



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

07.04.2025

Vår ref:

2025/12486

Deres dato:

13.03.2025

Deres ref:

2024/8848

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Uttalelse til høring av planendring til reguleringsplan for Knapstad Vestre

Vi viser til brev datert 13. mars 2025 med høring av endring av reguleringsplan for Knapstad Vestre.

Bakgrunn

Det fremgår av oversendelsen at det foreslås endringer for næringsbebyggelsen i felt B4 og B5 i reguleringsplanen. Her er det ønske om å kunne tilrettelegge for tjenesteyting som treningsstudio og bevertning, i tillegg til forretning og kontor.

Det er forespeilet at planendringen skal gjennomføres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Reguleringsplanen ble vedtatt 26. mars 2007.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har vurdert endringen ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og til

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



[overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1702 SARPSBORG
2605 LILLEHAMMER

Emne: Endring av reguleringsplan for Knapstad Vestre, felt B4 og B5

Til: IOK Post <post@io.kommune.no>

Sendt: 13.03.2025 15:23:29

Fra: Hans Petter Engh <hp-en@hotmail.com>

You don't often get email from hp-en@hotmail.com. [Learn why this is important](#)

Via digipost har vi idag mottatt melding vedrørende blant annet treningsstudio/senter i felt B4?

Jeg og min kone bor i Bjørneveien 8.

Det jeg reagerer på er at det ikke vil bli nok parkeringsplasser til et treningssenter. Det er stor utnyttelse idag av parkeringsarealet til biler, som skal til Kiwi, frisør, apotek og besøk. På vinteren er det enda værre på grunn av snøansamling ved innkjøringen. Det vil bli et parkeringskaos.

Det skal vel ikke være sånn at biler til treningssenteret skal parkere på plassene tilhørende beboere, besøkende til Bjørneveien 2, 4, 8 og 12 og til næringslokalene, som ligger i underetasjen i B-8? De tilhører felt B5.

mvh

Hans Petter Engh



Statens vegvesen

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
22/228989-7

Deres referanse:

Vår dato:
17.03.2025

Uttalelse – høring – endring av reguleringsplan for Knapstad vestre, felt B4 og B5 – planID 3118_013820070001 – forenklet prosess – Indre Østfold kommune

Vi viser til kommunens brev av 13. mars 2025 vedlagt ovennevnte plandokumenter. Frist for uttalelser er 11. april 2025.

Bakgrunn

Omsøkt endring består i å tilrettelegge for at det kan etableres helserelaterte tjenester og bevertning innenfor felt B4 og B5.

Forslagsstiller er Meinich Arkitekter AS på vegne av Knapstad Vestre AS.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegeier med ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene. Statens vegvesen har også et sektoransvar for trafiksikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, universell utforming og for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

Uttalelse

Hensikten med omsøkt reguleringsendring er å legge til rette for å kunne utnytte næringsarealene i felt B4 og B5 til flere formål enn det gjeldende reguleringsplan tillater. Dette omfatter offentlig eller privat tjenesteyting som bevertning og treningsareal i tillegg til forretning og kontor.

Vi deler forslagsstillers oppfatning om at planendringen ikke vil medføre vesentlig mer trafikk eller støy fra trafikk. Gjeldende parkeringsdekning innenfor planområdet anses som dekkende for de nye formålene.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Ut over dette har vi ikke flere merknader innenfor vårt ansvarsområde. Vi har heller ingen innvendinger mot et endringene gjennomføres som forenklet planendring, jf. plan- og bygningsloven § 12–14.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Vår ref.: 2025/7909-2

Deres ref.:2024/8848

Dato: 08.04.2025

Uttalelse til søknad om forenklet endring - Indre Østfold kommune - reguleringsplan - Knapstad vestre - felt B4 og B5 - planID 013820070001

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Indre Østfold kommune mottatt 13.mars 2025. I samsvar med Plan- og bygningsloven §12-14 søkes det om forenklet planendring for å gjennomføre endringer i deler av reguleringsplan: Knapstad vestre – felt B4 og B5. Planendringen har til hensikt å tilrettelegge for at det kan etableres helserelaterte tjenester og bevertning innenfor felt B4 og B5. Det er ønskelig å etablere tjenesteyting som treningsstudio og bevertning.

Historikk

Plan- og bygningsutvalget i Indre Østfold kommune vedtok den 17.04.2023 en planendring i reguleringsplanen Knapstad vestre for å etablere tjenesteyting på felt B4 og B5 etter §12-14. Vedtaket ble pålagt av flere av beboerne innenfor felt B5. Fokuset i klagen var på muligheten for etablering av treningssenter og støy for beboerne. Plan- og bygningsutvalget behandlet klagen 30.08.2023 som enstemmig vedtok å ikke ta klagen til følge. Klagen ble oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken (SF) for sluttbehandling. SF tok klagen til følge 16.01.2024 og opphevet kommunens vedtak om endring. Begrunnelsen var at bestemmelsen ikke inneholdt noe form for objektive grenseverdier og at bestemmelsen i praksis ikke ville kunne brukes for å stille vilkår for bruk eller hjemmel for pålegg.

Forslagsstiller har i ettertid innhentet faglig hjelp for vurdering av støy, jf. vedlegg nr. 5. og ordlyden i reguleringsbestemmelse § 7.2.1 er endret. Plankartet er likt som ved første gangs behandling.

Følgende tekst er nå lagt inn i reguleringsbestemmelsenes § 7.2.1:

Lydnivå i boliger fra aktiviteter i rom for trening og lignende, skal tilfredsstillende grenseverdier for lydnivå fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet, dvs. $L_{p,A,T} \leq 25$ dB og $L_{p,AF,max} \leq 27$ dB, målt iht. NS-EN ISO 16032. Dette følger av definisjoner i NS 8175:2012, klasse C som henvist til i Byggteknisk forskrift.

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Vi skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under [Regionale planer - Østfold fylkeskommune](#).

Reguleringsendring etter forenklet prosess

I følge plan- og bygningsloven § 12-14 skal endringen i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Vi er enig med Indre Østfold kommune om at denne endringen ikke påvirker hoveddrammene i planen og at endringen kan gjøres etter forenklet prosess.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-6/17 fremgår det blant annet at «det er konsekvensen av endringene, og ikke først og fremst størrelsen på endringene, som må være utgangspunktet for om det kan legges til grunn enklere saksbehandlingsregler ved planendringen.» Vi vil også fremheve at det ved Stortingets behandling av endring av plan- og bygningsloven § 12-14 presiseres viktigheten «... av at det gjennomføres gode og forsvarlige planprosesser ved endringer som berører jordvern eller viktige natur- og friluftsområder. I slike saker kan det derfor være nødvendig å gjennomføre ordinær planbehandling.» Vi viser til rundskrivet for ytterligere informasjon. Vi viser til «Endring av plan – forenklet prosess etter plan- og bygningslovens §12-14»: [Endring av plan - forenklet prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14 - regjeringen.no](#)

Vurdering

Viken fylkeskommune skrev i uttalelse til reguleringsendring for Knapstad vestre i 2022 (vår ref. 2022/59014):

Vi ber kommunen om å være oppmerksom på mulig konflikt mellom ulike formål/virksomheter. Støy- og luktpåvirkning til boliger fra treningssenter og bevertning er

problemstillinger som er vurdert av tiltakshaver, og det er beskrevet at treningssenter ikke vil gi støypåvirkning, men at bevertning kan gi noe.

Støy

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Vi viser til t-1442/2021, [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - regjeringen.no](#) med tilhørende veileder. Fravær av støy utgjør en viktig livs- og miljøkvalitet.

Fylkeskommunen er positive til at støy i forbindelse med helsesenter/treningssenter er utredet i COWI's rapport «*Knapstad helsesenter*». Det er også fint at reguleringsbestemmelsen for støy er tydelig og har klare grenseverdier. Det er allerede utført målinger av etasjeskillene og det er beskrevet hvilke tiltak som må gjøres for utbedring. Det beskrives at det må gjennomføres kontrollmålinger etter oppstart av treningssenteret og vi forutsetter at dette gjøres.

Bevertning / barn og unge

Vi kan derimot ikke se at det er gjort noe mer utredning eller vurdering av lukt- og støypåvirkning fra eventuell bevertning. Det beskrives i saksfremlegget at:

Nye formål vi ikke medføre økt støy i forhold til dagens formål, slik som forretning. Personal og kundetraffikk, samt varelevering, vil ikke endres vesentlig. Ved bruke av lokalene til bevertning kan det forekomme noe mer støy, dog avhengig av leietaker. Ulemper knyttet til bevertning mener vi kan reguleres gjennom krav til åpningstider. Det kan løses både offentligrettslig og privatrettslig.

Østfold fylkeskommune har, gjennom *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*, et spesielt ansvar for å følge opp barn og unges rettigheter i planlegging. Retningslinje 5 a) som gjelder krav til fysisk utforming sier: *arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare*. Fylkeskommunen mener det er uheldig, som det beskrives i saksfremlegget, *at all aktivitet skal holdes lukket mellom kl. 23.00-07.00 og uteservering holdes lukket mellom kl. 20.00-09.00 alle dager*. Vi ber kommunen å sette strengere krav til åpningstider. Dette er særlig viktig av hensyn til barn og unge.

Fylkeskommunen er også usikre på om regulering av åpningstider vil være tilstrekkelig for å unngå ulemper for beboerne.

Samtidig ser vi at det står at næringsarealene i felt B4 er tilrettelagt for tilberedning av mat og har avtrekk over tak og fettutskiller på avløp. Det står ikke beskrevet noe om at det er

tilrettelagt for tilbereding av mat i felt B5. Vi ber om at dette undersøkes nærmere og hensyntas.

Universell utforming

Fylkeskommunen ber om at universell utforming i og utenfor næringslokalene i felt B4 og B5 tydeliggjøres i reguleringsbestemmelsene og vektlegges i videre planlegging. Vi viser til fylkeskommunens veileder: [Universell utforming i kommunal planlegging](#).

Sykkelparkering

Vi ber til slutt om at det sikres sykkelparkering med god kapasitet både innenfor felt B4 og B5. Dette er spesielt viktig da det sannsynligvis vil bli et økt behov for sykkelparkering med ønskede nye virksomheter. Dette poengterte vi også i brev fra 2022:

Gjeldende planbestemmelser sikrer ikke opparbeiding av sykkelparkeringer, noe vi mener er en svakhet med planen. Vi mener derfor at det innenfor både felt B4 og B5 bør sikres etablering av sykkelparkeringer med god kapasitet og utforming, gjerne med overbygning/tak. Det er en del boliger innenfor 1-2 km rekkevidde fra området, og det ligger dermed godt til rette for å gå og sykle.

Konklusjon

Plan- og bygningsloven § 12-14 gir kommunene rett til å endre og oppheve vedtatte reguleringsplaner. Bestemmelsen åpner også opp for at endringer og oppheving kan skje etter såkalt forenklet prosess.

Etter en helhetlig vurdering av de foreslåtte endringene, konkluderer vi med at denne endringen kan skje etter forenklet prosess, men vi ber om at våre innspill blir innarbeidet og hensyntatt.

Vennlig hilsen

Anne Bjerke
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus