



Saksframlegg

PlanID 013820070001 - Endring av reguleringsplan for Knapstad vestre, felt B4 og B5 – Forenklet prosess

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby		24/8848

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
504/25	Plan- og bygningsutvalget	DS	23.06.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Knapstad vestre, planID 013820070001, som omfatter feltene B4 og B5 og som vist på forslag til endring i vedlegg nr. 3, datert 24.10.2022 og vedlegg 4, sist endret 23.06.2025.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Delegert vedtak i sak 504/25, 23.06.2025

Vedtak:

Enhet plan vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, endring av plankart og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Knapstad vestre, planID 013820070001, som omfatter feltene B4 og B5 og som vist på forslag til endring i vedlegg nr. 3, datert 24.10.2022 og vedlegg 4, sist endret 23.06.2025.

Begrunnelsen for å vedta omsøkt endring er at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om endring av reguleringsplan for Knapstad Vestre, planID 013820070001, vedtatt 26.03.2007. Endringen gjelder for eiendommene gbnr 836/233 (felt B4), 836/226 og 836/231 (felt B5) og en mindre del av gbnr 836/1.



Feltene B4 og B5 er bebygd med boligblokker i 4 etasjer og med næringsarealer i første etasje ut mot Spydebergveien. Bebyggelsen innfor felt B5 ble ferdigstilt i 2017/2018. Felt B4 ble ferdigstilt i 2023.



Situasjonskart, felt B4 og B5

I forbindelse med utnyttelse av næringsarealene innenfor både felt B4 og B5 søkes det om endring av reguleringsplanen. Planendringen har til hensikt å tilrettelegge for at det kan etableres helserelaterte tjenester og bevertning innenfor felt B4 og B5.

Forslagsstiller opplyser at reguleringsformålet søkes endret fra kombinert formål boliger, forretninger og servicenæring til;

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

- bolig/forretning/kontor/tjenesteyting.

Formål tjenesteyting utdypes med;

fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, o.l. Legesenter, lege, tannlege, treningsareal. Bibliotek, galleri, museum, vel/bydelshus, konsulentvirksomhet, servering, bevertning, kafe, restaurant, o.l.

Forslagsstiller opplyser videre at omsøkt planendringen vil tilrettelegge for flere bruksmuligheter av næringsarealene i 1. etasje. Det vil åpne for mer fleksibilitet og vil gjøre det enklere å leie ut lokalene. De mener det også vil gi et bedre nært tilbud for boligbebyggelsen i området.

Planendringen vil ikke medføre ytterligere bebyggelse, eller endring av byggehøyder eller volum, men vil tilrettelegge for flere bruksområder innenfor eksisterende bygningsmasse. Forslagsstiller har vurdert at en endring av formål ikke vil få konsekvenser utenfor planområdet eller vil påvirke etablert infrastruktur eller utløse behov for utvidelse av infrastruktur.

Tiltak som følge av en endring må overholde retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442 og rikspolitisk retningslinje for å styrke barn- og unge interesser i planleggingen.



Tidligere behandling av søknad om planendring etter § 12-14

Det er tidligere behandlet endring av reguleringsplanen for å tilrettelegge for etablering av tjenesteyting på felt B4 og B5. Den omsøkte endringen ble vedtatt i delegert sak, dato 17.04.2023, jf. vedlegg nr. 8.

Vedtaket ble påklaget av flere av beboerne innenfor felt B5. Fokuset på klagen gikk ut på muligheten for etablering av treningssenter og støy for beboerne. Klagepunktene var:

- dokumentasjon på at TEK17 er oppfylt må foreligge før endring av reguleringsplan
- det må foreligge lyd/støyprøver tilsvarende støy fra et treningssenter
- det er urimelig å pålegge beboerne å klage på støy i ettertid
- et treningssenter med støy fra musikk, tredemølle og vekter som faller ned på gulvet store deler av døgnet vil påvirke flere beboere som har soverom rett over planlagt treningsareal
- det er allerede gode muligheter for trening i nærområdet i Knapstad, hvor boliger og treningsareal er adskilt
- det er ikke satt av tilstrekkelig areal til parkering

Klagen ble forelagt forslagsstiller, som hadde følgende kommentar til klagepunkt om støy fra treningssenter:

Det er fra eiers side ikke ønskelig å havne i en situasjon der leietaker påfører beboerne sjenerende støy. Det er derfor lagt inn i reguleringsbestemmelsenes § 7.2.1; «Høy musikk eller roping, samt bruk av apparater eller vekter, som gir u hensiktsmessig støy eller vibrasjoner tillates ikke. Andre former for treningsarealer som ikke bidrar til u hensiktsmessig støy for omliggende boliger tillates.»

Klagen ble behandlet i plan- og bygningsutvalget, dato 30.08.2023, jf. vedlegg nr. 9. Utvalget vedtok enstemmig å ikke ta klagen til følge.

Klagen ble oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for sluttbehandling.

Statsforvalteren mottok presisering om klagen, fra klagerne. Dette gjaldt:

- det påhviler beboerne å klage på støy
- klagen gjelder kun felt B5
- vedtatt reguleringsbestemmelse § 7.2.1 er ikke realistisk for vanlig drift av et treningssenter
- TEK17 har ikke mekanismer som ivaretar støydemping

Statsforvalteren tok klagen til følge 16.01.2024, og opphevet kommunens vedtak om endring. Klagebehandlingen er vedlagt saken, jf. vedlegg nr. 10.

Statsforvalterens begrunnelse for å ta klagen til følge er at de vurderte at reguleringsbestemmelsen § 7.2.1, 2.ledd var svært skjønnsmessig og at hva som ligger i ordlyden «høy», som gir «uhensiktsmessig» støy eller vibrasjoner og «ikke bidrar til uhensiktsmessig» støy er uklart. Dette vil bero på en subjektiv vurdering. Bestemmelsen inneholdt ingen form for objektiv grenseverdier. De vurderte at bestemmelsen i praksis ikke ville kunne brukes for å stille vilkår for bruk eller som hjemmel for pålegg. På denne bakgrunn vurderte de at bestemmelsen ikke var juridisk bindende, men i praksis ville fungere som en retningslinje. Statsforvalteren bemerket også at det følger av veilederen til Byggteknisk forskrift § 13-6 (VTEK17) at «[e]ngenprodusert støy ikke er regulert av forskriften. Dette er støy fra for eksempel husholdningsapparater, radio, musikkanlegg og tale». I NS 8175 er det angitt preaksepterte ytelser som ansees å oppfylle TEK17 § 13-6. Det fremgår av NS 8175 at «lydnivå i boliger fra treningssentre som utgangspunkt skal tilfredsstill



grenseverdier tilsvarende som fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomheter». De antar at det kan settes krav i for eksempel en planbestemmelse om at grenseverdiene for lydnivå for aktivitet settes tilsvarende som for tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet i hht. NS 8175. Statsforvalteren hadde etter dette vanskelig for å se at støy fra musikkanlegg og roping reguleres og begrenses av ordlyden i reguleringsbestemmelse § 7.2.1, 2.ledd.

Statsforvalterens konklusjon var: *Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 17.04.2023 i sak 359/23. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.*

Ny søknad om planendring etter §12-14

Forslagsstiller har innhentet faglig hjelp for vurdering av støy, jf. vedlegg nr. 5. Ordlyden i reguleringsbestemmelse § 7.2.1 er endret. Endringen av plankartet er likt som ved første gangs behandling.

Omsøkt endring, jf. planinitiativet i vedlegg nr. 2:

Støy som følge av endret bruk - Innvendig støy

Da reguleringsendringen har vært behandlet tidligere og møtte bekymringer fra beboere i forhold til støy fra aktiviteter tilknyttet treningsareal, har eier av næringslokalene innhentet en faglig vurdering. Dette for å teste og synliggjøre om lokalene i Knapstad Senter er egnet for en etablering av helsesenter. Den akustiske prosjekteringen, datert 01.10.2024, er utført av COWI AS.

COWI har utført målinger av etasjeskilte mellom næringslokale og boligene over, og funnet at luftlydisolasjon i dag ligger over nedre grenseverdi. De beskriver detaljert hvilke tiltak som må gjøres for vegger, himling og gulv/ underlag for utstyr og tekniske installasjoner i forbindelse med treningsarealer. Løsningene anses som gjennomførbare og kan etterprøves ved at det gjøres kontrollmålinger i hht norsk standard NS-EN ISO 16032 etter driftsettelse av helsesenteret.

Ved forrige behandling av reguleringsendringen ble det fra Statsforvalteren etterlyst objektive grenseverdier. Dette for å kunne måle og håndheve reguleringsbestemmelsene.

Følgende tekst er nå lagt inn i reguleringsbestemmelsenes § 7.2.1;

«Lydnivå i boliger fra aktiviteter i rom for trening og lignende, skal tilfredsstille 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.»

Utvendig støy

Nye formål vil ikke medføre økt støy i forhold til dagens formål, slik som forretning. Personal- og kundetrafikk, 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.

I planbeskrivelsen fra plansaken i 2006, står det at en utbygging av området vil bidra til å styrke utviklingen av et sentrumsområde på Knapstad, samt tilføre Knapstad nye



næringslokaler for privat og kommunale service-/tjenestetilbud. Det er altså ønskelig med et variert tilbud lokalt på Knapstad. Erfaring fra tilsvarende prosjekter, med kombinasjonen av flere funksjoner, viser at det er med på å styrke boligmiljøet. Forslagsstiller mener muligheten for servering er med på å styrke Knapstad som nærsenter og gjøre bomiljøet mer attraktivt.

Støy fra vei

Boligene er delvis utsatt for støy fra vei. Det er gjort kompensierende tiltak slik at boligene har tilfredsstillende innendørs lydnivå. Omsøkt endring vil ikke medføre vesentlig økt trafikk eller støy.

Trafikk

Forslagsstiller har vurdert at de nye formålene ikke vil medfører økning av biltrafikk. Turproduksjonstall er hentet fra Statens vegvesens håndbok V713 Trafikkberegninger. For turproduksjon for areal brukt til næring er det anslått en turproduksjon ut ifra virksomhetstype «9 – service og kultur» og en bilandel på 54% fra siste RVU som gir tilnærmet 10 bilturer per 100 m² arealbruk.

Areal brukt til næring, service og kultur omfatter blant annet restaurant, tjenesteyting, treningstilbud, legekontor og bibliotek.

I arealbruk «Handel» inngår dagligvarebutikk og flere andre mindre butikker. Her er turproduksjonstallet 45 bilturer pr. 100 m² arealbruk. Altså er forventet trafikk til tjenesteyting langt lavere enn handel.

Parkering

Parkeringsdekningen innenfor planområdet anses som dekkende for nye formål. Nye formål utløser ingen ulemper for parkeringssituasjonen

I reguleringsplanens bestemmelse om parkering, står det i § 5: «*Krav til parkeringsdekning for næring/forretning fastsettes av kommunen i forhold til type virksomhet.*»

Kommuneplanen for tidligere Hobøl kommune hadde ingen parkeringsnorm for næring, men Indre Østfold kommune har i arealdel til ny kommuneplan for perioden 2024 – 2035 satt et krav om maks 2 plasser pr. 100 m² BRA for næringsbebyggelse utenfor sentrumsformål. Det er ikke fastsatt minimumskrav. Parkeringskravet skiller ikke mellom typer næring.

I byggesaken for B4 er det beregnet 2 plasser pr. 100 m² næring, dvs. 7 plasser på terreng for næring. I tillegg er det 15 gjesteplasser for bolig i dette området, så til sammen 22 p-plasser ved sambruk.

I felt B5 er det beregnet 2 plasser pr. 100 m² næring, altså 64 plasser. I tillegg er det opparbeidet 20 plasser for gjesteparkering i dette området, dvs. til sammen 84 plasser ved sambruk.

Til sammenlikning er det satt minimums- og maksimumskrav til parkering i reguleringsplanen for Knapstad sentrum, plan id 01382009001, sist revidert 06.11.2020. For forretning og kontor er det satt krav om minimum 1,5 og maks 3,5 pr./100 m².

Forslagsstiller mener i dag at parkeringsdekningen er god. Da det ikke vil være en økning i trafikk som konsekvens av en eventuell endring fra handel til tjenesteyting, anser de at behovet for parkering heller ikke endres.



Støv

Det er vurdert at endringen ikke vil utløse vesentlig økt trafikk. Tiltaket og bruken i seg selv utløser ikke støv. Forslagstiller konkluderer med at ulempe knytte til støv kun knytter seg til en eventuell økning i trafikk. I henhold til overnevnte drøfting vil ikke en endring i bruksformålet medføre vesentlig økt trafikk.

Lukt

Næringsarealene i felt B4 et bygget med avtrekk over tak og fettutskiller på avløpet, slik at det er tilrettelagt for tilberedning av mat.

Miljøhensyn knyttet til støy og støv, særlig med tanke på eksisterende boliger, økes ikke vesentlig som følge av tiltaket. Noen av boligene kan oppleve noe mer støy som følge av etablering av bevering, men forslagsstiller mener fordelene ved en slik funksjon er med på å styrke bomiljøet som helhet og gjøre Knapstad enda mer attraktivt. Eventuelle ulemper kan forhindres ved regulering av åpningstider.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under forskriftens §6-§ 8, jf. vedlegg II. Tiltaket faller ikke under noen av kategoriene listet opp i vedlegg II, og tiltaket er heller ikke endring som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn, jf. forskriftens § 10.

Endring av plankartet

Formålstekstene for felt B4 og B5 er endret fra:

- *Blandet formål; Boliger, forretning, servicenæring*

til:

- *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål; Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting.*

Endring av reguleringsbestemmelsene

- § 2 Reguleringsformål byggeområde

Formål er endret fra:

Kombinerte formål for bolig, forretning, kontor (B4, B5)

til:

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, (B4, B5)

- § 4 for støy er oppdatert til den nyeste støyretningslinjen:
Krav til grenseverdi for trafikkstøy skal tilfredstilles i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).

§ 7.2.1 første ledd

Endret fra:

Innenfor felt B4 og B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse samt boligtilknyttet næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, service/kultur.



til:

Innenfor felt B4 og B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse samt næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, tjenesteyting; herunder fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, o.l. Legesenter, lege, tannlege, treningsareal. Bibliotek, galleri, museum, vel/bydelshus, konsulentvirksomhet, servering, bevertning, kafe, restaurant, o.l. Lydnivå i boliger fra aktiviteter i rom for trening og lignende, skal tilfredsstille 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 Byggeteknisk forskrift.

Lokaler for næring tillates etablert i sokkeletasje/gateplan ut mot Spydebergveien.

Forslagsstillers vurdering er at endringene det søkes om ikke vil få vesentlige virkninger utenfor planområdet da endringene i hovedsak gjelder interne forhold i planområdet.

I henhold til plan- og bygningsloven 2008, § 12-14, 3. ledd, har saken vært på høring hos berørte beboere og offentlige myndigheter. Frist for merknader var 12.04.2025.

Det kom inn 4 uttalelser, hvorav 3 var fra offentlige myndigheter. En oppsummering av innkomne uttalelser og hvordan de er hensyntatt, er lagt ved saken i vedlegg nr. 11. Uttalelsene er lagt ved i sin helhet, i vedlegg nr. 12.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Gjeldende reguleringsplan for området er «Reguleringsplanen for Knapstad Vestre», vedtatt 26.03.2007. Felt B4 og B5 er regulert til kombinert formål bolig, forretning og servicenæring. I bestemmelsenes § 7.2.1 står det; «Innenfor felt B4 og B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse samt boligtilknyttet næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, service/kultur.»

Planens dokumenter er tilgjengelige i planarkivet: [Reguleringsplan for Knapstad vestre](#)

I kommuneplanens arealdel for perioden 2024-2035, vedtatt 06.02.2024, er felt B4 og B5 disponert til nåværende bebyggelse og anlegg. Alle dokumenter til kommuneplanen kan sees her: [arealplaner.no | 3014202101 > Beskrivelse](#)

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forenklet planprosess kan benyttes når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning, må endringen behandles i en ordinær reguleringsplanprosess.

I plan- og bygningsloven §12-14 står det at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I Indre Østfold kommune er denne myndigheten delegert til kommunalområde Plan og teknikk, enhet Plan.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:



Omsøkt endring vil ikke få betydning i forhold til FNs bærekraftsmål. Felt A og B er allerede bebyggt med boligblokker, med næringsarealer i 1. etasje.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

I hht Indre Østfold kommunes gebyrregulativ pkt. 2-2-12, skal søknaden belastes med et gebyr på kr. 93.750,-.

Kommunedirektørens vurderinger:

Felt B4 og B5 er nå ferdig bebyggt med blokkbebyggelse. Hensikten med omsøkt endring er å tilrettelegge for å kunne utnytte næringslokalene til flere formål enn det gjeldende reguleringsplan legger til rette for.

Opprinnelig reguleringsplan er fra 2007. Forslagsstiller ønsker å ha flere valgmuligheter for utnyttelse av næringslokalene innenfor både felt B4 og B5. For å kunne tillate etablering av treningssenter eller bevertning, er det behov for å foreta endringer på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

Tidligere tillatte formål service/kultur foreslås tatt ut av reguleringsplanen, da det er usikkert hvilke arealbruksformål som formuleringen omfatter.

Kommunedirektøren mener at endringen, som vil tillate etablering av et bredere og mer variert tilbud i byggene enn i dag, vil være en fordel for beboere i Knapstad. Det vil også gi bedre muligheter for å unngå tomme lokaler i nye bygg, som det tillates etablert næringsvirksomhet i.

Tillatelse til etablering av andre næringer enn forretning og kontor skal ikke innebære at støyforhold for beboere i boligblokkene kommer i strid med bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK17).

Direktoratet for byggkvalitet (dibk)

TEK17 inneholder tekniske krav til byggverk og trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

§ 13-6 handler om lyd og vibrasjoner:

Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.

I veiledningen står det at hensikten med krav til lydforhold er at personer skal ha mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon, søvn, konsentrasjon, kommunikasjon, god taleforståelse, oppfattelse av faresignaler og mulighet for orientering.

Krav til tilfredsstillende lydforhold omfatter

- luftlyd
- trinnlyd og strukturlyd
- romakustiske forhold, inkludert taleforståelse
- støy fra bygningstekniske installasjoner
- støy fra utendørs lydkilder.



Medvirkning

Omsøkt endring av reguleringsplanen er sendt på høring til kommunens vegmyndighet, byggesakskontoret og miljørettet helsevern og kommuneoverlege:

Kommunens vegmyndighet

Ingen merknader til endret plankart og bestemmelser.

Byggesakskontoret

Rammetillatelser for felt B4 og B5 ble gitt av Hobøl kommune, uten at krav til utarbeidelse av disposisjonsplan i bestemmelsenes pkt. 3.1.0 er etterkommet. Det ble ikke gitt, søkt om eller behandlet dispensasjon fra plankravet.

«Disposisjonsplan» er en utdatert betegnelse som i dag er erstattet av detaljreguleringsplan. Områdereguleringsplanen for Knapstad vestre gir et dårlig grunnlag for å styre utviklingen i området da den ikke har den nødvendige detaljeringsgrad for så store boligprosjekter.

Det bør derfor ikke være aktuelt med en ny flateregulering av dette området. Det er behov for en full detaljreguleringsprosess der krav til parkering over og under terreng, lekeplasser, uteoppholdsareal, overvann, støy, adkomster etc. tas opp i sin fulle bredde. Minstekrav må være at plankart og -bestemmelser oppdateres til det som faktisk er bygget eller planlegges bygget, og at utdaterte betegnelser som TU erstattes med BRA eller BYA.

Forslagsstillers tilbakemelding

Knapstad Vestre ble fremmet og vedtatt som en reguleringsplan, ikke som en områdeplan. Det søkes ikke om ny flateregulering, kun endring av formål for arealer i sokkeletasje / gateplan mot Spydebergveien for felt B4 og B5.

Disposisjonsplan er en utdatert betegnelse. I reguleringsbestemmelsenes § 3.1.0 står det beskrevet hva disposisjonsplanen skal inneholde av informasjon. Dette samsvarer med situasjonsplan og øvrig dokumentasjon som skal følge en søknad om tillatelse til tiltak, ref. SAK 10 § 5-4. Ved rammesøknad for de to byggeområdene, felt B4 (innsendt 06.07.2018) og felt B5 (innsendt 29.06.2010), er det vist i situasjonsplan og snitt all den informasjonen som etterspørres i reguleringsbestemmelsenes § 3.1.1. Om det er hensiktsmessig for kommunen å endre betegnelsen for utnyttelse for det som allerede er godkjent og bygget, må kommunen selv avgjøre.

Kommunedirektørens vurdering

Rammetillatelse for felt B4 ble gitt av Hobøl kommune i 2019. Som plangrunnlag for tillatelsen står det at eiendommen omfattes av reguleringsplan for Knapstad Vestre og at tiltaket krever dispensasjon fra regulert antall parkeringsplasser og regulert maksimal gesimshøyde. Dette ble gitt i hovedutvalg for plan og utvikling, i sak 18/58. Det står videre at tiltaket forøvrig er i tråd med planens formål og bestemmelser. Den samme vurderingen av hva som er gjeldende reguleringsplan ble gjort da det ble gitt rammetillatelse for felt B2a, B2b og B2c den 22.04.2024.

Det kreves ikke full planplanprosess nå, for felt B4 og B5 som allerede er utbygd. Plankravet må derimot påregnes oppfylt når det gjenstående feltet, B3, skal bygges ut.

Miljørettet helsevern og kommuneoverlegens anbefalinger

I kap. 6.1 i NS 8175 er det gitt følgende anbefaling: Diskoteker, dansesteder, treningssentre



o.l. bør ikke plasseres i samme bygning som boliger. Slik aktivitet i tilliggende bygninger er også ofte et problem. Dersom slik plassering likevel velges, skal grenseverdiene for lydnivå for aktiviteter settes tilsvarende som for tekniske installasjoner i nærings og servicevirksomhet, jf. Tabell 3. Lydkildene vurderes med hensyn til rentoner eller impulskarakter, se 5.4. Grenseverdier i Tabell 3 brukes som utgangspunkt for dimensjonering av lydisolerende tiltak. Det samme gjelder ved forventet bruk av annet utstyr i næringsvirksomhet.

Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen vil på det sterkeste fraråde å åpne for at treningssenter kan etableres i samme bygg som eksisterende boliger. Erfaring fra andre kommuner tilsier at det oppstår problemer med støy fra treningssenter til boliger, der det åpnes for løsningen som er foreslått i NS 8175 (bestemmelser om grenseverdier for tekniske installasjoner), og som forslagsstiller har foreslått her. Erfaringen er at støyproblemene i bomiljø vedvarer selv om det iverksettes tiltak for å overholde grenseverdiene, tilsvarende de COWI har anbefalt. Det er hovedsakelig strukturlyd som oppleves problematisk for beboere i samme bygning som treningssenter. Denne typen lyd oppstår når vekter slippes i gulvet eller mot andre vektskiver i treningsapparater med vaiere, ved taktfast løping eller hopping, når høy musikk spilles osv.

Hovedregelen bør derfor være å unngå treningssenter i samme bygg som boliger, der det ikke er planlagt for slik bruk før bygningen settes opp.

Dette gjenspeiler seg i de vurderingene COWI gjør i sin rapport, der de blant annet skriver: *Tiltakene (i treningsarealene) må verifiseres med lydmålinger for å sikre at grenseverdiene overholdes. Dersom målinger viser at grenseverdiene overskrides, selv etter egnede tiltak, er det mulig at enkelte typer treningsutstyr eller aktiviteter må fjernes. Det bemerkes at visse typer aktiviteter, f.eks. aktiviteter som medfører dunking o.l., kan være krevende å dempe til et tilfredsstillende nivå, da mye lyd i slike tilfeller kan forplante seg gjennom konstruksjonen, såkalt «strukturlyd».*

I den akustiske rapporten tar COWI gjennomgående forbehold om at den konkrete effekten av de løsningene de foreslår må kontrolleres med lydmålinger. Dette viser at det er stor usikkerhet knyttet til effekten av tiltakene.

Vi er også bekymret for om det er tatt hensyn til impulslyder i støyvurderingene og tiltak som COWI har foreslått. Det bør vurderes om kraftige støt fra vekter mot gulv eller vektskive mot vektskive, bør behandles som impulsstøy. Da skal i tilfelle lydtryknivået korrigeres ved å legge til 5 dB før de sammenlignes med grenseverdiene.

COWI foreslår en rekke administrative tiltak for å unngå støy til boligene. Erfaring tilsier at slike tiltak ofte ikke etterleves, og at de ikke har ønsket effekt mot støy fra treningssenter til bolig.

COWI legger videre til grunn at det ikke er planlagt gruppetimer i treningssenteret, og har ikke beregnet støy fra slik aktivitet. Det vil være problematisk å fastsette en bestemmelse i reguleringsplan som åpner for treningssenter, uten at risiko for støy fra gruppetimer er vurdert. Treningstrender endrer seg over tid, og treningssenter kan bytte eiere el.l. med den følge at ønske om aktiviteter endres. Gruppetimer er gjerne kilde til mye støy. Støykilder kan være høy musikk, instruktører som roper i mikrofon, dans og taktfast hopping, bruk av mange tredemøller eller sykler samtidig osv.



Servering, bevertning, kafe, restaurant, o.l.

I planinitiativet har forslagsstiller foreslått at det kan reguleres ved hjelp av åpningstider, enten privatrettslig eller offentligrettslig. Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen mener at dette ikke vil være tilstrekkelig for å sikre boligene mot slik type støy. Det bør enten stilles spesifikke krav til hva slags type servering, bevertning, kafe, restaurant o.l. det åpnes for og hva det ikke åpnes for, evt. må det stilles strenge krav til støy fra både lokaler og uteområde.

Vi anbefaler på det sterkeste at det spesifiseres at det ikke åpnes for å etablere nattklubb/diskotek, musikkpub el.l. i lokalene. Det er kjent at slik aktivitet gjerne medfører støyproblemer for naboer i boliger i samme eller tilstøtende bygninger. Støyen fra slik virksomhet er knyttet til svært høyt lydnivå fra sterke musikkanlegg, og det spilles gjerne musikk i nattperioden. Det oppstår også ofte problemer med støy knyttet til menneskelig aktivitet utenfor bygningen.

Hovedregelen bør være å unngå slik virksomhet i samme bygning som boliger, samt i tilstøtende bygninger.

Servering, bevertning, kafe, restaurant o.l. ønsker ofte å etablere uteservering i tilknytning til sin virksomhet. Dersom det ikke er lagt bygningsmessig til rette for dette, med skjerming av boliger, oppstår det erfaringsmessig utfordringer med tanke på bomiljø for boliger i samme eller tilstøtende bygninger. Dette kan dreie seg om støy fra musikk eller menneskelig aktivitet, røyk fra sigaretter osv.

Kommuneoverlegen anbefaler at det kreves en utredning av hvordan uteservering evt. vil påvirke bomiljø i samme eller tilstøtende boliger. Dette kan legge grunnlag for å åpne for uteservering på gitte vilkår. Dersom det ikke er aktuelt å kreve en slik utredning, bør det spesifiseres i reguleringsbestemmelsene at uteservering ikke tillates.

Forslagsstillers tilbakemelding

Treningssenter:

Det er naturlig nok skepsis til å etablere arealer som kan benyttes som treningsformål, da det har vært i media flere saker der treningsstudio har vært til plage for beboerne i ovenforliggende leiligheter. Men det finnes også gode eksempler på at dette lar seg kombinere og det er et ønske både fra eier av næringslokalene på Knapstad og beboere i området å ha et slikt helsetilbud lokalt.

Rådgivende ingeniør for akustikk er engasjert for å kartlegge og måle/teste bygningen; Bjørneveien 26-32, slik den står i dag. Videre hadde rådgiveren som oppdrag å sette et målbart krav til støy og hvordan dette skal måles. Verdiene som er satt er i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK 17), som stiller krav om tilfredsstillende lydforhold i bygninger og på uteoppholdsareal. Forskriften henviser videre til standard NS 8175:2012, der klasse C regnes som preakseptert ytelse for å oppfylle forskriftens krav.

Målingen av dekke mellom næringsarealet og boligen over ble målt med NS-EN ISO 16283-1 for luftlydisolasjon og NS-EN ISO 717-1 for trinnlyd. Målingene er gjort i soverom over næringsarealet og viser at dekket mellom næringslokalet og leilighetene over har luftlydisolasjon $R'w = 65$ dB. Luftlydisolasjon beskriver en konstruksjons evne til å dempe luftbåren lyd fra et rom til et annet. Kravet til luftlydisolasjon mellom boenhet og nærings- og servicevirksomhet, garasjeanlegg, o.l. er minimum ($R'w \geq$) 60 dB. Dette kravet er strengere enn mellom bolig/bolig, som er minimum ($R'w \geq$) 55 dB. Dekket mellom



næringsarealet og bolig over er altså bedre enn kravet.

Måling av trinnlydeisolasjonen er målt i næringslokalet og viser at nivået er $L'_{n,w} = 51$ dB. Dette ligger langt under øvre grenseverdi for trinnlyd i kontorer og møterom fra andre rom og kommunikasjonsveier som er ($L'_{n,w} \leq 63$ dB).

Måling av eksisterende konstruksjon mellom næringsarealer og boliger over i Bjørneveien 26-32 er godt innenfor kravene. Bjørneveien 2-12 er bygget på tilsvarende måte.

I reguleringsbestemmelsene er det satt en klart, entydig og objektiv bestemmelse om grenseverdi for støy og hvordan dette skal kunne kontrolleres.

$L_{p,A,T}$ er et slags gjennomsnittlig lydnivå og skal måles til ≤ 25 dB.

$L_{p,AF,max}$ er et maksimalnivå og skal måles til ≤ 27 dB. Vedrørende impulslyder er COWIs forståelse at dette må forutsettes ivaretatt gjennom selve målestørrelsen for maksimalnivå, $L_{p,AF,max}$, og at det derfor ikke er behov for ytterligere skjerping for impulslyder.

Dette skal kontrolleres og måles i henhold til Norsk Standard, NS-EN ISO 16032, som betyr at man måler lydtryknivå i tilstøtende leiligheter i henhold til beskrevne regler.

Til sammenligning sier NS 8175:2012 at grenseverdien for støy fra tekniske installasjoner i egen bolig, f.eks. ventilasjonsaggregat i bod, $L_{p,A,T} \leq 30$ dB og $L_{p,AF,max} \leq 32$ dB. Hvilket betyr at kravet fra næringsarealet er 5 dB strengere enn internt i egen bolig.

Kommuneoverlegen og miljørettet helsevern (MH) mener det er erfart i andre kommuner at problemer oppstår på tross av at løsninger som beskrevet i den akustiske rådgiverens rapport. Det er spesielt strukturlyd som oppleves som problematisk. Strukturlyd er utbredelse av lyd gjennom konstruksjoner. Dette oppstår når f.eks. vekter faller i gulvet. Gulvet i dag er støpt direkte på grunn med en avstand til ringmur og søyler. Det vil si at det ikke overføres vibrasjoner fra gulv til konstruksjon. Høy lyd som følge av dunking kan forplante seg fra luft til konstruksjon. Dette forhindres ved at apparatene er montert på elastiske klosser. MH mener det er problematisk å fastsette en bestemmelse i reguleringsplan som åpner for treningssenter, uten at risiko for støy fra gruppetimer er vurdert. Gruppetimer er ikke aktuelt for de aktørene som er i markedet nå. Men som MH selv skriver, så endres eiere og trender over tid. Det er derfor kravene er satt til opplevd støy i leilighetene, hvilket da vil styre aktiviteten i lokalet. En leietaker må være innforstått med at det kan være begrensninger i bruk.

MH påstår det er stor usikkerhet rundt effekten av de foreslåtte løsningene, fordi Cowi skriver at de må kontrolleres med lydmålinger. Men det er motsatt. At arealene skal kontrolleres mot grenseverdiene, slik det beskrives i reguleringsbestemmelsen, sikrer at løsningene fungerer. At det er flere mulige tiltak for å dempe støy ned til et tilfredsstillende nivå tyder ikke på usikkerhet, men viser at det er mange metoder for å skape gode forhold. Det er en styrke at alternativene er mange.

Bevertning:

Generelt gjelder det at uteserveringen ikke skal være til vesentlig sjenanse for omgivelsene i form av støy, lys, lukt, røyk mm. Forskrift om åpningstider for serveringssteder i Indre Østfold kommune (FOR-2019-12-18-2157) angir at serveringssteder skal holdes lukket mellom kl. 03.00-06.00.

Det er vanlig i boligområder å sette strengere begrensning til åpningstider, f.eks. at all aktivitet skal holdes lukket mellom kl. 23.00-07.00 og uteservering holdes lukket mellom kl.



20.00-09.00 alle dager. Man kan også begrense bruk av musikk. F.eks. tillates bruk av musikk på moderat nivå, det vil si at man skal kunne føre en normal samtale selv om det spilles musikk. Ved høy musikk inne i serveringslokalet skal dører og vinduer holdes lukket. Åpningstider og bruk av musikk, både ute og inne, kan reguleres privatrettslig i leieavtalen.

Eier av næringslokalene ønsker ikke å belaste beboerne på noen måte. Næringsarealene er bygget i henhold til reguleringsplan, der næringsarealene var ment som et tilbud av varer og tjenester som skal dekke folks hverdagsbehov og styrke Knapstad som sentrumsområde. Lokale tilbud i gang- og sykkelavstand reduserer transportbehovet og bidrar til et aldersvennlig nærmiljø.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anser at hovedintensjonene i den opprinnelige reguleringsplanen videreføres. Ved å endre reguleringsplanen vil det gi mulighet for bedre utnyttelse av næringsarealene i eksisterende og ny bebyggelse.

Kommunedirektøren foreslår at det gis tillatelse til omsøkt endring som vist i vedlegg nr. 3 og 4. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå ut over hoveddrammene i planen, og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, vurderer kommunedirektøren at forslag til endring er innenfor det som i henhold til delegasjonsreglementet kan tillates vedtatt administrativt.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Planinitiativ for reguleringsendring, datert 17.10.2024
3. Plankart for felt B4 og B5, datert 24.10.2022
4. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 23.06.2025
5. Notat - Akustisk detaljprosjekt, sist revidert 01.10.2024
6. Forslagsstillers bakgrunn for planendring og kommentarer til interne merknader
7. Opprinnelig plankart, vedtatt 26.03.2007
8. Saksframlegg med delegert vedtak i sak 359-23, dato 17.04.2023
9. Plan- og bygningsutvalgets vedtak i sak 052-23, dato 30.08.2023
10. Statsforvalterens vedtak i klagesak, dato 16.01.2024
11. Merknadsbehandling etter ekstern høring, med kommentarer
12. Mottatte eksterne uttalelser