



## PLANINITIATIV

Utarbeidet: 17.10.2024

Sist revidert:

### Endring av Reguleringsplan for Knapstad vestre felt B4 og B5

#### Forslagstiller

|                |                                        |                    |
|----------------|----------------------------------------|--------------------|
| Navn/firma:    | Knapstad Vestre AS                     | Org.nr.: 989288644 |
| Kontaktperson: | Kjell Bukholm                          |                    |
| Adresse:       | Hjalmar Wessels vei 10, 1710 Sarpsborg |                    |
| E-post:        | Kjell.bukholm@ove-skaar.no             |                    |
| Telefon:       | 69 11 31 00                            |                    |

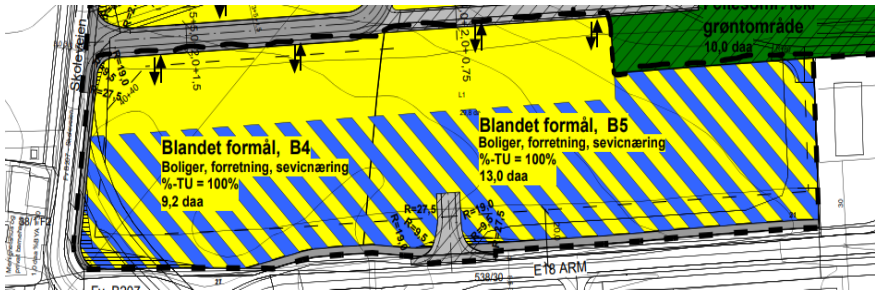
#### Fagkyndig planforetak

|                |                             |                    |
|----------------|-----------------------------|--------------------|
| Navn/firma:    | Meinich Arkitekter AS       | Org.nr.: 925974625 |
| Kontaktperson: | Ellen Authén                |                    |
| Adresse:       | Briskebyveien 74, 0259 Oslo |                    |
| E-post:        | ellen.authen@meinich.no     |                    |
| Telefon:       | 907 24 844                  |                    |

*Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven,  
§ 1 – Krav til planinitiativet:*

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) formål med planen | Planendringen har til hensikt å tilrettelegge for at det kan etableres helserelaterte tjenester og bevertning innenfor felt B4 og B5.<br>Reguleringsformålet endres fra kombinert formål boliger, forretninger og servicenæring til;<br>Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - bolig/forretning/kontor/tjenesteyting.<br>Formål tjenesteyting utdypes med;<br>fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, o.l. Legesenter, lege, tannlege, treningsareal. Bibliotek, galleri, museum, vel/bydelshus, konsulentvirksomhet, servering, bevertning, kafe, restaurant, o.l. |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



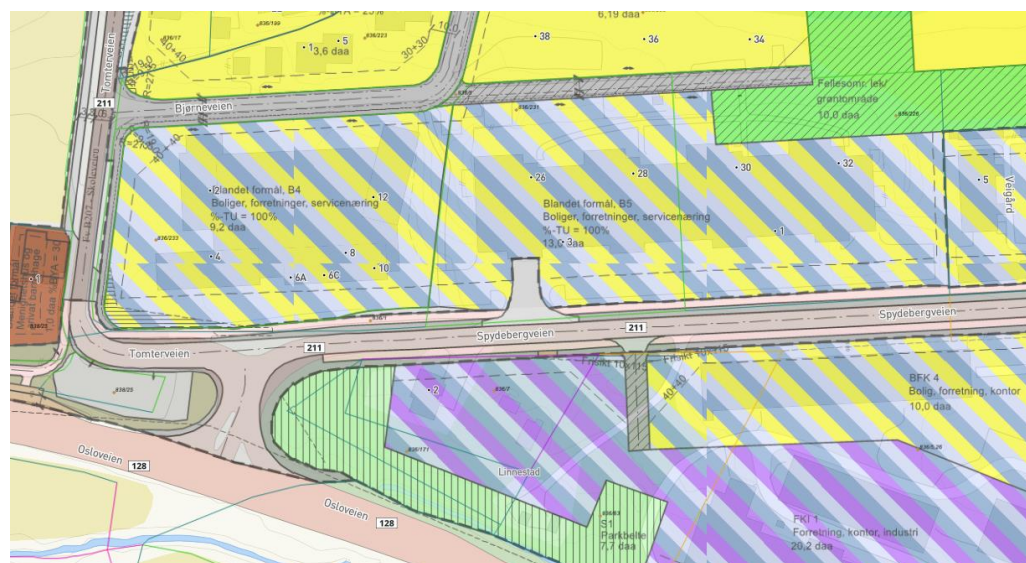
|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet | <p>Reguleringsendringen omfatter gbnr.836/ 226, 231, 233.<br/>PlanID: 013820070001.<br/>Planområdet grenser mot Spydbergveien i syd, Tomterveien i vest, Bjørneveien mot nord og Veigård 5 mot øst.<br/>Bebyggelsen innfor felt B5 ble ferdigstilt i 2017/2018.<br/>Felt B4 ble ferdigstilt 2023.<br/>Planendringen vil ikke medføre ytterligere bebyggelse, men endringen tilrettelegger for flere bruksområder innenfor eksisterende bygningsmasse. Vi har vurdert at en endring av formål ikke vil få konsekvenser utenfor planområdet.</p>  |
| c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak                          | <p>En reguleringsendring åpner ikke for økt utbygning, men åpner for mer fleksibilitet i bruken av næringslokalene i 1. etasje. Det vil gjøre det enklere å leie ut lokalene og det vil gi et bedre nærtilbud for boligbebyggelsen i området.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| d) utbyggingsvolum og byggehøyder                                       | <p>Endringen åpner ikke opp for mer bebyggelse, og endringen berører ikke byggenes høyder eller volum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| e) funksjonell og miljømessig kvalitet                                  | <p>Endringsforslaget påvirker ikke etablert infrastruktur eller utløser behov for utvidelse av slik infrastruktur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser     | <p>Et tiltak som følge av endringen vil ikke ha virkning på landskap eller de fysiske omgivelsene.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er avsatt til formål nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel for 2024-2035, Indre Østfold kommune vedtatt 06.02.2024.



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



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



|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>h) vesentlige interesser som berøres av plan-initiativet</p> | <p><u>Trafikk</u> – De nye formålene medfører ingen økning av biltrafikk, heller tvert imot. 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 <i>10 bilturer per 100 m<sup>2</sup> arealbruk</i>. Areal brukt til næring, service og kultur omfatter blant annet restaurant, tjenesteyting, treningstilbud, legekontor og bibliotek. Turproduksjonstallene er avrundet og vist i tabell 1 under. I arealbruk «Handel» inngår dagligvarebutikk og flere andre mindre butikker. Her er turproduksjonstallet <i>45 bilturer pr. 100 m<sup>2</sup> arealbruk</i>. Altså er forventet trafikk til tjenesteyting langt lavere enn handel.</p> <p><u>Parkering</u> - parkeringsdekningen innenfor planområdet anses som dekkende for nye formål. Nye formål utløser ikke ulempe for parkeringssituasjonen.</p> <p>Iht. gjeldende regulering § 5: «Krav til parkeringsdekning for næring/forretning fastsettes av kommunen i forhold til type virksomhet.»</p> <p>Hobøl kommune hadde ingen parkeringsnorm for næring, men Indre Østfold kommune har i arealdel til ny kommuneplan 2024 – 2035 satt et krav om <i>maks 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA</i> for næringsbebyggelse utenfor sentrumsformål. Altså ikke noe minimumskrav. Og det skilles ikke mellom typer næring.</p> <p>I byggesaken for B4 er det beregnet 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> næring. Altså 7 plasser på terreng for næring. I tillegg 15 gjesteplasser for bolig i dette området, så til sammen 22 ved sambruk. I felt B5 er det beregnet 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> næring, altså 64 plasser. I tillegg er det opparbeidet 20 plasser for gjesteparkering i dette området, så til sammen 84 plasser ved sambruk.</p> <p>Til sammenlikning er det satt minimums- og maksimumskrav til parkering i reguleringsplan 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 m<sup>2</sup>.</p> <p>Parkeringsdekningen er i dag god. Da det ikke vil være en økning i trafikk som konsekvens av en eventuell endring fra handel til tjenesteyting, anser vi at behovet for parkering heller ikke endres.</p> |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Støv: Vi har 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 bruks-formålet medføre vesentlig økt trafikk.

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 prosjektering, datert 01.10.24, 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 bestemmelse er derfor lagt inn i reguleringsbestemmelsen § 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.  $L_{p,A,T} \leq 25 \text{ dB}$  og  $L_{p,AF,max} \leq 27 \text{ dB}$ , målt iht. NS-EN ISO 16032. Dette følger av definisjoner i NS 8175:2012, klasse C som henviser til i Byggeteknisk forskrift.*

Utvendig støy: Nye formål vi 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. Vi mener muligheten for servering er med på å styrke Knapstad som nærsenter og gjøre bomiljøet mer attraktivt.

Lukt: Det kan nevnes at 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 bevertning, men vi 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.



|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i) hvordan samfunns-sikkerhet skal ivare-tas, blant annet gjen-nom å fo-rebygge ri-siko og sår-barhet                                   | Forholdet til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet er tilstrekkelig belyst i arbeidet med reguleringsplanen.                                                                                                                                                                             |
| j) hvilke be-rørte of-fentlige or-ganer og andre in-teresserte som skal varsles om planopp-start                                        | Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Viken fylkeskommune og Statens vegvesen. Berørte grunneiere, beboere og naboer til endret plan-område vil også bli varslet.                                                                                                        |
| k) prosesser for samar-beid og medvirk-ning fra be-rørte fag-myndighe-ter, grunn-eiere, fes-tere, na-boer og andre be-rørte             | Vi anser at det ikke er behov for samarbeid og medvirkning utover varslingen som kommunen sørger for, ved å sende endringsforslaget på høring.                                                                                                                                             |
| l) vurde-ringen av om planen er omfattet av forskrift om konse-kvensut-redninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt | Forslagstiller har 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 en endring som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn, jf. forskriftens § 10. |