

Indre Østfold kommune
Avd. Plan
post@io.kommune.no

Att: Saksbehandler May Britt Gåseby
Deres referanse: 24/8848

Oslo, 017. januar 2024

PlanID 013820070001 – Endring av reguleringsplan for Knapstad vestre, felt B4 og B5 Kommentar til merknader etter intern høring.

Etter intern høring i kommunen av planinitiativet er det kommet tre uttalelser. Vi gir en kort oppsummering av uttalelsene og vår kommentar.

Bakgrunn for ønske om reguleringsendring

Gjeldende reguleringsplanen, vedtatt i 2007 for felt B4 og B5 som ligger langs Spydebergveien, tillates næringsformål i sokkeletasje mot veien. Det ble beskrevet i reguleringsbestemmelsene som «boligtilknyttet næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, service/kultur».

Bakgrunnen var at E18 skulle omlegges og Knapstad Vestre ble sett på som et sentralt område for tettstedsutvikling. På samme tid hadde Hobøl kommune igangsatt reguleringsarbeidet for Knapstad Sentrum, som omfattet området sør for Spydebergveien (Knapstad Sag) og området øst for Knapstad Vestre. I de overordnede planene den gangen var Knapstad Sag vurdert som et fremtidig sentrums-/forretningsområde og Spydebergveien (gamle E18) ble foreslått anlagt som miljøgate. Området på sørsiden av Spydebergveien er regulert til Bolig, forretning, kontor (del av Knapstad Sentrum). Beboerne i området har ytret ønske om miljøtiltak for Spydebergveien, i stedet for at det tillates gjennomfartstrafikk av tungtransporten til Myrer skog industriområde slik det er i dag.

Formål som kontor og bevertning er i dag underformål av næringsbebyggelse, mens forretninger er et eget formål. På samme måte er tjenesteyting, slik som frisør og hudpleie, også et eget formål i dag. Treningscenter hører også hjemme under formål tjenesteyting.

I 2007 var ikke næring et eget reguleringsformål og formål kontor inkluderte merkantil service- og tjenesteyting (T-1480 Plan og kart etter plan- og bygningsloven 1985, utgitt 21.11.2006, kapittel 7.3.27),

På bakgrunn av endring i forskriften siden 2007 ønsker Indre Østfold en presisering av gjeldende formål.

Tillatt formål er da definert etter gjeldende veileder til kommuneplanens arealdel, utgitt mars 2022;

«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.»

En reguleringsendring har som hensikt å redegjøre for hvilke konsekvenser ønskede endringer av reguleringen har. Dette fremgår av det innsendte planinitiativet. Vi mener at planens intensjon var å stimulere til

boligtilknyttede tilbud slik som dagligvareforretninger, serveringssteder, frisør, lege, osv. Knapstad Vestre skulle være et tettsted med tilbud til nærområdet. Å ha daglige behov dekket i nabolaget sparer miljøet for unødig trafikk og skaper liv på gateplan.

Knapstad vestre felt B5 har adresse Bjørneveien 26, 28, 30 og 32. Næringsarealene i 1. etasje har adresse Spydebergveien 1 og 3. Byggene er oppført i 2016.

Knapstad vestre felt B4 har adresse Bjørneveien 2, 4, 8 og 12. Næringsarealene i 1. etasje har adresse Bjørneveien 6 og 10. Byggene er oppført i 2023.

Uttalelse fra miljørettet helsevern og kommuneoverlegen

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 trinnlydisolasjonen 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 ivarettatt 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 avdeling for 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.

Uttalelse fra byggesakskontoret

Knapstad Vestre ble fremmet og vedtatt som en reguleringsplan, ikke som en områdeplan slik Byggesakskontoret skriver i linje 5. Og det søkes ikke om ny flateregulering, kun endring av formål for arealer i sokkeletasje/gateplan mot Spydebergveien for felt B4 og B5.

Disposisjonsplan er som byggesakskontoret selv skriver, en utdatert betegnelse. I reguleringsbestemmelsernes § 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 reguleringsbestemmelsernes § 3.1.1. Om det er hensiktsmessig for kommunen å endre betegnelsen for utnyttelse for det som allerede er godkjent og bygget, må nesten kommunen selv avgjøre.

Uttalelse fra vegmyndigheten

Vegmyndigheten har ingen merknader til omsøkt endring av reg.planen.

Med vennlig hilsen

Meinich Arkitekter AS

Ellen Authén

Siv. Ark. MNAL

Kopi: Knapstad Vestre AS

