



Saksframlegg

PlanID 013820070001 - Endring av reguleringsplan for Knapstad vestre, felt B4 og B5 - Behandling av klage

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
May Britt Gåseby	PLANID-013820070001, PLANNAVN-Reguleringsplan for Knapstad vestre, PLANTYPE-31, FA-L13, GBNR-836/233, 231 og 226	22/5610

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
052/23	Plan- og bygningsutvalget	PS	30.08.2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegert sak 359/23, om endring av reguleringsplan for Knapstad vestre, felt B4 og B5, planID 013820070001, opprettholdes.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Plan- og bygningsutvalget i sak 052/23 30.08.2023

Behandling:

Ingen forslag.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegert sak 359/23, om endring av reguleringsplan for Knapstad vestre, felt B4 og B5, planID 013820070001, opprettholdes.

Saken oversendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.



Bakgrunn og saksopplysninger:

Saken gjelder klage på vedtatt endring med forenklet prosess av reguleringsplan for Knapstad vestre, planID 013820070001. Endringen gjelder for felt B4 og B5.

Endringen ble vedtatt av enhet plan på delegert myndighet den 17.04.2023, med saksnummer 359/23.

Hjemmel for det delegerte vedtaket er "Politisk reglement" vedtatt 09.10.2019 i saksnr. 15/19, endret 30.10.2019 i saksnr. 28/19, og endret administrativt 10.01.2020, samt dokument "Ansvar og myndighet for ansatte i Indre Østfold kommune" vedtatt 04.09.2019.

Plan- og bygningsloven § 1-9 gir parter og andre berørte mulighet til å klage på vedtak etter plan- og bygningsloven i henhold til forvaltningslovens regler. Kommunen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Kommunen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Kommunen kan opprettholde, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Ifølge forvaltningsloven § 32 skal erklæring om klage nevne den endring som ønskes i det vedtaket det klages over.

Vedtatt endring

Vedtatt endring tilrettelegger for at det kan etableres tjenesteyting som treningsstudio og bevertning innenfor felt B4 og B5. Reguleringsformålet er endret fra kombinert formål bolig, forretning og kontor til formål for angitt bebyggelse- og anleggsformål med andre angitte hovedformål: bolig, forretninger, kontor og annen offentlig og privat tjenesteyting.

Reguleringsformål i bestemmelse § 7.2.1 er 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."

Juridisk grunnlag for vedtatt planendring

For endring av reguleringsplan som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og som ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, kan enhet plan fatte vedtak i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Planprosess

Før det ble fattet et delegert vedtak ble endringssaken sendt på høring til berørte naboer og offentlige myndigheter. Høringsperioden var fra 14.11.2022 til 05.12.2022.



Det vises til vedlegg nr. 8 – Referat av uttalelser ved høring med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer og vedlegg nr. 9 – Alle høringsuttalelser samlet, for å se alle innkomne uttalelser og hvordan de er hensyntatt.

Uttalelse ved høring av endring av plan, fra Unni Grelland, på vegne av 22 av beboerne innenfor felt B5

Parkering

Et treningssenter er planlagt med ca. 300 medlemmer, dette er beskrevet i lokalavisen. Et treningssenter vil ha en samtidighet på kveldstid på 20 til 30 biler. Videre kommer det 80 nye boenheter som ikke har full dekning for ekstra plasser. Det vil bli press på parkering, og allerede er det ikke sikret gjesteparkering for beboere i alle blokkene i B5. I dag parkeres det på areal som vil bli bygget ut i senere byggetrinn B3. Bepising vil også gi økt parkeringsbehov. Vi ser ikke at det er satt av areal til disse aktivitetene i de nye planene.

Støy

Det er flere eksempler på at et treningssenter ikke er forenlig med boligblokker. Det vises til tre eksempler som er utførlig behandlet i pressen og på TV.

- *Larvik, treningssenter skapte store problemer for beboere viser til vedlegg 1, et utdrag. Resultatet ble at arealet i dag benyttes til bibliotek for Larvik kommune.*
- *Frogn kommune, EVO senteret også behandlet av fylkesmannen, vedlegg 2 utdrag.*
- *Melhus TV2 hjelper deg. Vedlegg 3*

Faglig foreligger det ingen uttalelse fra utbygger sin rådgiver innen akustikk. B4 har en rapport fra akustiker på trafikkstøy. Rapporten tar ikke hensyn til støy fra varmepumpe luft til vann som er plassert mellom blokkene i B4 og B5. Vi ber om at rapporten vurderes av behandlende myndighet, og at tiltak i denne rapporten iverksettes bl.a. med redusert hastighet på veien foran blokkene i B4 før det kan tas stilling til en større total støybelastning i hele området. Et treningssenter og en restaurant/bevertning med åpningstid på kveldstid vil etter beboeres mening øke den totale støybelastning i boligområdet. Vi kan ikke se at dette er behandlet i forslag til omregulering eller planendring.

Opprinnelig godkjent plan viser lavere bebyggelse med byggehøyde på maksimalt 13 meter, og med tilhørende karts-kisse med husnummer 1 til nr. 24 var det som opprinnelig ble behandlet av kommunestyret i Hobøl kommune. Dette ifølge en representant fra kommunestyret som behandlet reguleringsplan. B4 er i dag snart ferdig utbygget med 80 boenheter og terrenget er hevet med ca. 3 m slik at maks byggehøyde kunne benyttes. Vi erkjenner at dette er innenfor lovverket å heve terrenget for å få plass til flere boliger i høyden, men ytterligere belastning på arealet med parkering og støy mener vi er ukløkt.

Det er beskrevet flytende gulv. I areal som er planlagt for treningssenter er det gjennomgående rørføring for både vann og elektro gjennom alle etasjer i boligblokkene over. Det foreligger ingen beregninger for flanketransmisjon som er beskrevet i standard for støyberegninger.

Et treningssenter med høy musikk store deler av døgnet og i helgene. Høy støy fra bl.a. tredemøller og vekter som faller ned på gulv vil påvirke flere beboere som har soverom rett



over planlagt treningsareal.

Som en tilleggsinformasjon har styret i borettslaget behandlet flere klagesaker på støy mellom leilighetene. Utbygger har avvist disse klagenene, og henviser til godkjente løsninger. Problemet med støyplager og derav klager, er den belastningen det påfører den som må klage og sitter med bevisbyrden for klagen. Beboere i Bjørneveien 26 og 28 ønsker ikke denne belastningen med å måtte klage.

Vann og avløp

Et treningssenter på oppgitt 300 til 400 m² vil kreve et større dusjanlegg, et typisk treningssenter vil kreve et sted mellom 12 til 20 dusjer avhengig av driftsform. Vi finner ingen utredning for belastning på avløpsvann som må pumpes fra Knapstad til renseanlegget i Askim, og med belastningen fra allerede 80 nye boligheter.

Bespising og lukt

Avtrekk fra bespising/restaurant vil måtte føres mer enn 16 m opp, og lukt til de som sitter på terrassene må vurderes mer utførlig etter vår mening.

Tilsvaret til uttalelse ved høring (jf. vedlegg nr. 8)

Parkering

Det er ikke oppgitt hvor beboerne i Bjørneveien 26 og 28 har fått tallet for antatt antall biler som gjester et treningssenter på kveldstid fra, men hvis vi legger til grunn at det aktuelle treningsstudio vil ha et areal på 420 m², så vil en parkeringsnorm på 2,0 plasser pr. 100 m² gulvareal tilsvare et behov for 8 p-plasser. Altså ikke 20 – 30 biler. Det er 84 p-plasser tilgjengelig for næring og gjesteparkering for Bjørneveien 22, 24, 26 og 28. Hobøl kommune hadde ingen parkeringsnorm for næring, men Indre Østfold kommune har utarbeidet en arealdel til ny kommuneplan, som i disse dager er ute på høring. Her er kravet til antall parkeringsplasser for bil satt til minimum 0,3 og maks 1,0 plasser pr. 100 m² BRA for næringsbebyggelse. 420 m² BRA næringsbebyggelse skal i h.h.t. denne normen altså ha maks 4,2 p-plasser for bil.

For B4 er det beregnet til forretning 2 plasser pr. 100 m² BRA. Boligene har en dekning på 1,36 plasser pr. bolig. Det er mindre enn reguleringsbestemmelsene fra 2007, men over kravet i IØKs arealdel til ny kommuneplan. For 80 boliger vil minimumskravet være 0,85 plasser pr. bolig i snitt, inkl. gjesteparkering. Bespising vurderes på lik linje med forretning når det gjelder parkeringsbehov. Det er jo også et håp at dette tilbudet vil være til glede for nærmiljø og at gjestene ankommer med sykkel eller til fots.

For B5, Bjørneveien 26 – 32, er parkeringsdekningen i henhold til krav i reguleringsbestemmelsene. Det ble søkt om dispensasjon fra kravet om at 70% av plassene skulle ligge i garasjeanlegg, men antallet for både forretning og bolig – inklusiv gjesteparkering – er dekket. I tillegg er det i ettertid etablert ytterligere p-plasser nord for byggene.

Støy

Støy fra treningssenter har vært i medias søkelys og problematikken knyttes til høy musikk og rop som høres gjennom gulvet. Dette er luftlyd. I tillegg har det vært problematikk rundt vibrasjoner/ dunk som følge av vekter som faller. Både i felt B4 og B5 er det gjort tiltak i



oppbyggingen av dekke mellom næring og bolig, samt mellom gulv og yttervegg. For å sikre at lokalene ikke blir benyttet til sjenerende virksomhet, legges det inn i reguleringsbestemmelsene følgende; "Høy musikk eller roping, samt bruk av apparater eller vekter som gir uhensiktsmessig støy eller vibrasjoner, tillates ikke. Andre former for treningsarealer som ikke bidrar til uhensiktsmessig støy for omliggende boliger tillates." Uttalelsen tas med det delvis til følge. Det vil også ligge begrensninger i leieavtalen som ivaretar bomiljø med hensyn til åpningstider, osv.

Det kan ikke tas inn i reguleringsplaner en bestemmelse om hva fartsgrensen skal være på omkringliggende veier. Fartsgrenser må avgjøres av veimyndigheten.

Vann- og avløpskapasitet

Det forventes at kapasitet på vann- og avløp er tatt hensyn til i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen og ved behandling av søknader om byggetillatelser for felt B4 og B5. De opprinnelige reguleringsbestemmelsene tillater boligtilknyttet næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, service/kultur i sokkeletasje/gateplan ut mot Spydebergveien. Det er allerede gitt tillatelse til 156 leiligheter innenfor feltene B4 og B5. En eventuell etablering av treningssenter med 10-20 dusjer vil innebære en marginal økning i mengden av avløpsvann til renseanlegget.

Bespising og lukt

Det installeres et eget avtrekk for serveringsted(er) der luften blir rensset. Utkastet er ført opp over tak. Det skal ikke medføre generende lukt for beboere eller naboer.

Delegert vedtak

Det ble fattet delegert vedtak i sak 359/23, datert 17.04.2023. Det ble ved vedtak av planendringen konkludert med at endringen ligger innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Orientering om vedtaket ble sendt i brev til berørte den 21.04.2023 og kunngjort i Smaalenenes avis og på kommunens hjemmeside den 22.04.2023, med 3 ukers klagefrist.

Klage

Kommunen har mottatt klage på vedtaket fra Unni Grelland, på vegne av 22 av beboerne innenfor felt B5. Klagen er datert 11.05.2023. Klagen er mottatt innen fastsatt klagefrist og er fremsatt rettidig, jf forvaltningsloven § 29. Klager er part i saken og har klagerett jf. forvaltningsloven § 28 første ledd.

Klage - med fokus på støy fra treningssenter

Det vises til tidligere uttalelse fra 22 beboere i Bjørneveien 26 og 28 datert 01.12.2022.

Utbygger beskriver at bygningskonstruksjonen er planlagt for støy fra et treningssenter. Det er ikke dokumentert av ansvarlig prosjektering akustikk. Dokumentasjon på at krav i TEK 17 er oppfylt skal foreligge før endring av reguleringsplan kan gjennomføres. Det må foreligge lyd/støyprøver tilsvarende støy fra et treningssenter, med vekter som slippes, høy musikk og støy fra apparater.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Det er uvanlig utenfor urbane områder å ha treningssenter under et boligareal, og det er urimelig å pålegge beboere å måtte klage i ettertid. Det finnes en rekke eksempler på at det blir klagesaker med treningssenter under et boligareal. Det vises til vedlagt artikkel fra Budstikka 4. mars 2023.

Knapstad har fysioterapiarealer, og det er gode muligheter for trening i nærområdet i Knapstadhallen og flere steder i Spydeberg, hvor bolig og treningsareal er adskilt.

Det klages på vedtaket og klager ber om at kommunen benytter føre var prinsippet i sin avgjørelse.

Plankonsulenten og forslagsstillers tilsvare til klagen

Klagen er forelagt Meinich Arkitekter AS og Knapstad Vestre AS, som har 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 uhensiktsmessig støy eller vibrasjoner tillates ikke. Andre former for treningsarealer som ikke bidrar til uhensiktsmessig støy for omliggende boliger tillates.»

Behandling av klage

Vilkårene for å ta klagen opp til behandling som nevnt i forvaltningsloven § 28 - § 32 anses oppfylt og klagen legges fram for behandling i plan- og bygningsutvalget.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Reguleringsplanen for Knapstad Vestre ble vedtatt 26.03.2007. Planens dokumenter er tilgjengelige i planarkivet:

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=013820070001

I arealdelen for Hobøls kommuneplan for perioden 2015 – 2026 er felt B4 og B5 disponert til bebyggelse og anlegg. Dokumentene er tilgjengelige her:

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0138201401

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Plan- og bygningsutvalget har myndigheten til å behandle klager i plansaker og kan fatte vedtak om å opprettholde, oppheve og fatte nytt vedtak i saken. Det kan ikke gjøres vedtak om endring av forhold som ligger utenfor rammen av vedtaket som er påklaget. Dersom plan- og bygningsutvalget ønsker å fatte nytt vedtak i saken må utvalget klargjøre hvilken endring som er ønsket og sende saken tilbake til administrasjonen for endring av planens dokumenter. Dersom klagen ikke tas til følge skal klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Vurderinger i forhold til FN's bærekraftsmål:



Vedtatt endring vil ikke få betydning i forhold til FNs bærekraftsmål.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Dersom klager får medhold må kommunen dekke klagers eventuelle saksomkostninger.

Kommunedirektørens vurderinger:

Det er angitt i kapittel 5.1 i Norsk Standard 8175 at lydnivå i boliger fra treningssentre som utgangspunkt skal tilfredsstillende grenseverdier tilsvarende som fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomheter. Store, åpne rom med betonggulv og tak og harde overflater, gir betydelig gjenklang. Bruk av treningsapparater, vekter og musikk kan forplante seg til leiligheter i etasjer over. Støy kan avhjelpes ved bruk av støydempende matter under treningsapparater, støyabsorberende skjerming og plater i tak og ved generell støydemping av gulv.

Slik kommunedirektøren oppfatter det, er det ingen nye momenter i klagen utover det som er tatt til følge etter gjennomført høringsrunde av endringen, som ble sendt til berørte naboer og offentlige myndigheter. Bekymringen om støy fra treningssenter anses ivaretatt i reguleringsbestemmelse § 7.2.1. Det tillates kun etablert treningsformer som ikke bidrar til uhensiktsmessig støy for omliggende boliger.

Kommunedirektøren mener planendringen ikke vil føre til vesentlig ulempe for beboerne innenfor felt B5 og anbefaler å ikke ta klagen til følge.

Vedlegg

1. Oversiktskart

2.0 Klage på delegert vedtak, fra 22 beboere innenfor felt B5, datert 11.05.2023

2.1 Vedlegg til klage - Utklipp fra Budstikka 04.03.2023

3.0 Uttalelse fra klager ved høring av endring, fra 22 beboere innenfor felt B5, datert 01.12.2022

3.1. Vedlegg til uttalelse, fra 22 beboere innenfor felt B5, datert 01.12.2022

4. Saksframlegg med delegert vedtak i sak 359-23, datert 17.04.2023

5. Planinitiativ for reguleringsendring, sist revidert 24.10.2022

6. Plankart for felt B4 og B5, datert 24.10.2022, vedtatt 17.04.2023

7. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 14.04.2023, vedtatt 17.04.2023, med viste endringer

8. Referat av uttalelser fra høring med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

9. Alle høringsuttalelser samlet

10. Opprinnelig plankart, vedtatt 26.03.2007