

Forslag til endring av reguleringsplan for Knapstad vestre, PlanID: 013820070001

Merknadsbehandling – Sammenfatning av uttalelser ved høring av endringsforslag fra 13.3.2025 - 12.4.2025.

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
1. Uttalelse fra Statsforvalteren, dato 7.3.2025		
1.1 Vurdering Vi har vurdert endringen ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.		<i>1.1 Tas til orientering.</i> <i>Vedtak i saken og godkjent planendring vil bli sendt til Statsforvalteren.</i>
2. Uttalelse fra Hans Petter Engh, Bjørneveien 8, dato 14.3.2025		
2.1 Parkeringsplasser Viser til mottatt melding vedrørende blant annet treningsstudio/senter - i felt B4? Det vil ikke bli nok p-plasser til et treningssenter. Det er stor utnyttelse i dag av parkeringsarealet for de som skal til Kiwi, frisør, apotek og besøk. På vinteren er det enda verre på grunn av snøansamling ved innkjøringen. Det vil bli et parkeringskaos. Biler til treningssenteret skal vel ikke parkere på plassene tilhørende beboere, besøkende til Bjørneveien 2, 4, 8 og 12 og til næringslokalene, som ligger i underetasjen i Bjørneveien 8? P-plassene tilhører felt B5.	2.1 Det er etablert tilstrekkelig med parkeringsplasser for næring og boligernes gjesteparkering både for felt B5, Bjørneveien 26-32, og felt B4, Bjørneveien 2-12. På felt B5 er det 84 p-plasser tilgjengelig for næring og gjesteparkering og samlet antall p-plasser for bolig og næring ligger langt over dagens krav i kommuneplanen for Indre Østfold kommune (IØK). I dagens kommuneplan for IØK er kravet til antall parkeringsplasser for bil satt til minimum 0,3 og maks 1,0 plasser pr. 100 m ²	<i>2.1 Parkeringsdekningen er i henhold til tidligere gitte tillatelser.</i>

	BRA for næringsbebyggelse i blokkbebyggelse utenfor sentrum. Da bygget ble oppført var kravet i Hobøl kommune 2 plasser pr. 100 m² BRA. Det vil si at parkeringsarealet er planlagt med det dobbelte for næringsarealene. For felt B4, Bjørneveien 2–12, er det tilsvarende kravet fra reguleringsbestemmelsene lagt til grunn og det er satt av 7 plasser for det samlede næringsareal på 370 m² BRA. Et treningssenter vil ikke ha større biltrafikk enn andre typer forretning. <i>I henhold til Prosamrapport 121 genererer en dagligvarebutikk på den samme størrelsen som treningssenteret, i gjennomsnitt 224 bilturer /100 m² pr. døgn.</i> <i>En masteroppgave fra NTNU, 2018, viser at turproduksjon for treningssenter maksimum har 62 bilturer /100 m² pr. døgn.</i> Hensikten med planendringen er å legge til rette for flere bruksmuligheter av næringsarealene i 1. etasje slik at det blir attraktivt å leie lokalene. Et større utvalg av muligheten mener vi vil styrke Knapstad som nærsenter og gjøre bomiljøet mer attraktivt.	
--	--	--

Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
3. Uttalelse fra Statens vegvesen, dato 17.3.2025		
3.1 Vurdering 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. Ut over dette har vi ikke flere merknader innenfor vårt ansvarsområde. Vi har heller ingen innvendinger mot at endringene gjennomføres som forenklet planendring, jf. pbl § 12-14.		3.1 Tas til orientering.
Sammendrag av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Enhet plans kommentar
4. Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, dato 8.4.2025		
4.1 Tidligere uttalelse Viken fylkeskommune skrev i uttalelse til reguleringsendring i 2022: <i>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.</i>		4.1 Uttalelsen tas delvis til følge. <i>Det vises til kommentarer som er lagt inn av forslagsstiller.</i>
4.2 Støy Fylkeskommunen er positive til at støy i forbindelse med helsesenter/treningssenter er utredet i COWI's rapport. Det er også fint at bestemmelsen for støy er	4.2 Det tas inn i reguleringsbestemmelsenes §7.2.1 at kontrollmålinger skal gjennomføres før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.	4.2

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.		
4.3 Bevertning / barn og unge Vi kan ikke se at det er gjort mer utredning eller vurdering av lukt- og støypåvirkning fra eventuell bevertning. Det beskrives i saksfremlegget at: <i>Nye formål vi ikke medføre økt støy i forhold til dagens formål, slik som forretning. Personal og kundetrafikk, samt varelevering, vil ikke endres vesentlig. <u>Ved bruk 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.</u> Det kan løses både offentligrettslig og privatrettslig.</i> Vi har, gjennom RPR 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: <i>arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</i> Vi mener det er uheldig, som det beskrives i saksfremlegget, at <i>all aktivitet skal holdes lukket mellom kl. 23.00-07.00 og uteservering holdes lukket mellom kl. 20.00-09.00 alle dager.</i> Vi ber kommunen å sette strengere krav til åpningstider. Dette er særlig viktig av hensyn til barn og unge.	4.3 Beverting – støy: Vi viser til Lov om serveringsvirksomhet som gir kommunene anledning til å fastsette i forskrift åpningstider for serveringsstedene som ligger i kommunen (LOV-1997-06-13-55 §15 Åpningstider). Indre Østfold kommune har Forskrift om åpningstider for serveringssteder (FOR-2019-12-18-2157) som angir at serveringssteder skal holdes lukket mellom kl. 03.00-06.00. Kommunen har anledning til å sette vilkår om stengetider i sitt vedtak om bevilling. Dette gjelder både lokaler og uteservering.	4.3

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 tilbereding 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.	Næringsarealene i felt B4 ble bygget i 2023 og tilrettelagt også for virksomheter som tilbereder mat med bl.a. fettutskiller og egnet ventilasjonsanlegg. Dersom det skal etableres virksomheter som tilbereder mat i felt B5, må det tilrettelegges for dette. Hvordan det løses vil dokumenteres ovenfor kommunen sammen med søknad om bruksendring.	
4.4 Universell utforming UU Fylkeskommunen ber om at UU i og utenfor næringslokalene i felt B4 og B5 tydeliggjøres i bestemmelsene og vektlegges i videre planlegging. Vi viser til fylkeskommunens veileder: <i>Universell utforming i kommunal planlegging</i>.	4.4 Kravet til universell utforming, både i og utenfor næringslokalene, er ivaretatt av plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift. Ved alle fremtidige nybygg, bruksendringer, søknadspliktige ombygginger, osv., vil disse kravene gjelde.	4.4
4.5 Sykkelparkering Vi ber om at det sikres sykkelparkering med god kapasitet både innenfor felt B4 og B5. Det vil sannsynligvis bli et økt behov for sykkelparkering med ønskede nye virksomheter. Dette poengterte vi også i brev fra 2022: <i>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</i>	4.5 Sykkelparkering inntas reguleringsbestemmelsene. Følgende tekst tilføyes §5 PARKERING; «Det skal etableres sykkelparkering i tråd med bestemmelsene i §4.9 i arealdelen til Indre Østfold kommunes kommuneplan for perioden 2024-2035, vedtatt 06.02.2024.»	4.5

<i>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.</i>		
4.6 Konklusjon 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.	4.6 Det tas inn i reguleringsbestemmelse §7.2.1 at kontrollmålinger skal utføres før brukstillatelse/ ferdigattest gis. Forslagsstiller mener at støy fra beverting og hensynet til beboere og naboer, og da spesielt barn, er ivaretatt ved at kommunen vedtar stengetider for servering. Forslagsstiller mener at hensynet til universell utforming er ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift. Det tas inn bestemmelser om sykkelparkering i reguleringsbestemmelsenes §5.2.	4.6