



Rygge kommune

Kun sendt på mail til:
post@rygge.kommune.no

Larkollen, 15. desember 2017

HØRING – DETALJREGULERING FOR STØTVIGENGA – GBNR. 34/415 – DERES REF. 16/759

Vi viser til ovennevnte samt til telefonsamtale med arealplanlegger Daniel Eggereide hvor det ble gitt utsettelse på frist for å komme med merknader til den 15. ds.

1. Innledning

Larkollen vel er positiv til at det tilrettelegges for en utvikling av Larkollen sentrum. Kombinasjonen med næring og bolig virker spennende, og vi bemerker i den anledning at det er et behov for mindre leiligheter både for unge og eldre sentralt i Larkollen, noe som også er foreslått i BKB1.

Vi er imidlertid bekymret for følgende forhold:

- utnyttelsesgrad / høyde
- stedstilpasning
- forholdet til myke trafikanter

2. Utnyttelsesgrad / høyder

Det reageres på de nå foreslåtte utnyttelsesgrader, særlig når det gjelder BKB1 og BKS1-2.

Larkollen vel viser i denne forbindelse til gjeldende «Reguleringsplan for Larkollveien – Støtvig», pkt. 2.1 c hvor det spesielt fremheves at det ved utbygging av sørenden av Støtvigjordet «skal legges stor vekt på arkitektonisk kvalitet» og «at hensynet til landskapet og omgivelsene skal veie tungt, bl.a. ved valg av bygningsvolum, takform og materialer».

Når det gjelder BKB1 vises til gjeldende reguleringsbestemmelser pkt. 9.1. hvor det er angitt maksimal gesimshøyde 7 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. %BYA er videre angitt til 40% og takvinkel mellom 25 og 40 grader.

Larkollen Vel

BKB1 vil utgjøre selve kjernen i Larkollen sentrum – beliggende mellom Støtvig hotell, Losen kafe og boligene i bakgrunnen. Med en foreslått utnyttelsesgrad på 80% og en høyde på 13 meter vil dette fremstå som en koloss. Både utnyttelsesgrad og høyde må reduseres.

Når det gjelder BKS1-2 er utnyttelsesgraden og høyden ikke i samsvar med det som er gjeldende uttrykk i Larkollen. Rekkehus på tre etasjer og med høyde på 11 meter fremstår som et fremmedelement i forhold til omgivelsene. Det bør verken tillates rekkehus, tre etasjer eller 11 meters høyde. Gjeldende reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.3 angir BYA på 15% / 20%, mønehøyde på maksimalt 7 meter, gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter og takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Begrensninger som i dagens reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.3 må gjelde også for BKS1-2.

Området BFS er foreslått med bygg på inntil 11 meter. Dette er ikke i samsvar med omkringliggende bebyggelse og høyden må reduseres betydelig. Tilsvarende begrensninger som for BKS1-2 må også være gjeldende for BFS.

Det bemerkes spesielt at Støtvigjordet i forbindelse med oppføring av Støtvig Hotell har blitt tilført betydelige fyllmasser, noe som gjør at nivået er hevet med mer enn 1 meter. Høydeangivelsene i reguleringsplanen må ta utgangspunkt i den opprinnelige høyden på Støtvigjordet før det ble tilført fyllmasser.

3. Stedstilpasning

Det bør sikres at bebyggelsesyttrykket gjenspeiler bebyggelsen i Larkollen / Støtvig med nærområder. Vi vil i den anledning påpeke at bebyggelsen på Røeds har fått et svært heldig uttrykk og representerer den typiske Larkollen-bebyggelsen over 1 ½ etasje. Det bør inntas bestemmelser som sikrer at utbyggingen av Støtvig-jordet blir nærmere det som er gjennomført på Røeds. Det vises her til gjeldende regulering pkt. 2.3.1 «Byggeskikk», om å hensynte «landskap og omkringliggende bebyggelse».

4. Forholdet til myke trafikanter

Larkollen vel har forsøkt å få i stand et møte med Statens Vegvesen i forkant av at vi skulle avgi et høringssvar. Dette da utbygging av Støtvigenga er sterkt knyttet opp til hvorvidt planene om fortau fra Støtvig hotell til Billmannsbakken blir realisert.

De fremlagte trafikkanalysene fremstår som utdatert og må oppdateres. Trafikken gjennom Larkollen har hatt en sterk økning etter åpningen av Støtvig hotell, og dette har gjort forholdene for myke trafikanter betydelig farligere.

Larkollen Vel ber om at man i forbindelse med planene ser helhetlig på både trafikkløsningen i Støtvigveien og fortau fra Støtvig hotell til Billmannsbakken. Området som foreslås detaljregulert grenser til både Støtvigveien og Larkollveien. Elevene på Larkollen skole blir betydelig påvirket av utbyggingsplanene da både Støtvigveien og Larkollveien utgjør skolevei.

Vi har merket oss at Plan- og miljøutvalget den 29.08.17 vedtok at «Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKS1-2 og BKB1, skal opparbeidelse av fortau langs Larkollveien (Billmannsbakken – Støtvig hotell) være sikret gjennom økonomisk bidrag». Larkollen vel minner om at det ved utbyggingen av

Røeds for mer enn 20 år siden, og ved utbygging av Støtvig hotell, ble stilt tilsvarende vilkår, uten at dette har medført at noe fortau har blitt realisert.

The logo for Larkollen Vel features the text "Larkollen Vel" in a black, cursive script. Above the text is a decorative flourish consisting of two curved lines meeting at a central dot. Below the text is a wavy horizontal line.

Larkollen Vel

Et vilkår om at penger skal *sikres* gjennom bidrag eller garanti har alene ingen virkning for sikkerheten til de myke trafikantene som skal ferdes på Larkollveien etter en evt. utbygging.

Larkollen vel anmoder om at det stilles krav om at fortau fra Støtvig hotell til Billmannsbakken *er bygget* før det gis *noen form for* igangsettingstillatelse på Støtvigenga. Det vises i den anledning til det forslag som Larkollen Vel tidligere har oversendt vedr. forslag til fortausløsning.

Med vennlig hilsen
for Larkollen vel

styret /s/