

## Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg                | Møtedato   |
|---------|-----------------------|------------|
| 086/22  | Plan, bygg og teknisk | 20.06.2022 |
| 061/22  | Kommunestyret         | 21.06.2022 |

**Detaljregulering - Sluttbehandling - FV.119 Billmannsbakken-Støtvig hotell****Innstilling fra Plan, bygg og teknisk - 20.06.2022 - 086/22**

Forslag til detaljreguleringsplan for FV. 119 Billmannsbakken – Støtvig hotell vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**  
Forslag til detaljreguleringsplan for FV. 119 Billmannsbakken – Støtvig hotell vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

**Saksopplysninger:**

Planområde: Strekningen utgjør totalt 650 meter, hvorav ca. 530 meter fortau og ca. 120 meter gang-og sykkelvei.

Tiltak: Detaljregulering med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Planforslag mottatt 22.6.2021.

Adresse: Larkollveien. Gnr/bnr 199/16 mfl.

Eierstruktur: Fylkesvei 119. Veieier er Viken fylkeskommune.

Formål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gjeldende plangrunnlag: Reguleringsplan Larkollveien – Støtvig, (planID M150), vedtatt 14.12.2000.

Forslagsstiller: Viken fylkeskommune

Plankonsulent: Sweco Norge AS

**Sammendrag:**

Saken gjelder sluttbehandling av detaljregulering for FV. 119 Billmannsbakken – Støtvig hotell. Blant annet hensynet til stedsidentitet, kulturminner og kulturlandskap er lagt til grunn for vurderingene som er gjort av planforslaget. De største problemstillingene har vært knyttet til eventuell bevaring av anneks i Tollbuveien 1 og grepet som gjøres ved å åpne steingjerdet og

planlegge for en kortere strekning med gang- og sykkelvei på baksiden. Mer om dette under Vurderinger.

Et underliggende premiss for tiltaket er det ikke-eksisterende tilbudet for myke trafikanter på strekningen i dag. Det er således et behov for fortau og gang- og sykkelvei, både på kort sikt og på lang sikt ettersom det forventes økt trafikk i området i fremtiden.

Kommunedirektøren har konkludert med å anbefale at planforslaget vedtas slik det foreligger uten inngående endringer. Det er kommunedirektørens vurdering at planforslaget utgjør et godt kompromiss mellom hensynet til kulturmiljø og stedsidentitet sett opp mot et godt tilbud for gående og syklende.

**Redegjørelse** **for** **saken:**  
Fylkesvei 119 Larkollveien mellom Billmannsbakken (sør) og Støtvig Hotel er hovedinnfartsvei til Larkollen samt lokalvei gjennom et boligområde. Veibredden varierer mellom 4,4 og 6,4 meter med unntak av ved Tranga (også kjent som Malertoppen), der veien har ca. 4,0 m bredde på asfaltdekket. Det er fartsgrense 40 km/t gjennom hele planområdet.

I den nåværende reguleringsplanen fra år 2000 er det også planlagt for fortau på strekningen, men planen inneholder ikke et nødvendig midlertidig riggområde. Planen forutsetter også at den eldre boligen i Tollbuveien 24 rives, noe som vurderes som uheldig. I eksisterende reguleringsplan er Billmannsbakken stengt ved fylkesvei 119. I ny plan opprettholdes kjøring til og fra Billmannsbakken som i dag, hvor det kun er tillatt å svinge til høyre ut av Billmannsbakken, og til venstre inn i Billmannsbakken.

Vedtak av ny reguleringsplan gir ekspropriasjonsrett, men det er samtidig slik at alle grunnverv forsøkes løst i minnelighet. Et erstatningstilbud blir en del av en egen grunnvervssak som starter etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Nytt planforslag har blant annet tatt utgangspunkt i vedtak i tidligere Rygge kommune 29.5.2018:

Plan- og miljøutvalget (PMU) støtter anbefalingen om å gå videre med regulering av alternativ 1. Alternativ 1 vil i minst grad endre kulturmiljøet og særegenhetene som finnes på vegstrekningen fra Billmannsbakken til Støtvig Hotel. I det videre arbeidet er det viktig å gjøre tilpasninger av tiltaket for å redusere de negative konsekvensene for naturmangfold.

Til forskjell fra andre detaljreguleringsplaner hvor det senere søkes om tillatelse basert på vedtatt kart og bestemmelser så vil ikke dette tiltaket bli omsøkt og byggesaksbehandlet jfr. byggesaksforskriften § 4-3. Her er det gjort unntak fra byggesaksregelverket for offentlige veianlegg som anlegges etter veglovens bestemmelser. Unntaksreglene innebærer at det ikke er krav om byggesaksbehandling for offentlige veianlegg som er detaljert avklart i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Det er vurdert at planforslaget som foreligger omfattes av denne bestemmelsen.

Hensikten med planen:

Det overordnede målet er å gi bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter på strekningen. Prosjektet skal ivareta det særpregede kulturmiljøet i området, herunder finne gode løsninger for flytting og reetablering av steingjerdene langs deler av strekningen der dette blir nødvendig. Det skal være høy kvalitet i utformingen av tiltaket.

#### Krav om konsekvensutredning:

Det er i planprogrammet gjort en vurdering etter Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2014-12-19-1726). Jf. forskriftens vedlegg III framgår det at planen kan få vesentlige virkninger for følgende tema:

- kulturminner og kulturmiljø
- naturmangfold
- landskap og stedsidentitet

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for temaene som følger planen i et eget vedlegg

Kommunedirektøren vurderer at utredningen gjør godt rede for de ulike konsekvensene av planforslaget og samtidig belyser godt mulighetene for avbøtende tiltak.

De ulike temaer i konsekvensutredningen er omtalt i egne avsnitt i saksframlegget.

#### Endringer etter offentlig ettersyn:

De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

- Det er utført en erosjonsvurdering av bekken ved Støtvig hotell.
- Planen er oppdatert med hensynssoner og bestemmelser for ras- og skredfare (H310) og bevaring naturmiljø (H560).
- Det er tatt inn bestemmelser for håndtering av overvann.
- Viken fylkeskommune har utarbeidet notatet Svar til innspill angående løsning og bredder.

#### Intern og ekstern medvirkning:

Det ble holdt et åpent møte om planforslaget på Larkollen skole 1. desember 2021. Fra kommunen deltok saksbehandler og leder for planavdelingen i tillegg til prosjektleder og ansvarlig for grunnverv fra Viken fylkeskommune. Ca. 30 personer deltok på møtet.

Totalt kom det 36 innspill i løpet av høringsperioden. Innspillene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg (Merknadsbehandling – innspill etter førstegangsbehandling).

Mange av innspillene fra lag, foreninger og privatpersoner omhandler forslag til alternativ utforming av anlegget. Eksempelvis er det flere som yrer ønske om at fortauet går på utsiden av steingjerdet langs hele strekningen. Her viser kommunedirektøren til de vurderinger som er gjort av plangrepet.

Det er et overordnet mål å ivareta det særpregede kulturmiljøet i området og kommunedirektøren vurderer at foreslåtte tiltak som innsnevring, lysregulering, utligning av terrengforskjeller ol. ikke er i tråd med planens mål om å bevare så mye som mulig av kulturmiljøets uttrykk.

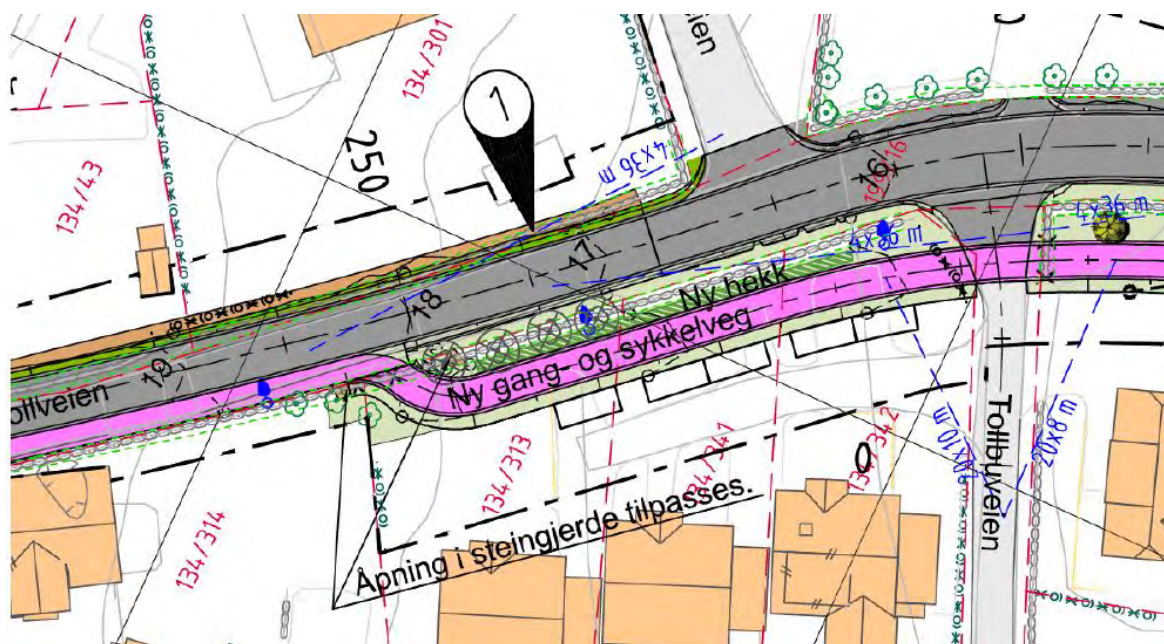
## Vurderinger:

### Plangrep

For å ivareta det særpregede miljøet og verdiene på strekningen, er det søkt og godkjent fravik fra veinormalene. Dette gjelder for fortausbredde, horisontalradius på gang- og sykkelvei og frisiktkrav. Selve kjøreveien er ikke i henhold til gjeldende veinorm, og der hvor kjøreveien sidoskyves mot øst i området ved Tranga og sør for Larkollen kirke, opprettholdes eksisterende bredder.

Bakgrunnen av valgt plangrep er redegjort for i notatet Svar til innspill angående løsning og bredder. Foreslått løsning er i sin helhet løst på vestsiden av veien. Det vurderes som positivt at det unngås hyppige systemskifter som vil være uheldig for trafikkflyten. Dagens veibredde beholdes for å opprettholde det eksisterende uttrykket i landskapsbildet.

I henhold til planbeskrivelsen så er gang- og sykkelveien planlagt å gå på baksiden (vestsiden) av steingjerdet, for å bevare tosidig steingjerde og landskapsrommet forbi Larkollen kirke. Steingjerdet på vestsiden må imidlertid åpnes for framføring av gang- og sykkelveien i hver ende. Kommunedirektøren anerkjenner dette som en god løsning som bidrar til å bevare uttrykket gjennom Tranga slik det har vært opphav for nettopp det navnet. I vurderingen veier dette tyngre enn ulempen åpninger i steingjerdene medfører.



Flere av høringsinnspillene viser til planlagt bredde på strekningen med gang- og sykkelvei og stiller spørsmål til hvorfor denne ikke er smalere. Gang- og sykkelveien planlegges med en bredde på 2,5 meter, og 0,25 meter skulder på hver side. I tillegg er det planlagt ytterligere 1 meter som skille mellom gang- og sykkelveien og hagene, med bakgrunn i behov for brøyteopplag/vedlikeholdsareal. Dette er også beskrevet i notatet Svar til innspill angående løsning og bredder.

Fortauet sør for gang- og sykkelveistrekningen er planlagt med en bredde på 2,1 meter, da det her er mer plass for fremføring av fortauet. Denne bredden tilsvarer også bredden på fortauet som er etablert ved Støtvig Hotel.

En del av dagens uttrykk i området er preget av at eneboliger ligger tett på veien på begge sider. Noen av eiendommene blir dermed nødvendigvis påvirket av tiltaket. Tollbuveien 1 må avstå noe grunn til fortauet. Fortauet vil bli liggende noe høyere i terrenget enn boligen, og terrengforskjellen tas opp med en støttemur.

Tollbuveien 26-30 må avstå deler av eiendommen for planlagt gang- og sykkelvei. Planbeskrivelsen viser til at arealene i hovedsak brukes til biloppstilling i dag. Det foreslås å tilrettelegge for nye, langsgående biloppstillingsplasser.

Ved Vardekleiva 4 forskyves steingjerdet mot øst tilsvarende det som er nødvendig for fortauet på andre siden. Steingjerdet blir da liggende tett på husveggen her, men ettersom Tollbuveien 24 på vestsiden allerede ligger svært tett på veien så er dette grepet valgt.

Tollbuveien 24 utgjør en viktig del av kulturmiljøet og særpreget i området, og en løsning som innebærer riving eller flytting av huset har av den grunn ikke blitt vurdert som et reelt alternativ i planarbeidet.

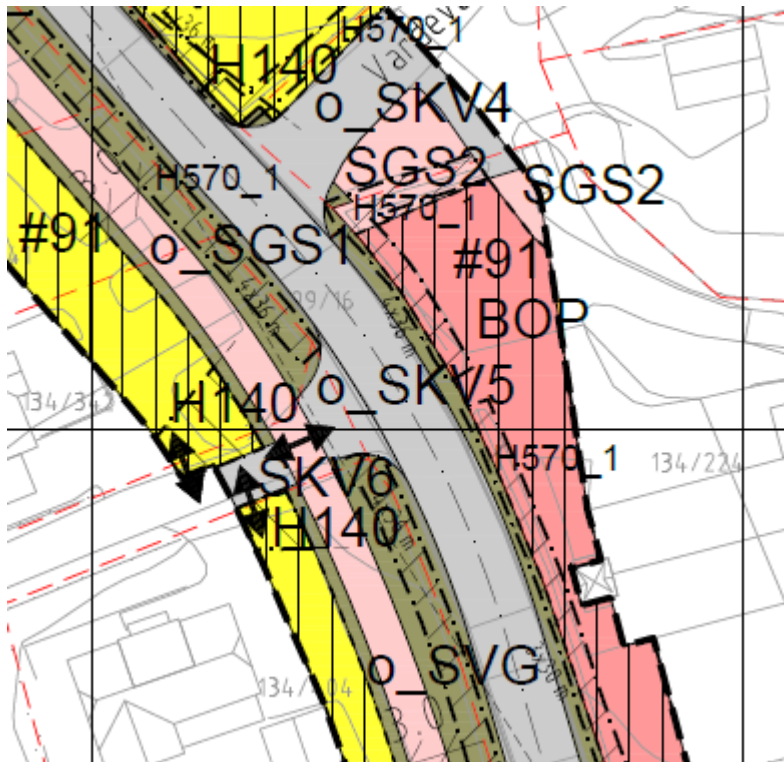
Tollbuveien 35 har i dag adkomst over eiendommen Tollbuveien 33. For å unngå tre parallelle veier (fylkesvei, gang- og sykkelvei og adkomstvei) så er det angitt ny adkomst for Tollbuveien 35 sør på eiendommen. Dette innebærer en noe skarp sving til adkomsten og det åpner for noe kjøring på gang- og sykkelveien, men er likevel vurdert som en akseptabel løsning ettersom det bare gjelder én eiendom.

### Vei og trafikkforhold

Fylkesvei 119 Larkollveien opprettholdes i stor grad som den er i dag. Veien forskyves noen steder for å gi plass til fortauet og det planlegges for opphøyet fortau med kantstein.

Selve veibredden og dets kurvatur søkes bevart for å opprettholde så mye som mulig av uttrykket i landskapet.

For kryssing av veien legges det opp til et tilrettelagt krysningspunkt ved Tollbuveien. Biler må her krysse gang- og sykkelveien. Gitt den lave hastigheten og til dels lite trafikk på strekningen vurderes dette som en akseptabel løsning. Dette åpner også for et tilrettelagt krysningspunkt som fører videre gjennom porten ved kirken til en mye brukt snarvei til Larkollen skole.



Utforming av bussholdeplassen ved kirken endres ikke, men er tenkt skiltet som i dag. Dersom det skulle vært lagt opp til kantstopp ville dette krevd mer arealer og plattformer. Dette er vurdert i planleggingen, men det er funnet at dette blant annet vil medføre inngrep i steingjerder.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ett bygg som forutsettes revet/flyttet som følge av tiltaket. Dette bygget er et SEFRAK-registert annekset i Tollbuveien 1 som ligger så tett på veien at det er til hinder for fremføring av fortau. Forslagsstiller har sett på muligheten for å forskyve fylkesveien mot øst i dette området for å unngå å berøre annekset på eiendommen, men dette gir utfordringer for kurvaturen, sikt og adkomst til eiendommene på østsiden av fylkesveien, da det er terrengforskjeller her. I tillegg ville steingjerdet/støttemur øst for veien blitt berørt av sideforskyvingen.

Et bygg som er SEFRAK-registrert er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, men er et signal om at det bør gjøres en vurdering av bygningen før søknad om endring eller riving kan godkjennes.

Planforslaget er utarbeidet i tett dialog med kulturminnevernet i fylkeskommunen og i dialog med seksjon for Bygningmiljø og landskap så er det avklart at de derfor ikke kommer med egen uttalelse i saken.

Kommunedirektøren anser at en eventuell flytting av annekset på eiendommen må vurderes opp mot hensynet til hensynet bak bestemmelsen om 100-metersbeltet og hensynet til den eldre hovedbygningen.





Annekset i Tollbuveien 1 (Google street view)

### Landskap og stedsidentitet

Konsekvensutredningen lister opp følgende elementer/tiltak som vil gi størst utslag på omfang:

- Veirommets breddeutvidelse
- Flytting av steingjerder
- Fjerning av vegetasjon
- Skjæringer/fyllinger

I Kulturminnedatabasen Askeladden er strekningen omtalt slik: Veistrekingen er smal, og kantet med steingjerder på begge sider av veien. Bebyggelsen omkring er gammel og ligger tett. Tranga er et karakteristisk veiløp, og unikt i sitt uttrykk. Det tilfører området et karakteristisk trekk, og er bevaringsverdig på bakgrunn av sin kulturhistoriske verdi.

Konsekvensutredningen viser til at veien får et mer moderne preg med fortauet, og inntrykket av veien vil endres noe ved at man totalt får et bredere veianlegg. Uttrykket mister noe verdi ettersom deler av steingjerdene demonteres og gjenoppføres i en noe forskjøvet plassering sammenlignet med den opprinnelige. Med de føringer som ligger til grunn for gjenoppføring og utforming så er det imidlertid vurdert at slik forringelse kan aksepteres ettersom det åpner for et velfungerende tilbud til myke trafikanter.

Gjennomføringen av tiltaket skal skje med fokus på stedstilpasset utforming og materialbruk. Det er blant annet bestemmelser for at det skal benyttes granitt ved anleggelse av kantstein, rabatter og tilsvarende. Etter førstegangsbehandling er det også tatt inn en bestemmelse som tilsier at belysning, armaturer og stolper skal tilpasses kulturmiljøet med hensyn til utforming og fargesetting.

Til tross for at eksisterende trær og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, så må det forventes at det frodige preget langs veien vil svekkes midlertidig. Som et avbøtende tiltak anbefaler konsekvensutredningen at det lages beplantningsplaner for vegetasjon som erstatter det som må fjernes og eventuell supplering av ny vegetasjon. Kommunedirektøren anser dette som ivaretatt ved at det skal utarbeides en rigg- og marksikringsplan som skal redegjøre for hvordan anleggsområdene skal istandsettes etter anleggsperioden, og hvordan vegetasjon og steingjerder skal sikres under anleggsfasen.

Et slags nullalternativ hvor nåværende situasjon opprettholdes uten gang- og sykkelvei eller fortau fremstår som ikke en reell mulighet dersom man legger til grunn forventet trafikkøkning i området.

## Naturmangfold

Naturmangfoldsloven §§ 8-12:

De miljømessige prinsipper i naturmangfoldloven §§ 8-12 som skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet og beslutningstaking vurderes å være oppfylt.

### §8 Kunnskapsgrunnlaget

Det nåværende kunnskapsgrunnlaget i saken bygger blant annet på utført konsekvensutredning med en kartlegging av lav, moser, karplanter og invertebrater (virvelløse dyr) i og langs steingjerdene innenfor planområdet. Det er også foretatt tilstandsbedømming av trær i området. Det vurderes slik at området ikke har endret seg særskilt etter at konsekvensutredningen ble utført.

### §9 Føre-var-prinsippet

Etter kommunedirektørens vurdering foreligger det tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldloven og virkninger på naturmangfoldet. Eventuelle effekter av tiltaket vurderes også å være godt gjort rede for. Føre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse, jfr naturmangfoldloven § 9.

### §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket omfatter i hovedsak inngrep i eksisterende veianlegg og tilleggende areal. Langs foten av steingjerdet ved gnr./bnr. 134/78 er det registrert forekomster av liten lakrismjeltsekkmøll. Arten lever på planten lakrismjelt. Liten lakrismjeltsekkmøll er rødlistet i kategorien sårbar (VU). Tiltaket ødelegger området hvor arten er funnet, men forekomster er sikret ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelse for anleggsperioden.

Forekomster av grønn busthirse og dvergforglemmegei ble videre funnet på steingjerdet langs vegen på motsatt side av kirken. Disse er rødlistet i kategorien nær truet (NT).



Av 100 trær som er vurdert i en tilstandsbedømming (vedlegg) er 63 av trærne vurdert til å være egnet til bevaring og som spesielt verdifulle nevnes sju eiketrær på strekningen hvorav tre havner innenfor kategorien «hul eik» som er en utvalgt naturtype jf. naturmangfoldloven. Etter førstegangsbehandling er det lagt inn en hensynssone for bevaring av naturmiljø som gjelder tre eiketrær omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 3, pkt. 3 om hule eiker. Trestammene står utenfor planens avgrensning, men hensynssonen omfatter deler av trærnes trekrone, dryppsoner og rotsone som berøres av planen.

Tiltaket legger i hovedsak opp til samme type bruk som i dag, det vurderes at eget fortau og gang- og sykkelvei ikke får annen påvirkning på naturtyper og arter enn i dag.

Anleggsperioden og reetablering av steingjerder fremstår således som tiltakets største påvirkning på naturmangfoldet. Den samlede belastningen for artene i planområdet kan være vanskelig å fastslå etter som det avhenger av hvorvidt man lykkes med avbøtende tiltak som reetablering ol. Forekomster av planten lakrismjelt (*Astragalus glycyphyllos*) som berøres av tiltaket skal ivaretas, samt reetableres eller relokaliseres langs flyttet steingjerde. Det legges således til rette for å beholde lakrismjeltsekkmållan i området, men det kan ikke garanteres at planten, og dermed mållan, vil reetablere seg på ny lokasjon.

Det aktuelle naturmangfoldet påvirkes ikke av andre tiltak/ingreper eller av andre påvirkningsfaktorer, jf. naturmangfoldloven § 10.

#### §11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Det skal etter planbestemmelsene utarbeides en miljøplan der det skal beskrives tiltak for å forebygge eller redusere miljøbelastningen av den fremtidige byggingen. Planen og de avbøtende tiltakene skal i samsvar med det etablerte prinsippet "forurensere betaler" og § 11 naturmangfoldloven bekostes av tiltakshaver.

#### §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Avbøtende tiltak er ivaretatt i planforslagets reguleringsbestemmelser. Det er formulert en bestemmelse om at det ikke skal innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer.

Eksisterende trær og vegetasjon skal ivaretas, så langt det er mulig.

#### Grunnforhold/geoteknikk

Planforslaget er oppdatert med notatet Erosjonsvurdering bekk ved Støtvig hotel/Larkollen som er utarbeidet av Sweco for Viken fylkeskommune. Det er ikke avdekket noen overflateutglidninger eller tegn på erosjon langs bekken.

Geoteknisk rapport fra 2016 viser at det foreligger kvikkleire i grunnen i den sørligste delen av traseen ved Støtvig Hotell hvorav ca. 60 meter er berørt. Kvikkleiresonen er lagt inn som hensynssone med bestemmelser slik NVE forutsetter i sitt høringsinnspill.

#### Overvann

Det er tatt inn reguleringsbestemmelser for overvann i bestemmelse 3.5. Ettersom det er en utfordring i området med overvann fra tilstøtende kommunale veier så er det etablert en dialog mellom fylkeskommunen og kommunens VA-avdeling om utbedringer i fellesskap.

### ROS-analyse

Det er avdekket tre potensielle hendelser i ROS-analysen; overvannsproblematikk, kvikkleireskred og ulykkkjøretøy/kjøretøy og kjøretøy/myke trafikanter. Planforslaget legger imidlertid ikke opp til store endringer fra dagens bruk. Faren for kvikkleireskred er utredet i geoteknisk rapport, og vil ivaretas i reguleringsbestemmelser. Overvannsproblematikk og avrenning vil også bli tema før vedtak av ferdig reguleringsplan.

ROS-analysen vurderer tiltaket til å være positivt med tanke på risiko og sårbarheten til planområdet.

### **Skapende, Varmere og Grønnere.**

Saken er vurdert opp mot bærekraftstrekanten skapende, varmere og grønnere. Etter en samlet vurdering har kommunedirektøren kommet til at planen gir en positiv påvirkning.

Planforslaget åpner for bedre forbindelser for sykkel og gange gjør det lettere å reise miljøvennlig. Det gjør det også lettere å la bilen stå, og å reise til og fra kollektivholdeplasser og dagligvarehandel. Sykkel og gange er også billig, enkelt og bra for folkehelsen.

### **Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:**

Tiltaket medfører ikke direkte økonomiske konsekvenser med hensyn til budsjett og økonomiplan.

### **Oppsummering/konklusjon:**

Planforslaget fremstår som gjennomarbeidet og godt detaljert. Tiltaket vurderes å utgjøre et godt kompromiss av forholdet mellom bevaring av et særpreget kulturmiljø med en nødvendig oppgradering av infrastrukturen.

Kommunedirektøren har ikke sett behov for å gjøre endringer i selve plangrepet, men kart og bestemmelser er oppdatert som beskrevet over. Kommunedirektøren uttrykker forståelse for at tiltaket påvirker noen grunneiere på en måte som de ikke ønsker selv, men med tanke på at den aktuelle strekningen ikke har et forsvarlig tilbud til myke trafikanter i dag, og at det forventes en økning i trafikken, så vurderes det likevel som nødvendig med en reguleringsplan som legger opp til et gjennomførbart tiltak og et velfungerende veianlegg.

Kommunedirektøren har etter dette kommet til at saken er tilfredsstillende opplyst og at sakens dokumenter gir et tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse i saken.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas og sendes kommunestyret for sluttbehandling.

**Kommunestyret 21.06.2022:**

**Behandling:**

**Votering:**

Innstillingen fra plan, bygg og teknisk ble enstemmig vedtatt.

**KS- 061/22 Vedtak:**

Forslag til detaljreguleringsplan for FV. 119 Billmannsbakken – Støtvig hotell vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

**Plan, bygg og teknisk 20.06.2022:**

**Behandling:**

**Votering:**

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

**PBT- 086/22 Vedtak:**

Forslag til detaljreguleringsplan for FV. 119 Billmannsbakken – Støtvig hotell vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Torunn Årset, direktør PMT  
Moss 07.06.2022