

Prinsippplan for Bergeløkka



Oppdraget

- KST 028/21
 - Larvik kommune igangsetter arbeid med planprogram med prinsipplan for Bergeløkka i samarbeid med Fritzøe Eiendom.
 - Prosjektplan Bergeløkka, 09.03.21 og Fremdriftsplan Bergeløkka, 09.03.21 er førende for arbeidet.
 - Planprogrammet med prinsipplan får status som et **retningsgivende dokument** for den overordnede utviklingen av Bergeløkka som helhet og **fremtidige detaljreguleringer** av delområder innenfor området
- Klarlegge premisser og overordna rammer for arealutviklingen på Bergeløkka
- Klargjøre analyse- og utredningsbehov og gjennomføre nødvendige utredninger på overordna nivå
- Konkretisere grunnlag for utbyggingsavtaler



Bergeløkkas strategiske betydning for Larvik

- Underutnyttede område med stort potensial
- Strategisk beliggenhet
 - *Kort vei til sentrum*
 - *Kort vei til E18*
- Viktig område for etablering av flere sentrumsnære **boliger og kontorarbeidsplasser**

FRITZØE EIENDOMS AMBISJON FOR UTVIKLING AV BERGELØKKA

1. Etablere overordnet plangrep som sikrer områdets relasjon til byen og omgivelsene
2. Skape attraksjonskraft og utnytte områdets verdiskapingspotensial
3. Arkitektur/uttrykk/kvaliteter som reflekterer våre verdier Engasjert, Solid, og Spenstig
4. Sikre gjennomførbarhet og realisering
5. Ivareta kommersiell bærekraft - sosial, økonomi og miljø
6. Tilrettelegge for god forutsigbarhet, funksjonalitet og fleksibilitet for alle parter, i alle ledd av utviklingen



Reguleringsplan vs. prinsipplan

Reguleringsplan

Plan med høyt detaljnivå med konkrete føringer for arealbruk, både innholdsmessig/funksjonsmessig og med fysiske rammer som høyder, utnyttelse mm.

- Juridisk bindende styringsverktøy
- Detaljert plankart og detaljerte bestemmelser
- Forutsigbart, men lite fleksibelt
- Forutsetter ikke stor kommunal involvering



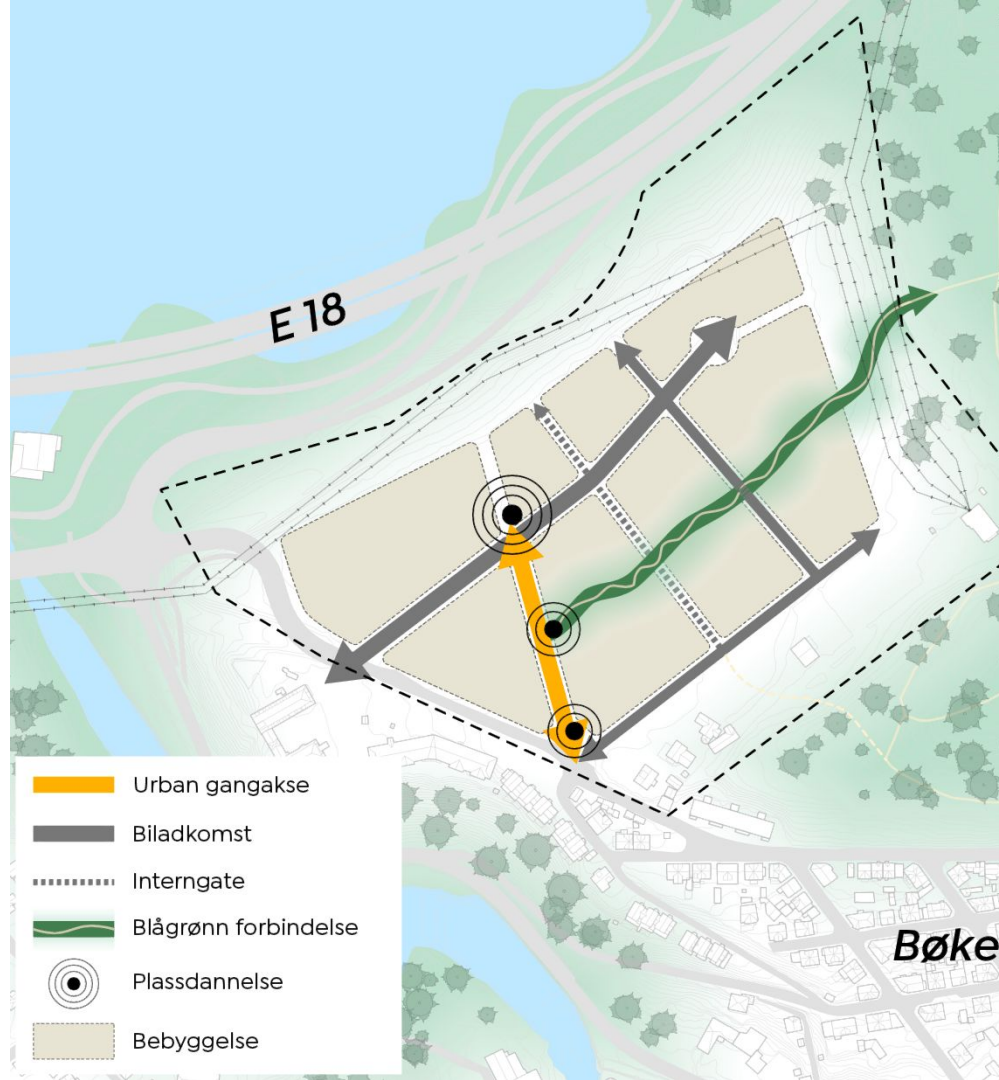
Reguleringsplan vs. prinsipplan

Prinsipplan

Definerer overordna fysiske strukturer som gater, byrom, parker og forbindelser som skal bygges ut. Angir standard på opparbeidelsen av disse, og en grov kostnadskalkyle for hvert enkelt tiltak.

Gir grunnlag for å koordinere etablering av tiltak i de enkelte byggeprosjektene gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.

- Ikke juridisk bindende
- Grovt plankart, ingen bestemmelser
- Behov for etterfølgende detaljreguleringer
- Fleksibelt for langsiktige prosjekter
- Forutsetter stor kommunal involvering



Innholdet

Prinsippplan (kap. 4)

Angivelse av det fysiske hovedgrepet på Bergeløkka, gate- og byromsstruktur, funksjonsfordeling

Planprogram (kap. 5)

- Beskrivelse av utførte utredninger
- Angivelse av utredningsbehov for etterfølgende reguleringsprosesser
- Føringer for gjennomføring av gate- og byromstiltak

Bærekraftsstrategi

- «Verktøykasse» med målbare parametere og løsninger som utviklingsprosjektene kan ta i bruk for å oppfylle prinsippplanens mål og visjoner for bydelsutviklinga



Veien videre

- **Januar/februar 2023** - Høring
- **Vinter 2023** - Bearbeiding av planmateriale etter høring
- **Vår 2023** - Endelig vedtak i kommunestyret

- **Etterfølgende trinnvis utvikling av området
(reguleringsplaner)**



BERGELØKKA – fremtidsrettet prosess for fremtidens utviklingsområde

- **Intensjon:** Nye samarbeidsformer og metoder for raskere og bedre prosesser i større utviklingsprosjekter
- **Prosessmål:** Tidlig og bred samhandling skal bidra til å sikre viktige avklaringer på riktig nivå, til riktig tid
- **Forutsetninger:** Setter høyt krav til tillit mellom partene – ikke juridisk bindende plan
Forankring for prosess – internt, administrativt og politisk over tid
Felles mål og visjon – felles samarbeidsgrunnlag
- **Effekt mål:** Gjennomføringstid planarbeid (ressurseffektivisering)
Realisasjonsgrad - kvalitet i planproduktet (gjennomførbarhet)
- **Motivasjon:** Forutsigbart, fornuftig og fleksibelt styringsverktøy
- **Utfordring:** Dette har vi ikke gjort tidligere
Lite fleksibilitet i kommunens innkjøpsrammer

