

Larvik kommune
Feyers gate 7
3255 Larvik

Att: Hanne Øyen Herland

Stavern, 13.12.19

Høringsuttalelse til kommuneplanens samfunnsdel - merknader

Det vises til kunngjøring om offentlig ettersyn av Kommuneplanens samfunnsdel med høringsfrist 13. desember 2019.

Agnes Utvikling AS er tomtebesitter og utvikler av rundt 250 mål på Agnes i Stavern i Larvik kommune. Her skal det utvikles en ny bydel med bolig og næring rundt historiske Agnes Fabrikker, mest kjent for sin fyrstikkproduksjon. Første boligtrinn med øyboliger er ferdigstilt og andre trinn er nær igangsettelse. På området skal det over de neste 10 årene utvikles totalt 600 boliger og 80.000 kvm næring. Tomteområdet er foreslått av Vestfold og Telemark fylke som ett av to alternative plasseringer for ny samlet Politihøgskole ved utflytting fra Oslo. Agnes Utvikling ønsker å integrere helse som en naturlig del av utviklingen av bydelen, og har inngått partnerskap med Linstow AS.

Linstow AS er et norsk eiendomsselskap med røtter tilbake til 1800-tallet, som over årene har utviklet eiendom innenfor de fleste eiendomssegmenter (bolig, hotell, helse, kontor etc.), både i Norge og i utlandet. Linstow har en vekststrategi hvor segmentene helse og by- og områdeutvikling står sentralt sammen. De siste 10 årene har Linstow, gjennom selskapets forvaltning og utvikling av helsehus, identifisert et behov for innovasjon i tradisjonell eiendomsutvikling rettet mot å nå målene om forbedret folkehelse og økt bærekraft i det offentlige tjenestetilbudet.

Agnes Utvikling og Linstow samarbeider om pilotprosjektet Livsløpsbydelen, som skal utvikles i samarbeid med SINTEF, og etableres som en integrert del av Sjøparken/nye Agnes bydel i Stavern.

Overordnet – kort introduksjon til prosjektet Livsløpsbydelen og prosjektets relevans for kommuneplanens samfunnsdel

Vi må tenke smartere om utviklingen av byer og tettsteder som fremmer helse og sosial bærekraft. Dette krever en helhetlig tilnærming til boliger, lokalmiljø og offentlige tjenester. Å utvikle nye eiendommer og områder, er å utvikle samfunnet. Derfor må samfunnets mål være en vesentlig del av all stedsutvikling. Et helhetlig syn på helse må forme utviklingsplanene i større grad enn i dag, og livskvalitet må inn som en faktor i det forebyggende helsearbeidet. Forebygging og inkludering er to faktorer som kan jobbes med for å forbedre folkehelsen for alle generasjoner, og eiendomsutviklere kan påvirke dette gjennom en bevisst og planlagt utforming av eiendom og områder.

Demografiske utfordringer og ressursbruk utfordrer dagens tjenesteprofil for offentlige omsorgstjenester. Morgendagens eiendoms løsninger må lede til ressursoptimalisering, uten å gå på

bekostning av kvalitet, og det må samtidig legges til rette for et aktivt og sosialt liv ved å overskride dagens skarpe skille mellom å bo hjemme og i institusjon. For å komme dit må det utvikles konsepter for hvordan morgendagens boliger og omsorgsløsninger kan utformes i en helhetlig tilnærming der bygg/fysiske strukturer, ny teknologi og nye tjenestemodeller er integrert.

Fokus blant eiendomsutviklere har til nå vært på å utvikle seniorboliger og livsløpsboliger, men disse blir ofte dyre boliger som ikke er for folk flest. Gode boliger er ikke nødvendigvis det samme som å utvikle livsløpsboliger. Det kan være mer bærekraftig, både økonomisk og sosialt, å utvikle en nøy planlagt variasjon av boliger innenfor et større område, slik at beboerne kan skifte bolig innenfor sitt vante nærområde ved endring i livssituasjon eller av helsemessige årsaker. Tanken er at man i Livsløpsbydelen ikke mister tilknytning til sitt vante nærområde, miljø og gode naboer.

Forskning viser at en velfungerende bydel er en bydel der alle generasjoner lever sammen. Vi må finne modeller der innbyggerne i større grad kan bli motivert til å ta ansvar for egen helse fra tidlig i livet, og finne måter å fasilitere for gode naboskap for å fremme sosial inkludering. Dette krever innovasjon både i konseptutvikling, men også en bemyndiggjøring og en ansvarliggjøring av innbyggerne, samt innovasjon i måten vi samarbeider på. For å lykkes med prosjektet Livsløpsbydelen, er et tett og godt samarbeid med lokale myndigheter, frivillighet, helsetjenester og innbyggere nødvendig. Dagens kunnskap om vellykket by- og stedsutvikling vil ligge til grunn som en plattform, men innbyggernes helseperspektiv må tas inn i mye større grad enn tidligere, allerede i tidlig-fase planlegging.

Grunnideen i Livsløpsbydelen er at beboerne i bydelen skal bygge tilhørighet til ett område der man, gjennom et tilbud av nye boløsninger integrert i en vanlig bydel, skal kunne leve hele livet så selvstendig som mulig. Elementer fra helsefremmende stedsutvikling, inkludert utvidet universell utforming, skal gi muligheter for et aktivt liv i nærmiljøet for både beboere og besøkende.

Agnes omkranses mot nord av et unikt skogsområde, Lillevik og familievennlige Lillevikstranda. Med utgangspunkt fra friarealet på Agnes/ Lillevik kan man gå Fjordstien som er blåmerket inn mot Tenvik og Larvik, i tillegg til mindre rundløype passende for både små og store. Skogsområdet har et rikt arts mangfold og det er bare 14 andre tilsvarende områder i landet. Arts mangfoldet, nærheten og beliggenheten langs Larviksfjorden bidrar til at dette området spiller positivt inn med tanke på helsefremmende aktivitet. For de som bor her, bare ved «å gå ut døren», men også for de som jobber, går i barnehagen her, samt for de som bor i nærområdet. Agnes området er i stor grad flatt og tilgjengelig. Stiene kan ved enkle grep gjøres tilgjengelig for alle, inkludert mennesker med kognitiv svikt, rullestolbrukere eller mennesker med annen bevegelsesbegrensning. Stranda ligger ofte i le med tanke på fremtredende vindretning sommerstid og er også langgrunn, som gjør den spesielt populær blant småbarnsforeldre.

Som et nav i hjertet av bydelen, skal det utvikles en helt ny type helsehus integrert i lokalmiljøet, der fokus legges på forebygging og deltakelse. Arbeidet med helsehuset har fått arbeidstittel Helsehus 3:0, og henter inspirasjon fra Kommune 3:0. Helsehuset skal inneholde basistjenester som er viktige å ha innbyggernært og tjenester som er viktige for å leve hele livet selvstendig i sitt kjente nærmiljø. Innbyggerne skal få informasjon, motiveres og settes i stand til å, i størst mulig grad, å ta ansvar for egen helse. Målsetningen er at helsehuset skal være utadrettet og henvende seg mot innbyggerne, og aktivitetene på området skal tiltrekke seg mennesker fra andre steder. Livsløpsbydelen skal være med å bidra til at Stavern blir attraktiv i et helårsperspektiv. Bydelen skal være et attraktivt sted å komme til for alle som bor i eller besøker Larvik kommune. Ambisjonen er at Livsløpsbydelen blir en nasjonal

pilot for første bydel i Norge planlagt ut fra et helsefremmende perspektiv og at kunnskapsgrunnlaget vi erfarer her, kan bli verdifullt også for andre av landets kommuner.

For å lykkes med dette må innovasjon skje både i eiendoms- og konseptutvikling, men det må også skje i måten vi samarbeider på tvers. Rollene i by- og områdeutvikling har vært gjennom en dramatisk endring de siste 30 årene. Fra å være detaljstyrt og drevet av kommunen er det i dag hovedsakelig private eiendomsutviklere som fungerer som pådrivere i prosessene med utvikling av regulerings- og områdeplaner. Områdeutvikling er et viktig strategisk virkemiddel for å nå samfunns mål, og det er avgjørende å få til et samarbeid, overføring og deling av kunnskap og kompetanse spesielt fra helse- og omsorgssektoren, i en tidlig fase for å lykkes med de krevende ambisjonene.

Tomteområdet Agnes ble håndplukket av Linstow for dette pilotprosjektet på grunn av stedets unike kvaliteter. Larvik kommune er en av kommunene i Norge som eldrebølgen når tidlig, og derfor er konseptutvikling i denne regionen nasjonalt interessant. Agnes Utvikling, Linstow og SINTEF har sammen allerede fullført et forprosjekt med offentlig finansiering fra Regionale Forskningsfond, og det søkes nå om et hovedprosjekt gjennom Norges Forskningsråd for prosjektet Livsløpsbydelen. Prosjektet støtter opp under sentrale politiske målsetninger for utviklingen på helseområdet, både i meldingene om primærhelsetjenesten og omsorgstjenesten, og folkehelsemeldingen.

Overordnet arealstrategi for Larvik kommune – merknader

Kommunen ønsker å bruke overordnet arealstrategi som et verktøy for å sikre langsiktig forvaltning av arealer med formål om å *«fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner»*.

I samfunnsdelen trekkes det ut noen hovedpunkter for å understreke hva kommunen søker å gjøre gjennom arealstrategien og nedenfor har vi trukket ut et par punkter som vi ønsker å knytte noen kommentarer til. Vår forståelse er at Sjøparken/nye Agnes bydel inngår i definisjonen av «Stavern by», noe vi også er enige i, og vi legger dette til grunn for alle merknader som er henført.

Utdrag av punkter fra Overordnet arealstrategi fra samfunnsdelen, med noen tilknyttede merknader nedenfor til hvert emne:

- *Boligbygging:*
 - *Det er foreslått at 70% av boligbehovet som hovedregel skal dekkes i Larvik by, 20% i Stavern by og 10% i prioriterte lokalsentre med nærmiljøfunksjoner.*

Det kan være flere utfordringer knyttet til en så konkret definering av hvor boligbehovet skal dekkes. Selv om det fra et miljøperspektiv kan være naturlig at kommunen ønsker en knutepunktssatsing ut fra Larvik stasjon for å skape et midtpunkt for grønn mobilitet, kan miljøhensyn og behov for ressursoptimalisering i kommunen også oppnås gjennom tiltak i andre områder av kommunen.

Det blir viktigere og viktigere å utvikle dynamiske og levende bydeler. Byene Larvik og Stavern har muligheten til å gå foran med gode eksempler på boligprosjekter som utad kan fremme og markedsføre Larvik kommune som attraktiv både når det gjelder å bo, jobbe og leve. En attraktiv bolig- og

områdeutvikling gjort på riktig måte, vil ikke bare lede til ønsket boligbytte internt i kommunen, men vil også tiltrekke tilflyttere fra andre kommuner. Dette gir igjen grunnlag for nye næringsetableringer.

Kommunens høye miljøambisjoner og behov for ressursoptimalisering bør søkes løst gjennom en tydelig kommunikasjon av hvilke ambisjoner som skal prioriteres i kommunen fremfor enn en definering av i hvilke områder boligbehovet skal dekkes.

- *Næring:*
 - *Næringsaksen foreslås fra Larvik havn til Ringdalskrysset, en akse som går fra Larvik havn langs E18.*
 - *Det skal generelt tilrettelegges for et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv*

Stavern, definert som en «lokalt prioritert by», har en utydelig næringsrolle i planforslaget. Agnes har historisk vært et viktig industriområde for Larvik i mer enn 150 år. Sjøparken/Agnes bydel er allerede på listen til kommunen over prioriterte tomteområder for innsalg ved utflytting av statlige arbeidsplasser, og tomteområdet er også spilt inn som ett av to alternativer fra Vestfold og Telemark fylke ved en utflytting av Politihøgskolen fra Oslo.

Historisk har Agnes Fabrikker også hatt betydning sosialt for arbeidslivsutviklingen. Arbeiderne på Agnes var noen av de første som fikk betalt feriedager, de stoppet «tidlig» med barnearbeid og tiltak som vaskeri ble tilgjengeliggjort slik at arbeiderne skulle slippe å stå i bekken å vaske. Innovasjon hadde også et «utspring» fra Agnes, med 1000 kvinner i og omkring Stavern og Brunlanes som satt på datidens første hjemmekontorer og limte sammen fyrstikkesker. Dette gamle industriområdet skal utvikles til igjen å settes på kartet som et sted for innovativ ny virksomhet.

Med InterCity på plass i 2032 er det ikke bare Larvik by som blir mer sentral, men også Stavern knyttes tettere på «bybeltet ved Skagerak». I planforslaget fokuserer kommunen mye på nærhet til Oslo som Larviks fremste konkurransefortrinn og fremhever derfor Larvik som det mest naturlige valget. Avstanden mellom Stavern og Larvik by er i reisetid tilsvarende som mellom to bydeler i Oslo. Ser man med et blikk utenfra og inn, vil derfor de kvalitetene som de naturskjønne områdene i kommunen har, som ligger tett på Larvik knutepunkt i reisetid, ha stort potensiale til å markedsføres som noe fremtidsrettet og unikt.

Stavern er i dag mest kjent som en attraktiv destinasjon i sommerhalvåret, men Stavern har et større potensiale for å utvikles i et helårsperspektiv. Tilgjengeligheten for allmenheten langs sjø og unike friluftsområder mellom Stavern og Larvik, muliggjør en annen og helt nødvendig kvalitet for mange i fremtiden. Vi etterlyser at man er åpen for at det kan være andre kvaliteter enn sentralitet som vil etterspørres i fremtiden. Kommunen bør i større grad spille på sine naturlige og unike fortrinn, som blant annet fantastiske tur- og rekreasjonsområder langs hele kysten, som markedsføringselementer også for å tiltrekke seg nye næringsetableringer.

I utviklingen av nye Agnes bydel vil vi tilrettelegge for et bærekraftig og konkurransekraftig næringsliv. Det vil legges til rette for helsenæringsetableringer spesielt og vi vil også jobbe for å tiltrekke oss nytenkende bedrifter (Google-style), samt fremstå attraktivt for statlige arbeidsgivere med fokus på helsefremmende miljøer for sine ansatte. Prosjektet vil også legge til rette for et godt samarbeid med politihøgskolen i Stavern, som i tillegg til formell politiutdanning også skal utdanne gode samfunnsborgere. En bydel som ivaretar aktivitet og helse, vil ivareta også de som jobber eller utdanner seg i dette området, i større grad enn et tradisjonelt næringsområde. Det at vi i fremtiden

trolig vil måtte stå i jobb lengre enn tidligere generasjoner, betyr at fokus på helsefremmende kvaliteter kan bli et viktigere konkurransefortrinn for næringsetablering.

Næringspotensialet i Stavern byområde bør synliggjøres i plankartet (på s. 9). Næringsaksen bør strekkes gjennom Larvik by og ned til Stavern by.

Bærekraftige innsatsområder – Prioritert rekkefølge på innsatsområder for hvert bærekraftsmål

Agnes Utvikling og Linstow er svært positive til at Larvik kommune setter FNs bærekraftsmål som kommunens overordnede mål for samfunnsutviklingen i kommunen. Kommunen har valgt ut bærekraftsmål nr. 3 (God Helse), nr. 4 (God utdanning), nr. 8 (Anstendig arbeid og økonomisk vekst), nr. 11 (Bærekraftige byer og samfunn), nr. 13 (Stoppe klimaendringene) og nr. 17 (Samarbeid for å nå målene) som sine hovedsatsingsområder.

Samtlige mål som er valgt ut i samfunnsdelen, vil ha direkte betydning for by- og områdeutvikling, og vil dermed påvirke eiendomsutviklere som jobber med større og mindre utviklingsområder. Det er viktig at kommunen synliggjør sine egne ambisjoner og finner egnede plattformer og nettverk for deling og utveksling av erfaringer og kunnskap for å lykkes med å nå målene.

Vi mener at samhandling vil være helt avgjørende for å løse de komplekse samfunnsutfordringene vi står ovenfor. For eiendomsutviklere som har ambisjoner utover de tradisjonelle isolerte byggeprosjekter er det en utfordring at regelverket for offentlig anskaffelser kan vanskeliggjøre dialogen med kommunen på tidlig stadium. Det må derfor utvikles metoder for informasjons- og kunnskapsutveksling, samt egnede virkemidler for sambruk og samvirke for å lykkes med god by- og områdeutvikling i tråd med samfunnsmålene. Dette må skje på en måte som gir kommunen trygghet for å dele informasjon og kunnskap i en tidlig-fase på en uforpliktende måte, uten at det risikeres at eiendomsaktøren kan bli ekskludert i en eventuell konkurranse om kommunale prosjekter. Dette høres trivielt ut, men er i praksis et reelt problem, og kan bli et hinder for å nå viktige samfunns mål.

Kommunen har bedt om innspill til prioritering av innsatsområder innenfor det enkelte bærekraftsmål.

Å rangere samtlige innsatsområder er vanskelig og krever bred kompetanse. Vi har derfor valgt ut tre til fire innsatsområder innenfor hvert bærekraftsmål som vi mener er av størst betydning for å lykkes med prosjektet Livsløpsbydelen, og der vi ser at kommunens påvirkning eller samhandling er av avgjørende betydning for prosjektets gjennomføring. Det betyr ikke at de andre innsatsområdene er uviktige for prosjektet.

Bærekraftsmål nr. 3, God Helse:

- Aktuelle og utfordrende aktivitetstilbud som gir livsglede og trivsel
- Tilgang til friluftsområder for fysisk aktivitet hele året
- Vektlegge innbyggernes ressurser og erfaringer

Bærekraftsmål nr. 4, God Utdanning

- Mestring og sosial kompetanse
- Helhetlig oppfølging og god oppvekst – tidlig inn og tverrfaglig arbeid rundt barn/familie
- Læring om kultur, mangfold, demografi og bærekraftig utvikling
- Biblioteket som arena for å styrke leselyst og læring

Bærekraftsmål nr. 8, Anstendig arbeid og økonomisk vekst

- Kommunale anskaffelser og utviklingsprosjekter som bidrag til innovasjon og verdiskaping i lokalt næringsliv
- Fast struktur for samhandling, fasilitering og felles prosjekter mellom kommunen og næringslivet
- Sosialt entreprenørskap som felles satsningsområder for kommunen og privat næringsliv

Bærekraftsmål nr. 11, Bærekraftige byer og samfunn

- Mangfold i kultur- og fritidstilbud, samarbeid mellom kommunen, næringsliv, frivillige lag/foreninger
- Sosiale møteplasser med fokus på inkludering, universell utforming, mestring og tilhørighet
- Kollektiv transport med god tilgjengelighet for alle
- Trygg ferdsel for gående og syklende – sammenhengende turveier og sykkelstier

Bærekraftsmål nr. 13, Stoppe klimaendringene

- Redusere utslipp og ivareta biologisk mangfold
- Framtidsrettede klimatiltak i all planlegging
- Energieffektivisering og bruk av fornybar energi

Bærekraftsmål nr. 17 Samarbeid for å nå målene

- Samskaping som grunnlag for nye og bærekraftige løsninger i planlegging, formidling og gjennomføring av tiltak
- Nettverk for samhandling på tvers av tjeneste- og fagområder i kommunen som organisasjon
- Fokus på inkludering, samarbeid, trygghet og trivsel i hverdagen

Bærekraftsmål nr. 14 (Liv under vann) ble vedtatt lagt til som prioritert mål da høringsdokumentet ble behandlet i kommunestyret, og vi har derfor ikke kommentert på dette.

Hvilke kommunale tjenester og funksjoner skal være i lokalsentrene – kort kommentar

Det blir fremover viktigere og viktigere å foreta gode prioriteringer med knappe ressurser. Den store delen av de kommunale driftsutgifter innen helse og omsorg er bemanningskostnader. Dette betyr at det som er avgjørende for en bærekraftig helse og omsorgssektor er hvordan disse ressursene ivaretas best mulig og hvordan man kan finne nye måter å løse oppgavene og utfordringene på.

Et av målene med Livsløpsbydelen er å finne nye måter å dele arealer og funksjoner mellom ulike aktører. Dette kan for eksempel innebære at kommunale funksjoner som krever innbyggernærhet kan tenkes løst på mer effektive måter ved å leveres på andre flater enn det som har vært gjort tidligere.

I Helsehus 3:0 ønsker vi å bygge opp et helsetilbud som over tid kan være et supplement og fungere komplimentert til tjenestene i Helsekvartalet midt i Larvik by. Vår ambisjon på sikt er at Helsehus 3:0, i tillegg til å inneha basis-helsetjenester og evt. noe rehabilitering, kan fungere som hele kommunens helsehus for helsefremmende og forebyggende tjenester i samspill med de naturskjønne omgivelsene på akse mellom Larvik by og Stavern by.

Med vennlig hilsen



Cecilie Sanden
Daglig leder
Agnes Utvikling AS



Per Mortensen
Konsernsjef / CEO
Linstow AS