



Larvik
kommune

Kommunedelplan for Larvik by

Fortettingsstrategi



Fortetting – hva er det?

- Øke arealutnyttelse – flere kvadratmeter og mer bruksareal (BRA) på samme grunnflate
- Prinsippet om «10-minuttersbyen» – flest mulig skal ha tilgang til kollektivtransport, servicetilbud, skole, møteplasser, arbeidsplasser og et levende sentrum i gangavstand (10 minutter) fra egen bolig

Utklipp fra mulighetsstudie for fortetting av Mindemyren, Bergen, 2009.





Fortetting – hva oppnår vi?

- Økt aktivitet i sentrum når flere bor og jobber i og tett på sentrum
- Lavere samfunnskostnader ved at man nyttiggjør infrastruktur, tjenestetilbud og offentlige tiltak på en bedre måte
- Redusert transportbehov og flere brukere til kollektivtrafikken når flere bor langs kollektivaksene
- Reduserte klimautslipp som følge av redusert transportbehov
- Redusert behov for å bygge ned naturområder og dyrkbar mark



Nygaardsplassen i Fredrikstad har fått nytt liv etter gjennomføring av et fortettingsprosjekt i 2018 v. Cityplan/MAD Arkitekter





Kommuneplanens samfunnsdel

Aktuelle bærekraftsmål

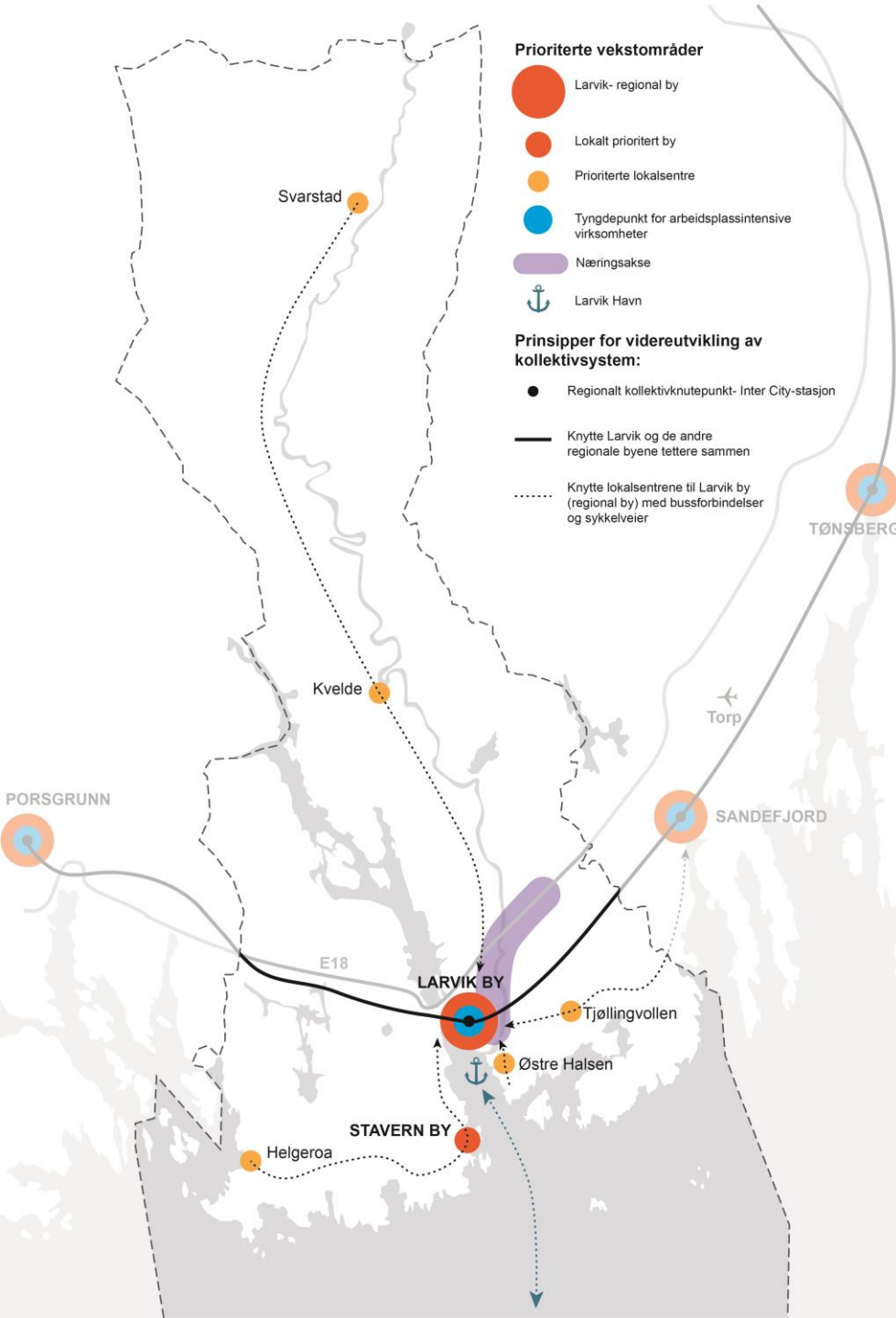
- Larvik er arealeffektiv og har god infrastruktur med klimavennlige transportløsninger
- Larvik by fungerer samlende, er det naturlige valg for handel, kulturopplevelser, kafé og uteliv, og bidrar til å skape en felles identitet for kommunens innbyggere
- Livskraftige, rause og inkluderende byer og lokalsentre
- Det er attraktivt å drive næring i Larvik: eksisterende virksomheter finner rom for vekst, og nye næringsaktører ønsker å etablere seg



Kommuneplanens samfunnsdel

Arealstrategien

- Larvik by som attraktivt og urbant tyngdepunkt i kommunen
- 70 % av boligbehovet dekkes her
- Handel og kontorarbeidsplasser lokaliseres i sentrum



Vedtatt i KST-278/18, 12.12.18

Planprogram for Kommunedelplan for Larvik by – 2020–2032



Planprogram for kommunedelplan for Larvik by

KST 278/10

«Med forankring i prinsippene for nærhetsbyen blir det en sentral oppgave å utarbeide en fortettingsstrategi som, med utgangspunkt i sentrumssonen, viser et overordnet grep for hvor og hvordan fortetting og transformasjon skal skje innenfor eksisterende byområde.»



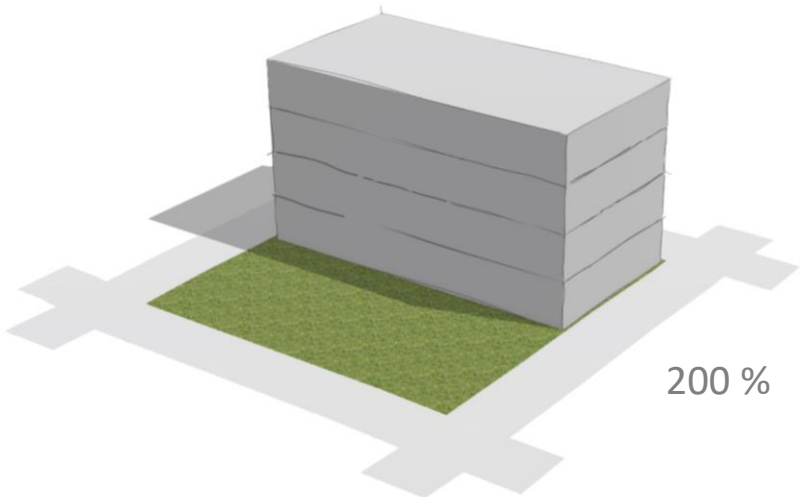
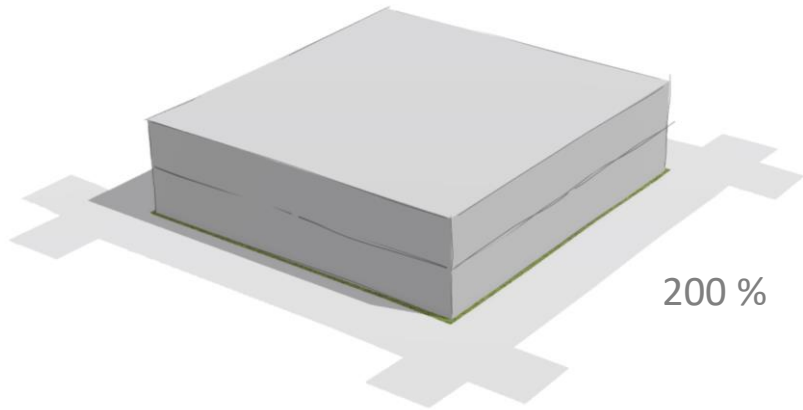
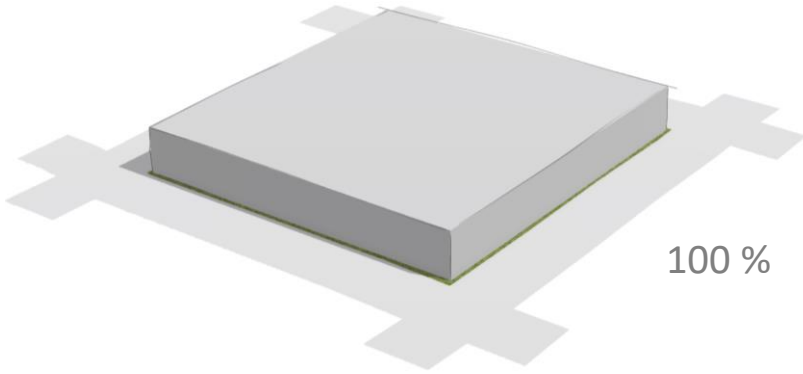
Boligmarkedsanalysen

- Utført av Prognosesenteret AS i 2018
- Kunnskapsgrunnlag for samfunnsdelen
- **Viktige funn**
 - Stor overdekning av eneboliger og småhus
 - Underdekning av leiligheter
 - Høy andel små husholdninger
 - Antatt økt behov for mindre boenheter med mer sentral beliggenhet
 - Boligbehov på 3400-4900 boliger fram mot 2040 – 70 % skal dekkes i Larvik by



Hvordan måles fortetting?

- Områdeutnyttelse/områdetetthet (i prosent)
- Ulik bebyggelsesstruktur kan ha samme områdeutnyttelse
- Faktisk områdeutnyttelse henger ikke nødvendigvis sammen med opplevd tetthet



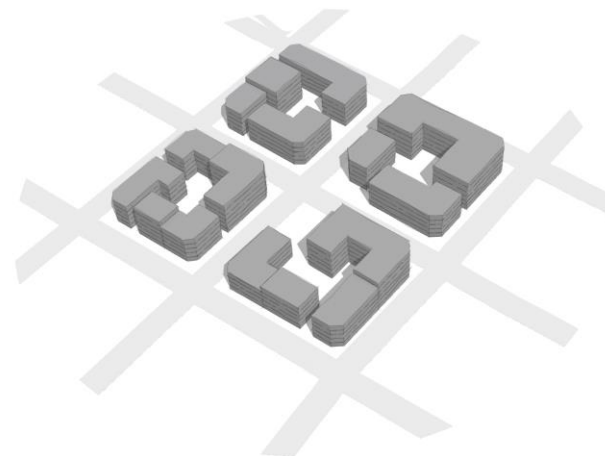
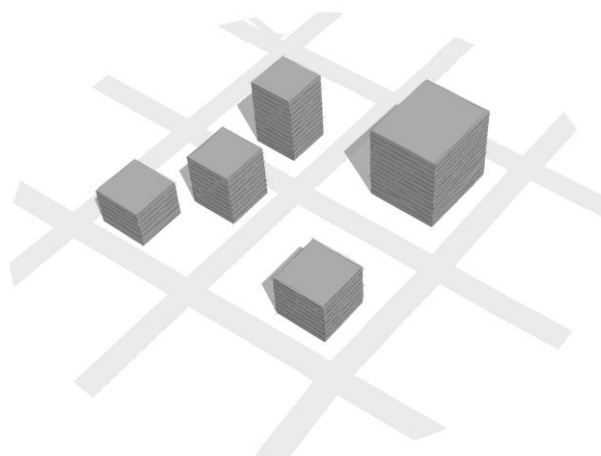
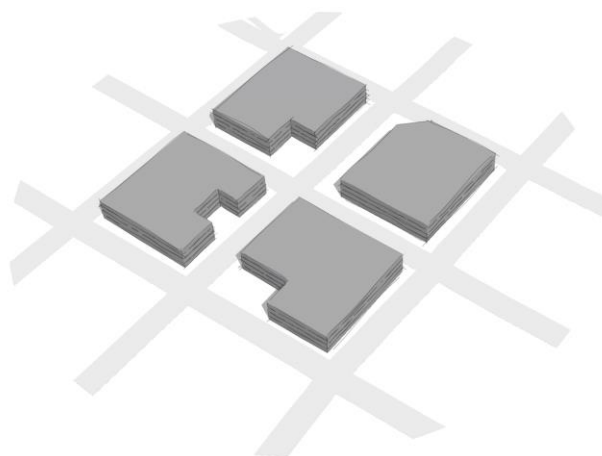
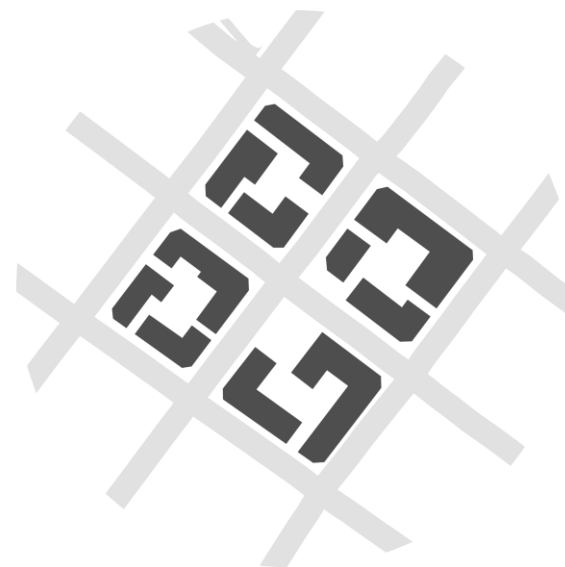
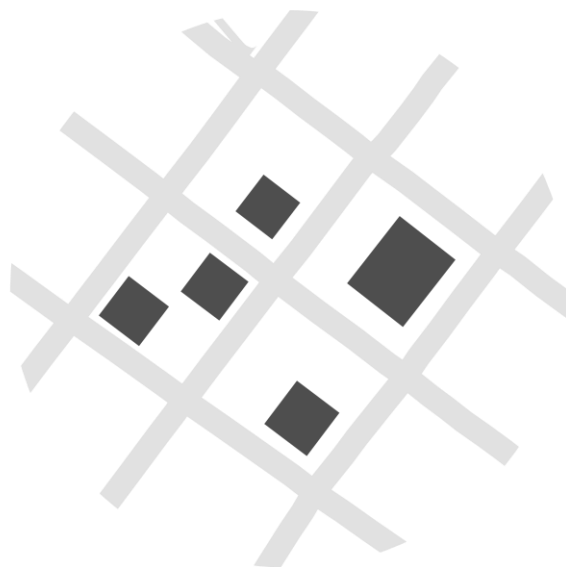
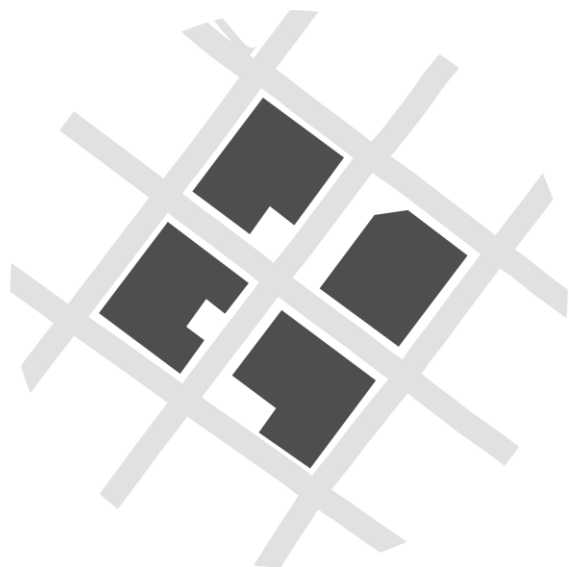


Larvik sentrum har i dag en
områdeutnyttelse på omtrent 125 %

Bebyggelsen består av
kvartalsstruktur i moderate høyder



Ulik bebyggelsesstruktur – samme områdeutnyttelse



4 etasjer

7-14 etasjer

4-6 etasjer

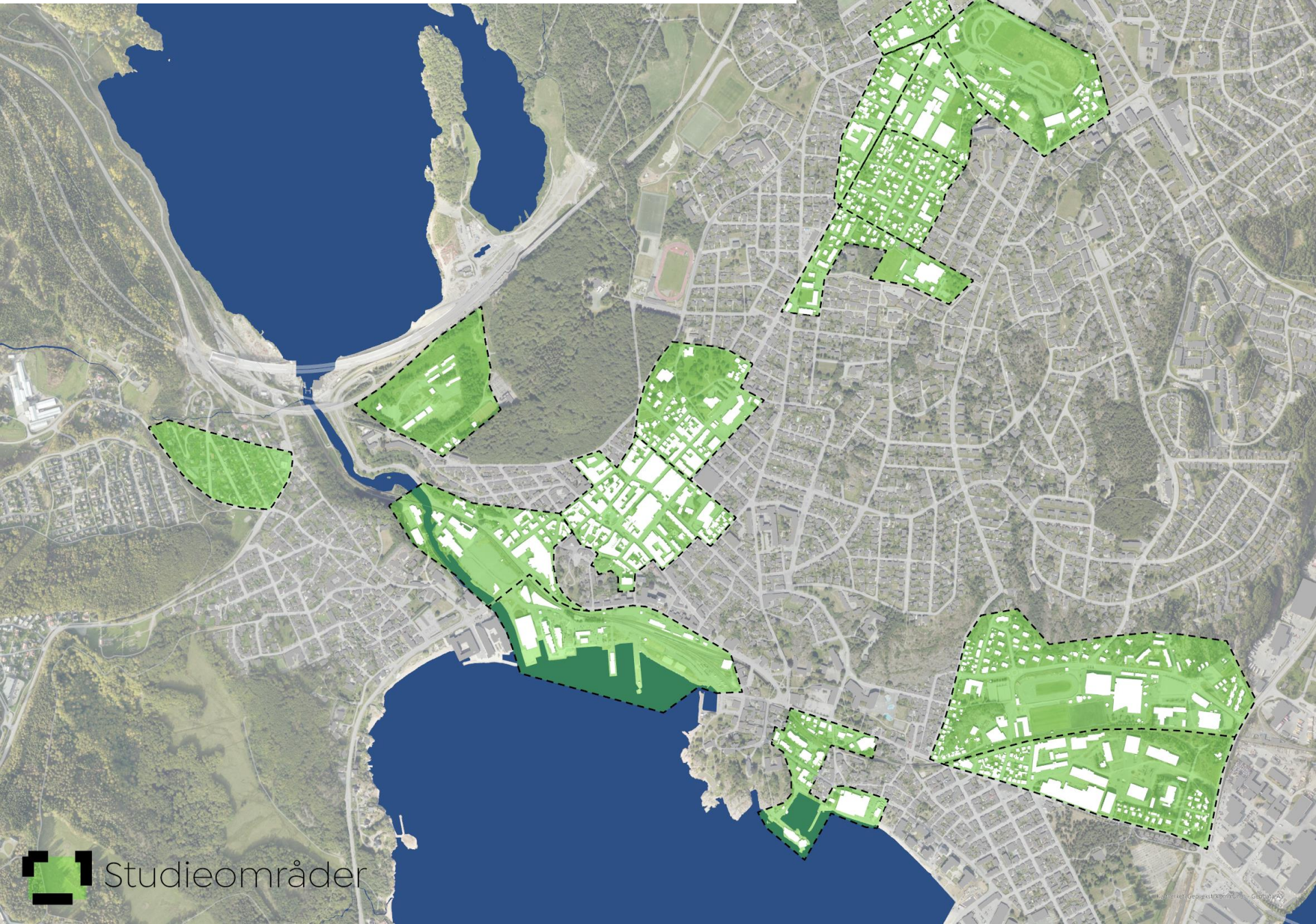


Hvordan fortette Larvik by?

- Utarbeide en fortettingsstrategi, med mål om å:
 - Tydeligere definere hvor vi ønsker fortetting og hvor vi skal være restriktive
 - Redusere konfliktnivå i saker som omhandler fortetting
 - Dekke kommende boligbehov på 2400-3400 boliger mot 2040
 - Øke antallet sentrumsnære arbeidsplasser
 - Redusere transportbehov
 - Bygge opp under prinsippene om «10-minuttersbyen»
- Hvilke områder skal vi fortette?
- Hvilke områder skal vi *ikke* fortette pga. verneverdier eller andre kvaliteter vi ønsker å bevare?

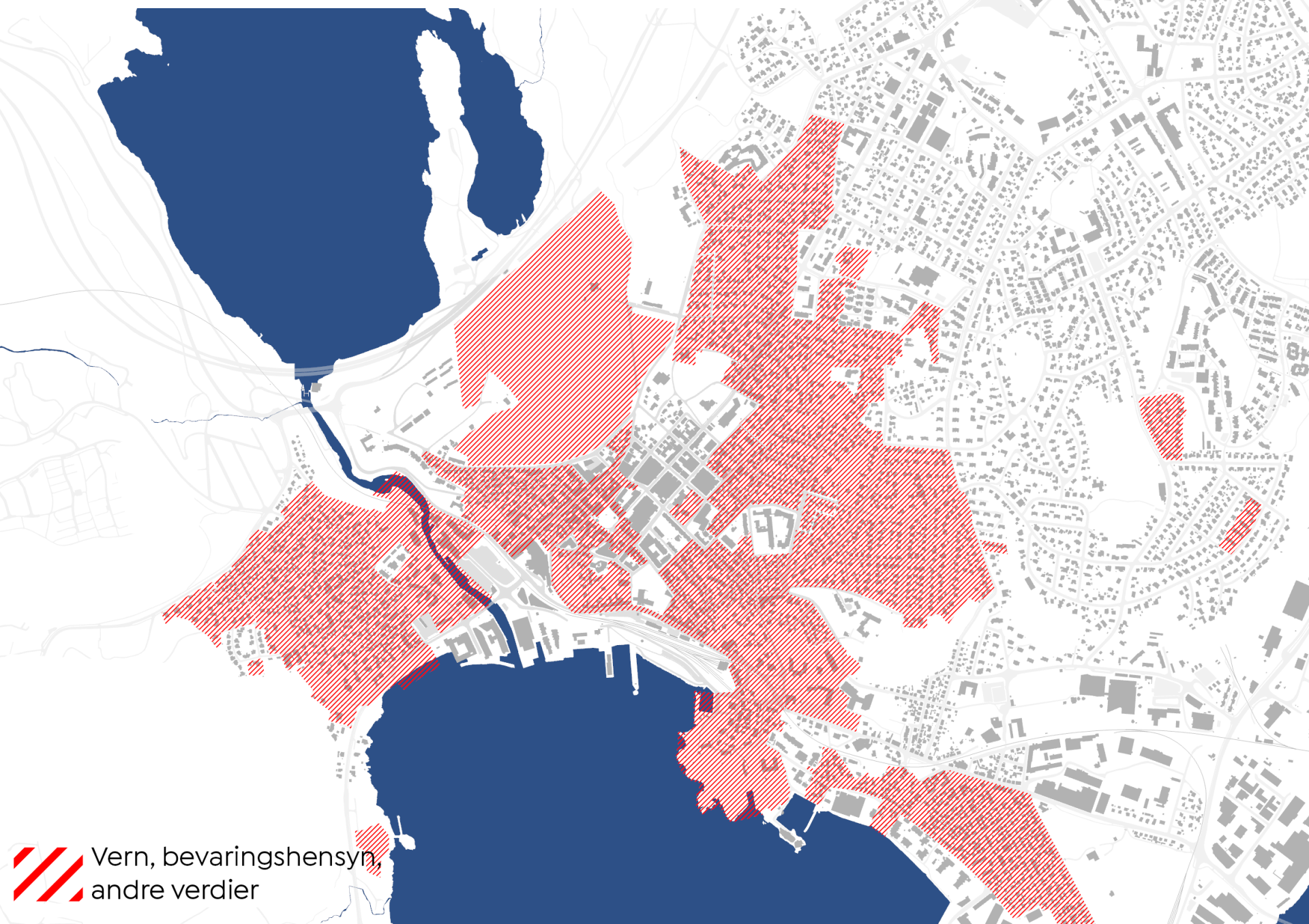



Områder som vurderes egna for fortetting



 Studieområder

Områder som vurderes uegna for fortetting



 Vern, bevaringshensyn, andre verdier



Andre kriterier

- Behovet for sentrale kontorarbeidsplasser gjør at delområdene sentrum, Hammerdalen og Bergeløkka også skal romme arealer for kontorarbeidsplasser



RAPPORT

DIMENSJONERINGSGRUNNLAG MED FORTETTINGSSTRATEGIER FOR LARVIK BY

OPDRAGSGIVER: LARVIK KOMMUNE

29.06.20



- Stedsanalyse av hele Larvik by, samt hver av de 15 utpekte delområdene
- Vurdert struktur, bebyggelsestypologier, kulturminneverdier, naturverdier, mobilitet mm.
- Oppsummert drivkrefter og motkrefter for fortetting
- **Resultat: Tre ulike tilnærminger til fortettingsstrategier**
- De tre ulike strategiene baserer seg på en ulik prioritering av politiske og planfaglige forhold:
 - Eksisterende kvaliteter og overordna estetiske kvaliteter
 - Kompakt by og knutepunktutvikling
 - Enkel gjennomføring – forutsigbarhet mtp. eiendomsstruktur og tomteforhold
- Vurdering av de ulike strategiene har så ført til utarbeiding av et forslag til hovedgrep for fortetting
- Volumstudier med skissemessig ny bebyggelse innafør delområdene, basert på tre scenarier for boligbehov:
 - 2000, 3000 og 4000 nye boliger



Vurderingskriterier

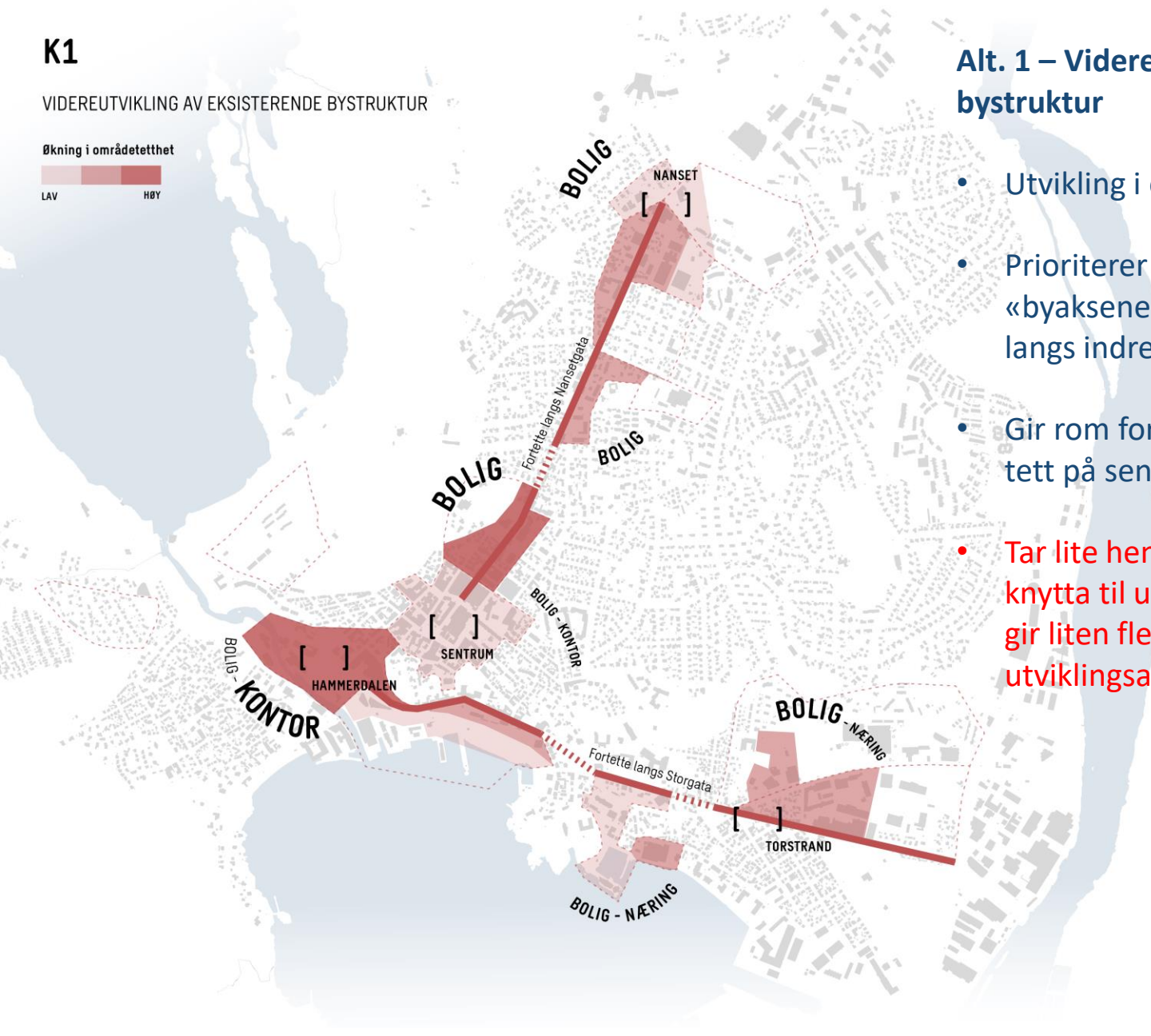
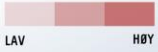
- I hvilken grad prioriteres sentrum?
- I hvilken grad tilrettelegges det for funksjonsblanding som gir byliv og et virksomt handelssentrum?
- I hvilken grad tilrettelegges det for god gange-, sykkel- og kollektivtilgjengelighet?
- I hvilken grad ivaretas eksist. bebyggelsesstrukturer, landskapskvaliteter, kulturmiljø og naturverdier?
- I hvilken grad ivaretas tilgjengelighet for allmenheten langs sjø, vassdrag og friluftsområder?
- I hvilken grad er utviklinga realistisk og forutsigbar?
- I hvilken grad er hensyn til risikoer og forurensning ivaretatt?



K1

VIDEREUTVIKLING AV EKSISTERENDE BYSTRUKTUR

Økning i områdetetthet



Alt. 1 – Videreutvikling av eksist. bystruktur

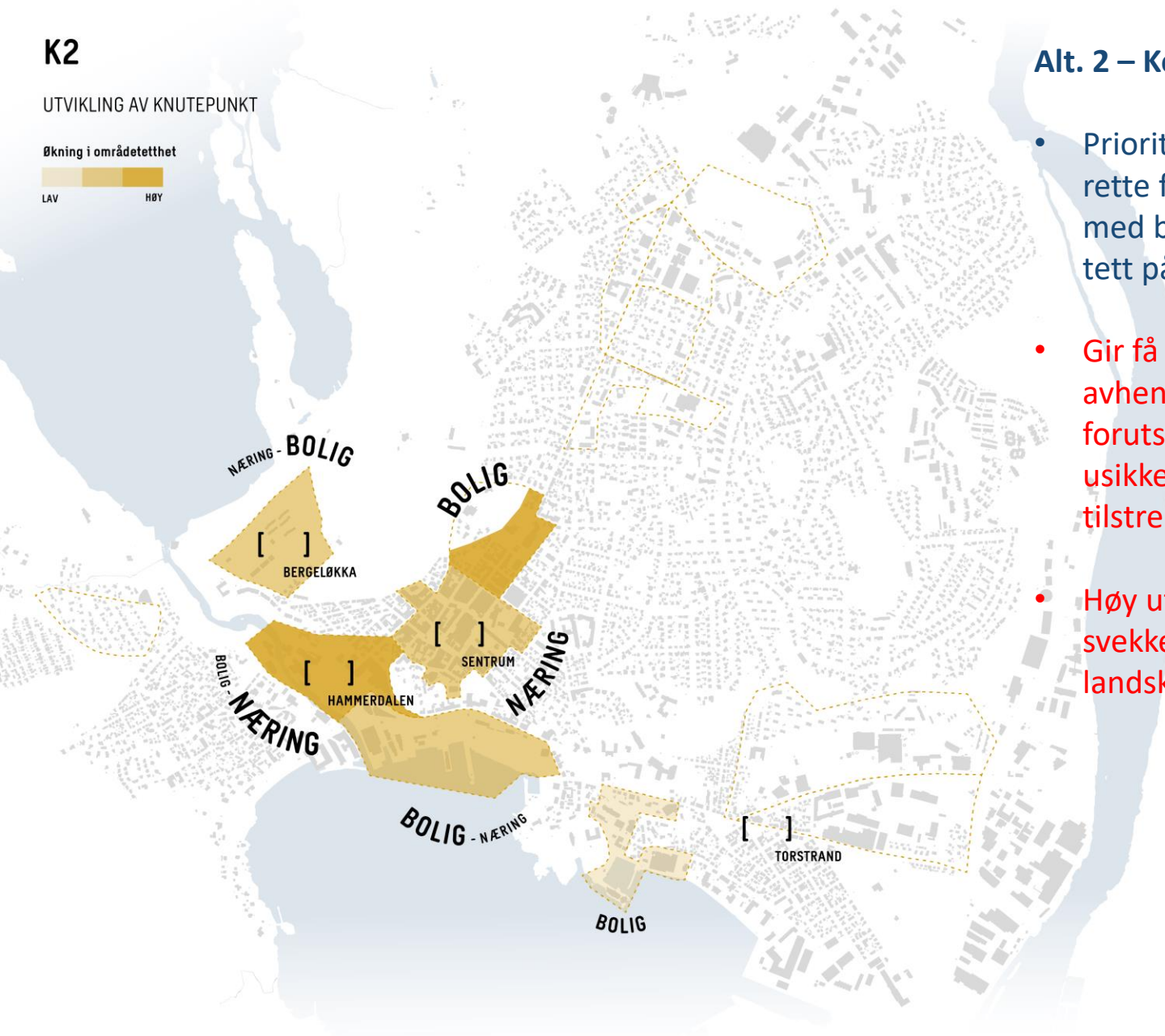
- Utvikling i og tett på sentrum
- Prioriterer arealer langs «byaksene» og gir tilgjengelighet langs indre havn
- Gir rom for kontorarbeidsplasser tett på sentrum og ny stasjon
- Tar lite hensyn til avhengigheter knytta til utbygging av InterCity og gir liten fleksibilitet i utviklingsarealer



K2

UTVIKLING AV KNOTEPUNKT

Økning i områdetetthet



Alt. 2 – Kompakt utvikling

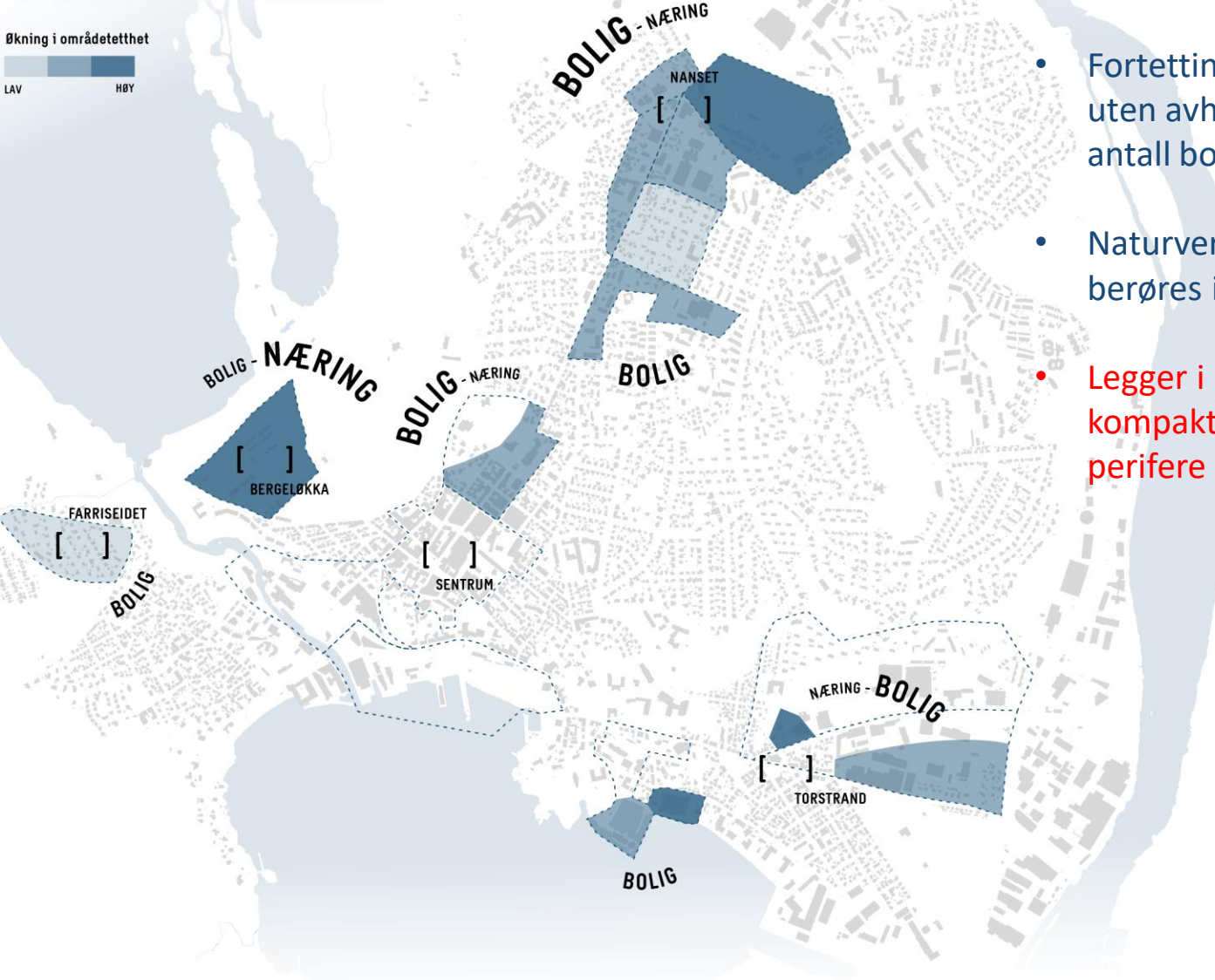
- Prioriterer sentrum, legger til rette for kompakt byutvikling med boliger og arbeidsplasser tett på sentrum
- Gir få fortetningsarealer uten avhengigheter, og lite forutsigbarhet og mye usikkerhet knytta til å oppnå tilstrekkelig fortetting
- Høy utnyttelse i indre havn svekker kulturmiljø og landskapskvaliteter



K3

UTVIKLING MED HENSYN TIL AVHENGIGHETER

Økning i områdetetthet



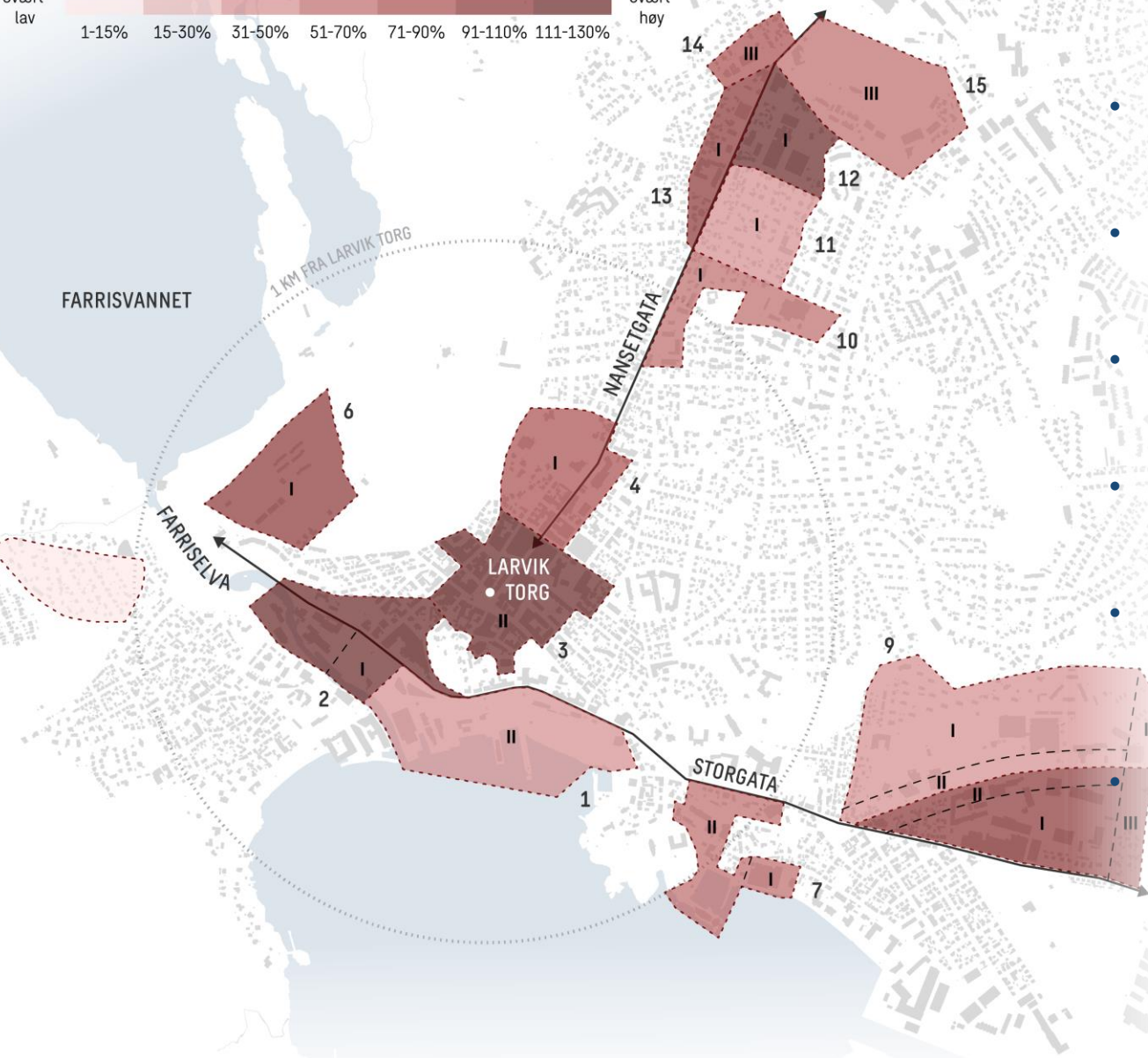
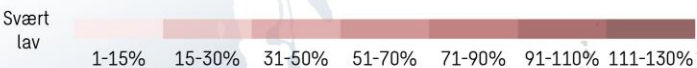
Alt. 3 – Enkel gjennomføring uten avhengigheter

- Fortetting i forutsigbare arealer uten avhengigheter sikrer et høyt antall boliger og arbeidsplasser
- Naturverdier og kulturmiljø berøres i mindre grad
- Legger i liten grad til rette for kompakt byutvikling da de mest perifere områdene prioriteres



HOVEDGREPET FOR FORTETTING

Områdetetthet



Hovedgrepet

- Høy fortetting i og nær sentrum, langs Storgata og Nansetgata
- Kompakt byutvikling med boliger og kontorer tett på sentrum
- Fortetting rundt «bydelssentra» på Nanset og Torstrand
- I liten grad avhengig av jernbaneutbygging
- Går ikke på bekostning av kvaliteter avdekket gjennom stedsanalysen
- Hovedvekt på bolig (70-90 %), men større andel kontor på Bergeløkka, Sentrum og Hammerdalen
- Boligfortetting nord for sentrumskjernen for å avgrense sentrum mot nord, og øke antallet sentrumsnære boliger

SCENARIO 4000 BOLIGER

Fase



Volumstudier

- Skissemessige bygningsvolumer plassert for å beregne antall boenheter og kontorarbeidsplasser
- Illustrasjon av hvilke volumer og høyder (i gjennomsnitt) som må legges til grunn for å oppnå et visst antall boenheter
- Ikke et forslag til konkrete bygninger eller utforming av dem
- Hvert volum i kartet kan deles opp i mange prosjekter som anlegges over lengre tid – vil gi variasjon i dimensjoner, høyder, fasadeliv, arkitektur osv.



SCENARIO 2000 BOLIGER

Fase



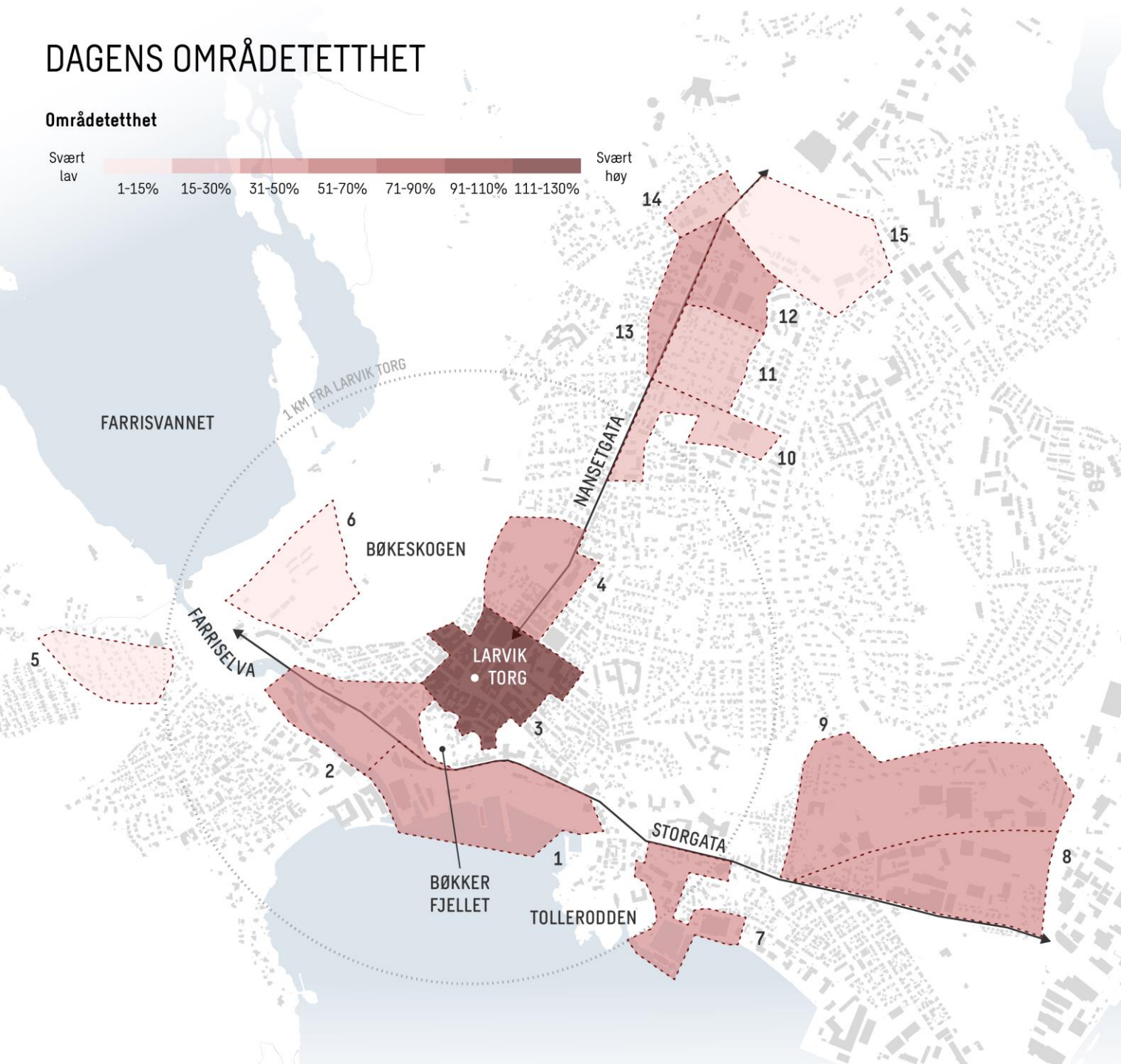
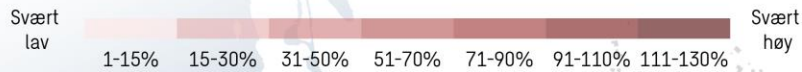
Volumstudier

- Skissemessige bygningsvolumer plassert for å beregne antall boenheter og kontorarbeidsplasser
- Illustrasjon av hvilke volumer og høyder (i gjennomsnitt) som må legges til grunn for å oppnå et visst antall boenheter
- Ikke et forslag til konkrete bygninger eller utforming av dem
- Hvert volum i kartet kan deles opp i mange prosjekter som anlegges over lengre tid – vil gi variasjon i dimensjoner, høyder, fasadeliv, arkitektur osv.



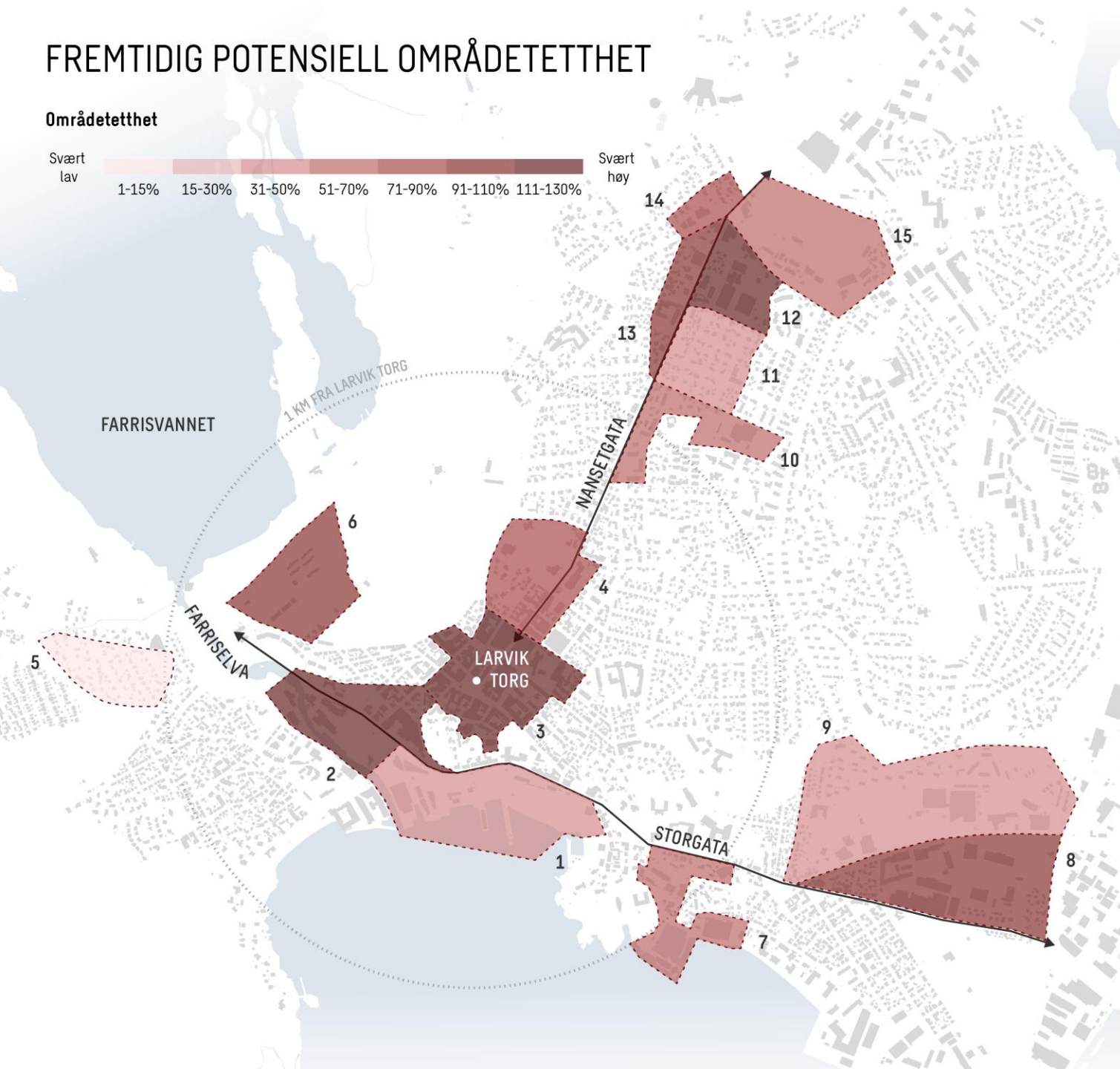
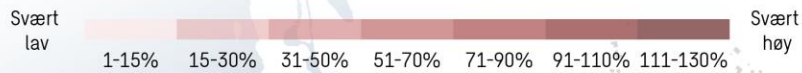
DAGENS OMRÅDETETTHET

Områdetetthet



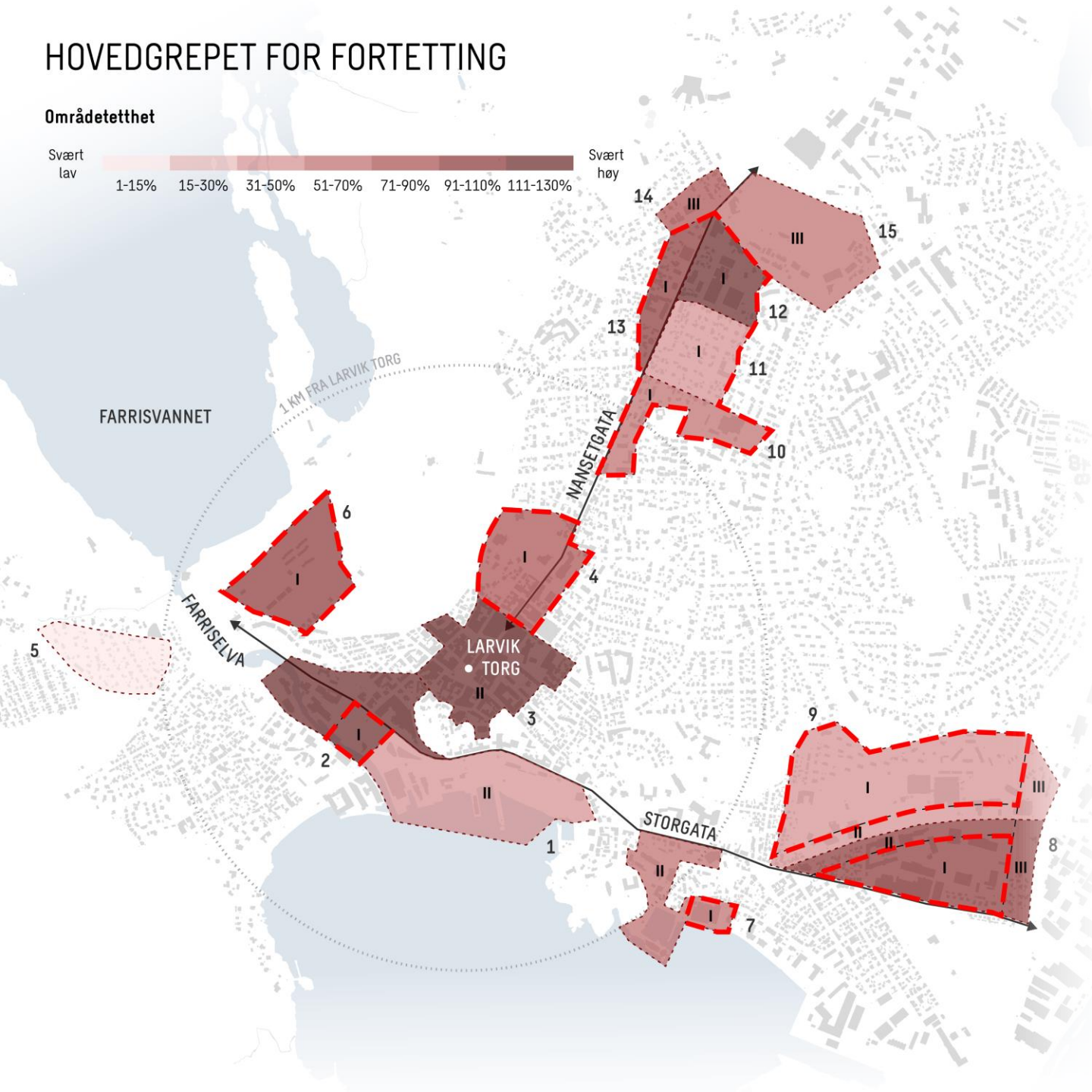
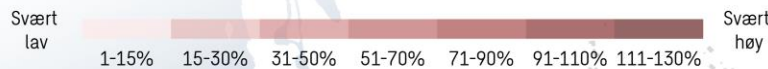
FREMTIDIG POTENSIELL OMRÅDETETTHET

Områdetetthet



HOVEDGREPET FOR FORTETTING

Områdetetthet

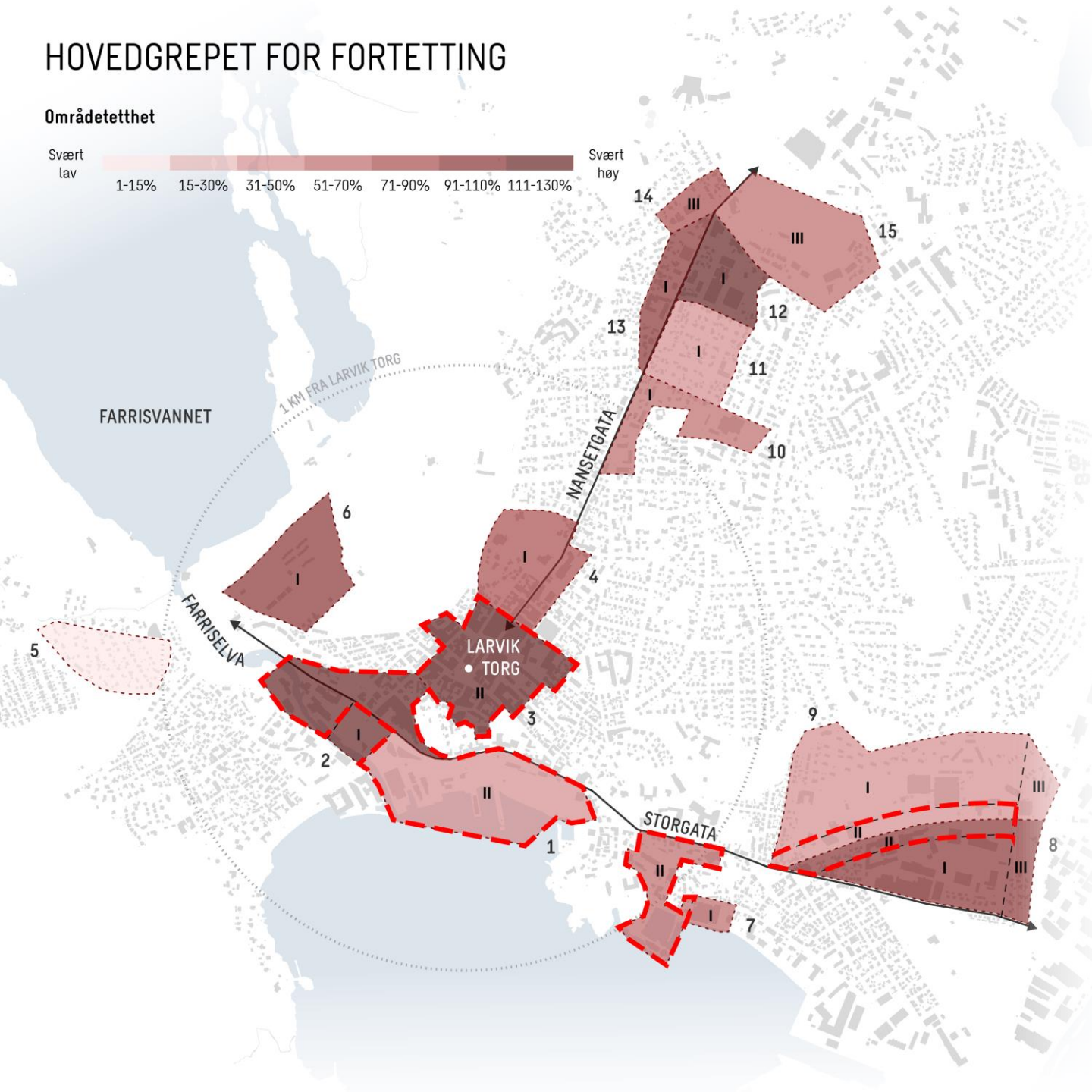
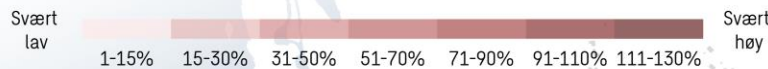


Fase 1

Sentrale eller forholdsvis sentrale områder uten avhengighet til InterCity-utbygging

HOVEDGREPET FOR FORTETTING

Områdetetthet

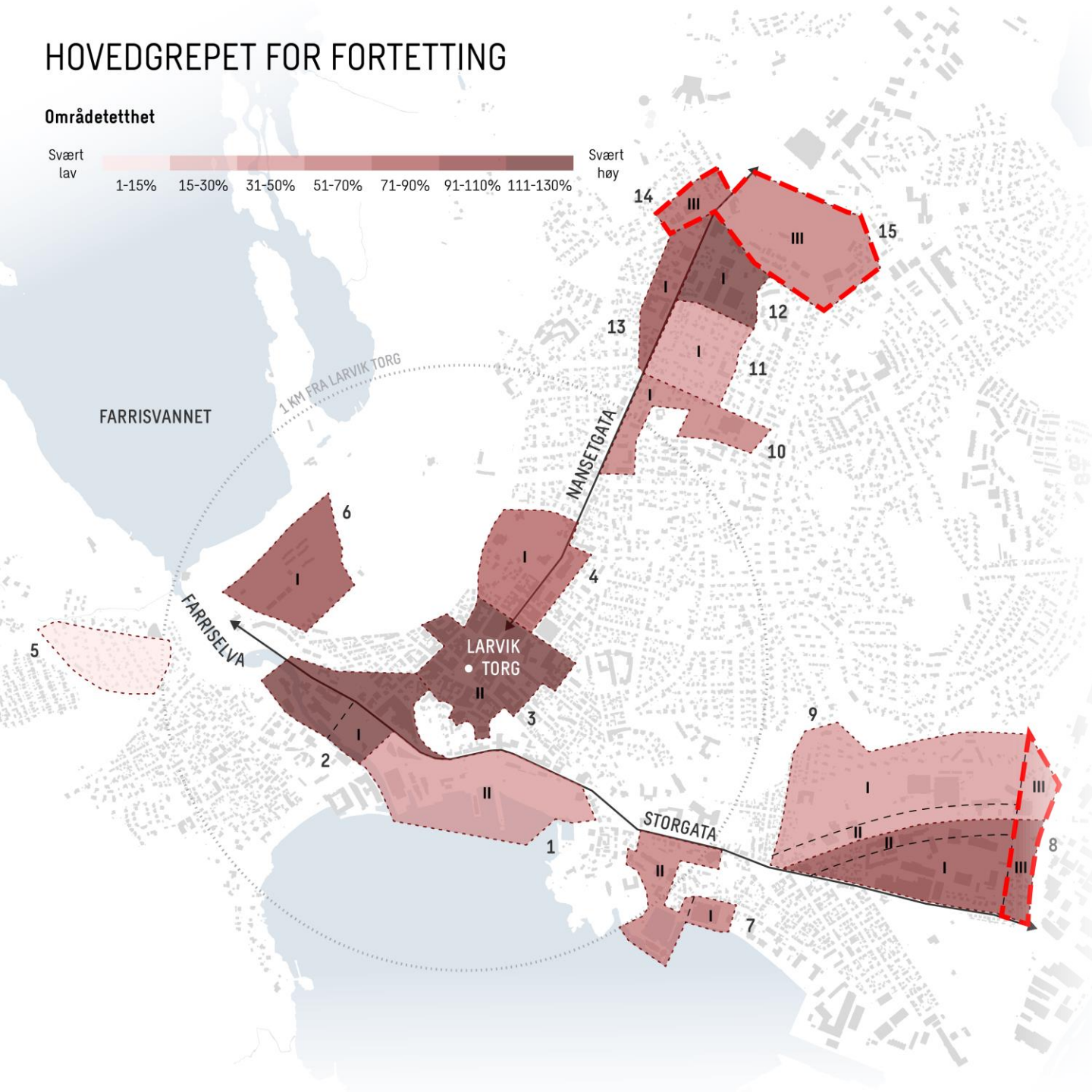
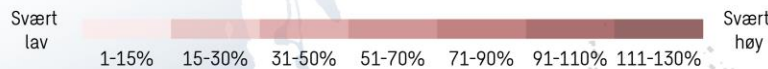


Fase 2

Sentrale områder
båndlagt av KDP InterCity,
som vil kunne trans-
formeres etter utbygging

HOVEDGREPET FOR FORTETTING

Områdetetthet



Fase 3

De mer perifere områdene som i minst grad bidrar til kompakt utvikling og som har et mer langsiktig perspektiv. Disse områdene bør derfor prioriteres sist

Vurdering av forslag til fortetningsstrategi

- Forslaget til hovedgrep gir rom for opptil 4000 boenheter og ca. 5000 kontorarbeidsplasser – det framtidige boligbehovet mot 2040 kan dermed dekkes med god margin innafor de foreslåtte fortetningsområdene
- Ikke behov for fortetting i områder med bevaringshensyn, verneverdier, eplehagebyen osv.
- Utnyttelsen bør økes markant i de prioriterte delområdene for å utnytte kapasiteten
- Hvis ikke det gis tilstrekkelig handlingsrom for høy utnyttelse i de prioriterte delområdene kan det bli nødvendig å fortette i andre deler av byen og forringe kvaliteter og verdier i disse områdene
- Spredt småfortetting i eneboligstrøk etter dagens bestemmelser er konfliktfylt og bidrar i liten grad til kompakt byutvikling og reduksjon av transportbehov



