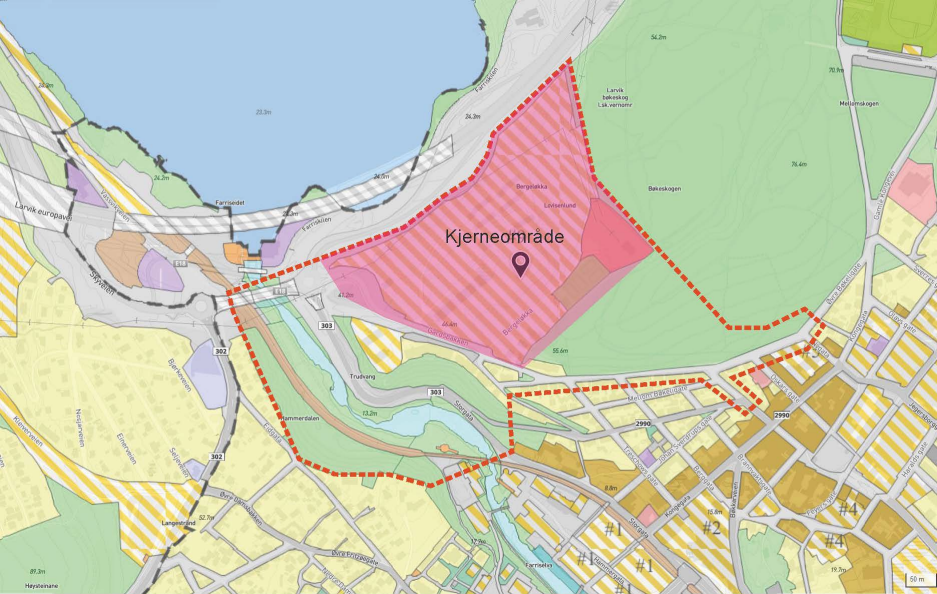




Larvik  
kommune

# Bergeløkka- planprogram med prinsipplan

17.03.21



Planområde for prinsipplan



Planområdet har en strategisk og sentral plassering i byen

## Bakgrunn

- April 2020, HMKN- 023/20, «**Korona- tiltak for næringslivet**»
- Juni 2020, HMKN- 023/20, «**Nye samarbeidsformer for raskere og bedre behandling i større utbyggingsprosjekter**»
- Hensikt- å styrke kommunen i konkurranse med andre kommuner, og posisjonere Larvik til å kunne ta imot nyetableringer av næringsliv og offentlige og private prosjekter





Planområdet har fått bedret tilgjengelighet til omkringliggende områder gjennom E18-prosjektet



Nærområdet har blitt rustet opp

## Bakgrunn

- I Planstrategi 2021-2024- er det foreslått oppstart av planarbeid for Bergeløkka etter forenklet prosess i 2021, og med forventet vedtak i 2022/2023.
- I Strategidokumentet 2021-2022 det avsatt 2 000 000 kr til nye planinitiativ for å planlegge raskere og bedre i store områdeutviklinger



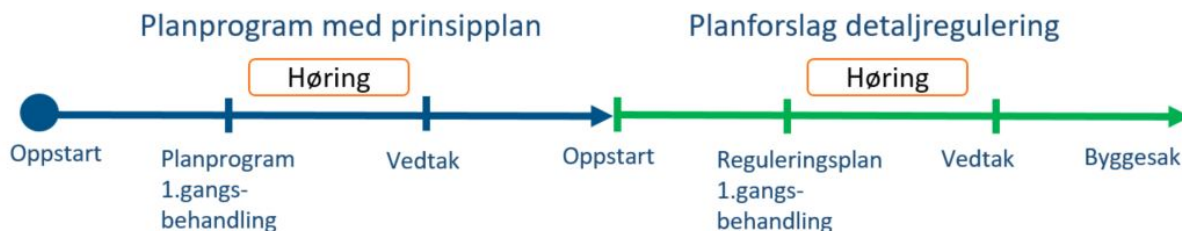
# Hvorfor planprogram med prinsipplan?

## OVERORDNET PLAN + DETALJREGULERING - ORDINÆR PROSESS

(Kommunedelplan/områderegulering)



## PLANPROGRAM MED PRINSIPPLAN + DETALJREGULERING - ALTERNATIV METODE



# Hva skal det brukes til?

- Skal klarlegge prinsipper og overordnede rammer for arealutviklingen på Bergeløkka.
- Skal være et styringsverktøy og sørge for sammenheng mellom etterfølgende detaljreguleringer- trinnvis utvikling
- Skal redegjøre for utredningsbehov og gjennomføre nødvendige utredninger på overordnet nivå.
- Skal beskrive nødvendig utredningsbehov for etterfølgende detaljreguleringer.
- Skal konkretisere grunnlag for utbyggingsavtaler knyttet til finansiering av offentlig rom



# Planprogram med prinsipplan

Overordnet hovedgrep for arealbruk:

- Bebyggelse
- Gater og byrom
- Grønnstruktur og forbindelser



Overordnet grep Nedre Rommen,  
Oslo

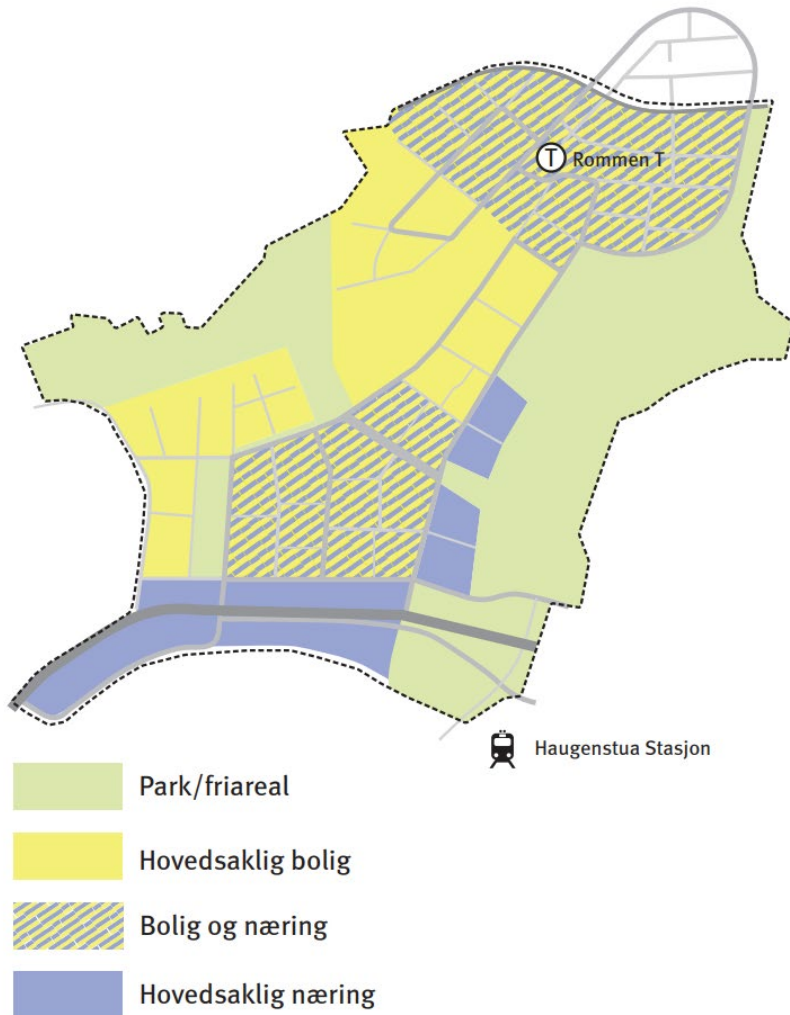
- Målpunkter
- Hovedforbindelse for målpunkter
- Gjennomgående hovedgater
- Eksisterende grønt
- Bymessig bebyggelse
- Finmasket nett av offentlig tilgjengelige forbindelser



# Planprogram med prinsipplan

## Temakart- funksjoner/formål

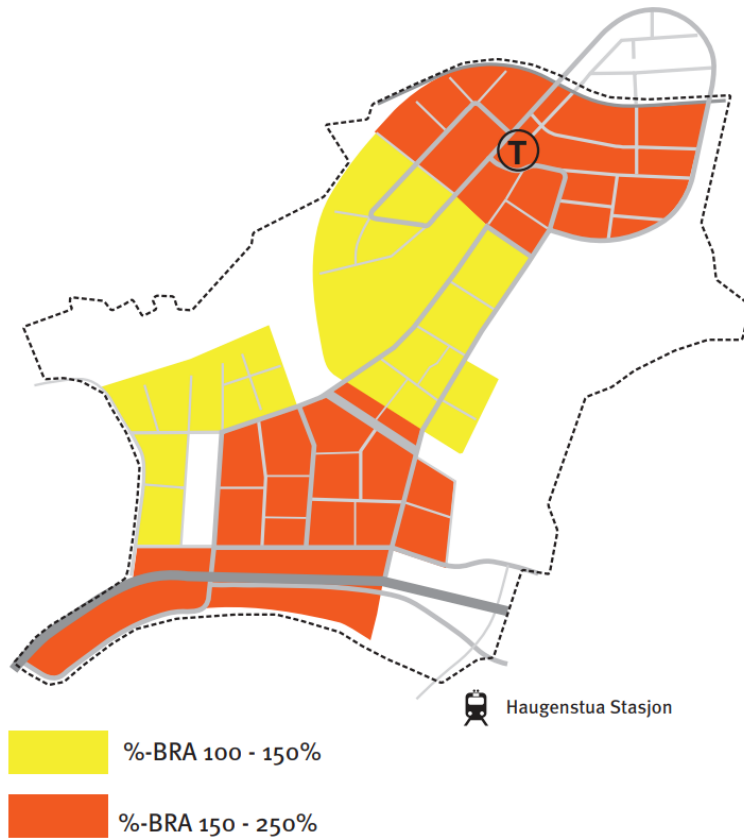
- Fordeling og plassering av funksjoner
- Bolig, næring, annet
- Ev. sosial infrastruktur f.eks. barnehage. Avklare kommunale behov



# Planprogram med prinsipplan

## Temakart- bebyggelse

- Utnyttelsesgrad
- Bebyggelsesstruktur
- Bygningstyper

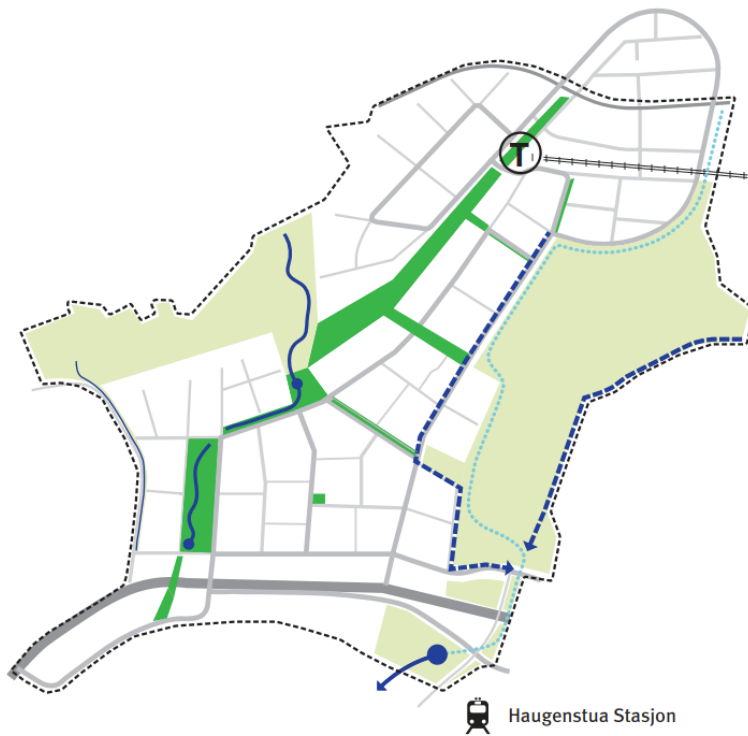




# Planprogram med prinsipplan

## Temakart- byromstruktur

- Torg/plasser
- Parker og grønnstruktur
- Blå struktur- ev. bekker/vann/kanaler



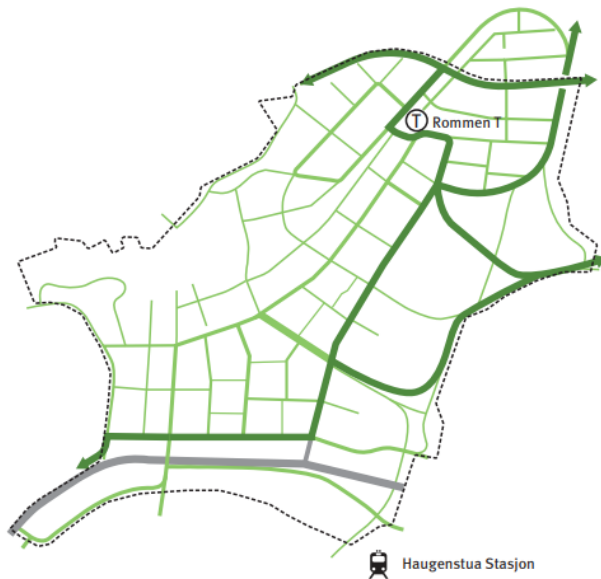
- Opparbeidet ny park/grønnstruktur
- Overordnet grønnstruktur
- Bekk i dagen
- Avskjæringsgrøft overvann
- Mulig gjenåpnet Tokerudbekk



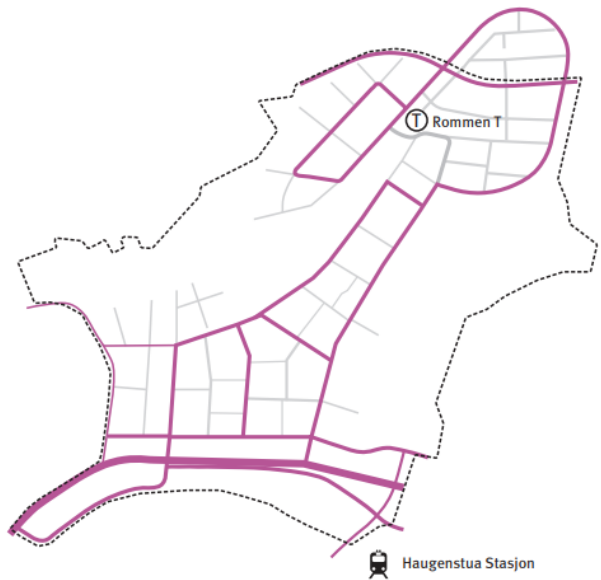
# Planprogram med prinsipplan

## Temakart- trafikk/transport

- Biltrafikk
- Parkering
- Gang- og sykkeltrafikk
- Kollektivtilgjengelighet



*Gang- og sykkeltrafikk*  
*(hovedforbindelser for sykkel er uthevet)*

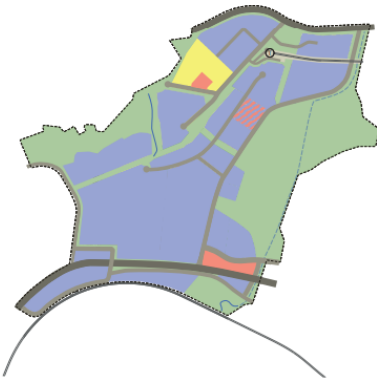


*Biltrafikk*



# Planprogram med prinsipplan

- Alternative utviklingsmuligheter skal vurderes og beskrives
- Alternativene skal vurderes opp mot visjon og mål som er satt for utviklingen av Bergeløkka



## 0-alternativet

Antall boliger:	200
Utbyggingspotensiale (m2 BRA):	458 800
Bolig (BRA):	18 000
Næring/Kontor (m2 BRA):	107
Industri/lager* (m2 BRA):	421 953
Offentlig form. inkl. sosial infrastruktur:	2040
Forretning (m2 BRA):	16 700

\* Det anslås å være en stor andel kontor under formålet industri/lager, både i forbindelse med industrivirksomhet og rene kontorlokaler etablert ved dispensasjoner.



## Anbefalt arealbruk (uten Fossumdiagonal/Gjøvikbane)

Antall boliger:	ca. 5500
Utbyggingspotensiale (m2 BRA):	700 000
Bolig (BRA):	454 000
Næring (m2 BRA):	193 000
Offentlig form. inkl. sosial infrastruktur:	36 000
Forretning (m2 BRA):	17 000



## Arealbruk med Fossumdiagonal/ Gjøvikbane i sone B

Antall boliger:	ca. 5 100
Utbyggingspotensiale (m2 BRA):	645 000
Bolig (BRA):	411 000
Næring (m2 BRA):	182 000
Offentlig form. inkl. sosial infrastruktur:	35 000
Forretning (m2 BRA):	17 000



## Morgenparken (12)

Kategori: Naturpark, gang- og sykkelvei | Tiltak: ny | Areal: 21 000 m<sup>2</sup>

Morgenparken er en sørøstvendt grønnkorridor som tar opp store deler av terrengforskjellene i planområdet; ca. 20 meter fra Ringnesveien til Nedre Rommen. Parken/grønnkorridoren skal ha et naturligt preg. Det skal etableres langsgående turvei i parken mellom Bekkeparken, Nedre Rommen og T-banestasjonen som tilfredsstiller kravene til universell utforming. Denne er en del av hovedturveinettet. Langs turveien skal det opparbeides soner med sittegrupper. Det skal også etableres tverrforbindelser gjennom parken. Disse skal kobles med øvrige forbindelseslinjer i bystrukturen, tilpasses terrenget og gi god tilgang til oppholdssonene i parken. Det skal etterstrebes en parkbredde på minimum 40m. Langs Nedre Rommen kan dette reduseres noe.



Morningside park i New York ligger stedvis i bratt østvendt terreng med gode morgensolforhold og fin utsikt.  
©Wikipedia

## Lommeparken (13)

Kategori: Nabolagspark | Tiltak: ny | Areal: min. 1200 m<sup>2</sup>

Nabolagsparken ligger sentralt i tett bystruktur og skal være en grønn offentlig møteplass med muligheter for lek og rekreasjon. Lommeparken skal ha gode solforhold og være en oase i den offentlige byromsstrukturen. Deler av parken skal møbleres og inneholde installasjoner for lek eller annen aktivitet. Areal for gater og forbindelser skal ikke inkluderes i parkarealet.



Majporten Beboerhave i København er en liten nabolagshage som er rettet mot beboerne i området og offentligheten forøvrig. Den er bl.a. tilrettelagt for dyrking med kasser og bed.  
© Thing Brandt Landskap aps

# Offentlig rom- tiltak og kvaliteter

- Strukturer som antas å bli offentlig (gater og byrom) skal beskrives på overordnet nivå: utforming, kvalitet, innhold og avgrensning.
- Dette danner grunnlag for utformingen og rekkefølgekrav i etterfølgende reguleringsplaner.
- Rekkefølgekravene er igjen utgangspunkt for avtaler om finansiering av tiltak i offentlig rom (utbyggingsavtaler).
- Noen av tiltakene må kostnadsbergnes



# Offentlig rom- tiltak og kvaliteter

Tiltakskart og tiltaksliste med henvisning til beskrivelse



## 1. Tiltak i sone A

Nr.	Type	Tiltak	m <sup>2</sup> /m
1		Bydelstorg Sør	1300m <sup>2</sup>
2		Stasjonsplassen nedre	625 m <sup>2</sup>
3-10		Lokaltorg/møteplasser	800 m <sup>2</sup>
11		Bekkeparken nord (bekkeåpning)	9500m <sup>2</sup> *
12		Morgenparken (naturpark, G/S-vei)	22 550m <sup>2</sup>
13		Lommeparken (nabolagspark)	1200m <sup>2</sup>
14		Grøntkorridor	4600m <sup>2</sup>
15		Tursti langs Svartjernbekken	265m
16		Ny strekning hovedturvei (Jfr.KPA)	350m
17		Gang- og sykkelbro over T-banen	1 stk
18		Strøkgate	200 m
19		Haavard Martinsens vei (Sør)	850 m**
20		Haavard Martinsens vei (Nord)	350 m**
21		Ringnesveien	1050 m**
22		Stasjonsgata	325 m**
23		Nedre Rommen	950 m**
24		Kristoffer Robins vei	475 m**
25		Lommeparkgata	285 m**
26		Forbindelse Stasj.torget- Ringnesv.	125 m
27		Avskjæringsgrøft mot deponi	910 m





Høyspent på Bergeløkka

## Utredningsbehov

- Kunnskapsgrunnlag- utredning av tema som danner forutsetninger for utformingen av prinsipplanen (f.eks. høyspent, grunnforurensing, stabilitet grunnforhold)
- Overordnet konsekvensutredning av hovedgrepet i prinsipplanen- sikrer at grep som skisseres er avklart og ikke hindrer etterfølgende detaljreguleringer (f.eks. trafikkanalyse)
- Utredningsbehov i etterfølgende reguleringsplaner- beskrives.

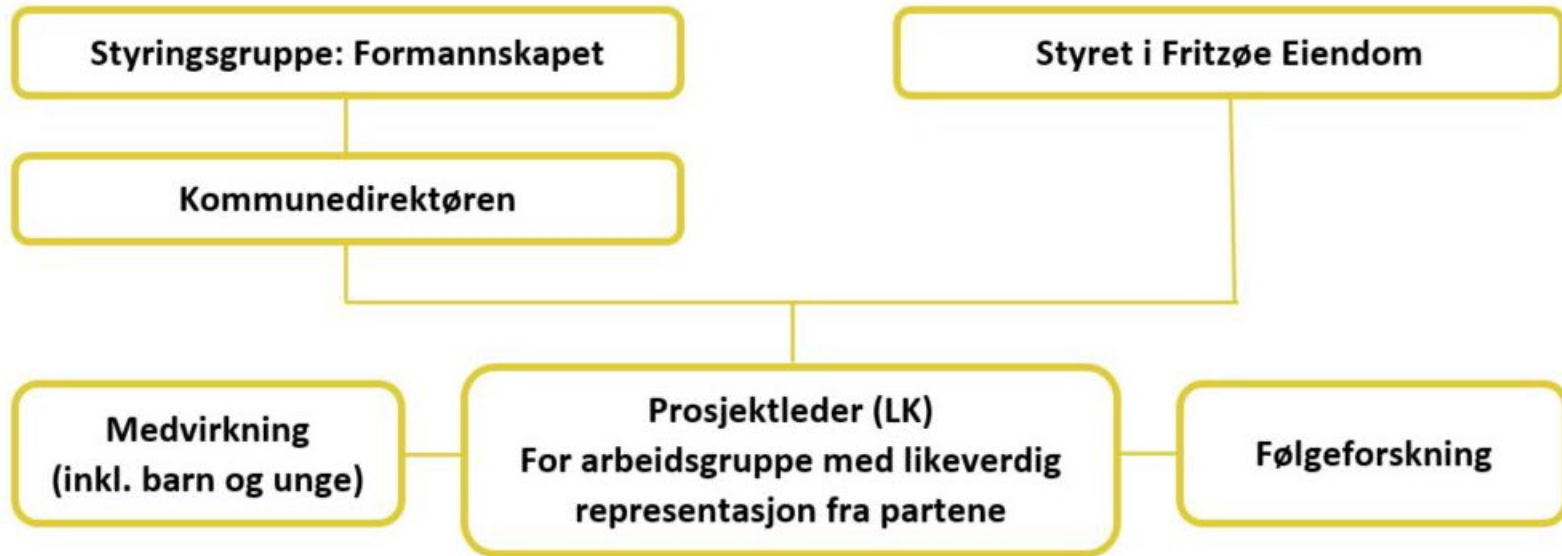


# Planprogram med prinsipplan

- Resultatet er en overordnet prinsipplan som gir retningsgivende rammer for arealutviklingen gjennom politisk vedtak.
- Ikke en plan med juridisk bindende plankart og planbestemmelser.
- God politisk forankring av både prosessen og innholdet i planen er et sentralt suksesskriterium for at arbeidet skal bli vellykket.



# Organisering av arbeidet



- Gjennomføres i samarbeid med Fritzøe Eiendom, som er grunneier og utvikler
- Styringsgruppa:
  - forelegges relevante problemstillinger og fatter prosessledende vedtak ved behov.
  - vedtar høring og offentlig ettersyn.
  - er innstillende organ til kommunestyret som vedtar oppstart av planarbeidet, og som vedtar planprogrammet med prinsipplan.





# Utkast faser

## FASE 1 Oppstartsfase: ferdig mars 21

- Avklare overordnede rammer internt
- Forankre i styringsgrupper

### Innledende fase

- FSK. 17. mars

## FASE 2 Innledende arbeidsfase: mars - sep. 21

- Gjennomgang av eksisterende materiale
- Utarbeide stedsanalyse
- Vurdere utredningsbehov (ev. gjennomføre nødvendige utr.)
- Anskaffelse konsulent(er)
- Varsle oppstart av arbeid med planprogram og prinsipplan
- Utarbeide visjon og mål inkl. medvirkning

### Intern arbeidsfase

Workshop- visjon og mål

## FASE 3 Hovedgrep for prinsipplan: sep. 21 - feb. 22

- Utvikle hovedgrep
- Medvirkning hovedgrep
- Utarbeide alternativer
- Valg av hovedgrep- vedtak styringsgrupper feb.22

### Medvirkningsfase. 2 stk. workshops

## FASE 4 Konsekvensutrede og ferdigstille prinsipplan: januar - juni/aug. 22

- Konsekvensutredninger inkl. ev. anskaffelser (feb.-april)
- Ferdigstille materiale prinsipplan (feb.- mai)
- Vedtak styringsgruppe- høring og offentlig ettersyn (juni)

### Ferdigstilling og justeringsfase

### Fase detaljregulering

Eventuell oppstart av parallelt arbeid med reguleringsplan for 1. trinn

