



Saksframlegg

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
008/25	Kommuneplanutvalg	13.02.2025

Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037. 1. gangsbehandling.

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 11-14 legges forslag til Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037, med følgende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 21.02 - 07.04.25:
 - a. Forslag til plankart, datert 05.02.2025
 - b. Temakart, datert 05.02.2025
 - c. Forslag til bestemmelser og retningslinjer, datert 05.02.2025
 - d. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 05.02.2025
 - e. Risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslaget, datert 02.05.2025
 - f. Forslag til bestemmelser og retningslinjer som tydelig viser forslagene til endringer markert med fargekoder, datert 05.02.25
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å rette eventuelle åpenbare feil og mangler i dokumenter og kart før planmaterialet legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Saksbehandler: Arealplanlegger Ole Sannes Riiser

Kommuneplanutvalg 13.02.2025

Møtebehandling:

§ 2-15, foreslått av Per Manvik, Fremskrittspartiet

Dersom bygningsdeler ikke lar seg restaurere på en forsvarlig måte kan det vurderes at nytt identisk materiale kan benyttes

Votering:

Det ble først votert over kommunedirektørens forslag og dette ble enstemmig vedtatt.

Videre ble det votert over tilleggsforslaget til Manvik, Frp om ny tilleggs tekst i § 2-15 og dette ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer.

7 = Frp 2, H 3, Krf 1, INP 1

4 = Ap 2, MDG 1, R 1

KOMPU - 008/25 Vedtak

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 11-14 legges forslag til Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037, med følgende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 21.02 - 07.04.25:
 - a. Forslag til plankart, datert 05.02.2025
 - b. Temakart, datert 05.02.2025
 - c. Forslag til bestemmelser og retningslinjer, datert 05.02.2025
 - d. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 05.02.2025
 - e. Risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslaget, datert 02.05.2025
 - f. Forslag til bestemmelser og retningslinjer som tydelig viser forslagene til endringer markert med fargekoder, datert 05.02.25
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å rette eventuelle åpenbare feil og mangler i dokumenter og kart før planmaterialet legges ut til offentlig ettersyn og høring.
3. § 2-15 Tilleggstekst: Dersom bygningsdeler ikke lar seg restaurere på en forsvarlig måte kan det vurderes at nytt identisk materiale kan benyttes

SAMMENDRAG:

I rulleringen av KDP Larvik by 2025-2037 har næringsutvikling og transformasjon vært et hovedfokus. Larvik sentrum har opplevd en positiv utvikling de senere årene, men står samtidig overfor utfordringer knyttet til konkurranse fra handelsområder og andre etableringer i byens randsone og i nabobyer. Dette, kombinert med tidligere usikkerhet rundt InterCity-utbyggingen, har ført til en svekkelse av sentrums rolle som handelssentrum og tyngdepunkt for arbeidsplasser. For å snu denne trenden og sikre en fortsatt positiv utvikling, foreslås det nå flere endringer i kommunedelplanen.

Et sentralt grep for å styrke sentrum er å prioritere det som lokasjon for kontorvirksomheter og besøksintensive arbeidsplasser, i tillegg til økt boligbygging. Planforslaget legger opp til økt utnyttelse i eksisterende og nye transformasjonsområder i sentrum, noe som er viktig for å gjøre sentrum mer attraktivt for investeringer og utvikling. Foreslåtte byggehøyder er nøye vurdert opp mot landskapsvirkning og siktlinjer mellom fjorden og byen, slik at disse ivaretas også med de foreslåtte økte byggehøydene. Samtidig med at vi tilrettelegger for høyere utnyttelse, stilles det tydeligere krav til arkitektonisk kvalitet og tilpasning, gjennom dokumentasjonskrav og retningslinjer om estetikk.

Utover nye forslag for temaet transformasjon er det gjort flere endringer i plankart og bestemmelser for temaer som blant annet lek og uteopphold, bevaring, byggegrenser mot samferdsel, sentrumsformål. Kommunedirektøren har også endra arealformål for enkelte utpekte kommunale eiendommer, med sikte på å øke handlingsrommet som grunnlag for eventuelle framtidige salg.

Få inn noe om Øya

Alle endringer er omtalt og beskrevet i planbeskrivelsen.

HANDLINGSRUM/ LOVHJEMMEL:

- Planprosess jf. [plan- og bygningsloven](#) kapittel 11 kommuneplan
- Oppstartsak av begrenset rullering for kommuneplanens arealdel 2021-2033, kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 og kommunedelplan for Stavern by 2021-2033 jf. [KST-sak 008/24](#)
- Fastsatt planprogram jf. [KST-sak 201/24](#)

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Rullering av kommunedelplan for Larvik by ble vedtatt igangsatt i kommunestyret 15.02.2024, KST sak 008/24. Det ble fattet følgende vedtak:

1. *Arbeidet med en begrenset rullering av kommuneplanens arealdel 2021-2033, kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 og kommunedelplan for Stavern by 2021-2033 startes opp.*
2. *Den begrensede rulleringen skal ha hovedfokus på næringsutvikling, transformasjonsområder og indre Viksfjord, samt arealendringer av utpekte kommunale eiendommer.*
3. *Arbeidet skal gjennomføres i tråd med det foreliggende forslaget til fremdriftsplan.*
4. *Det åpnes ikke for å komme med private arealinnspill.*
5. *Den begrensede rulleringen gjennomføres etter prinsippet om en arealnøytral kommune og slik følger opp de nye nasjonale forventningene til kommunal planlegging 2023 - 2027. Planen sees i sammenheng med arbeidet med planen om Naturmangfold*
6. *Det settes i gang en begrenset rullering av bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene.*
7. *Franklinodden 15, Solvik/ Solodden Gbnr 1002/60 + 317. Grunnareal 3.155 m2 hvorav bebyggelsen utgjør ca 270 m2 bestående av våningshus m/garasje/uthus oppførte fra 1960-årene, tas med i rulleringen.*

Planprogrammet for rulleringa ble fastsatt i kommunestyret 18.09.2024. I tida etter at planprogrammet ble fastsatt, har kommunedirektøren jobbet med å forberede planforslaget i tråd med vedtakspunktene i oppstartssaken og det fastsatte planprogrammet.

Når det gjelder næringsutvikling og sentrumsutvikling er det i Larvik by avsatt flere nye transformasjonsområder for å tilrettelegge for en sterkere sentrumsutvikling der også arbeidsplasser er en viktig suksessfaktor. De nye bestemmelsene skal bidra til å gjøre sentrum mer attraktiv for investering i både nye boliger og nye arbeidsplasser som vil styrke kommunens næringsliv.

Når det gjelder vannforvaltning er det lagt inn egne bestemmelser for dette, som både kan bidra til å forbedre vannkvaliteten i Viksfjord, men som også vil gjelde generelt og derfor kunne forbedre vannkvaliteten i alle vannforekomster i Larvik.

Plankartet er endret for følgende områder:

- Det er lagt inn noen nye transformasjonsområder i sentrum, i tillegg til at enkelte områder er slått sammen og noen få er tatt ut fordi de er realisert eller under realisering.

- Enkelte kommunale eiendommer får endret formål.
- Enkelte arealer i sentrum får endret formål fra sentrumsformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og omvendt.
- Båndleggingssone for InterCity, godssporforbindelse til Sika-tomta og ny bru over Lågen tas ut.

Bestemmelsene er endret for følgende områder:

- Nye bestemmelser om klimatilpasning, vannforvaltning og naturmangfold.
- Justeringer på bestemmelsene om bevaring slik at de skal være noe mer fleksible enn tidligere.
- Justeringer på bestemmelsene om transformasjonsområdene - endring i tillatte byggehøyder, krav knyttet til dokumentasjon rundt arkitektur og estetikk.
- Justeringer på bestemmelsene om sentrumsformål - endring i krav knyttet til dokumentasjon rundt arkitektur og estetikk.
- Byggegrenser mot vei og bane tas ut.
- Nye bestemmelser om lek og uteopphold.

Sentrumsstrategien er også revidert med utgangspunkt i at vi nå vet at jernbanestasjonen i Larvik vil være på indre havn i overskuelig framtid. Strategien er også betydelig kortet ned, med utgangspunkt i at den i gjeldende versjonen inneholder mye tekst som knytter seg til prosessledende vedtak som ble fattet ved forrige rullering, og prosesser som i dag er videreført i andre prosjekter som f.eks. Torget 1 og Byutviklingsprogrammet. Kapitler som berører disse prosjektene og prosesuelle forhold rundt dette er derfor tatt ut av sentrumsstrategien. Resultatet er det kommunedirektøren oppfatter som et mer rendyrket dokument - en overordna strategi som viser hva som er kommunens ambisjoner for sentrumsutviklinga, med et videre og mer langsiktig perspektiv enn bare det vi kan nedfelle i kart og bestemmelser.

I planfaglige vurderinger i denne saken går kommunedirektøren nærmere inn i drøftinger rundt temaet som har vært den viktigste diskusjonen innenfor KDP Larvik by, nemlig by- og næringsutvikling. Alle endringer er ellers omtalt og beskrevet i planbeskrivelsen.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Utarbeidelse av kommunedelplanen for Larvik by har ingen direkte økonomisk konsekvenser for Larvik kommune. Endring/justering av arealformål på utvalgte kommunale eiendommer og tilrettelegging for flere transformasjonsområder med økt handlingsrom, kan på sikt ha positive økonomiske konsekvenser for kommunen med tanke på eiendomssalg, næringsetableringer og tilflytting.

KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE:

Et sentralt mål med arbeidet har vært å tilrettelegge for en styrka by- og næringsutvikling i Larvik. Erfaringsmessig vet vi at byene som lykkes aller best med å få til vekst i Norge er byer som klarer å tilrettelegge for investeringer og utvikling i bysentrum. Hensikten med de endringer som foreslås i forslaget til ny kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 er nettopp å få til en sterkere by- og sentrumsutvikling, som både kan gi flere boliger og flere arbeidsplasser i sentrum. Dette vil gi både vekst i inbyggere og vekst i arbeidsplasser, og dermed også verdiskaping og kompetanse.

KONSEKVENSER FOR KLIMA OG MILJØ:

Nye bestemmelser og hensynssoner for naturmangfold skal bidra til bedre beskyttelse og ivaretagelse av Larviks uvurderlige naturverdier. Det er også lagt inn nye bestemmelser om

klimatilpasning som skal bidra til at man i nye prosjekter er bedre rusta til å håndtere klimaendringene, enten det dreier seg om regn, flom, skred eller andre forhold.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for barn og unge. Når det gjelder forhold rundt bestemmelser om leke- og uteoppholdsarealer vurderes disse å være bedre i stand til å ivareta barn og unges interesser enn bestemmelsene i gjeldende plan. Bakgrunnen for dette er de nye bestemmelsene etter kommunedirektørens oppfatning er lettere å forholde seg til, skaper mer forutsigbarhet og gir klarere rammer i planstadiet.

ALTERNATIVE LØSNINGER:

Det foreslås ingen alternative løsninger.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

By- og sentrumsutvikling er et sentralt tema i denne rulleringen, og er en viktig suksessfaktor for at Larvik skal være attraktiv for nye innbyggere og nye næringsetableringer. Et urbant og levende sentrum er en viktig tiltrekningskraft for både tilflyttere og bedrifter, både for dem som ønsker å bo urbant, men også dem som ønsker å bo landlig med urbane kvaliteter i nærheten. Av erfaring vet vi at de byene som lykkes med å skape attraktive sentrum med høyt aktivitetsnivå også lykkes bedre i å tiltrekke seg nye innbyggere og bedrifter. Sentrum har i de senere årene hatt en positiv utvikling, men er allikevel under press fra handelsområder og kontoretableringer i byens randsone. Videre har den uavklarte situasjonen rundt InterCity lagt sterke begrensninger på handlingsrommet for utvikling. Nå er denne situasjonen avklart, og dette åpner nye muligheter for sentrum. For å gi tydeligere og bedre rammer for en styrket sentrumsutvikling, foreslås derfor flere endringer i planforslaget.

Både Larvik kommunes arealstrategi og næringsarealstrategien peker på at rene kontorvirksomheter og besøksintensive arbeidsplasser som hovedregel skal lokaliseres innenfor sentrumssonen, og det er et vesentlig potensial til å få til dette dersom det tilrettelegges for at slike investeringer og utviklinger kan gjennomføres i sentrum.

Larvik sentrum er den delen av kommunen med høyest tetthet av arbeidsplasser, og er således en viktig motor for kommunens næringsliv. I tillegg er det her vi finner den høyeste befolkningstettheten i kommunen. Larvik sentrum har de siste årene hatt en betydelig vekst i både innbyggere og antall besøkende, og en liten økning i handelsomsetning. Dette er en positiv trend. Samtidig er økningen i handelsomsetning sterkere for områdene utenfor sentrum, slik at sentrum dermed har en fallende andel av den totale handelsomsetningen. Antallet arbeidsplasser i sentrum har også falt siden 2017. Dette er en uheldig utvikling. Larvik sentrum har også hatt en lavere utviklingstakt i de siste årene, delvis på grunn av usikkerhet rundt InterCity-utbygging, samtidig som utvikling i byens randsoner har svekket sentrums markedsandeler og andel arbeidsplasser. For å snu denne trenden og skape et mer kompakt og attraktivt bysentrum, er det nødvendig å gjøre sentrum mer attraktivt å investere i. Da er det nødvendig å forbedre rammevilkårene, slik at vi klarer å tilrettelegge for en utvikling som styrker sentrumskjernen ytterligere, og gjør Larvik enda mer attraktiv for nye næringsetableringer og nye innbyggere.

Rammevilkår for et sterkere sentrum

For at Larvik sentrum skal tiltrekke nye investeringer og skape høyere aktivitetsnivå, er det avgjørende at sentrum har konkurransedyktige rammevilkår. Bysentrum bør ha de videste rammene for utnyttelse, da det er her det er både naturlig og nødvendig med den høyeste utnyttelsen. Dette er en grunnleggende forutsetning for å oppnå et mer attraktivt og levende bysentrum. Investeringer i sentrum er dessuten ofte de mest kostbare, med høyere tomtepris, mye infrastruktur i grunnen og ofte med behov for ombygginger eller riving og nybygg. Dette er elementer som bidrar til å drive kostnadene oppover, og som understreker behovet for gode nok rammer slik at prosjektene blir økonomisk bærekraftige og realiserbare.

Høy utnyttelse i byens sentrum bidrar til flere boliger, arbeidsplasser og bylivstilbud med korte innbyrdes avstander, som gjør det enklere og mer attraktivt å benytte seg av flere tilbud når man først er i sentrum. Det bidrar igjen til et styrket markedsgrunnlag for etablering av nye virksomheter og næringer i sentrum. Høy utnyttelse i sentrum bidrar også til å bygge opp om sentrale tog- og bussknutepunkt og gjør det lettere for flere å velge kollektiv, gange og sykkel, slik at vi kan frigjøre plass til dem som faktisk må velge bilen. Videre er det helt nødvendig for å kunne tilrettelegge for flere boliger og arbeidsplasser uten å bygge ned naturområder. Høy utnyttelse i bykjernen er dermed viktig både i et bærekraftperspektiv og i et bylivsperspektiv.

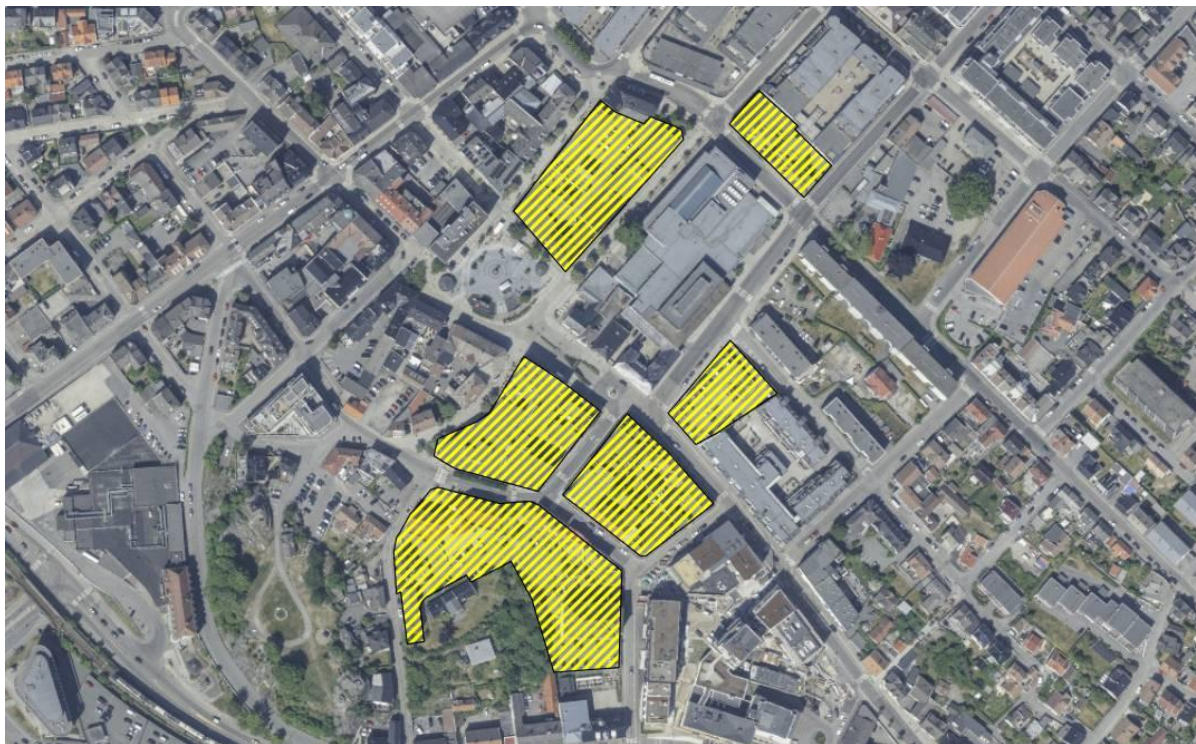
Videre er det som regel ønskelig at utviklingsprosjekter i sentrum har høy arkitektonisk kvalitet, parkering i kjeller, publikumsretta virksomhet på bakkeplan, en større andel næringsvirksomhet og gode urbane uterom. Dette er kvaliteter som også koster. Å tilrettelegge for høyere utnyttelse er dermed et virkemiddel som kan bidra til å lettere få realisert prosjekter med høyere kvalitet, dersom vi samtidig stiller konkrete krav til hvilke kvaliteter som forventes.

Utvikling i transformasjonsområder

For å gi bedre rammer for by- og næringsutvikling har kommunedirektøren gjennomgått kvartalene i sentrum og identifisert områder der det er rom for en større eller mindre transformasjon, og foreslått justeringer på eksisterende transformasjonsområder som ennå ikke er realisert. Hensikten med transformasjonsområdene er å synliggjøre kvartaler der kommunen mener det er naturlig med en utvikling med høyere utnyttelse og eventuelt andre formål enn i dag. Oppheving av båndleggingssonen for InterCity åpner opp for transformasjon i flere kvartaler der dette ved forrige rullering ikke var aktuelt. Det er angitt byggehøyder for hvert enkelt område, sammen med utfyllende bestemmelser for enkelte av områdene. Det er også angitt bestemmelser for arealbruk. Retningslinjene for høyder er angitt med både kotehøyder og etasjeantall som gjelder likeverdig, slik at man unngår situasjoner der man for eksempel reduserer etasjehøyden for å få inn en eller flere ekstra etasjer.

De nye transformasjonsområdet vises i kartutsnittet under, og betegnes som "TRANS_3 Sentrum" i plankart og bestemmelser. Eksisterende transformasjonsområder videreføres i hovedsak, men med følgende justeringer:

- Sachnowitz vei utgår da dette prosjektet har kommet langt på reguleringsplannivå
- Dagens to transformasjonsområder på Furuholt-området (Alfr. Andersen og Lerkelundveien) slås sammen til ett, med en presisering om at området mot Elveveien skal brukes til havnerelatert næring

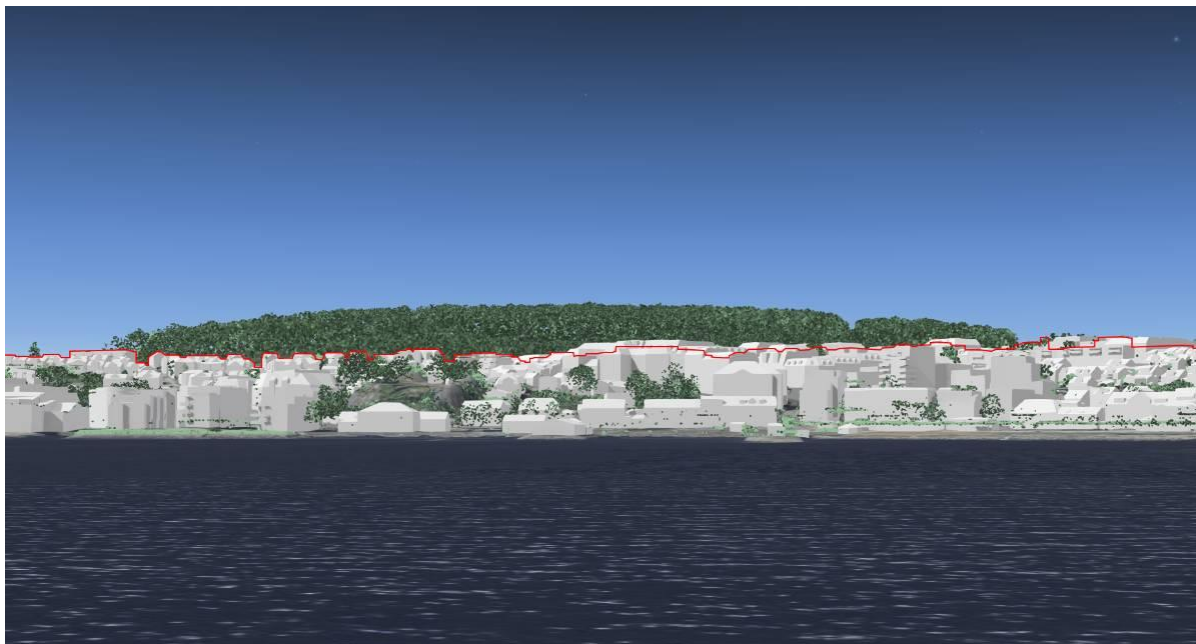


Kartutsnitt som viser de nye transformasjonsområdene innenfor KDP Larvik by.

Byggehøyder

Etasjehøydene i sentrum vil variere ut fra hvilket formål det bygges for. Butikk- og næringslokaler på bakkeplan bygges som regel med 4.5-5 meter brutto etasjehøyde, for å gi tilstrekkelig lysinnslipp, luft og kvalitet for publikum og ansatte. For etasjer over første etasje er standard brutto etasjehøyde for kontorbygg 3.5-3.75 meter, mens det for boligbygg er 2.9-3.5 meter. I dagens kommunedelplan ligger det kun inne retningslinjer om maksimalt tillatte mønehøyder, og ikke etasjeantall. Mønehøydene er i tillegg basert på kun 3 meter pr. etasje, som i de fleste tilfeller i sentrumsformålet er for lite. De nye retningslinjene om maksimalt tillatte byggehøyder baserer seg derfor på mer realistiske etasjehøyder, i tillegg til at de også setter en begrensning på antall etasjer. For at rammene skal kunne fungere både for bolig- og næringsprosjekter er det derfor foreslått at retningslinjer om møne-/gesimshøyde og etasjer skal gjelde ved siden av hverandre. Dersom et prosjekt utvikles med kun bolig, vil man altså ikke kunne legge på en ekstra etasje fordi etasjehøyden er lavere.

For mange av de nye transformasjonsområdene i sentrum, samt enkelte av de eksisterende, anbefales høyder som tilsvarer maksimalt 6 etasjer, med variasjon innenfor hvert enkelt kvartal eller prosjekt. Vurderingene er gjort på bakgrunn av volumstudier i en 3D-modell basert på lasermålt terreng- og vegetasjonsdata og nasjonal bygningsdata fra FKB. Kommunedirektøren har vurdert nær- og fjernvirkning, siktlinjer mellom fjorden og Bøkeskogen og vice versa, samt sol- og skyggeforhold. Kommunedirektøren vil understreke at dette er retningslinjer, og at endelige høyder må fastsettes i reguleringsplan, med utgangspunkt i retningslinjene men også konkrete vurderinger av siktlinjer, arkitektonisk kvalitet og i hvor stor grad det legges opp til næring og publikumsretta virksomhet. Høy arkitektonisk kvalitet og større andel næring og publikumsretta virksomhet er forhold som kan romme høyere utnyttelse, mens lavere andel næring eller færre estetiske kvaliteter kan betinge en lavere utnyttelse. Dette beskrives nærmere under.



Silhuettvirkning av 6 høye etasjer (etasjer basert på kontor) i alle transformasjonsområder, sett fra Larviksfjorden. Rød linje markerer dagens silhuett. Som modellen viser vil de foreslåtte nye byggehøydene ha minimal innvirkning når det gjelder fjernvirkning, og kommer ikke i veien for bøkekrona.



Silhuettvirkning av 6 høye etasjer (etasjer basert på kontor) i alle transformasjonsområder, sett fra Tollerodden. Rød linje markerer dagens silhuett. Som modellen viser vil de foreslåtte nye byggehøydene ha minimal innvirkning når det gjelder fjernvirkning, og kommer ikke i veien for bøkekrona.

Tilpasning, arkitektur og kvalitet

Hva som tilfører god kvalitet i et prosjekt er ikke alltid ensbetydende med antall etasjer. De viktigste faktorene for hvordan vi mennesker opplever kvaliteten i et prosjekt, er det som møter oss på bakkeplan - en aktiv og transparent fasade med bylivsfunksjoner, materialer med høy kvalitet og et arkitektonisk uttrykk vi trives med og som ikke oppleves som fremmedgjørende. Dette er etter

kommunedirektørens vurdering forhold som er minst like viktige, og kanskje ofte viktigere, enn om et prosjekt bygges i 4 eller 5 etasjer. Man kan bygge lavt med “dårlig” kvalitet, og man kan bygge høyt med “god” kvalitet. Dette er forsøkt illustrert i bildene under. Hensikten med illustrasjonene er å vise at selv om høyder *kan* være en viktig faktor i diskusjon om kvalitet, så vil den i mange tilfeller kun være én av mange ulike faktorer. Hvordan disse faktorene vektas må være en del av diskusjonen når det gjelder hvilke høyder man ønsker å tillate i ulike prosjekter, og kommunedirektøren er av den oppfatning at diskusjoner som arkitektonisk uttrykk, material- og fargebruk med mer fortjener en større plass, og at dette er forhold som bør være med på å styre høydediskusjonene, enten det dreier seg om å argumentere for økte høyder eller lavere høyder.



Bygg i 5 etasjer mange vil oppleve som et bygg med dårlig kvalitet, som framstår massivt



Bygg i 6 etasjer mange vil oppleve som et bygg med god kvalitet, som framstår slankere enn eksempelet over. Merk forhold som detaljeringer og brudd i fasade, variert fargebruk, skrå takflate mot gate, en tydelig sokkeletasje med store vindusflater.



Venstre: Fortau langs bygg med 6 etasjer og “gode” kvaliteter. Høyre: Fortau langs bygg med 5 etasjer og “dårlige” kvaliteter. Fra bakkeplan vil man ikke nødvendigvis legge merke til om bygget man beveger seg langs har 5 eller 6 etasjer, men hvor godt man trives vil tydelig påvirkes av hva som foregår på bakkeplan, og hvordan fasaden møter bygulvet. Når man rusler gatelangs er det først og fremst det som møter oss i øyehøyde som avgjør hvor vi trives best.

For å sikre god tilpasning til omkringliggende bebyggelse er det gjort noen grep i bestemmelsene. For sentrumssonen og transformasjonsområdene er det lagt inn dokumentasjonskrav knytta til analyser av omkringliggende kvartalers arkitektur, farge- og materialbruk, slik at nye prosjekter konkret viser hvordan de er tilpasset sine omgivelser i arkitektur, farge- og materialbruk. Det er også lagt inn retningslinjer om flere ulike forhold som kan bidra til å løfte de estetiske kvalitetene i byggeprosjekter - det knytter seg til både takform, brudd i material- og fargebruk og bruk av detaljering og symmetri i fasade. Dette er forhold som kan bidra til å forsvare en høyere utnyttelse, når det samtidig kan gi prosjekter med høyere opplevd kvalitet. For å stimulere til økt næringsetablering mener kommunedirektøren at andel næring utover det som kreves på bakkeplan, kan være forhold som kan tale for utnyttelse i den høyere enden av skalaen. I planbeskrivelsen er retningslinjene beskrevet mer utfyllende, slik at denne kan fungere som en verktøykasse i framtidige plansaker der arkitektur og tilpasning blir et tema.

Lek og uteopphold

Kravet om leke- og uteoppholdsareal i boligprosjekter er endret for å bli tydeligere og mer forutsigbart. Arealkravet er nå knyttet til antall og type boenheter, og det er foreslått lavere krav for sentrumssonen, transformasjonsområder og bevaringsverdig bebyggelse. Dette for å sikre god utvikling i sentrum til tross for arealknapphet, og for å muliggjøre boligutvikling i eksisterende bygningsmasse uten at det går på bekostning av verneverdier. I tilfeller der prosjekter ikke kan oppfylle kravene på egen tomt, kan det være aktuelt å bidra til opparbeidelse av kommunens nærliggende lekeplasser eller parker - dette er en videreføring av ordningen Larvik kommune har i dag.

Forslag til Landskapsplan for Larvik kommune som er under arbeid i Kommunalteknikk, vil bli ettersendt til kommuneplanutvalgets medlemmer.

Plasskrevende varer og storhandel/big box

Områdene Øya og Norby/Faret videreføres med forretningsformål, med plankrav for å kunne håndtere en større handelsutvikling her. Tidligere har Larvik kommune hatt bestemmelser om plasskrevende varehandel for disse områdene, men dette er det ikke anledning til i plan- og bygningsloven. Denne bestemmelsen er derfor tatt ut, og erstattet av et plankrav for videre utvikling av forretningsvirksomheten på Øya-området. Faret er allerede regulert i en egen områderegulering.

Det er ønskelig å kunne tilrettelegge for handel med plasskrevende varegrupper. Samtidig er det viktig at man i dette området er restriktiv med etablering av mindre forretninger og tjenesteyting som naturlig hører hjemme i sentrum, da dette vil bidra til å svekke sentrums konkurransekraft og dermed svekke kommunens næringsliv. For Øya-området foreslås det en utvidelse med 3000 m2 nye arealer til plasskrevende varehandel. Handelsanalysen for Øya-området er nær ferdigstillelse og vil legges ved det øvrige planmaterialet til offentlig ettersyn og høring.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Vedlegg

Vedlegg 3B_Planbeskrivelse for KDP Larvik by 2025 - 2037

Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 - 1. gangsbehandling