



Larvik
kommune

Prinsippplan Bergeløkka

Formannskapet, 19.10.2022



Oppdraget

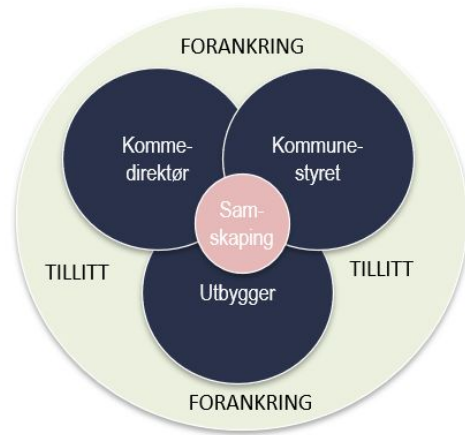
- **Formål: Tilrettelegge for økte investeringer i Larvik kommune gjennom å stimulere til raskere prosesser i samarbeid mellom utbyggere og kommunen i større utviklingsprosjekter**
- **KST 028/21**
 - *Larvik kommune igangsetter arbeid med planprogram med prinsipplan for Bergeløkka i samarbeid med Fritzøe 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
- Konkretisere grunnlag for utbyggingsavtaler
- Klargjøre analyse- og utredningsbehov og gjennomføre nødvendige utredninger på overordna nivå



BERGELØKKA – fremtidsrettet prosess for fremtidens utviklingsområde

- Intensjon Sak 23/20 i hovedutvalget 29.4.2020:
Nye samarbeidsformer og metoder for **raskere og bedre prosesser** i større utviklingsprosjekter
- Prosessmål : Tidlig og bred samhandling skal bidra til å sikre avklaring på riktig nivå til riktig tid
- 42 % av alle reguleringsplaner i Larvik blir møtt med innsigelser (fylkessnitt 17 %)
- Effektmål: Gjennomføringstid planarbeid (ressurseffektivisering)
Realisasjonsgrad - kvalitet i planproduktet (gjennomførbarhet)
- Forutsetninger: Setter høyt krav til tillit mellom partene – ikke juridisk bindende plan
Forankring for prosess – administrativt og politisk over tid
Felles mål og visjon – samarbeidsgrunnlag
- **Motivasjon:** **FORUTSIGBART, FORNUFTIG OG FLEKSIBELT STYRINGSVERKTØY**

Utfordring: Dette har vi ikke vi eller kommunen gjort tidligere...



Bergeløkkas strategiske betydning for Larvik

- Underutnyttede område med stort potensial
- Beliggenhet tett på sentral infrastruktur
 - Kort vei til sentrum
 - Kort vei til E18
 - Viktig som arena for nye kontorarbeidsplasser
- Viktig område for etablering av flere sentrumsnære boliger

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.

- Detaljert plankart og detaljerte bestemmelser, klart for byggesaksbehandling
- Juridisk bindende styringsverktøy
- 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. Kan også angi flere overordna rammer knytta til ulike forhold ved områdeutviklinga.

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

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



Organisering av arbeidet

- Prosjektgruppe som holder i det «daglige» arbeidet
 - Larvik kommune
 - *Ole Sannes Riiser*
 - *Dag Trygve Enden*
 - Fritzøe Eiendom
 - *Linda Brathagen*
 - *Petter F. Andersen*
 - *Susanna Grimsæth/Rune Langseth (Asplan viak, faglig støtte)*



Organisering av arbeidet

- **Konsulentbistand**
 - *Sweco - utarbeiding av hovedgrep*
 - *Sweco - trafikkanalyse*
 - *Norconsult - geoteknisk utredning av områdestabilitet*
 - *Norconsult - grunnforurensning*



Medvirkning underveis

Eksterne medvirkningsverksteder

- 19. mai 2021

Ambisjoner, mål og visjoner - hva skal Bergeløkka være?

- 6. oktober 2022

Hvordan skal utbygging på Bergeløkka foregå for at prosjektet når sine egne mål og ambisjoner?

Bred representasjon fra lag og foreninger, næringsliv, politikk, administrasjon

Innspill og medbestemmelse, forankring, informasjon

“Interne” medvirkningsverksteder

- 8. desember 2021
- 30. mars 2022

Forankring i organisasjonen, informere hele bredden av administrasjonen, motta innspill knytta til faglige hensyn eller arealbehov fra de ulike virksomhetsområdene

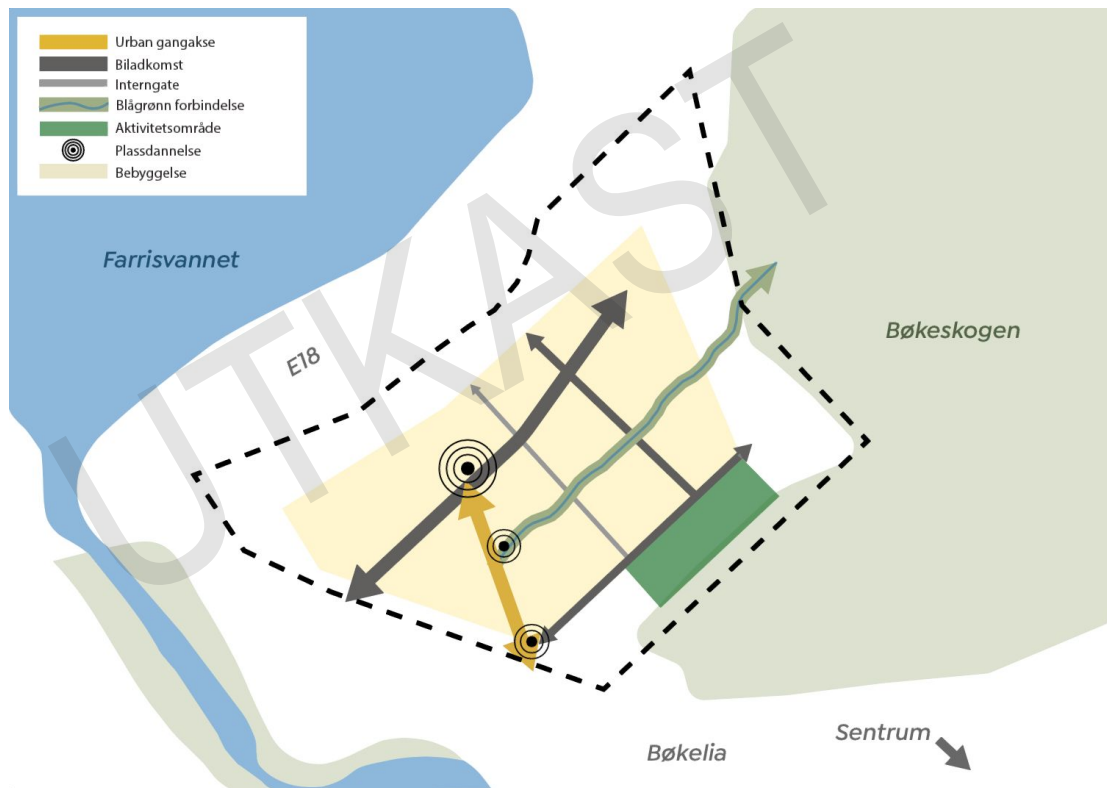


Ambisjoner for Bergeløkka

- Bergeløkka skal gjøre Larvik til **et regionalt midtpunkt**
- Bergeløkka er **ung, urban, fremtidsrettet og nyskapende**
- Bergeløkka skaper **gode møter mellom mennesker**
- Bergeløkka **styrker og kompletterer sentrum**



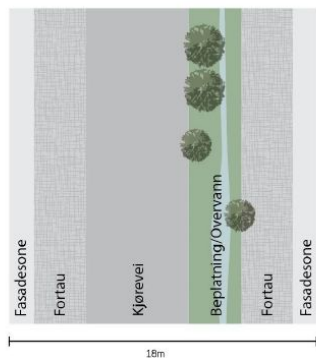
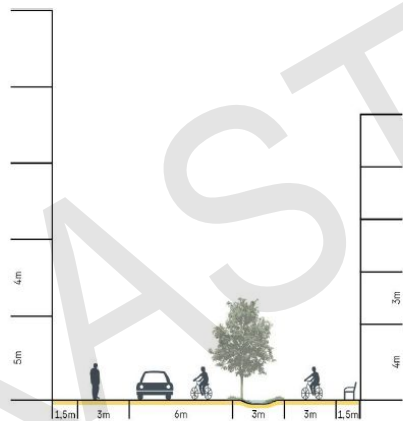
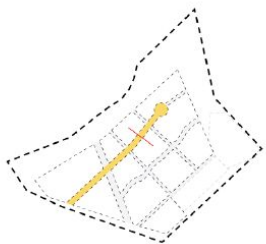
Det fysiske hovedgrepet



- **Gatehierarki**
 - Hovedadkomstvei
 - Bilfrie gater
 - Tydelig gangakse mot sentrum
 - Grønn forbindelse mot Bøkeskogen
- Torg/møteplasser på sentrale punkter
- Prinsipper for gateutforming
- Angivelse av standard på opparbeiding av gater og byrom



Det fysiske hovedgrepet

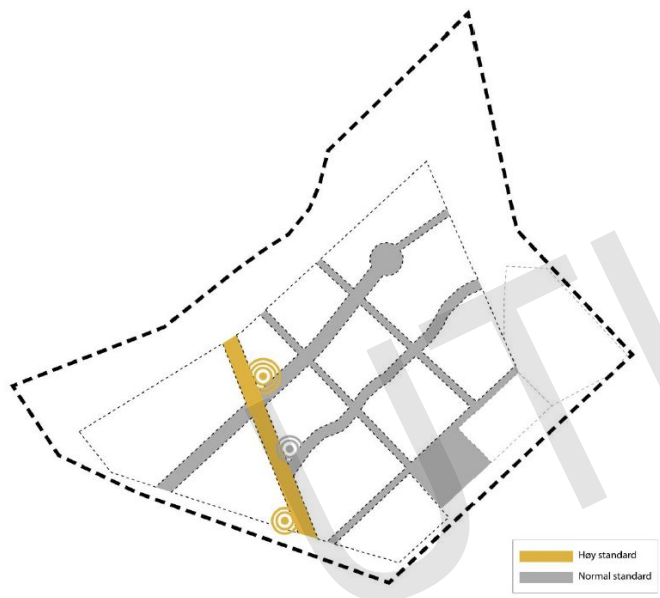


- Prinsipper for gateutforming for hver enkelt gatetype
 - Funksjon
 - Tverrsnitt
 - Inndeling for ulike trafkantgrupper
 - Overvann
 - Møblering
- Eksempelbilder



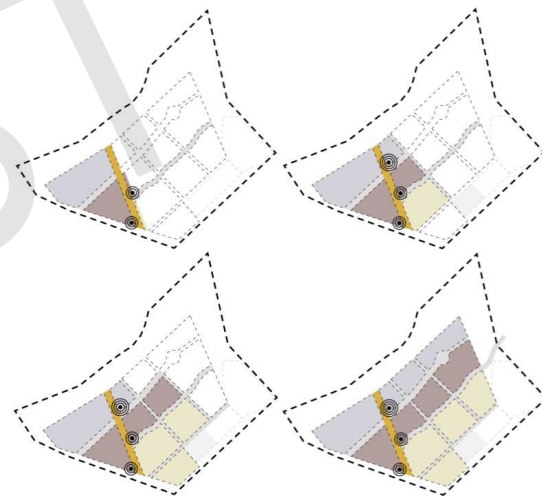
Det fysiske hovedgrepet

- Angivelse av standard på opparbeiding av gater og byrom
- Tiltaksliste med kostnadsberegninger
- Beskrivelse av forslag til utbyggingsrekkefølge



Tabell 1. Beskrivelse av tiltak og premiser for kostnadsestimat

Tiltak	Areal	Beskrivelse
Adkomstgate	5600 kvm	Normal bilgate med asfalt dekke, bortsett fra kryssingspunktet med gatetun som definerer aksen i siktlinje mot Farrisvannet. Fortau og bil-/sykkelfelt skilles med kantstein. Noen vegetasjons- og møbleringsoner
Gatetun med plassdannelser	2900 kvm	Hardt dekke, antatt brostein. Støttere innslag av sittesoner og noen store trær. Hovedplass er en åpen og samtidig lun plass på ca 1000 kvm, som gir mulighet for fleksibel møblering. Plassen skal ha høyest standard. Skal være tydelig at plassen stikker seg litt ut.
Almenning med lekeplass	3700 kvm	Gruset gang/sykkel vei til Bøkeskogen. Bredele grøntsoner med vegetasjon, stauder, gress og benker. Åpen overvannsløsning med terskler som kan håndtere større nedbørsmengder. Område må forutsettes å kunne stå tørt, da det ikke er nok overflatevann til kontinuerlige vannspeil. Lekeplass inn mot gatetun med fordrøyingsdam / mulig vannlekk. Skulpturelle elementer som kan være identitetskapende, men samtidig vedlikeholds- og driftsvennlige.
Intergater	5800 kvm	Hardt dekke av asfalt. Innslag av gaterarar og noe vegetasjon som bidrar til å skape nærheten til Bøkeskogen. Noe brudd i dekket underveis, med noen enkle soner for opphold / møblering.
Ballekke	1400 kvm	Elementer som legger til rette for aktivitet. Lite møblering, men mellomrom mellom lekeplass og gressplen. Mindre tiltak i eksisterende grønt- og vegarealer for å sikre sammenbinding med områdene rundt.
Tiltak i randsonen		Omlegging av høysept nord for området (ref. forprosjekt Jabelanlegg rev 2, trase 2A) Ca 1700 meter kombinert vann, spillvann og overvannsgreft, pumpestasjon for spillvann og boret ledning for overvannsledning til Farriselva. Oppstramning av kryss gatetun /Gårdsbakken /Øvre Bøkelgate, bedret forbindelse og etablering av bussholdeplass i gangavstand



Andre føringer

- **Prinsipper for utbyggingsavtaler**
 - Følger ordinære prosesser med etablering som forestås av utbygger og kommunal overtakelse (såfremt det er i tråd med kommunale krav/normaler)
- **Angivelse av utredningsbehov**
 - Hovedgrepet er konsekvensutreda på kommuneplannivå, mer inngående utredninger må gjøres av forslagsstiller i videre detaljplanlegging



Veien videre

- **Okt-nov 2022** - Ferdigstille planmateriale
- **November 2022** - Forslag til prinsipplan behandles i formannskap og legges ut på høring
- **Vinter 2023** - Bearbeiding av planmateriale etter høring
- **Vår 2023** - Endelig vedtak i kommunestyret

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

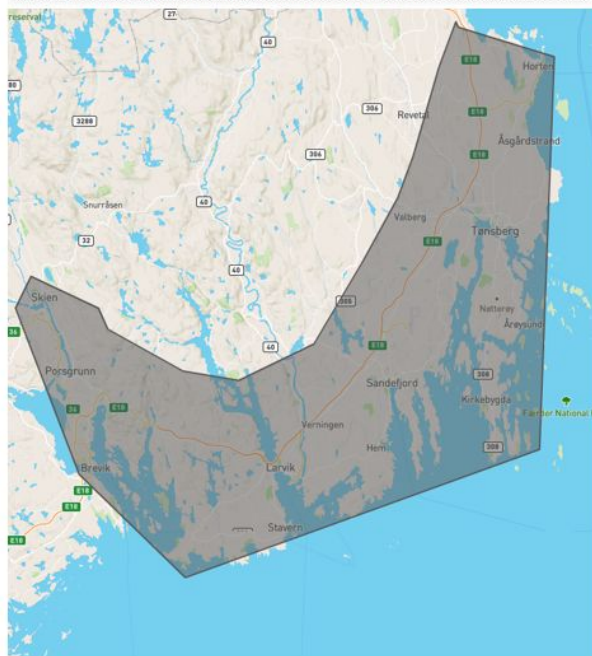


AREALETTERSPØRSEL I AKSEN LARVIK - LILLESTRØM

		Skien	Porsgrunn	Larvik	Sandefjord	Tønsberg	Horten	Holmestrand
Befolkning	2022	55 513	36 624	47 777	64 943	57 794	27 502	25 681
	2032	57 541	37 925	49 503	68 758	61 879	28 308	28 977
	Forventet utvikling neste 10 år	4 %	4 %	4 %	6 %	7 %	3 %	13 %
	Utvikling siste 10 år	6 %	4 %	5 %	7 %	16 %	5 %	17 %
Sysselsatte	2021	26 615	17 497	19 380	30 516	33 337	11 360	7 963
	Utvikling siste 10 år	6 %	-4%	1 %	9 %	10 %	7 %	12%

DET ER KONKURRANSE MED OMKRINGLIGGENDE KOMMUNER KNYTTET TIL NÆRINGS- OG LIVSETABLERING I OMRÅDET

Internt definert geografisk konkurranseområde



Sysselsatte

	2021	Δ siste 10 år
Horten	11 360	7 %
Tønsberg	33 337	10 %
Sandefjord	30 516	9 %
Larvik	19 380	1 %
Porsgrunn	17 497	-4%
Skien	26 615	6 %

Selskaper (AS, ANS) i området med flere enn 10 ansatte i kontorbygg

Geografi	Selskaper		Ansatte		
	Antall	10 - 20	21 - 50	> 50	
BAMBLE	3	2	1	0	
FÆRDER	28	16	7	5	
HORTEN	16	6	5	5	
LARVIK	66	36	18	12	
PORSGRUNN	99	41	39	19	
SANDEFJORD	140	73	42	25	
SKIEN	78	35	31	12	
TØNSBERG	153	74	43	36	
Totalt	583	283	186	114	

Filtert på selskaper som vokser og ikke har flyttet siste 4 år

Geografi	Selskaper		Ansatte		
	Antall	10 - 20	21 - 50	> 50	
BAMBLE	0	0	0	0	
FÆRDER	3	2	0	1	
HORTEN	2	0	1	1	
LARVIK	8	5	1	2	
PORSGRUNN	18	4	10	4	
SANDEFJORD	76	33	27	16	
SKIEN	11	3	6	2	
TØNSBERG	66	32	16	18	
Totalt	184	79	61	44	

HVORDAN LYKKES MED BYDELSUTVIKLINGEN OG SKAPE REGIONAL ATTRAKSJONSKRAFT

Definere produktet Bergeløkka

- USPs - Unike kvaliteter, næringsområde i sentrum, på E18
- Sette området på kartet – utfordre, signalprosjekt
- Tydelig identitet og strategisk merkevarebygging

Rammebetingelser

- Forutsigbarhet i prosesser
- Fleksible og robuste planer
- Fornuftig ambisjonsnivå, rekkefølgebestemmelser og kvalitetskrav
- Sikre trinnvis utvikling

Suksesskriterier

- Etablere felles mål og visjon for utviklingen
- Tenke bærekraftig og planlegge for fremtiden
- Parallell styrking av Larvik som by og byens regionale posisjon
- Tørre å utfordre, tenke nytt – snu «pains til gains»
- Utvikle med omtanke for folk og fremtiden



