



## Saksframlegg

| Saksnummer | Utvalg        | Møtedato   |
|------------|---------------|------------|
| 160/24     | Formannskapet | 27.11.2024 |
| 311/24     | Kommunestyret | 11.12.2024 |

### Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn

#### KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn vedtas
2. Kommunedirektøren gis mandat til å starte opp arbeidet med planens fase 1 - Oppstart, i tråd med vedlagte plan og med fokus på å sette i gang nødvendig kartleggingsarbeid, medvirkningsarbeid og å invitere inn relevante prosjektaktører i arbeidet.
3. Avklaring av videre arealplangrep, delprosjekt og oppgaver, samt prosjektorganisering legges frem til politisk behandling i september 2025.
4. Status for arbeidet med utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn rapporteres til Formannskapet.

**Saksbehandler:** Prosjektutvikler Jørgen Johansen

#### Vedtak som innstilling fra Formannskapet, 27.11.2024 - 160/24

1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn vedtas
2. Kommunedirektøren gis mandat til å starte opp arbeidet med planens fase 1 - Oppstart, i tråd med vedlagte plan og med fokus på å sette i gang nødvendig kartleggingsarbeid, medvirkningsarbeid og å invitere inn relevante prosjektaktører i arbeidet.
3. Avklaring av videre arealplangrep, delprosjekt og oppgaver, samt prosjektorganisering legges frem til politisk behandling i september 2025.
4. Status for arbeidet med utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn rapporteres til Formannskapet.

## **Formannskapet 27.11.2024**

### **Møtebehandling:**

Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn, foreslått av Marie Anker Offenberg, Høyre  
Nytt punkt 5:

Det opprettes en politisk arbeidsgruppe bestående av 3 medlemmer fra mindretallet og 3 medlemmer fra flertallet. Kommunestyret velger leder og nestleder.

Marie Offenberg, H, trakk sitt innsendte tilleggsforslag etter informasjon om at sak om valg av politisk arbeidsgruppe kommer til kommunestyret 11. desember via utvalg for valgsaker. Saken skal ikke behandles i formannskapet.

### Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble tatt opp til votering og enstemmig anbefalt vedtatt.

## **FSK - 160/24 Vedtak**

1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn vedtas
2. Kommunedirektøren gis mandat til å starte opp arbeidet med planens fase 1 - Oppstart, i tråd med vedlagte plan og med fokus på å sette i gang nødvendig kartleggingsarbeid, medvirkningsarbeid og å invitere inn relevante prosjektaktører i arbeidet.
3. Avklaring av videre arealplangrep, delprosjekt og oppgaver, samt prosjektorganisering legges frem til politisk behandling i september 2025.
4. Status for arbeidet med utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn rapporteres til Formannskapet.

## **Kommunestyret 11.12.2024**

### **Møtebehandling:**

Alternativt forslag fra MDG:, foreslått av Hallstein Bast, Miljøpartiet De Grønne

**4. Status for arbeidet med utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn rapporteres til Kommunestyret.**

### Votering:

Formannskapets innstilling pkt. 1-3 ble tatt opp til votering og ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 4

Basts endringsforslag ble satt opp mot innstillingen fra formannskapet. Innstillingen fra formannskapet ble vedtatt mot 3 stemmer.

3=MDG 1, SV 3

## **KST - 311/24 Vedtak**

1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn vedtas
2. Kommunedirektøren gis mandat til å starte opp arbeidet med planens fase 1 - Oppstart, i tråd med vedlagte plan og med fokus på å sette i gang nødvendig kartleggingsarbeid, medvirkningsarbeid og å invitere inn relevante prosjektaktører i arbeidet.
3. Avklaring av videre arealplangrep, delprosjekt og oppgaver, samt prosjektorganisering legges frem til politisk behandling i september 2025.
4. Status for arbeidet med utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn rapporteres til Formannskapet.

### **SAMMENDRAG:**

I denne saken legger kommunedirektøren frem "Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn". Planforslaget er en oppfølging av bestilling gitt i KST- 198/24, og beskriver mandat, oppgaver, organisering og overordnet fremdrift for arbeidet med utviklingen av Knutepunkt Larvik og indre havn.

Prosjektet skal styrke byutviklingen i Larvik ved å igangsette og gjennomføre en helhetlig og forutsigbar utvikling av områdene rundt Larvik stasjon og indre havn, samt etablere et effektivt og attraktivt knutepunkt som tilrettelegger for økt bruk av miljøvennlig transport.

Dette skal gjøres ved å søke å etablere forpliktende samarbeid mellom ulike offentlige og private aktører og koordinere ulike interesser og ambisjoner inn mot et felles mål. Utviklingen skal bygge opp om føringene i kommunedelplan for Larvik by og sentrumsstrategien for Larvik, styrke forbindelsen mellom indre havn og resten av sentrum, og bidra til å fjerne barrierene mellom byen og fjorden.

For å lykkes med dette skal det fokuseres på å:

- Avklare arealbruk som tilrettelegger for videre utbygging og realisering av området.
- Sikre midler til utvikling av området, herunder investeringer i eiendomsutvikling, offentlig infrastruktur, gater, byrom og strandpromenade m.m.
- Avklare mulighet for utviklingssamarbeid mellom ulike offentlige og private aktører.

Sentrale oppgaver i arbeidet vil være å; avklare handlingsrom for arealbruk og mobilitet i området, involvere og koordinere relevante parter og interesser, sikre realisering av ønsket utvikling.

Prosjektet tas sikte på gjennomføres via tre faser som starter med en oppstartsfase i 1. kvartal 2025, og ender i en realiseringsfase som kan starte opp 4. kvartal 2026.

### **HANDLINGSROM:**

#### **KST- 198/24:**

1. Kommunedirektøren gis i oppdrag å starte opp et prosjektarbeid for Indre havn og Knutepunkt Larvik, med foreløpig avgrensning slik det er presentert i denne saken. Endelig avgrensning for kjerneområdet og influensområdet avklares i den videre prosessen.
2. Arbeidet starter opp umiddelbart, og kommunedirektøren legger frem egen sak med forslag til mer detaljert oversikt over tiltak, fremdrift og organisering, innen desember 2024.

#### **KST 105/23:**

1. Larvik kommune søker Statsforvalteren om forlengelse av båndleggingen for InterCityutbygging, hensynssoner H710\_1, H710\_2 i kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 og kommuneplanens arealdel 2021-2033, samt H710\_3 i kommunedelplan for Larvik by 2021- 2033, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 d, for fire år.

2. Larvik kommune ber Statsforvalteren formulere sitt vedtak slik at båndleggingen oppheves gjennom en omgjøring av vedtaket om forlengelse, dersom videre planlegging gjennom Larvik ikke er gitt prioritet i første seksårsperiode i vedtatt Nasjonal transportplan (NTP) for 2025-2036. Dette iht. forvaltningsloven § 35. En slik omgjøring må komme umiddelbart etter vedtak av NTP for 2025-2036, dersom videre planlegging gjennom Larvik ikke er gitt prioritet.

3. Dersom videre planlegging i Larvik ikke gis prioritet i NTP 2025-2036 bes kommunedirektøren forberede rullering av kommunedelplanen for Larvik by, med fokus på utvikling i tidligere båndlagte arealer og knutepunktutvikling ved dagens stasjonsområde.

#### **KDP Larvik by - Sentrumsstrategien:**

Sentrumsstrategien for Larvik by har flere sentrale føringer og prinsipper som er relevante for en knutepunktutvikling i og rundt indre havn. Indre havn defineres i sentrumsstrategien som «Fjordbyen», med føringer om balanse mellom bebyggelse og byrom, og fokus på funksjonsblanding som tilrettelegger for en bydel med liv hele døgnet og hele året.

Videre pekes det blant annet på følgende 9 strategier for mer aktivitet i sentrum:

1. Tilrettelegger for flere boliger innenfor «10-minuttersbyen»
2. Tilrettelegger for at kompetansearbeidsplasser legges til sentrum nær kollektivknutepunktet
3. Investerer i opplevelsesrike, grønne byrom med høy kvalitet
4. Sørger for et godt kollektivtilbud, og at bærekraftige transportløsninger gis prioritet i gatebildet
5. Bruker offentlige funksjoner som motor i sentrumsutviklinga
6. Tar vare på og utvikler attraksjoner med utgangspunkt i byens unike naturkvaliteter og historie
7. Bruker arrangementer og kulturtilbud som driver i sentrumsutviklinga
8. Tilrettelegger for forpliktende samarbeid mellom offentlige og private krefter
9. Har sterkt fokus på gjennomføring og trinnvis realisering av nøkkelprosjekter.

#### **KST- 081/24: Byutviklingsprogrammet**

Larvik trenger en strammere prioritering av byutviklingsprosjekter, og fokus på det som realistisk sett kan igangsettes på litt kortere sikt.

Ny prosjektportefølje 1 (2024 - 2027): 1. Indre Havn 2. Akantus 3. Rådhus

Ny prosjektportefølje 2 (2027 - 2029): • Bibliotek • Sjøpromenade • Elvepromenade • Bypromenade

#### **Samarbeidsavtale om areal- og transportutvikling - Bypakke Larvik:**

Areal- og transportpolitikken formes av kommunene, fylkeskommunen og av staten. Areal- og transportpolitikken er derfor tjent med et felles regionalt grep, og en langsiktig politikk som grunnlag for prioriteringer av kortsiktige tiltak. Samordning av forvaltningsnivåenes planer vil kunne sikre helhetlige løsninger og økt forutsigbarhet.

Denne samarbeidsavtalen om areal- og transportutvikling i Larvik er inngått mellom Vestfold og Telemark fylkeskommune, Larvik kommune, Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet. Andre relevante aktører kan inviteres til å delta dersom partene er enige om dette.

Hensikten med avtalen er å beskrive og formalisere samarbeidet om en bypakke for Larvik. Bypakke Larvik etableres som et gjensidig forpliktende partnerskap mellom stat, fylke og kommune med fokus på Larvik by som del av Vestfoldbyene og som regionby i bybeltet i Vestfold og Telemark. Samarbeidet om bypakken skal bidra til samordning av areal- og transportutviklingen, og oppfølging av lokale, regionale og nasjonale mål.

#### Samfunns mål:

Et framtidrettet transportsystem med en høy andel gange-, sykkel- og kollektivreiser som legger til rette for et attraktivt bysentrum.

#### Det nasjonale målet om nullvekst i personbiltrafikken:

I byområdene skal klimagassutslipp, kø, forurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk

og ved at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange», omstilling til lavutslippssamfunnet og reduksjon i klimautslipp.

#### **FAKTISKE OPPLYSNINGER:**

Denne saken er en oppfølging av KST- 198/24. I vedlagte «Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn» ligger forslag til mål, mandat, oppgaver, organisering og overordnet fremdrift for arbeidet. Hovedelementene i planen er som følgende:

#### Mål for arbeidet:

Prosjektet skal styrke byutviklingen i Larvik ved å igangsette og gjennomføre en helhetlig og forutsigbar utvikling av områdene rundt Larvik stasjon og indre havn, samt etablere et effektivt og attraktivt knutepunkt som tilrettelegger for økt bruk av miljøvennlig transport.

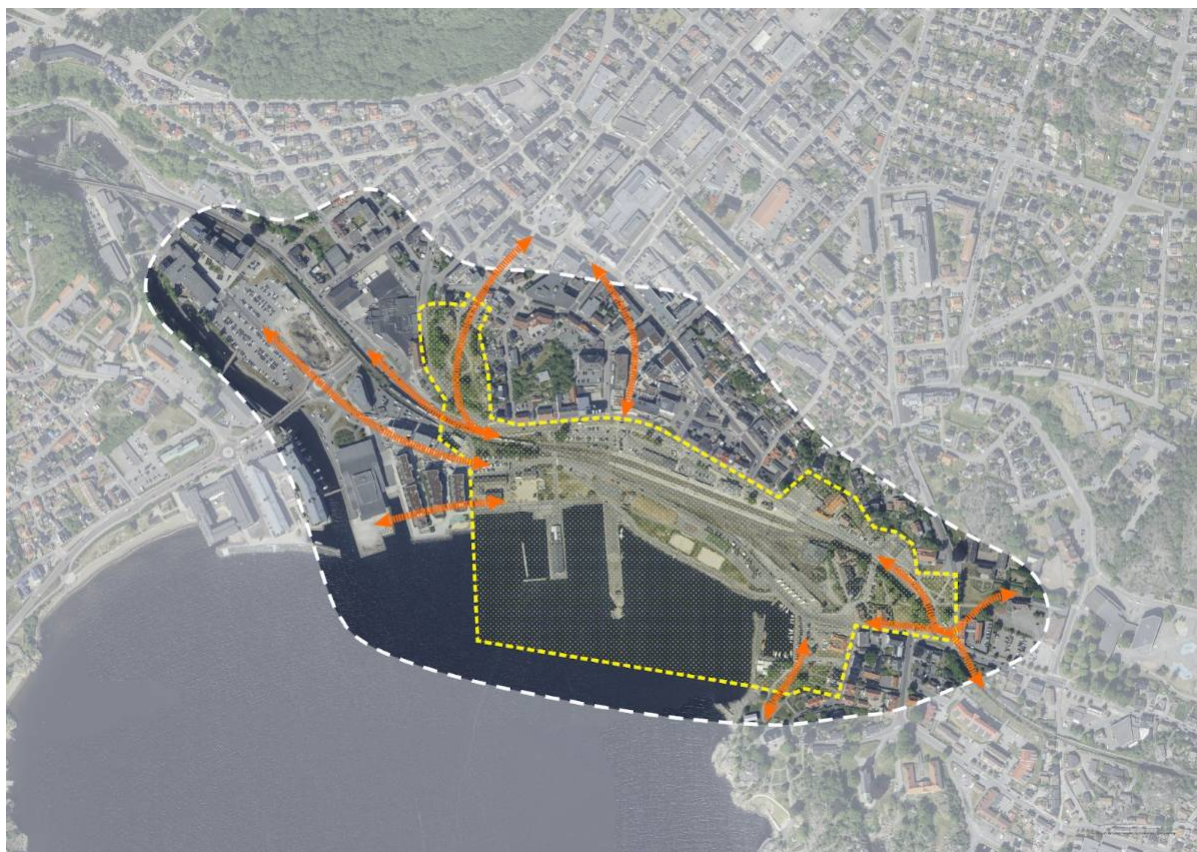
Dette skal gjøres ved å etablere forpliktende samarbeid mellom ulike offentlige og private aktører og koordinere ulike interesser og ambisjoner inn mot et felles mål.

Utviklingen skal bygge opp om føringene i kommunedelplan for Larvik by og sentrumsstrategien for Larvik, styrke forbindelsen mellom indre havn og resten av sentrum, og bidra til å fjerne barrierene mellom byen og fjorden.

Mer konkret skal prosjektet:

- Avklare arealbruk som tilrettelegger for videre utbygging og realisering av området.
- Sikre midler til utvikling av området, herunder investeringer i eiendomsutvikling, offentlig infrastruktur, gater, byrom og strandpromenade m.m.
- Avklare mulighet for utviklingssamarbeid mellom ulike offentlige og private aktører.

Området som foreslås omfattet av arbeidet vises i illustrasjonen under. Det er delt inn i et kjerneområde, og et større influensområde. Merk at avgrensningene ikke er endelige, og vil kunne endres som en del av det videre prosjektarbeidet.

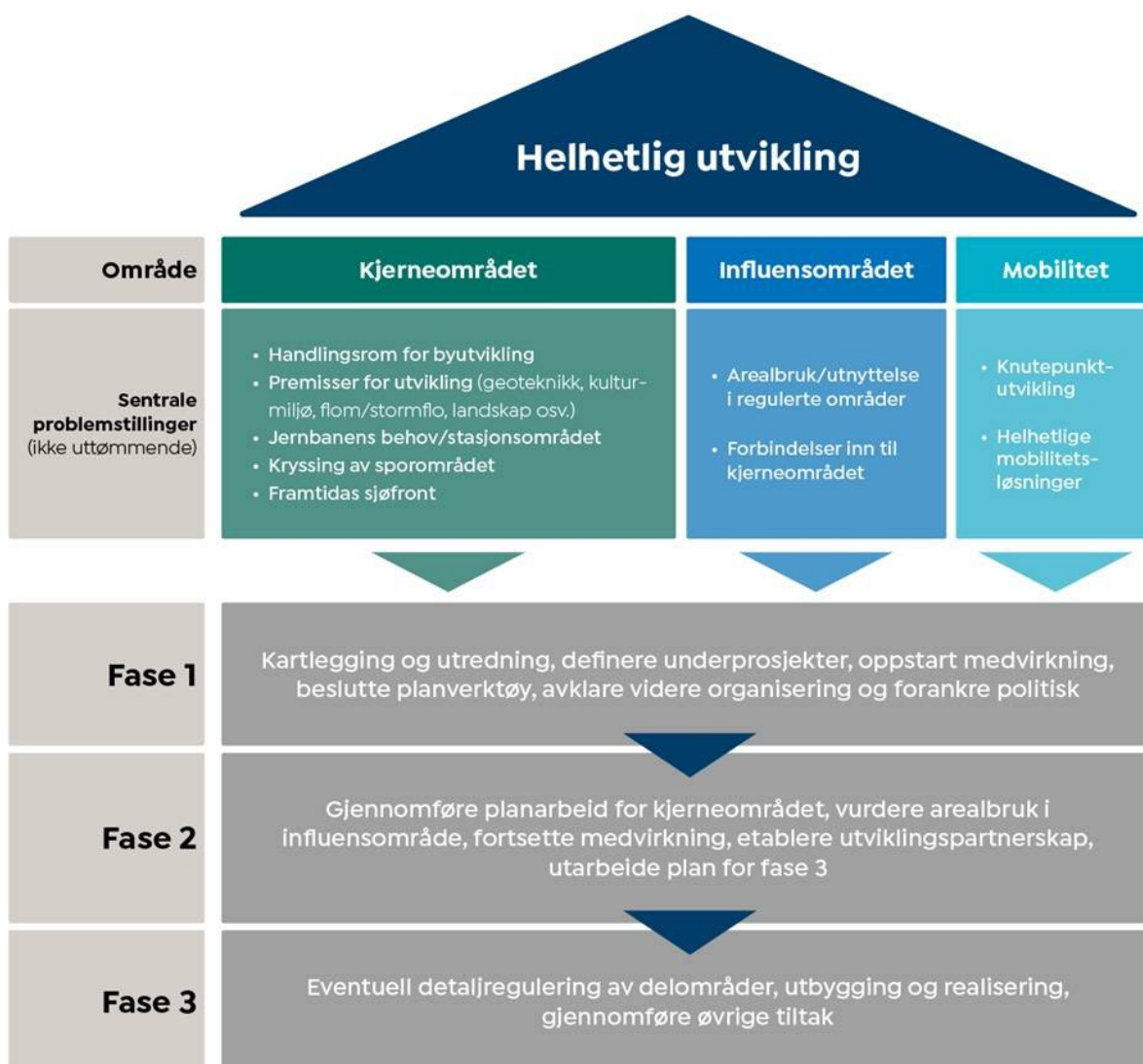


Illustrasjon som viser influensområdet, med kjerneområdet markert i gult. Oransje piler viser viktige forbindelser som blir viktige å vektlegge i arbeidet. Merk at avgrensninger ikke er endelige

Prosjektet har tre hovedoppgaver:

### Sørge for avklaring av handlingsrom for arealbruk og mobilitet i området

Prosjektet skal på et overordnet nivå avklare handlingsrommet for byutvikling i prosjektområdet. Dette må gjøres gjennom en planmessig avklaring for kjerneområdet, og ved å vurdere om føringer i gjeldende planverk for influensområdet må justeres. Samtidig må gode mobilitetsløsninger for hele området identifiseres.



### Involvere og koordinere relevante parter og interesser

Det totale området for denne planen er stort og komplekst og vil berøre mange aktører og ulike interesser. For å lykkes med å få til en reell utvikling av området er det derfor avgjørende at arbeidet gjennomføres med gode involvering- og medvirkningsprosesser. Målet vil være å bygge felles forståelse, koordinere ulike prosjekter/aktiviteter og interesser, avklare mulige interessekonflikter og samtidig forsøke å utløse potensialet som ligger i at flere parter jobber sammen om å få til utvikling av området.

### Sikre realisering av ønsket utvikling

Hovedoppgaven til dette prosjektet er ikke bare å utarbeide en plan for utvikling av de berørte områdene, men også å sikre at ønsket utvikling blir gjennomført. Det vil legges opp til at man vil kunne gjennomføre en stegvis utvikling av ulike delområder og tiltak, men at dette da blir basert på en helhetlig plan. Fremdrift for ulike delprosjekter innarbeides løpende i prosjektets fremdriftsplan når de er identifisert.

Prosjektet vil fokusere på å skaffe økonomisk handlekraft til å realisere utviklingen, og vil se på ulike muligheter og forutsetninger for å sikre dette. Her er det aktuelt å vurdere mulighetene som ligger i ulike former for utviklingssamarbeid og partnerskap mellom ulike aktører.

### Organisering:

Arbeidet med utviklingen av Knutepunkt Larvik og indre havn er stort og komplekst og vil berøre mange parter. Larvik kommune vil være overordnet planmyndighet og er samtidig en vesentlig grunneier. Det vil derfor være Larvik kommunestyre som vil fatte endelige vedtak vedrørende arealbruken i området, samt utvikling av kommunal grunn.

Samtidig er det flere offentlige parter som både har rollen som grunneier og som plan-/sektormyndighet. Disse partene vil dermed legge viktige føringer for arbeidet, handlingsrom og resultater, gjennom sin rolle som både grunneiere og som forvaltere av nasjonale og regionale interesser for sine ansvarsområder.

Arbeidet omfatter arealer som i ulik grad har en avklart arealbruk – noe er regulert, noe er uregulert og noe har arealbruk som må endres for å tilrettelegge for fremtidig byutvikling. Ulike faser av arbeidet vil ha ulike behov knyttet til arealplangrep og organisering, og det er derfor ikke hensiktsmessig å vedta endelig prosjektorganisasjon og planverktøy på nåværende tidspunkt da disse vil kunne måtte endres etterhvert som arbeidet kommer lenger og man får konkretisert de framtidige oppgavene nærmere.

Selv om det er enkelte forhold knyttet til organisering og planverktøy som er vanskelig å avklare allerede nå, er det viktig å komme raskt i gang med arbeidet. Målet er å involvere viktige parter og premissgivere så tidlig som mulig, slik at også disse kan bidra til å skissere og medvirke på en optimal organisering for det videre arbeidet. For å komme i gang med arbeidet, og samtidig ha fleksibilitet til å rigge organisering ut fra hvilken fase man er i og hvilke avklaringer man har behov for etter hvert som arbeidet går framover, foreslås det en inndeling i tre faser:

Fase 1 – Oppstartsfase

Fase 2 – Plan- og avklaringsfase

Fase 3 – Realiseringsfase

| Fase | Oppgaver   |
|------|--|
| 1    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablere prosjektorganisasjon, invitere parter</li> <li>• Kartlegging/utredning (geoteknikk, kulturmiljø, landskap, flom/stormflo osv.)</li> <li>• Oppstart medvirkning</li> <li>• Definere delprosjekt og oppgaver</li> <li>• Definere omfang og metodikk for plangrepet</li> <li>• Avklare videre organisering</li> <li>• Forankre videre arbeid</li> </ul> |
| 2    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gjennomføre nødvendige planprosesser</li> <li>• Fortsette medvirkning</li> <li>• Etablere utviklingspartnerskap</li> <li>• Utarbeide plan for fase 3</li> </ul>   |
| 3    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuell detaljregulering av delområder</li> <li>• Utbygging og realisering</li> <li>• Gjennomføre øvrige tiltak</li> </ul>  |

Fase 1 av arbeidet ledes av en styringsgruppe bestående av Kommunedirektørens ledergruppe. Det etableres en egen prosjektgruppe sammensatt av relevante fagmiljøer i Larvik kommune som arealplan, eiendom, kommunalteknikk, miljø, næring- og ressursforvaltning, Byutviklingsprogrammet og Bypakke Larvik m.fl. Ved behov kan prosjektgruppen invitere inn representanter fra fagmiljø hos andre relevante aktører, enten til å delta direkte i prosjektgruppens arbeid eller i underliggende arbeidsgrupper.

Det kan også etableres et eget politisk arbeidsutvalg som får løpende informasjon om arbeidet. Utvalget kan gi innspill, men kan treffe beslutninger. Opprettelse og deltagelse i det politiske utvalget avklares i egen sak "Politisk utvalg for Knutepunkt Larvik og Indre havn", som fremmes parallelt med denne saken.

#### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER:**

Arbeidet tar utgangspunkt i å koordinere handlingsrom i rammer for Bypakke Larvik og Byutviklingsprogrammet, samt bruk av interne ressurser og ressurser stilt til disposisjon fra prosjektets samarbeidspartnere. Om det som et resultat av arbeidet oppstår ressursbehov utover dette, vil disse fremmes i egne politiske saker.

Å sikre økonomisk handlingsrom til selve utviklingen av området vil være en sentral oppgave for det videre arbeidet og er beskrevet i den vedlagte planens pkt 4.c.

#### **KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE**

En utvikling av indre havn og områdene rundt vil kunne bidra til å styrke Larvik by med flere blågrønne kvaliteter ved byens sjøfront, flere urbane kvaliteter og økt byliv, og flere sentrale boliger og arbeidsplasser. Dette vil kunne øke Larviks attraktivitet både som bostedskommune og som vertskap for nye næringsetableringer og kulturarenaer. Utviklingen av et effektivt og miljøvennlig knutepunkt rundt Larvik jernbanestasjon vil kunne stimulere til økt bruk av jernbanen som transportmiddel. Dette er faktorer som i sum vil bidra til befolkningsvekst, økt verdiskaping og økt kompetanse.

#### **MILJØFAKTORER:**

Utviklingen av et effektivt knutepunkt som stimulerer økt bruk av miljøvennlige transportformer vil ha stor betydning for klimautslipp og miljø i Larvik.

#### **KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:**

Ikke vurdert.

### **ALTERNATIVE LØSNINGER:**

Arbeidet med utvikling av indre havn og knutepunkt Larvik fortsettes ikke.

Kommunestyret kan gjøre endringer i overordnede oppgaver, organisering, mandat og fremdrift.

### **VURDERINGER OG KONSEKVENSER:**

Utviklingen av Knutepunkt Lavik og indre havn vil være et av de største, og potensielt mest betydningsfulle byutviklingsgrepene Larvik står overfor.

Samtidig er arbeidet som nå starter opp krevende, og vil involvere mange parter og berøre mange temaer og ulike interesser. Dette er et arbeid som vil skape stor interesse politisk, fra næringslivet og offentlige myndigheter, og ikke minst fra Larviks befolkning. Det er derfor avgjørende at medvirkning og involvering gis en så fremtredende rolle i arbeidet som det nå legges opp til.

I arbeidet med denne saken har Kommunedirektøren gjort en grundig vurdering av både valg av planverktøy og former for prosjektorganisering. Førre i disse vurderingene har vært at arbeidet ikke begrenser seg til å kun lage en plan for arealbruken i området, men også å skissere hvordan den etterfølgende utviklingen kan igangsettes og gjennomføres. Arbeidet vil dermed bevege seg gjennom flere ulike faser, der en prosjektorganisering som er egnet i én fase, ikke nødvendigvis egner seg like godt i den neste fasen av arbeidet. For å ivareta målsetningen om å koordinere ulike interesser og ressurser inn i arbeidet, vil det også kreve en nærmere dialog med øvrige eksterne prosjektparter før man kan konkludere med endelig organisering. Dette vil foregå som en del av fase 1 av arbeidet og vil sammen med øvrige avklaringer og avgrensninger som vil følge som et resultat av denne fasen, danne grunnlaget for en mer varig prosjektorganisering.

Når det gjelder valg av planverktøy for arbeidet er har Kommunedirektøren veid to hensyn mot hverandre:

- en prinsipplan, som er en noe enklere prosess, men som samtidig gir nødvendige planavklaringer på prinsipielt nivå
- et mer detaljert og juridisk bindende plan i form av en områderegulering

Kommunedirektøren vurderer at det *kan* være mest hensiktsmessig å gjennomføre arbeidet som en prinsipplan, som ved behov kan etterfølges av en mer detaljert og juridisk bindende områderegulering. Både en prinsipplan og en områdeplan kan etterfølges av videre detaljregulering av delområder innenfor planen. Å gå direkte inn i en juridisk bindende områderegulering vil betinge raskere avklaringer knyttet til blant annet jernbanens framtidige arealbehov, og dette er avklaringer kommunen ikke kan styre fremdriften på. Kommunedirektøren mener derfor det på nåværende tidspunkt er lite hensiktsmessig å konkludere endelig plangrep. Endelig detaljnivå for planen, deriblant valg av plantype (prinsipplan, områdeplan eller lignende) avklares i fase 1 av arbeidet, i dialog med samarbeidspartnerne.

Den relativt korte fase 1 vil uansett inneholde flere utredningsoppgaver som kan legge premisser for arealbruken og som vil gjennomføres helt uavhengig av hvilket plangrep man ender opp med å velge. Dette bidrar til å sikre hurtig oppstart og god fremdrift av arbeidet.

Det har vært dialog med flere aktuelle samarbeidspartnere som er beskrevet i planen, og de har stilt seg positive til arbeidet. Etter at Kommunestyret har fattet sitt vedtak i saken, vil aktuelle samarbeidspartnere formelt inviteres inn i prosjektet.

Prosjektet vil deretter søke å koordinere en rekke faglige og økonomiske ressurser fra flere parter.

Internt i kommunen vil virksomheter som arealplan, byggesak, kommunalteknikk, næring- og ressursforvaltning, eiendom, kommunikasjon, Byutviklingsprogrammet og Bypakke Larvik være

involvert og helt sentrale i gjennomføringen av ulike deler og faser av arbeidet. Kommunedirektøren vil disponere sine interne ressurser på en hensiktsmessig måte i tråd med prosjektets fremdrift.

Kommunedirektøren har forsøkt å balansere ønsket om å få til en hurtig utvikling av området, opp mot den tiden som trengs for å få gjennomført nødvendige prosesser. Foreslått fremdrift ansees å være realistisk, men også ambisiøs.

### **Vedlegg**

Plan for utviklingen av Knutepunkt Larvik og indre havn