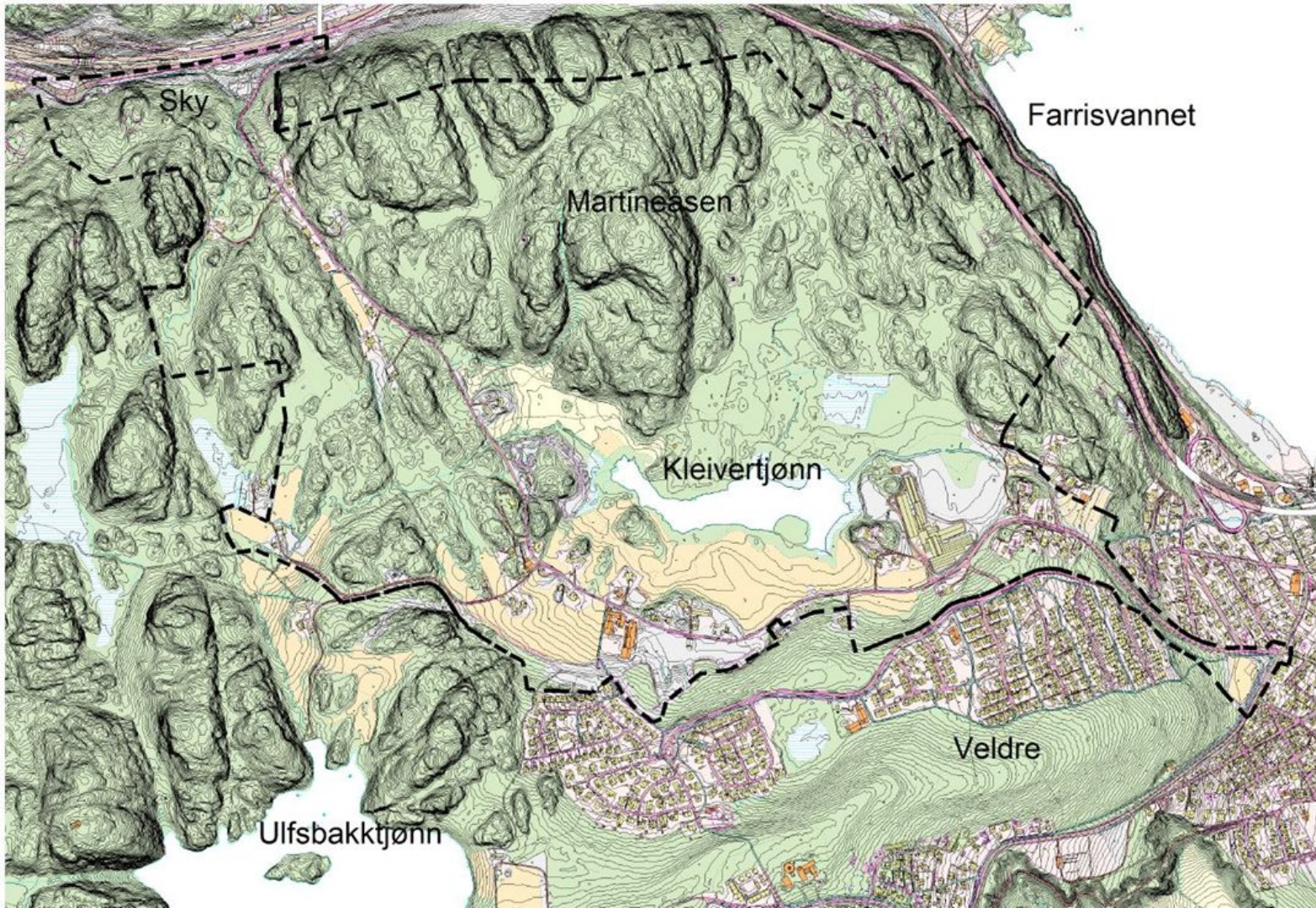




Larvik
kommune

Martineåsen - grunnlag, status og veien videre





1. Martineåsen “prosjektet”

- **2014:** Med RPBA, kommuneplanens samfunnsdel og kommunens boligplan som utgangspunkt
- **2015: Planprogram**
 - Planlagt ferdig områdeplan før utløpet av 2016
 - ca. 2 000 boliger
 - Utbygging over + - 30 år
- **Grunneiersamarbeid**
- **Etablering av hovedinfrastruktur**
- **Kommunalt tomteerverv**



Larvik
kommune

2. Politisk forankring

- KST 127/15 - Planprogram for Martineåsen
- KST 218/16 - Hovedinfrastruktur områdeplan
- KST 023/18 - Erverv av del av eiendom i området Martineåsen
- KST 244/18 - Erverv av eiendom i området Martineåsen
- KST 172/21 - Strategidokumentet 2022-2025



Larvik
kommune

3. Prosjektets status

- Planarbeidet
- Grunneiersamarbeidet
- Kommunens erverv av tomteområdet



Larvik
kommune

4. Veien videre

- Planarbeidet
- Grunneiersamarbeidet
 - Opprettholdelse av samarbeidsavtalen
- Kommunalt tomtkjøp
 - Gjennomføring av kjøpsavtalene



Larvik
kommune

5. Nærmere om planarbeidet

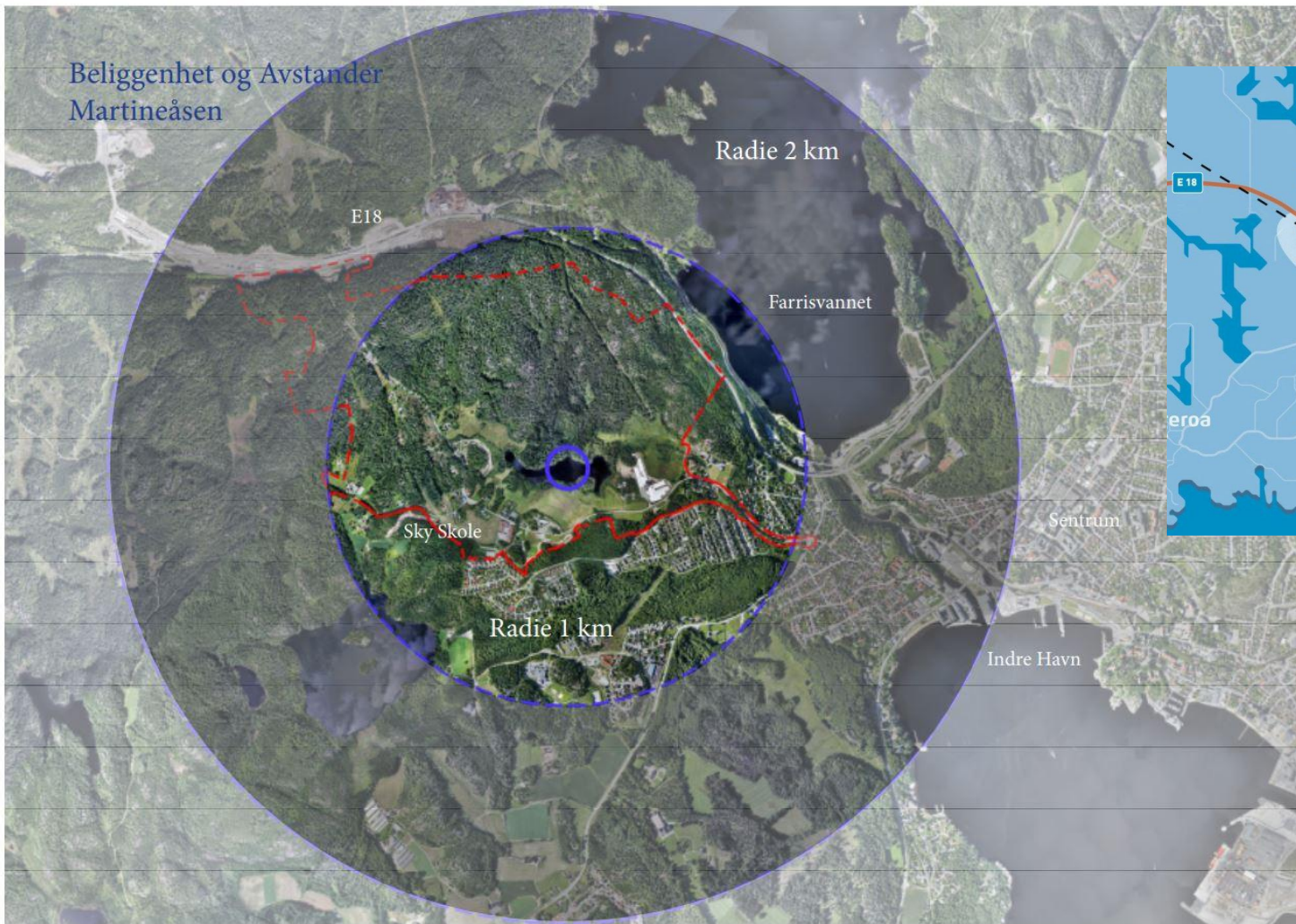


Larvik
kommune

Hvordan skal vi klare å tilrettelegge for en bydel som blir attraktiv nok for at folk velger Larvik fremfor nabobyene?

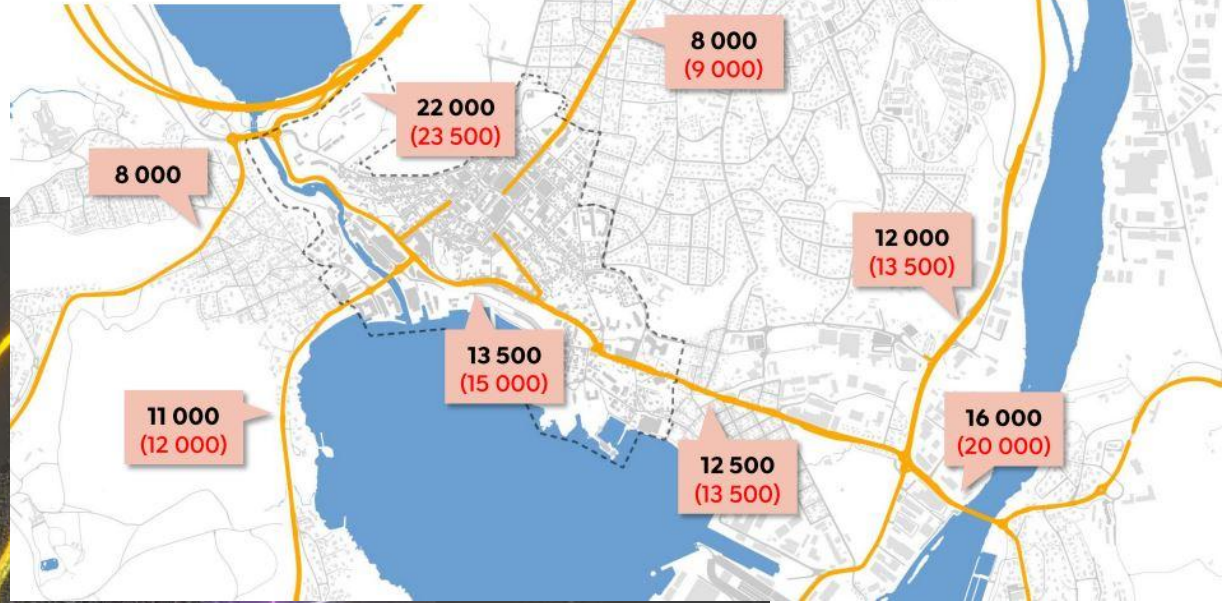
Hva kan dette prosjektet gi rom for - som andre boligprosjekter ikke tilbyr?

Beliggenhet og Avstander Martineåsen

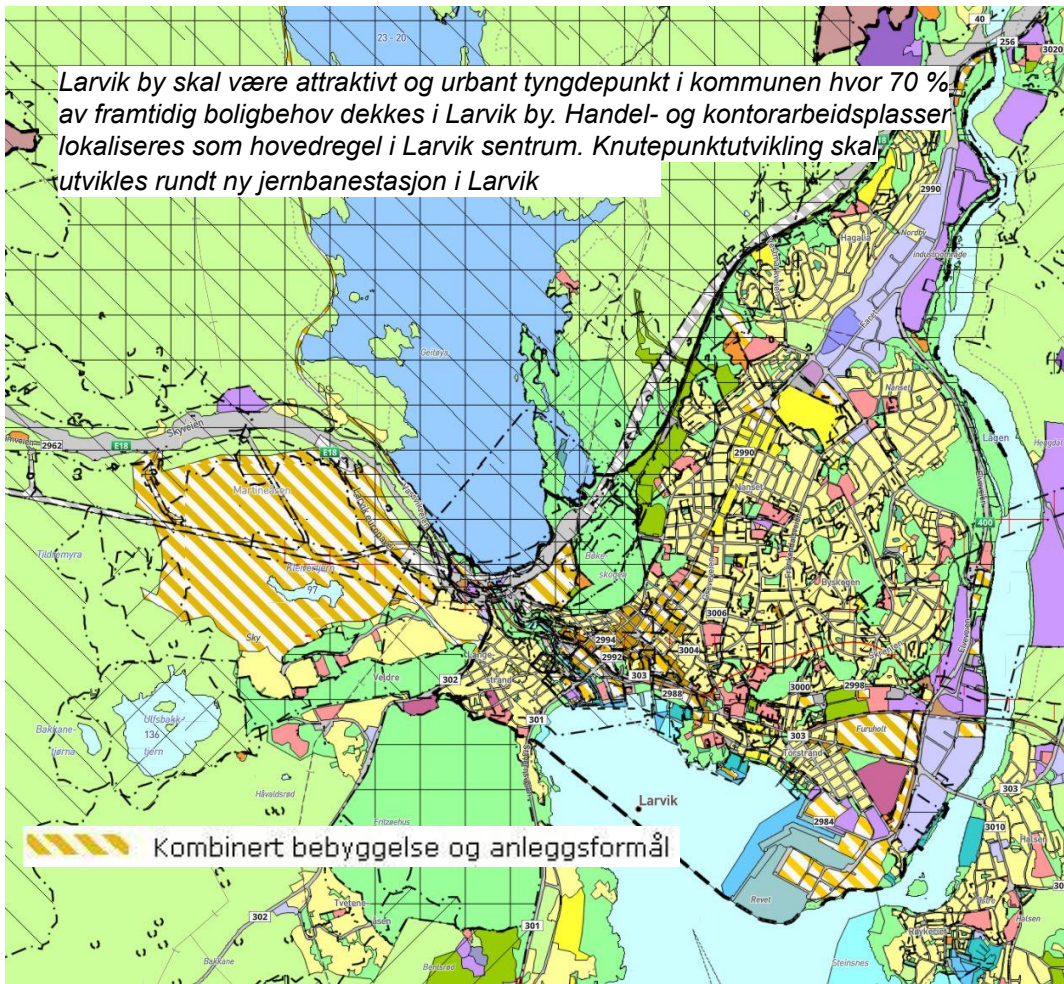



Berøres ikke av InterCity
Påvirker i liten grad belastet veinett -
kort avstand både til E18 og sentrum

Dagens trafikkbilde



Larvik by skal være attraktivt og urbant tyngdepunkt i kommunen hvor 70 % av framtidig boligbehov dekkes i Larvik by. Handel- og kontorarbeidsplasser lokaliseres som hovedregel i Larvik sentrum. Knutepunktutvikling skal utvikles rundt ny jernbanestasjon i Larvik



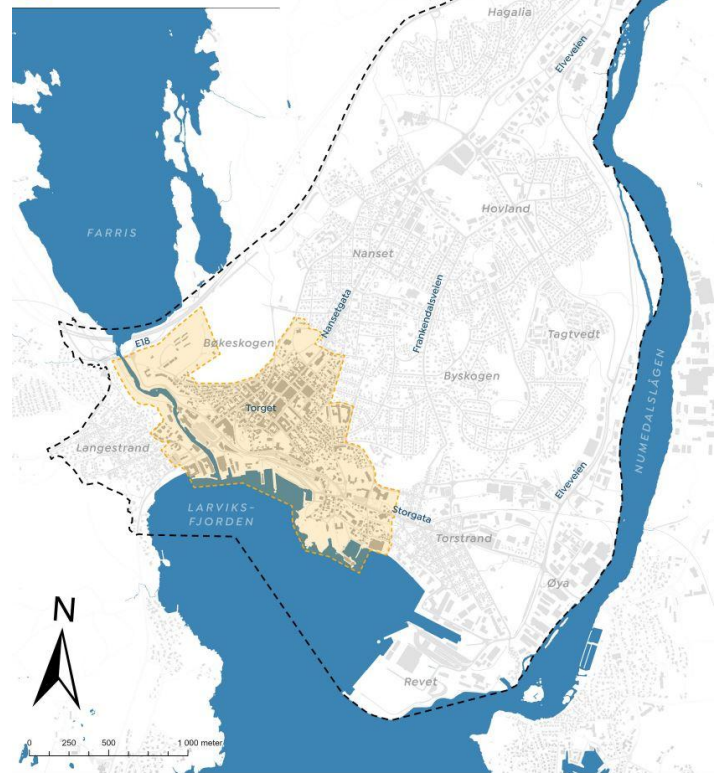
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål



Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033

Temakart: Sentrumssonen

 Sentrumssonen



Eiendomsforhold og Grunneiersamarbeid
14 eiendommer over 10 daa. inngår i planområdet.



Jordskifteretten
Grensegangssak



**NORGES
DOMSTOLER**

Klikk for å legge til tekst

MARTINEÅSEN

Grunneiermøte 13. september

Juridisk bistand Grunneiersamarbeid
Bindende Forhåndsuttalelse Skatt Sør

Haavind



Skatteetaten

Fordeling av planskapt netto verdiøkning på
Martineåsen



Andreas Elders - Mats Halland - Sondre Taubøll - Hans Erik Uneland

Urbant Jordskifte
Feltkurs i Eiendomsfag
Jordskifte kandidater NMBU

EIE304

Intended for
Larvik kommune

Document type
Rapport

Date
7. desember, 2016

MARTINEÅSEN

UTBREDELSE, MEKTIGHET, CO₂ PROBLEMATIKK OG BETYDNING AV MYROMRÅDENE

Bilde fra Theodor Kittelsen, Huldra, forsvant



RAMBOLL

Kunnskapsgrunnlag

Beregnet til
Larvik kommune

Dokument type
Mulighetsstudie vei og trafikk

Dato
Juni 2016

MULIGHETSSTUDIE - TRAFIKK OG VEI MARTINEÅSEN



RAMBOLL

Beregnet til
Larvik kommune

Dokument type
Mulighetsstudie VA

Dato
November 2016

MULIGHETSSTUDIE - VANN OG VANN- SYSTEMER MARTINEÅSEN



RAMBOLL

Til: Larvik kommune
v/Ingerid Heggelund

Kopi:

Fra: GrunnTeknikk AS

Dato: 13. juli 2014
Dokumentnr: 111090n1
Prosjekt: 110919
Utlarbeidet av: Rúnar Larsen
Kontrollert av: Janne Reitbakk

Martineåsen og Tenvik, reguleringsplaner. Larvik Geotekniske innspill til planarbeidet

Sammendrag:
På oppdrag fra Larvik kommune er vi engasjert til å gi geoteknisk reguleringsplaner i Larvik, Martineåsen og Tenvik.

Som grunnlag for vår saksbehandling har vi gjennomført befaring kvartærgeologisk kart og vurdert resultater fra tidligere grunnur

Basert på foreliggende grunnlag kan vi ikke se at det er områdefareområder knyttet til områdeskred. Det er derfor ikke behov i planarbeidet med reguleringsplanene.

Som grunnlag for planlegging av opparbeidelse av boligområde grunnundersøkelser.

Foreliggende notat omhandler en overordna beskrivelse av stat geotekniske forhold som bør vurderes nærmere i det videre pr



Rapport, arkeologisk registrering Martineåsen

Gbnr 4070/2, 4070/6, 4067/9 m.fl.
Kommune Larvik
Saknummer 201408724
Rapportdato 11.02.2016



www.vrk.no/sulturav

Energiforsyning Martineåsen

Utredning

Status: **Endelig utgave**
Dato: 29.02.2016
Utlarbeidet av: **Marie Haugen**
Oppdragsgiver: Larvik Kommune

Effektiv, miljøvennlig og sikker utnyttelse av energi

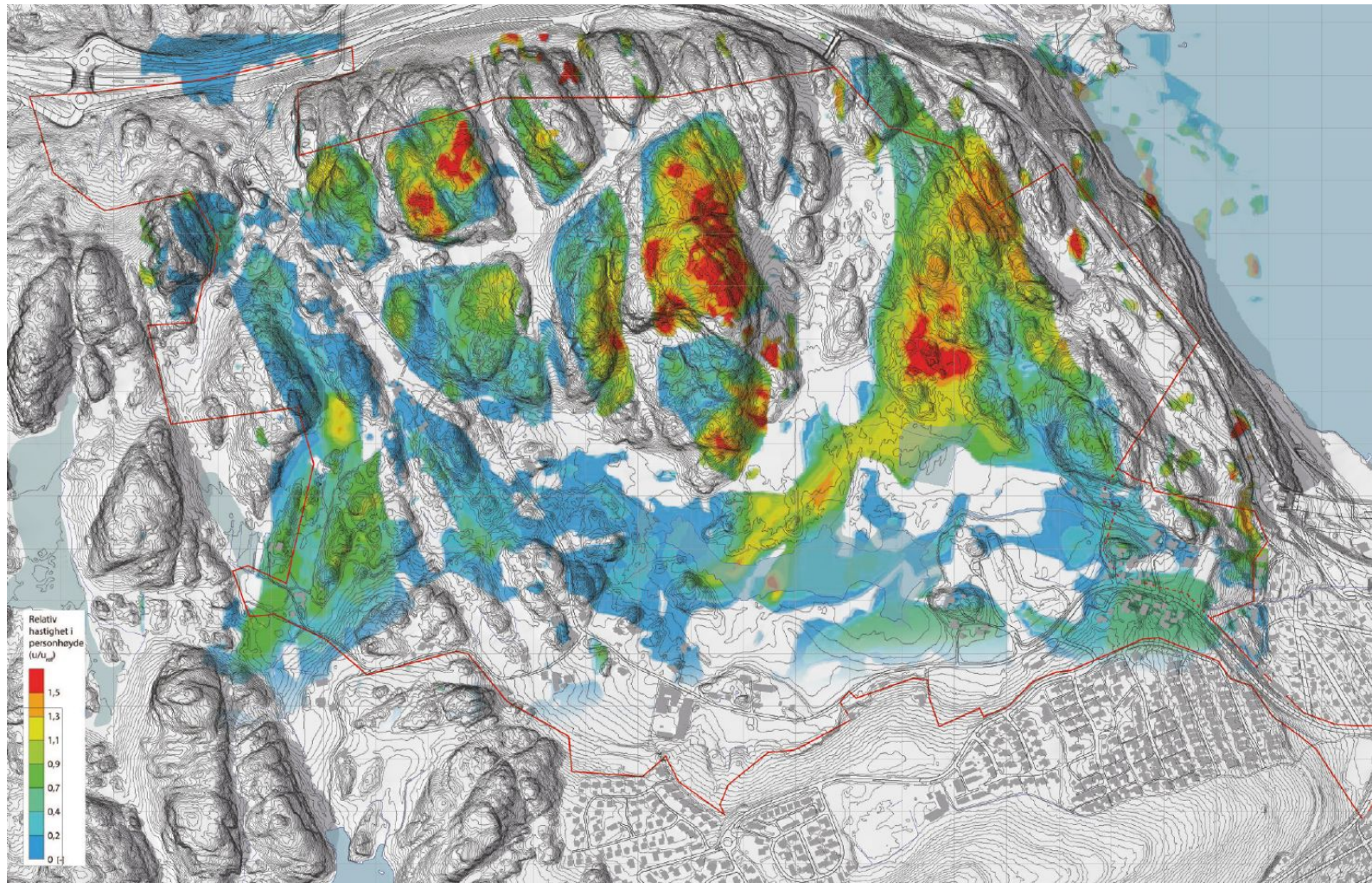
Tittel			
Analyse av lokale vindforhold ved utbygging på Martineåsen			
Oppdragsnavn:	Larvik kommune Pb 2020, 3255 Larvik		Klassifisering: Begrenset til kunde
Oppdragsnavn ref.:	Ingerid Heggelund (Ingerid.Heggelund@larvik.kommune.no)		Utløst av/utløst av:
Utgangnr.:	Dato:	Beskrivelse:	Artstørrelse:
0	13.07.2017	Innløpende vurdering av hogst- og utbyggingsmønster	20
			Dato:
			13.07.2017

1 SAMMENDRAG/KONKLUSJON

Denne foreløpige rapporten inneholder en innledende vurdering av hogst- og utbyggingsmønster på Martineåsen. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i et forslag til hogst- og utbyggingsmønster fra Larvik kommune og er ment som grunnlag for utvikling av en områdeplan for den aktuelle bydelen.

Det er utført en innledende vindanalyse i forhold til forslag til utbyggingsmønster på Martineåsen, ut fra de lokalt fremherskende vindretninger fra NNØ og SSV. Fjerning av skog vil øke vindhastighetene på bakkeplan betraktelig og store deler av de foreslåtte hogstflatene vil få en vindbelastning over det som er anbefalt for uteopphold. Det vil for begge de undersøkte vindretningene oppstå relativt store lokale vindhastigheter. Imidlertid er hensynet til vind fra SSV viktigst, fordi denne vindretningen er fremherskende vind over året.

Hogstflatene er i stor grad utformet med fremherskende vindretninger og åpner for innkommende vind. Lavtliggende Kleivertjønn vil generelt være mer påvirket av vind fra SSV enn fra NNØ og lite påvirket av foreslåtte hogstflater.





Eksterne bidragsytere:

- Miljødirektoratet klimatilskuddsmidler kr. 158 800,-
Utvidede Hydrologiske analyser, Myrområdenes egenskaper,CO2 regnskap,
Vindanalyser – Lokalklimatiske studier.
- Vestfold Fylkeskommune kr. 200 000,-
Økonomisk støtte til RPBA - relaterte prosjekter
- Enova kr. 100 000,-
Mulighetsstudie vdr. Energiforsyning
- Fylkesmannen i Vestfold kr. 30 000,-
Pilot i oppfølging av Arealkonferansen 2015- Tema «Fleksible Planer» :
Hvordan unngå dispensasjoner og samtidig sikre kvalitet i utbyggingsprosjekter.
- Pilot for NGBC for utarbeidelse av norsk versjon av Breeam Communities
- Grunneiere kr. ? Saksomkostninger og oppmåling er bekostet av grunneierne selv som del av spleiselaget.
- NGI - Evoked, Internasjonalt forskningsprosjekt vdr. klimatilpasning i områdeutvikling.
Tilsagn om ny støtte fra Miljødirektoratet for å utvikle en KLIMAMENY kr. 250 000,-

Medvirkningsprosesser

“Living Labs”

Grunneiere

Barn og Ungdom

Entreprenører / Utbyggere



Drømmen om naturbyen

Det tradisjonelle bylivet passer ikke for alle, men kan vi utvikle et alternativ til forstaden eller drabantbyen for dem som ønsker å bo midt i naturen og likevel oppleve bylivets positive sider?



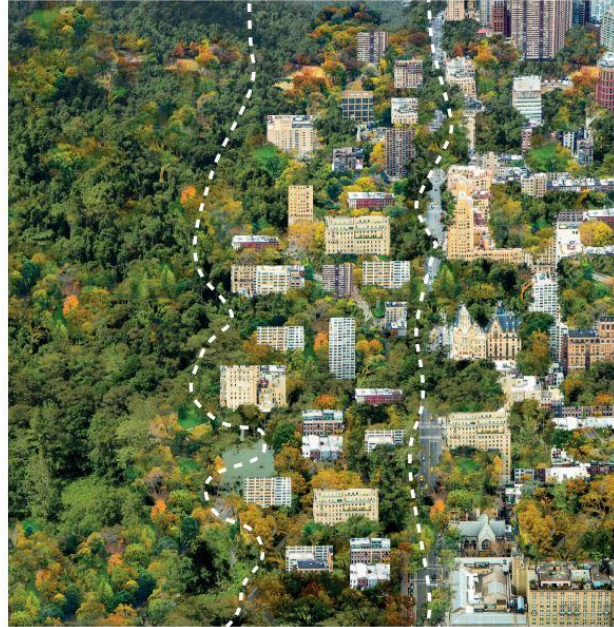
Byen ved inngangsdøra, naturen som hage

De kommende generasjoner av unge som stifter familie har ofte tidligere studert og bodd i New York, Berlin, London, København eller Oslo. Å bo i sentrum kan være attraktivt for noen, men mange ønsker en tilknytning til det som ikke finnes i storbyen - unik natur og rikt friluftsliv, muligheten til å dyrke litt mat og frisk luft. De monofunksjonelle eneboligfeltet er en mulighet, men kanskje finnes det et behov og en lengsel etter et nytt alternativ?

Naturbyen

By i naturen, natur i byen

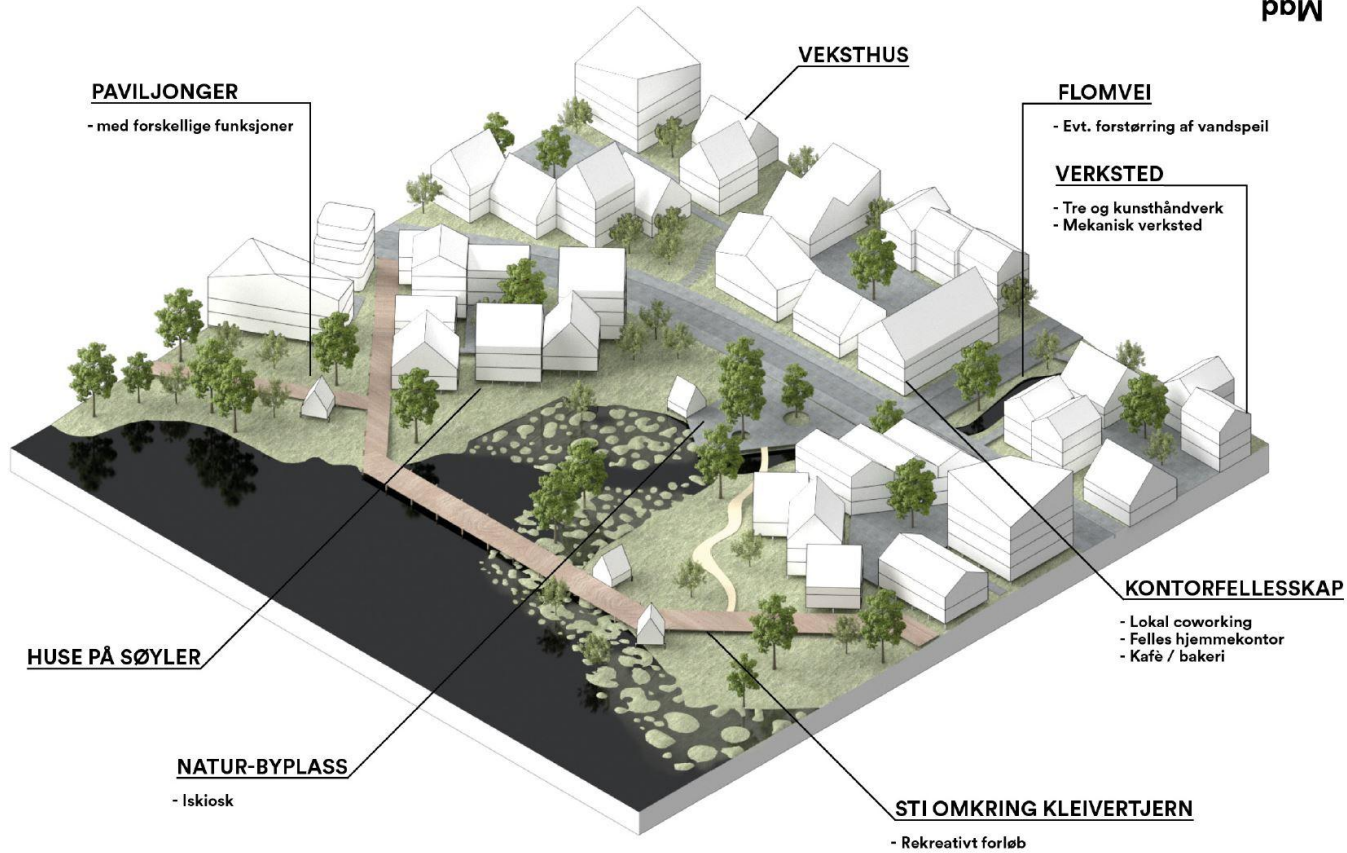
Å bo tett på naturen er ikke bare å se en grønn ås i utkanten av boligfeltet, eller å ha en kort spasertur forbi et par rundkjøringer og en fotgjengerovergang før du kommer til en gang og sykkelvei. I naturbyen ønsker vi at naturen skal være en del av stedet du bor, at den bokstavelig talt er rett utenfor døra eller at den omkranser nabolaget og gir dette en grønn ramme. Naturbyen på Martinesen skal være attraktiv for den som ønsker denne nærheten, enten det er sport og fritidsaktiviteter som lokker, eller ønsket om å kunne dyrke litt av maten selv. Alt dette uten å gi avkall på et aktivt og nært nabolag, på kvalitetene ved å bo i en 5-minuttersby, med skole, barnehage, butikker og kaféer i nærheten.

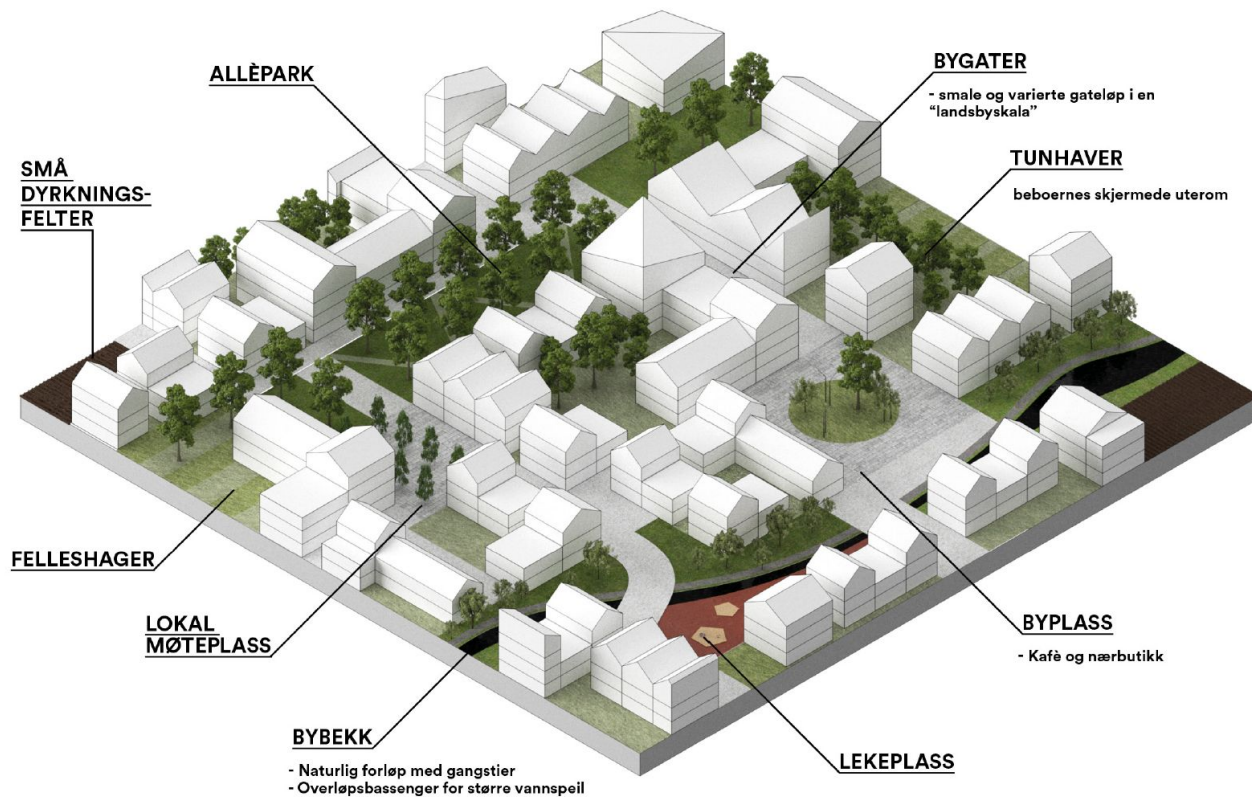


Natur

by i naturen

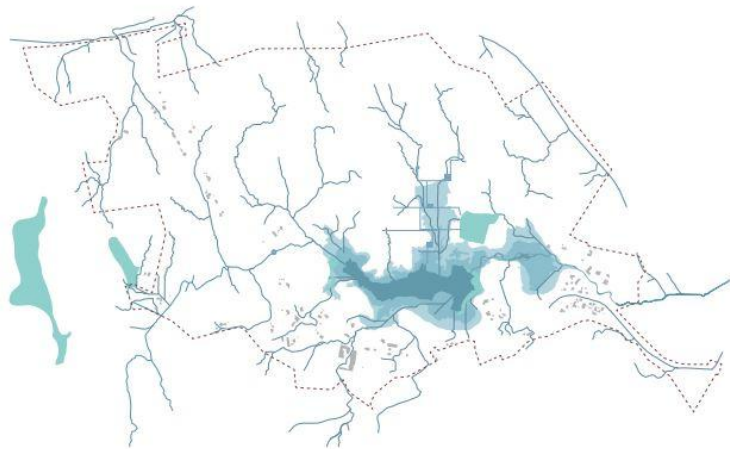
natur i byen



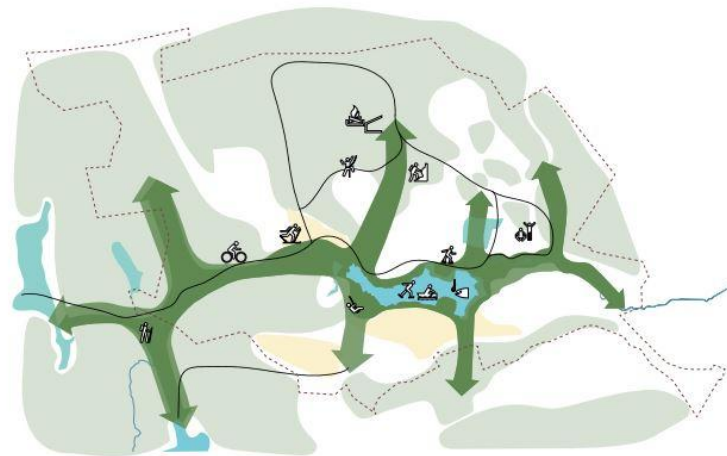


Strategi

ne



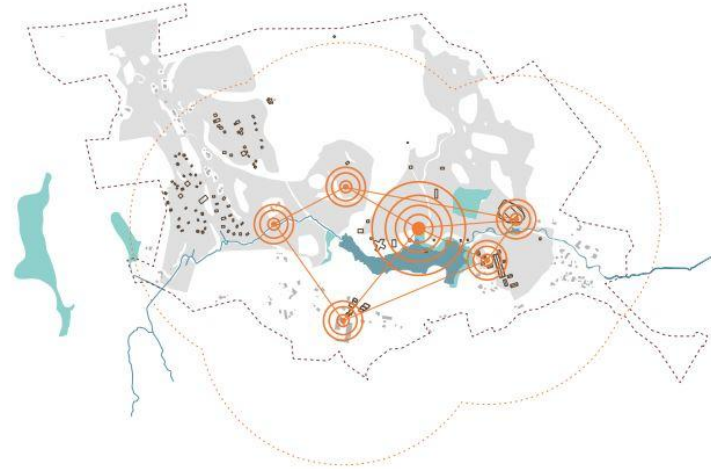
Respekt for vann og flom



Forbinde grønne kvaliteter



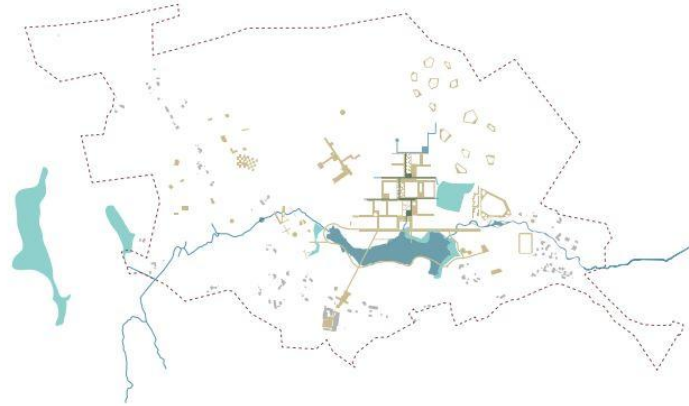
Byggesoner som tar hensyn til verdifull natur



Tyngdepunkter for 10-minuttersbyen



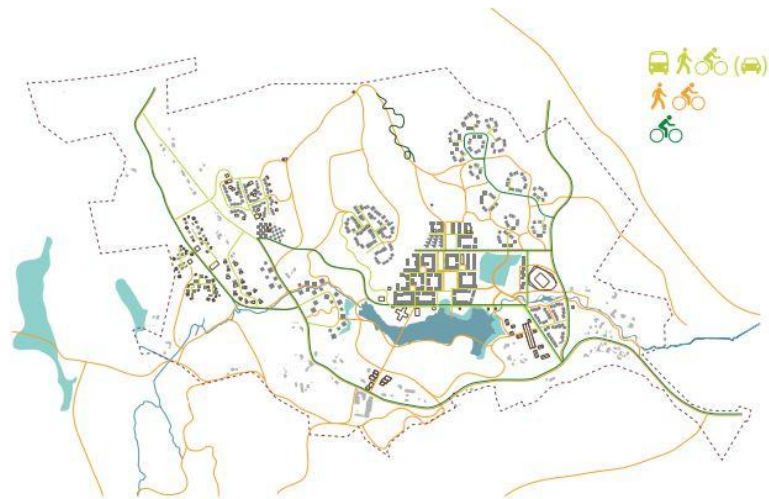
Variert bystruktur på landskapets premisser



Varierte byrom og møteplasser



Minimering av infrastruktur for privatbil



Finmasket nett av gang og sykkelveier



- 01: Multihall
- 02: Transformasjon av veksthus til halvklimatisert rom
- 03: Sportsbane
- 04: Åpning av Knappenålsbekken
- 05: Byrom ved bekken
- 06: Fruktlund
- 07: Rekkehus langs kanten av myra
- 08: sti på pæler over myra
- 09: Markeds plass
- 10: Spisested med uteservering
- 11: Private gårdsrom
- 12: Nye skogsfelter
- 13: Tursti
- 14: Kiosk og informasjon ved promenade

Knappenålsbekken

I området lengst mot øst, nærmest Larvik sentrum, lokaliseres noen viktige fellesfunksjoner. Her plasseres en stor flerbruks-/idrettshall, som dimensjoneres slik at den kan romme arrangementer for et større omland enn Martineåsen. I tillegg plasseres ballbaner og en barnebondegård eller en naturbarnehage. Elementer fra gartneriet kan kanskje gjenbrukes som drivhus/forsamlingshus, som kan romme både dyrkingsmuligheter og andre aktiviteter som kan foregå hele året. Området rommer også tre store boligtau, som hegner om store, grønne gårdsrom. Området blir preget både av lek og idrett, og vil kanskje være spesielt attraktivt for barnefamilier?



Bekk med offentlig rom



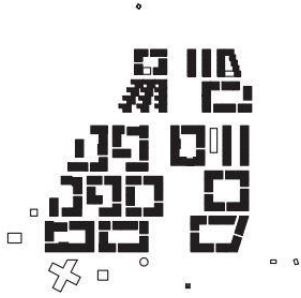
Multihal, Danmark av Tage Lyneborg



Bybekk skitprosjekt av BCVA.

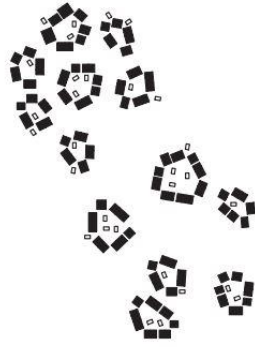


Brygge med uteservering, Berlin.



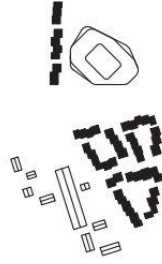
Martineåsen sentrum

27570m² X 2.5et.
68925 m² brutto
861 enheter
157 bygg



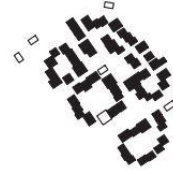
Skogstunene

16860m² X 2.5et.
42150 m² brutto
526 enheter
156 bygg



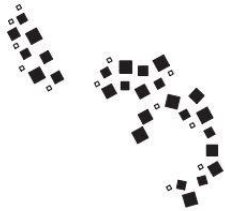
Bybekken

6850m² X 2.5et.
17125 m² brutto
214 enheter
52 bygg



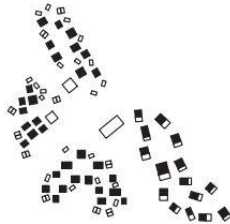
Fjellbyen

9965m² X 2.5et.
24910 m² brutto
311 enheter
67 bygg



Løvkollen

6210m² X 2.5et.
15525 m² brutto
194 enheter
27 bygg



Økolandsbyen

5325m² X 2.5et.
13300 m² brutto
166 boliger
47 bygg



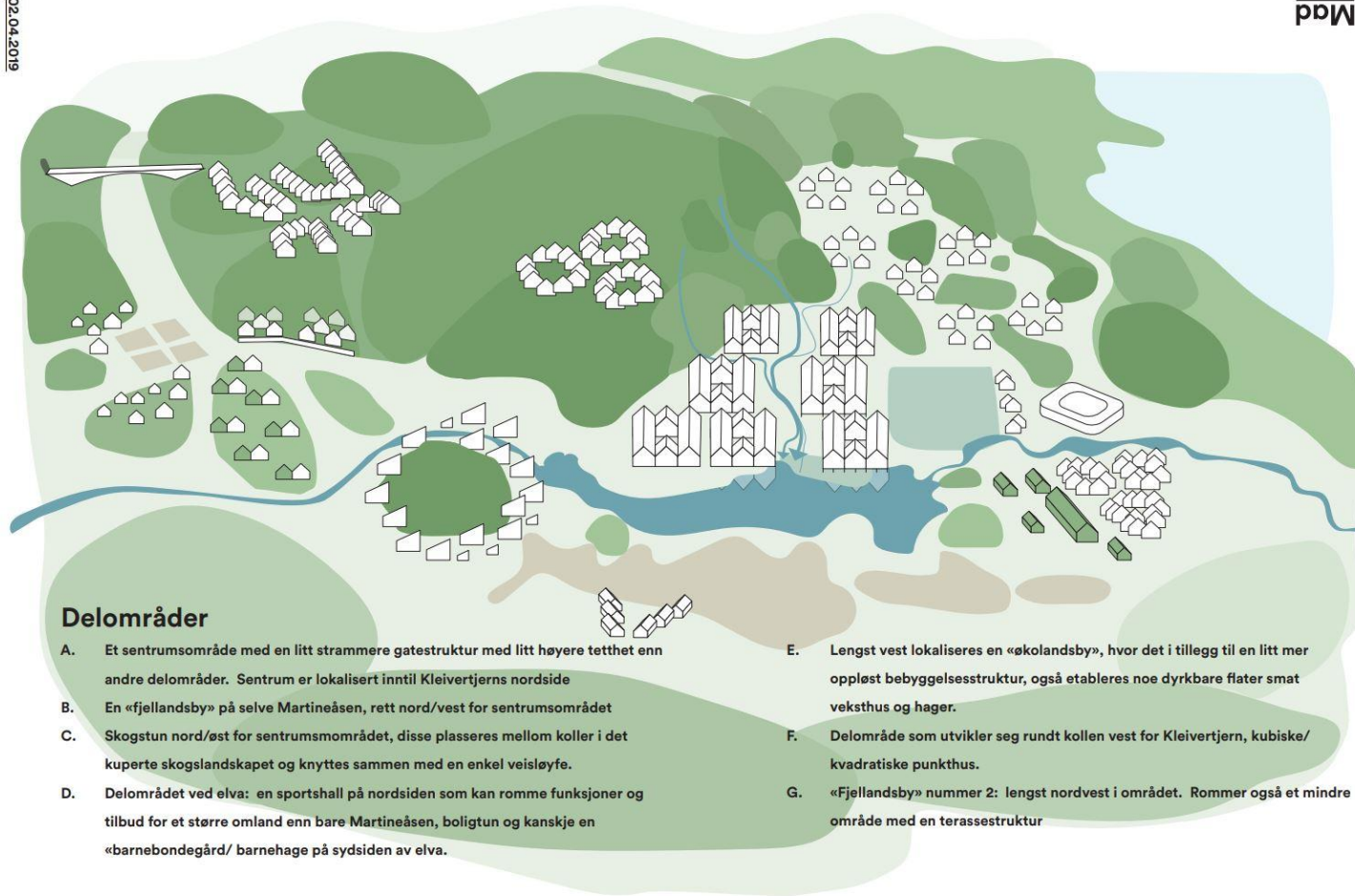
Terrassegrenda

2400m² X 2.5et.
6000 m² brutto
75 enheter
24 bygg



Fjellkjeden

6580m² X 2.5et.
16450 m² brutto
205 enheter
60 bygg



Delområder

- A. Et sentrumsområde med en litt strammere gatestruktur med litt høyere tetthet enn andre delområder. Sentrum er lokalisert inntil Kleivertjerns nordside
- B. En «fjellandsby» på selve Martineåsen, rett nord/vest for sentrumsområdet
- C. Skogstun nord/øst for sentrumsområdet, disse plasseres mellom koller i det kuperte skogslandskapet og knyttes sammen med en enkel veisløyfe.
- D. Delområdet ved elva: en sportshall på nordsiden som kan romme funksjoner og tilbud for et større omland enn bare Martineåsen, boligstun og kanskje en «barnebondegård/ barnehage på sydsiden av elva.
- E. Lengst vest lokaliseres en «økolandsby», hvor det i tillegg til en litt mer oppløst bebyggelsesstruktur, også etableres noe dyrkbare flater smat veksthus og hager.
- F. Delområde som utvikler seg rundt kollen vest for Kleivertjern, kubiske/kvadratiske punkthus.
- G. «Fjellandsby» nummer 2: lengst nordvest i området. Rommer også et mindre område med en terrassestruktur







Bakeri Bekk

MULTIHALL





Innbyggertall og arealer

Arealoversikten viser en beregning av antall boliger fordelt på de ulike delområdene. Det er vanskelig å gjøre nøyaktige beregninger på et så tidlig stadium, og noen forenklinger må legges til grunn. Beregningen vist her forutsetter et gjennomsnitt på 2,5 etasjer for all bebyggelse, men som illustrasjonene viser er variasjon i høyde og uttrykk et av virkemidlene som er benyttet for å skape variasjon og identitet.

Følgende prinsipper for arealer, antall og størrelser er lagt til grunn:

- Gjennomsnittet er 2,5 etasjer for alle bygninger uavhengig av delområde

- Gjennomsnittsstørrelsen er 80 m² pr bolig (BTA)

- Fordelingen er lik mellom 2-, 3- og 4-roms leiligheter (33,3% på hver)

Dette resulterer i ca 2500 boenheter totalt. Legges landsgjennomsnittet på ca 2,2 beboere pr. husholdning til grunn, vil det kunne bo ca 5500 mennesker i Martineåsen ved en full utbygging (eksisterende boligbebyggelse ikke medregnet).

Beregnet areal på boligbebyggelsen er ca 440 000m² samlet for alle delområder. Inkludert arealer til handel, service, sport og andre fellesfunksjoner vil utbyggingen trolig bli drøyt 500 000m².

Faseplan

Martineåsen skal bli en bærekraftig bydel som forener det beste fra ulike planideal og utviklingsprinsipper. Et område som kan romme mer enn 2500 ny boliger vil ta lang tid å utvikle i Larvikregionen. Dermed er det viktig å utarbeide en faseplan som skaper den nødvendige attraktivitet og kvalitet allerede tidlig i utviklingsperioden. Ferdig utviklet vil Martineåsen bestå av ulike delområder med egne identiteter og løsninger. Dermed muliggjøres også mange alternative faseplaner.

Den illustrerte faseplanen tar utgangspunkt i at sentrumsområdet må påbegynnes tidlig. Det vil romme mange av de kvalitetene som gjør Martineåsen til et attraktivt sted å bosette seg, med kort avstand til ulike service- og handelsfunksjoner. En del av løsningene, som f.eks større parkeringsanlegg, byrom og annen infrastruktur krever en viss kritisk masse for å forsvare investeringene, så økonomisk bærekraft blir viktig i utviklingen. Videre tror vi det er viktig å påbegynne også delområder med en helt annen karakter, bl.a. områder som i enda større grad er integrert i landskapet og tar dette i bruk.

- Fase 1: Sentrum mot Kleivertjern med tilhørende deler av infrastruktur påbegynnes, natursti/promenade rundt tjernet.
 - Fase 1b: Tundannelsene i skogen påbegynnes, slik at boligtilbudet blir mer variert.
 - Fase 2: Områder som ligger nær sentrum, men som rommer andre løsninger og tilbud enn sentrumsområdet. Idrettshall
 - Fase 3: Delområdet nærmest Larvik by, her forutsettes at gartneriet er faset ut, barnehage eller barnebondegård etableres
 - Fase 3B: Ulike områder med vest for tjernet kan påbegynnes
 - Fase 4: De nordligste/mest perifere områdene utvikles til slutt
- Uavhengige faser: områder som kan utvikles parallellt med annen utvikling, gjelder bl.a Sky skole og økolandsbyen.

Ny bydel i naturen – Hva har utbygging å si for fremtidig overvannssituasjon ved Martineåsen i Larvik kommune?

A new neighbourhood in nature – What do building plans mean for future stormwater runoff at Martineåsen in Larvik municipality?

Christina P. Ekeheien, Christian Almestad, Regula Frauenfelder, Ingerid Heggelund og Amy Oen

M.Sc., prosjektrådgiver, Norges Geotekniske Institutt
christina_ekeheien@hotmail.com

M.Sc., DHI AS
calm@dhiigroup.com

Ph.d., teknisk ekspert, Norges Geotekniske Institutt
regula.frauenfelder@ngi.no

MNLA, landskapsarkitekt, Larvik kommune
ingerid.heggelund@larvik.kommunen.no

Ph.d., teknisk ekspert, Norges Geotekniske Institutt
amy.oen@ngi.no

English summary

Urbanization and climate change are expected to increase the frequency and intensity of pluvial flooding in the built environment by 2100. Tackling the challenges caused by extreme precipitation events is therefore important. Martineåsen, in Larvik municipality, is currently an unbuilt area in the municipality where a new neighbourhood is being planned. In order to ensure holistic stormwater management, a desirable tool for the municipality is visualizing how building plans will affect the current flooding situation. This paper describes the application of a stormwater model and illustrates how future building can influence the current storm water situation. This information is valuable for further municipal planning together with relevant stakeholders.

Keywords

climate change adaption, municipalities, stormwater, urban development, stakeholders



EVOKED framework and the Living Labs user initiated feedback-loop to translate the risk and uncertainty of climate knowledge to enhance the quality and relevance of climate services.

In order to overcome the generic barriers of climate adaptation at the global scale, EVOKED will be initiated at local and regional case study sites in Norway, Sweden, Germany and the Netherlands. The EVOKED project team is already participating in studies at these case study sites and therefore these preliminary studies will provide a point of departure for the EVOKED framework methodology. The end-users have also identified specific areas where EVOKED can enhance the value of their ongoing climate adaptation processes.



• Larvik, Norway:

The knowledge needs and the perception of risk and uncertainty in Larvik municipality will be further explored to improve the visualization of climate data for the local authorities as well as the community of Larvik.

• Värmland, Sweden:

Finding ways to communicate the integrated risks associated with a changing climate and bring together different experts in order to improve the knowledge capacity of different target groups.

• Province of North Brabant, the Netherlands:

Improving the access and applicability of climate knowledge by using the experiences and results from the stakeholder sessions in the building of a climate knowledge portal.

• Drents Overijsselse Delta, the Netherlands:

Learn how (and to what extent) the collaborating governments are able to shape the preparedness of communities at risk through effective communication strategies.

• City of Flensburg, Germany:

Support in assessing vulnerability and in exploring potential adaptation options that are less engineered and subsequently more acceptable for stakeholders.



Bygger ny bydel midt i skogen

I mange år har fortetting og kompakte bykjerner vært målet for en klimavennlig byutvikling. Kan man heller flytte byområdet ut i skogen?



Illustrasjon: MAD Arkitekter

Larvik kommune har drevet frem et pilotprosjekt for å bygge en ny bydel i naturen i Martineåsen, og arkitektkontoret Mad har laget en mulighetsstudie.

Foto: Mad arkitekter



Edel Bakkemoen
Journalist



NATURBY: Mad Arkitekter tenker nytt og har lansert sine ideer om å bygge området rundt Martineåsen til en såkalt «natureby».

ILLUSTRASJON: MAD ARKITEKTER

Spektakulære ideer for fremtidens boliger i Larvik: - Vi må prøve å være litt unike

Kommunen har i mange år hatt planer om å utnytte området rundt Martineåsen. Nå har de første konkrete ideene blitt lagt fram, og viser løsninger helt ulikt det vi har sett før i Larvik.

ANTON STEINGR
områdestudier

En mulighetsstudie utført av Mad Arkitekter, på oppdrag fra Larviks kommune, viser en helt ny måte å tenke boligbygging på. En ny utvalgte vannkarakteristikk kan i fremtiden hause tusener av mennesker.

Utbyggingsarbeid har vært i underkant de siste årene. Et

spesifikk område, der ansvaret ligger hos Statistisk sentralbyrå, som prosjektleder.

Ipekt med naturen
Mad Arkitekter viser fram sine planer for området omkring Martineåsen, som er et utvalgt område i naturen. Toppunktet er her sett rundt skogen om en såkalt «natureby», med «vintage»-fasaner som nærbutikk, skole, idrettsanlegg, og nærbutikk.

«Vi ønsker å bygge en bydel som er et alternativ til den nåværende boligbyggingen i Larvik», sier Steingr.

En annen viktig faktor er hvordan utvidelsen kan utføres på en måte som er god for naturen, som det generer struktur og med flere planer for kommunen i å ta vare på områdene omkring Martineåsen, sier Steingr.

Godt forfestede
Kommunen i Busuhusen forfaller at Martineåsen ligger på en svært attraktiv del av byen, som gjør at kommunen i tillegg kan bygge ut boligbygging i et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen.

«Vi ønsker å bygge en bydel som er et alternativ til den nåværende boligbyggingen i Larvik», sier Steingr.

en fascinerende prosjektleder.

Det skal opprettes et samarbeid for den foretrukne grøntsonen, og med flere planer for kommunen innlagt til å vise fram hva utbyggingen vil se ut som.

«Det er et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen.

avhengige av veier.

Prosjektet, som omfatter omkring 3000 boenheter, er fortsatt i en tidlig fase. Men det er klart at prosjektet i seg selv kan gi en positiv innflytning på utviklingen i Larvik.

«Det er et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen.

avtar for mange ulike type mennesker. Det er allerede vedtatt at sky skole skal utvides, og vi vil skape et attraktivt område for utvidelse ved å bygge andre fasiliteter innenfor skolen, sier Steingr.

«Det er et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen.

«Det er et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen.

SE BILDESERIE PÅ OP.NO



MYE EN KLAR: Bydelene i naturen er allerede i planene og har fått en klar høyde forfaller at kommunen har lagt nye 120000 kroner til utbyggingsarbeid. Her er forarbeidet med en områdestudie for Martineåsen, såkalt «natureby».



STORT: Boligområdet kan inneholde opp til 3000 boenheter. Her er det tegnet Hus og holligheter rundt skolegården.



UNIKT: Byggingside av Mad Arkitekter viser boliger bygget i et område som er svært attraktivt for kommunen. Det vil si at det er et område som er svært attraktivt for kommunen.

ILLUSTRASJON: MAD ARKITEKTER



Vi ønsker å ferdigstille prosjektet og realisere -
Gjør dere?

Takk for oss!

