

Arkiv: FE-033
FA
TI
JournalpostID: 25/100288
Saksbehandler: Jørgen Johansen
Dato: 16.10.2025

Saksframlegg

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
050/25	Hovedutvalg for miljø, kultur og næring	29.10.2025
040/25	Hovedutvalg for eiendom og teknisk drift	29.10.2025
117/25	Formannskapet	05.11.2025
	Kommunestyret	

Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og Indre havn - fase 2

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn fase 2 vedtas, med innhold og fremdrift beskrevet i vedlagt plandokument.
2. En områdeutviklingsstrategi for området, samt anbefalinger til gjennomføring av videre utvikling av området, legges frem for kommunestyret 4. kvartal 2026.
3. Det videre arbeidet med prioriterte prosjekter i Byutviklingsprogrammets portefølje (KST 081/24) som relaterer seg til indre havn (Europan, Etablering av fiskehavn, Gjestehavn) legges inn som en del av utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn.
4. Arbeidet med mobilitet og knutepunktsutvikling i området koordineres med arbeidet i Bypakke Larvik.
5. Larvik kommune går i dialog med Bane NOR Eiendom for å avklare grunnlag og mulig form på et samarbeid om en videre helhetlig utvikling av partenes eiendommer innenfor planområdet avgrensning. Forslag til samarbeidsform legges frem for kommunestyret så snart det foreligger.
6. Larvik kommune starter prosessen med å vurdere å skille ut kommunens eiendommer beskrevet i denne saken, i et eget eiendomsselskap. Sak om dette legges frem for kommunestyret i løpet av 1. halvår 2026.
7. Ressurser til nødvendig vedlikehold av grøntarealene i indre havn under planarbeidet innarbeides i Handlings- og økonomiplanen for 2026.

Saksbehandler: Prosjektutvikler Jørgen Johansen

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for miljø, kultur og næring, 29.10.2025 - 050/25

1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn fase 2 vedtas, med innhold og fremdrift beskrevet i vedlagt plandokument.
2. En områdeutviklingsstrategi for området, samt anbefalinger til gjennomføring av videre utvikling av området, legges frem for kommunestyret 4. kvartal 2026.

3. Det videre arbeidet med prioriterte prosjekter i Byutviklingsprogrammets portefølje (KST 081/24) som relaterer seg til indre havn (Europan, Etablering av fiskehavn, Gjestehavn) legges inn som en del av utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn.
4. Arbeidet med mobilitet og knutepunktsutvikling i området koordineres med arbeidet i Bypakke Larvik.
5. Larvik kommune går i dialog med Bane NOR Eiendom for å avklare grunnlag og mulig form på et samarbeid om en videre helhetlig utvikling av partenes eiendommer innenfor planområdet avgrensning. Forslag til samarbeidsform legges frem for kommunestyret så snart det foreligger.
6. Larvik kommune starter prosessen med å vurdere å skille ut kommunens eiendommer beskrevet i denne saken, i et eget eiendomsselskap. Sak om dette legges frem for kommunestyret i løpet av 1. halvår 2026.
7. Ressurser til nødvendig vedlikehold av grøntarealene i indre havn under planarbeidet innarbeides i Handlings- og økonomiplanen for 2026.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for eiendom og teknisk drift, 29.10.2025 - 040/25

1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn fase 2 vedtas, med innhold og fremdrift beskrevet i vedlagt plandokument.
2. En områdeutviklingsstrategi for området, samt anbefalinger til gjennomføring av videre utvikling av området, legges frem for kommunestyret 4. kvartal 2026.
3. Det videre arbeidet med prioriterte prosjekter i Byutviklingsprogrammets portefølje (KST 081/24) som relaterer seg til indre havn (Europan, Etablering av fiskehavn, Gjestehavn) legges inn som en del av utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn.
4. Arbeidet med mobilitet og knutepunktsutvikling i området koordineres med arbeidet i Bypakke Larvik.
5. Larvik kommune går i dialog med Bane NOR Eiendom for å avklare grunnlag og mulig form på et samarbeid om en videre helhetlig utvikling av partenes eiendommer innenfor planområdet avgrensning. Forslag til samarbeidsform legges frem for kommunestyret så snart det foreligger.
6. Larvik kommune starter prosessen med å vurdere å skille ut kommunens eiendommer beskrevet i denne saken, i et eget eiendomsselskap. Sak om dette legges frem for kommunestyret i løpet av 1. halvår 2026.
7. Ressurser til nødvendig vedlikehold av grøntarealene i indre havn under planarbeidet innarbeides i Handlings- og økonomiplanen for 2026.

Hovedutvalg for miljø, kultur og næring 29.10.2025

Møtebehandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig anbefalt vedtatt.

HMKN - 050/25 Vedtak

1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn fase 2 vedtas, med innhold og fremdrift beskrevet i vedlagt plandokument.
2. En områdeutviklingsstrategi for området, samt anbefalinger til gjennomføring av videre utvikling av området, legges frem for kommunestyret 4. kvartal 2026.
3. Det videre arbeidet med prioriterte prosjekter i Byutviklingsprogrammets portefølje (KST 081/24) som relaterer seg til indre havn (Europapark, Etablering av fiskehavn, Gjestehavn) legges inn som en del av utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn.
4. Arbeidet med mobilitet og knutepunktsutvikling i området koordineres med arbeidet i Bypakke Larvik.
5. Larvik kommune går i dialog med Bane NOR Eiendom for å avklare grunnlag og mulig form på et samarbeid om en videre helhetlig utvikling av partenes eiendommer innenfor planområdet avgrensning. Forslag til samarbeidsform legges frem for kommunestyret så snart det foreligger.
6. Larvik kommune starter prosessen med å vurdere å skille ut kommunens eiendommer beskrevet i denne saken, i et eget eiendomsselskap. Sak om dette legges frem for kommunestyret i løpet av 1. halvår 2026.
7. Ressurser til nødvendig vedlikehold av grøntarealene i indre havn under planarbeidet innarbeides i Handlings- og økonomiplanen for 2026.

Hovedutvalg for eiendom og teknisk drift 29.10.2025

Møtebehandling:

Punkt 6., foreslått av Monika Wülfken Wild, Fremskrittspartiet

Frp ønsker å fjerne punkt 6

Det ble først votert over kommunedirektørens forslag til vedtak, minus punkt 6. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble det votert over tilleggsp Forslaget fra Monika Wülfken Wild, FRP, om å fjerne punkt 6 i kommunedirektørens forslag til vedtak. Forslaget falt med 2 mot 9 stemmer.

For = 2 FRP

Mot = 3 H, 2 AP, 1 INP, 1 SP, 1 V, 1 KRF

HET - 040/25 Vedtak

1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn fase 2 vedtas, med innhold og fremdrift beskrevet i vedlagt plandokument.
2. En områdeutviklingsstrategi for området, samt anbefalinger til gjennomføring av videre utvikling av området, legges frem for kommunestyret 4. kvartal 2026.

3. Det videre arbeidet med prioriterte prosjekter i Byutviklingsprogrammets portefølje (KST 081/24) som relaterer seg til indre havn (Europan, Etablering av fiskehavn, Gjestehavn) legges inn som en del av utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn.
4. Arbeidet med mobilitet og knutepunktsutvikling i området koordineres med arbeidet i Bypakke Larvik.
5. Larvik kommune går i dialog med Bane NOR Eiendom for å avklare grunnlag og mulig form på et samarbeid om en videre helhetlig utvikling av partenes eiendommer innenfor planenområdet avgrensning. Forslag til samarbeidsform legges frem for kommunestyret så snart det foreligger.
6. Larvik kommune starter prosessen med å vurdere å skille ut kommunens eiendommer beskrevet i denne saken, i et eget eiendomsselskap. Sak om dette legges frem for kommunestyret i løpet av 1. halvår 2026.
7. Ressurser til nødvendig vedlikehold av grøntarealene i indre havn under planarbeidet innarbeides i Handlings- og økonomiplanen for 2026.

Formannskapet 05.11.2025

Møtebehandling:

Saken er behandlet i 2 utvalg som innstiller til formannskapet.

Formannskapet stemte over innstillingene som er likelydene og det ble enstemmig vedtatt.

FSK - 117/25 Vedtak

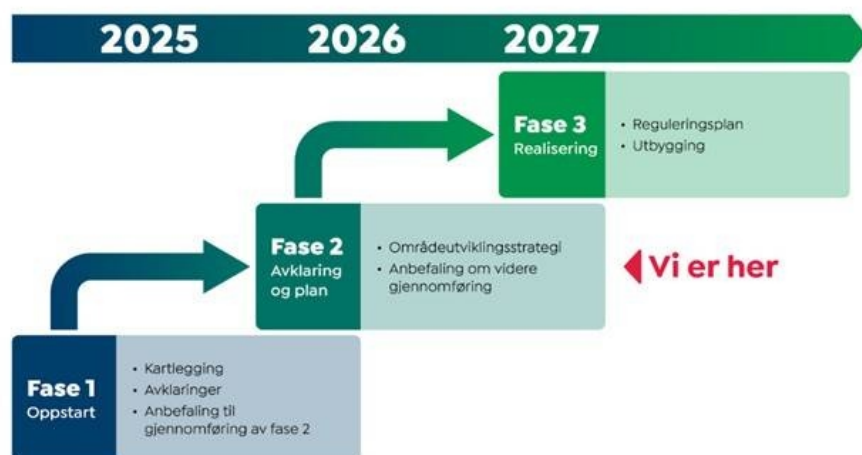
1. Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn fase 2 vedtas, med innhold og fremdrift beskrevet i vedlagt plandokument.
2. En områdeutviklingsstrategi for området, samt anbefalinger til gjennomføring av videre utvikling av området, legges frem for kommunestyret 4. kvartal 2026.
3. Det videre arbeidet med prioriterte prosjekter i Byutviklingsprogrammets portefølje (KST 081/24) som relaterer seg til indre havn (Europan, Etablering av fiskehavn, Gjestehavn) legges inn som en del av utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn.
4. Arbeidet med mobilitet og knutepunktsutvikling i området koordineres med arbeidet i Bypakke Larvik.
5. Larvik kommune går i dialog med Bane NOR Eiendom for å avklare grunnlag og mulig form på et samarbeid om en videre helhetlig utvikling av partenes eiendommer innenfor planenområdet avgrensning. Forslag til samarbeidsform legges frem for kommunestyret så snart det foreligger.
6. Larvik kommune starter prosessen med å vurdere å skille ut kommunens eiendommer beskrevet i denne saken, i et eget eiendomsselskap. Sak om dette legges frem for kommunestyret i løpet av 1. halvår 2026.
7. Ressurser til nødvendig vedlikehold av grøntarealene i indre havn under planarbeidet innarbeides i Handlings- og økonomiplanen for 2026.

SAMMENDRAG:

I denne saken legger kommunedirektøren frem en plan for gjennomføring av den andre av tre faser i 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.

Planen bygger på Kommunestyrets vedtak i sak KST 311/24 "Plan for utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn". Her fikk kommunedirektøren mandat til å starte opp arbeidet og det ble fastsatt at *"avklaring av videre arealplangrep, delprosjekt og oppgaver, samt prosjektorganisering legges frem til ny politisk behandling september 2025."*

Den første fasen av utviklingen av Knutepunkt Larvik og indre havn ble gjennomført fra desember 2024 til oktober 2025 og har i tråd med kommunestyrets vedtak fokusert på kartleggingsarbeid, avklaring av viktige tema og videre plangrep, involvering av relevante aktører og planlegging av neste steg i utviklingsarbeidet. Hovedresultatene av dette arbeidet presenteres i det vedlagte plandokumentet.



Plandokumentet beskriver også forslag til gjennomføringen av neste fase av arbeidet, en "Plan- og avklaringsfase". Denne har som mål å gi to leveranser:

- En områdeutviklingsstrategi for området som vil avklare og fastsette rammer for den videre utviklingen og arealbruken i området.
- Anbefalinger knyttet til hvordan neste fase (fase 3 - Realisering) kan gjennomføres. Her vil det økonomiske handlingsrommet for en videre utvikling vurderes opp mot rammene lagt i områdeutviklingsstrategien. Det vil også bli gitt anbefalinger knyttet til Larvik kommunes videre rolle i utviklingsarbeidet, håndtering av den kommunale eiendomsmassen og hvilke partnerskap kommunen bør søke for å sikre gjennomføring

Fase 2 av utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn tar sikte på å starte opp umiddelbart etter Kommunestyrets behandling, og vil ferdigstilles i 4. kvartal 2026.

HANDLINGSROM:

KST 311/24: Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn vedtas

1. 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.
2. Avklaring av videre arealplangrep, delprosjekt og oppgaver, samt prosjektorganisering legges frem til politisk behandling i september 2025.
3. Status for arbeidet med utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn rapporteres til Formannskapet

KST 312/24: Politisk utvalg for Knutepunkt Larvik og indre havn

1. Kommunestyret oppretter et utvalg som skal bli holdt løpende orientert om kommunens arbeid med Knutepunkt Larvik og Indre havn.
2. Som medlemmer av arbeidsutvalget for perioden 2024-2027 velges følgende medlemmer: Stine Stretere, Frp, Camilla Fjellvik Paulsen, MDG, Stig Moe Halvorsen, V, Kjetil Vold, H, Vidar Byholt, Ap. Som leder velges: Kjetil Vold, H. Som nestleder velges: Camilla Fjellvik Paulsen, MDG
3. Utvalgets arbeids- og ansvarsområde er:

- Å få løpende informasjon om kommunens arbeid med Knutepunkt Larvik og Indre havn, herunder blant annet å få statusoppdateringer.
- Å gi innspill til administrasjonens videre arbeid og utredning.
- Utvalget skal ikke treffe beslutninger.

KST 152/25: 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.

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

KST 117/22: Fiskerhavn, Reetablering av historisk havnebasseng og tilrettelegging for ny aktivitet

1. Den historiske Fiskerhavna reetableres og adkomst til Vestre brygge sikres.
2. De kritiske områdene avdekket i tilstandsrapport av 14.08.20 vil i prosjektet bli fjernet eller utbedret - område A, B, C, F og K jfr. anbefalingen i rapporten.
3. Prosjektet gjennomføres innenfor en total investeringsramme på 37,5 mill kr og finansieres med låneopptak.
4. Det søkes å tilrettelegge for ny næringsaktivitet knyttet til stedets identitet som Fiskerhavn med mulighet for fiskebåter å legge til kai, etablering av mottak/utsalg/videreforedling av sjømat. Larvik kommune vil søke om tilskudd fra staten gjennom øremerkede midler.
5. Dersom Larvik får tilsagn om statlig støtte, vil kommunen utvide sin investeringsramme tilsvarende den tildelte støtten, maksimalt med 12,5 mill kr for å realisere Fiskerihavnetiltak.

En slik utvidelse finansieres gjennom låneopptak.

KST- 154/20: Samarbeidsavtale om areal- og transportutvikling - Bypakke 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 framtidsrettet 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.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

4.1 Nullvekstmålet: I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette skal legges til grunn for planlegging i byområder som har inngått avtale med staten og/eller får statlige tilskudd for å nå målet.

I byområdene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser planlegges slik at transportbehovet kan begrenses og det legges godt til rette for kollektivtrafikk, sykling og gange. I byområder med byvekst avtale skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av store kollektivknutepunkter innenfor avtaleområdet. (Pkt. 4.1 Gjelder de kommunene som også har

byvekstavtale, belønningsavtale eller er omfattet av tilskuddsordning for klima- og miljøvennlig byutvikling og god fremkommelighet.)

4.5 Fortetting og transformasjon: I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Samtidig bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder vektlegges.

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Denne saken er en oppfølging av KST 311/24 "Plan for utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn" hvor kommunestyret ga kommunedirektøren mandat til å starte opp den første fasen av utviklingen av knutepunkt Larvik og indre havn.

Arbeidet er potensielt det største byutviklingsgrepet i Larvik de siste 15 årene og handler om å videreutvikle "fjordbyen Larvik", binde fjorden og byen tettere sammen og utvikle et framtidsrettet knutepunkt på en måte som styrker Larviks byutvikling og attraksjonskraft. Noe som også er i tråd med sentrumsstrategien for Larvik.

Hovedelementene i plan for utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn er som følger:

Mål for arbeidet:

Larvik kommunestyre har fastsatt at prosjektet har som formål å:

*"styrke **byutviklingen** i Larvik ved å igangsette og gjennomføre en **helhetlig og forutsigbar utvikling** av områdene rundt Larvik stasjon og indre havn.*

*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**."*

Prosjektet har følgende hovedoppgaver:

- Sørge for avklaring av handlingsrom for arealbruk og mobilitet i området
- Involvere og koordinere relevante parter og interesser
- Sikre realisering av ønsket utvikling

Prosjektet gjennomføres i tre faser:

Fase 1 – Oppstartsfase

Er gjennomført i perioden desember 2024 til september 2025. Hovedfunnene fra denne fasen er beskrevet i vedlagte plandokument.

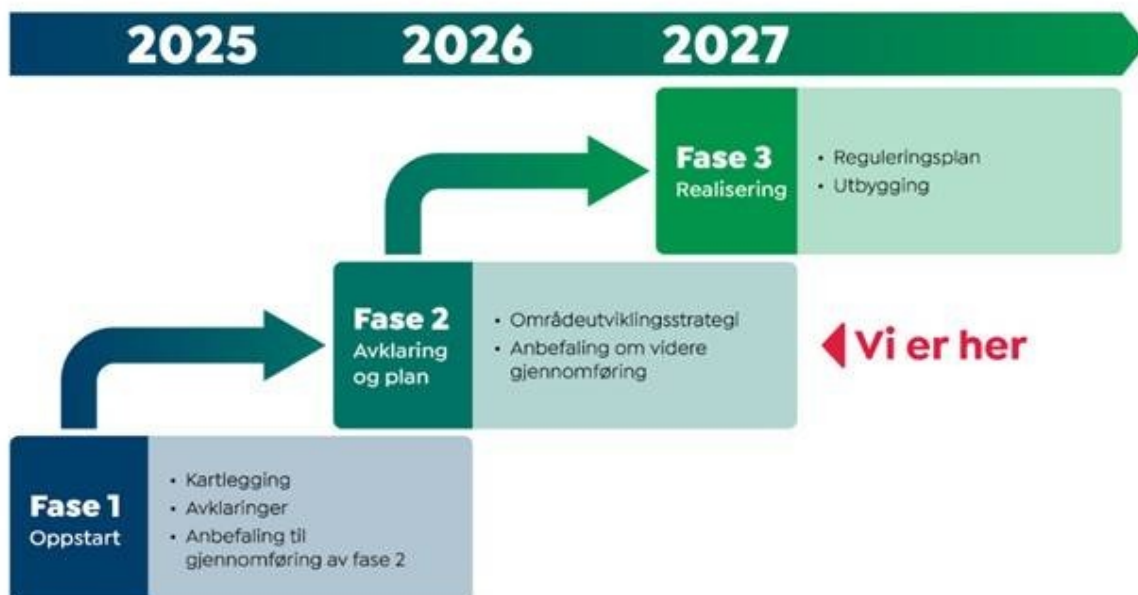
Fase 2 – Plan– og avklaringsfase

Starter opp i november 2025 og skal gi to hovedleveranser:

- En områdeutviklingsstrategi for planområdet
- Anbefalinger om videre gjennomføring (av fase 3)

Fase 3– Realiseringsfase

I denne fasen kan selve utviklingen av området starte opp basert på leveranser og avklaringer og vedtak fra tidligere faser.



Det vedlagte plandokumentet består av fire deler:

1. I den første delen beskrives bakgrunn for prosjektet samt resultat av arbeidet gjennomført i fase 1
2. I den andre delen beskrives hvilke tema som vil være spesielt viktige for den videre utviklingen
3. Den tredje delen beskriver de hovedleveransene som vil komme ut av arbeidet som nå iverksettes i fase 2. De er:
 - a. En områdeutviklingsstrategi for området
 - b. Anbefalinger til videre arbeid og utvikling (fase 3)
4. Til slutt beskriver planen organisering, medvirkning, aktiviteter og fremdrift for gjennomføringen av fase 2 av prosjektet.

Videre gjengis hovedinnholdet i plandokumentet:

Planstatus og rammebetingelser for området

Det primære utviklingsområdet består av arealer i tilknytning til Larvik jernbanestasjon og indre havn. Området er i sin helhet eid av Larvik kommune og Bane NOR SF og er totalt på ca. 68,6 daa fordelt på 13 eiendommer. Dette inkluderer Larvik kommunes eiendommer nord for jernbanelinjen samt Munken med parkeringsplass.

I kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 er hoveddelen av området avsatt til grønnstruktur, havneformål og jernbane, mens tilhørende sentrumsstrategi legger langsiktige linjer for byutvikling på området, som skal binde byen og fjorden sammen. Området er regulert til havn og offentlig virksomhet i gjeldende reguleringsplan. Det er dermed behov for en nærmere planavklaring av området før det kan utvikles videre.



Store deler av området fungerer i dag som et midlertidig parkanlegg med aktivitet hovedsakelig i sommersesongen. Arealene som eies av Bane NOR benyttes til baneformål med infrastruktur som spor, perronger, en lokstall, stasjonsbygg, parkering og taxisentral inkl. holdeplass for tur-/ekspressbusser. I tillegg benyttes en mindre del av Bane NORs eiendom øst i området som bobilparkering.

Med unntak av Tollboden, Munken og Larvik jernbanestasjon foreligger det ikke noen vesentlige vernehensyn på selve området, men det er vesentlige verneinteresser i omkringliggende områder, spesielt i retning av gamlebyen. I tillegg er det kartlagt et område utenfor Skottebrygga som er definert som et kulturminne under vann (kulturlag, brekkasje fra seilskuter – kritt Piper, keramikk, fajanse, tegl).

Storgata er den viktigste og eneste direkte øst-vest forbindelsen gjennom Larvik by. Et smalt gatesnitt og høy trafikkbelastning skaper en økende grad av rushtidsproblematikk og kø, og gjør det vanskelig å tilrettelegge for alle trafikantergrupper. Det er manglende tilrettelegging for syklende og kollektivtrafikken som skal bevege seg gjennom området eller til Larvik jernbanestasjon.

Larvik jernbanestasjon er det viktigste trafikale knutepunktet i kommunen. Ved siden av jernbanen finnes både busstopp, taxiholdplass, pendlerparkering og sykkelhotell der. Som en del av arbeidet er det derfor vesentlig å se på løsninger på stasjonsområdet som bidrar til å gjøre området mer tilgjengelig, sikrer en bedre internlogistikk og bidrar til en mer sømløs overgang mellom transportformer.

Jernbanestasjonen har i dag 3 spor i aktiv bruk til persontogtransport, i tillegg til svært mange sidespor som er i sporadisk bruk til blant annet lagring av diverse driftsmateriell. Det er løpende dialog med Bane NOR rundt jernbanens framtidige arealbehov i Larvik. Det er to forhold som må avklares knyttet til utvikling rundt stasjonsområdet:

- Sporbehov for framtidig togtilbud – 2 tog i timen hver vei
- Mulige løsninger for alternativ lokalisering av sidespor til driftsmateriell

Jernbanens behov i området skal ivaretas, og det pågår nå prosesser knyttet til begge disse forholdene.

Jernbanens infrastruktur har også en sterk barrierevirkende effekt, og det er kun ett krysningspunkt over jernbanelinjen i nord-sørgående retning. Problematikk knyttet til kryssing av jernbanesporene er dermed en vesentlig problemstilling i det videre arbeidet med å utvikle området.

Det er fattet ulike politiske vedtak om utviklingen av områdene på indre havn. I vedtak av byutviklingsprogrammet i 2024 (KST 081/24) ble det vedtatt at indre havn (Tollboden, fiskerhavn, gangbro til Bøkkerfjellet) skal ligge i byutviklingsprogrammets portefølje for 2024-2027, mens videreutvikling av strandpromenaden skal ligge til prosjektportefølje for 2027-2029.

Store deler av området er utsatt for både stormflo og flomfare (fra elver/bekker). Sjøfronten i dag består både av utfylte masser, betonglokk og bryggedekker i tre over vannflata. Det pågår i disse dager utredninger for å få et bedre totalbilde av grunnforholdene. Deler av bryggedekkene i til dels svært dårlig forfatning, både når det gjelder betongdekker og tredekkene på Østre Brygge. De mest kritiske områdene er avstengt for allmennheten pga. sikkerhet. De utfylte massene i området bærer for øvrig preg av setninger over tid flere steder. Uavhengig av om kommunestyret ønsker en videre utvikling i området vil det dermed være et behov for vesentlige oppgraderinger og vedlikehold i området på indre havn.

Det gjennomføres for tiden en kartlegging av konsekvensene etter stormen "Amy" sin effekt på den fysiske infrastrukturen i området. Resultatet fra disse undersøkelsene er ikke klart ved tidspunktet for ferdigstilling av denne saken.

Viktige tema for det videre arbeidet

Det er identifisert åtte hovedtema for arbeidet i fase 2. Disse er:

- Byutvikling
- Mobilitet
- Knutepunktsutvikling
- Arealbruk og bebyggelsestruktur
- Sjøfront
- Øvrig teknisk infrastruktur
- Prosjektets videre gjennomførbarhet
- Midlertidige tiltak i planområdet

De ulike temaene er nærmere beskrevet i det vedlagte plandokumentet.

Leveranser som et resultat av fase 2

Gjennomføring av fase to av utviklingen av knutepunkt Larvik og indre havn vil resultere i to hovedleveranser:

Leveranse 1 - Områdeutviklingsstrategi

For å legge rammene for den videre by- og knutepunktsutviklingen, skal det utarbeides en *områdeutviklingsstrategi*. Dette er en overordna og veiledende plan som fastsetter hovedgrepet for den framtidige bydelen. Områdeutviklingsstrategien er den første hovedleveransen i fase 2 og skal gi svar på hvordan vi kan utvikle indre havn til en ny bydel med urbane kvaliteter og et attraktivt knutepunkt på jernbanestasjonen, som også bidrar til å dempe jernbanens barrierevirkning og knytte fjorden og byen tettere sammen.

Strategien skal definere et helhetlig byplangrep som gir føringer for blant annet gate- og byromsstruktur, fordeling mellom ulike funksjoner, samt rammer for utnyttelsesgrad og estetikk. Arbeidet vil også inneholde en vurdering av ulike alternativer for utviklingen, slik at vi får et godt beslutningsgrunnlag.

Områdeutviklingsstrategien vil dermed inneholde en beskrivelse av det foreslåtte byplangrepet, temakart for ulike forhold som byrom, utnyttelse, arealbruk osv. samt beskrivelse av behov for videre utredninger i etterfølgende reguleringsplanarbeid. Dermed vil strategien også kunne fungere som et planprogram for etterfølgende reguleringsplaner.

Leveranse 2 - Anbefaling til gjennomføring av fase 3:

En videre utvikling av områdene rundt Larvik jernbanestasjon og indre havn forventes å kreve store ressurser. Det er allerede et vesentlig vedlikeholdsbehov på indre havn og det vil være oppgraderingsbehov uavhengig av videre utvikling og bruk av området. En endret bruk av området vil også utløse behov for investering i ny infrastruktur og nye byrom.

Det er derfor avgjørende at føringer og avklaringer som blir gitt i områdeutviklingsstrategien gir grunnlag for et tilstrekkelig økonomisk handlingsrom som kan muliggjøre ønsket utvikling. Det vil dermed på et overordnet nivå vurderes om det forventede kostnadsbildet ved utviklingen vil kunne ha en økonomisk inndekning. Med andre ord skal vi i denne fasen stille oss spørsmålet: Er dette et prosjekt som det er grunnlag for å gå videre med? Om det konkluderes at handlingsrommet er godt nok til å kunne realisere utviklingen vil det gis anbefalinger knyttet til hvordan arbeidet kan gjennomføres i en tredje fase. Det vil her blant annet gis forslag til følgende tema:

Utviklingssamarbeid

Planområdet er i sin helhet eid av Larvik kommune og Bane NOR SF. Det er allerede god dialog mellom de to grunneierne og det gjennomføres en videre prosess for å avklare grunnlag og evt. form på et videre samarbeid om utviklingen av området. Involvering av evt. andre parter i et samarbeid kan også vurderes.

Avklare kommunens rolle i den videre utviklingen

I dette tilfellet er Larvik kommune både planmyndighet og grunneier. Kommunens rolle som planmyndighet vil ligge fast, uavhengig av videre løsning. Det vil være Larvik kommunestyre som er besluttsende myndighet når det kommer til utviklingen av kommunens områder. Samtidig finnes det ulike scenarier knyttet til kommunens videre rolle som grunneier, og det vil bli gitt en anbefaling om hvordan denne rollen bør være i den videre utviklingen av Knutepunkt Larvik og indre havn. Her vil flere muligheter utredes, som deltagelse i et felles utviklingsselskap med andre parter, salg av kommunale eiendommer etc.

Avklare eiendomsmessige forhold

Kommunens rolle som grunneier må avklares i den videre prosessen. Dette inkluderer hvordan kommunen skal håndtere sin eiendomsportefølje i området, og hvilken rolle kommunen skal ta som grunneier og eventuell utvikler. Man vil søke å verdifastsette kommunens eiendommer og framtidige forpliktelser. Tidlig i prosessen må det også vurderes om det er hensiktsmessig å skille ut de berørte kommunale eiendommene i et eget selskap, blant annet for å skape klare skiller mellom kommunens rolle som planmyndighet og rollen som grunneier/utvikler.

Gjennomføring av fase 2 av knutepunkt Larvik og indre havn

Organisering

Arbeidet vil fortsette å ledes av en styringsgruppe bestående av Kommunedirektørens ledergruppe. Det etableres en egen prosjektgruppe sammensatt av relevante fagmiljøer i Larvik kommune. I tillegg inviteres den andre grunneieren, Bane Nor, inn i prosjektgruppen. Det er avklart at det er Bane NOR eiendom som vil representere og koordinere de ulike fagmiljøene i Bane NOR systemet i det videre arbeidet med utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn. 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 politiske utvalget som er opprettet videreføres. Utvalgets medlemmer er valgt for perioden 2024 til 2027, så det er ikke behov for nyvalg til utvalget.

Medvirkning

En grundig medvirkningsprosess vil være avgjørende for å få på plass forutsigbare, gode og godt forankrede løsninger som gir grunnlag for en videre utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn.

Siden dette arbeidet handler om å øke Larviks attraksjonskraft ved å skape framtidens knutepunkt og utvikle en levende sjøfront, vil det legges et spesielt fokus på å slippe til stemmene fra yngre målgrupper. Ungdomsrådet, Thor Heyerdahl vgs og LNF ung er alle eksempler på grupper man vil involvere i medvirkningsarbeidet. I tillegg vil man søke å involvere “unge voksne” i Larvik og knytte kontakt mot potensielle hjemflyttere. (Dvs. utflyttede personer med tilhørighet til Larvik som potensielt vil vurdere å flytte tilbake).

Medvirkningen vil bygge videre på tidligere gjennomførte medvirkningsprosesser for området som “Folkestemmen” etc. Samtidig vil man gjennom prosessen understreke viktigheten av realiserbarhet, slik at diskusjonene bygger på et handlingsrom som gjør den ønskede utviklingen gjennomførbar.

Prioriterte tiltak og aktiviteter vil blant annet bestå av:

- Gjennomføring av flere åpne “fjordbyverksteder” hvor ulike forhold og problemstillinger knyttet til utviklingen presenteres og diskuteres.
- Møter med næringslivet og eiendomsutviklere
- Egne aktiviteter og møter rettet mot yngre målgrupper
- Løpende dialog med relevante sektormyndigheter
- Kvartalsvise orienteringer til det politiske miljøet
- Fortløpende informasjonsarbeid på hjemmesider og sosiale medier
- Aktivt bruk av lokalpresse.

Ytterligere medvirkningstiltak vil vurderes fortløpende.

Fremdriftsplan

Den overordnede fremdriftsplanen for gjennomføring av fase 2 er som følger:

	Prosjektoppgaver:	4. kv. 2025	1. kv. 2026	2. kv. 2026	3. kv. 2026	4. kv. 2026	1. kv. 2027
2	Fase 2 - Definere handlingsrom for arealbruk og mobilitet						
2.1	Leveranse 1 - Områdeutviklingsstrategi						
2.1.a	Innledende fase						
2.1.b	Plangrep/mulighetsstudie						
2.1.c	Ferdigstilling						
2.2	Leveranse 2 - Anbefalinger til gjennomføring av fase 3						
2.2.a	Avklare grunnlag for videre utviklingspartnerskap						
2.2.b	Avklare Larvik kommunes rolle i den videre utviklingen						
2.2.c	Avklare eiendomsmessige forhold						
2.3	Medvirkning og informasjon						
2.3.a	Fjordbyverksteder		X	X	X		
2.3.b	Arbeidsverksted Næringsliv og utbyggere		X		X		
2.3.c	Samarbeid med sektormyndigheter						
2.3.d	Politiske orienteringer		X	X	X		
2.3.e	Informasjonsarbeid						
2.4	Behandling i kommunestyret					X	
3	Fase 3 - Realisering						
3.1	Oppstart utvikling av området						

De ulike aktivitetene i fremdriftsplanen er nærmere beskrevet i den vedlagte prosjektplanen.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Gjennomføringen av fase 2 av utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn gjennomføres via bruk av interne ressurser fra blant annet Bypakke Larvik og Byutviklingsprogrammet.

Ressurser til nødvendig vedlikehold av grøntarealene i indre havn under planarbeidet vil innarbeides i Handlings- og økonomiplanen for 2026.

Å sikre økonomisk handlingsrom til selve utviklingen av området vil være en sentral oppgave for det videre arbeidet. Larvik kommune har svært begrensede ressurser til å vedlikeholde, investere i og utvikle området. Grunnlaget for et utviklingssamarbeid med øvrige grunneiere og parter vil dermed være en av to hovedleveranser i denne delen av prosjektarbeidet.

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 fase 2 av utvikling av indre havn og knutepunkt Larvik startes ikke opp.

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

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

Behovet for økt attraksjonskraft og byutvikling

Som saken beskriver anser Kommunedirektøren at en utvikling av knutepunkt Larvik og indre havn er potensielt det største byutviklingsgrepet i Larvik de seneste 15 årene. Arbeidet vil være et avgjørende grep for å videreutvikle "fjordbyen Larvik", binde fjorden og byen tettere sammen og utvikle et framtidsrettet knutepunkt på en måte som styrker Larviks byutvikling og attraksjonskraft.

For å få til den beste utviklingen for området kan man ikke se på kommunens arealer isolert, men i sammenheng med Bane NORs arealer. Jernbanens behov, funksjon i bybildet og barrierevirkninger, samt behov for utvikling og tilrettelegging langs Storgata og øvrige nødvendige infrastrukturiltak i området er alle problemstillinger som taler for at det må ligge en helhetlig plan til grunn for en videre utvikling.

I tillegg legger dagens planstatus store begrensninger for hvordan man kan utvikle området, og det kan ikke gjennomføres ny utvikling uten at det gjøres planmessige grep. Det er også behov for å avklare det totale behovet for ny infrastruktur som VA, strøm og veg for området.

Bruk av områdeutviklingsstrategi

Kommunedirektøren vurderer at en områdeutviklingsstrategi er det riktige verktøyet for denne fasen, framfor å gå rett på en juridisk bindende reguleringsplan. Det er to sentrale argumenter for

dette. Det ene handler om å sikre framdrift i arbeidet, selv om Bane NOR p.t. ikke har avklart sitt framtidige arealbehov. Å starte en formell reguleringsprosess allerede nå ville tvunget fram avklaringer for tidlig og med stor sannsynlighet ført til en innsigelse som ville stanset hele arbeidet. En strategi er derimot ikke juridisk bindende, men er samtidig en faglig og politisk forpliktende retning som gir oss framdrift.

Det andre argumentet er at dette gir oss muligheten til å enes om de overordna rammene og hovedgrepet for utviklingen, før man går inn i detaljene i etterfølgende reguleringsplan. Slik skaper vi den forutsigbarheten som er nødvendig for etterfølgende arbeid. En områdeutviklingsstrategi er et mer fleksibelt verktøy som egner seg bedre i en tidlig fase av et så stort og komplekst byutviklingsprosjekt. Den lar oss utforske og vurdere ulike alternativ for utviklingen, for eksempel når det gjelder utnyttelse og byromsstruktur, i tett dialog med grunneiere, næringsliv og innbyggere. Da bygger vi en felles visjon og en helhetlig, samordnet strategi for området *før* vi går inn i den mer formaliserte prosessen med en reguleringsplan.

En områdeutviklingsstrategi fungerer derfor som et viktig mellomledd i planhierarkiet; den er mer konkret enn overordna føringer i kommunedelplan for Larvik by, men gir oss det handlingsrommet vi trenger for å komme fram til helt sentrale avklaringer før vi detaljregulerer, og vil således også gi en mer forutsigbar reguleringsprosess i etterkant. Kommunedirektøren mener dermed dette er et nødvendig virkemiddel å ta i bruk i en så komplisert transformasjon som utviklingen av Knutepunkt Larvik og indre havn vil være.

Det er mange og ulike interesser knyttet til utviklingen av området, og det forventes at denne utviklingen vil være et tema som vil engasjere bredt i Larviksamfunnet. Kommunedirektøren anser det derfor som avgjørende at det gjennomføres gode og omfattende medvirkningstiltak slik beskrevet i denne saken. I den sammenheng anser kommunedirektøren at det fokuset som vil bli rettet mot yngre målgrupper og unge voksne som særdeles verdifullt. Dette handler om å utvikle Larvik for fremtiden, og nettopp derfor er det viktig å rette en spesiell oppmerksomhet mot de yngre da det er de som skal leve lengst med valgene vi tar i dag.

Kommunedirektøren er også opptatt av en god dialog med det politiske miljøet gjennom prosessen. Erfaringene med opprettelsen av en politisk arbeidsgruppe, har vært god og oppleves verdifullt for arbeidet. Det foreslås derfor å videreføre dette utvalget inn i neste fase.

Hvordan oppnå ønsket utvikling?

I denne saken anser kommunedirektøren at bestillingen ikke bare er å gjennomføre en prosess som gir arealmessige avklaringer og en plan for området, men at oppdraget også er å legge til rette for at ønsket utvikling vil skje.

Kommunedirektøren vil derfor gjennomføre vurderinger av den økonomiske gjennomførbarheten av forslag til områdeutviklingsstrategi. Om forslaget vurderes å være gjennomførbart vil kommunedirektøren gi sine anbefalinger til hvordan den videre utviklingen kan gjennomføres, og hvilken rolle Larvik kommune bør ha i denne.

En krevende premiss for den videre utviklingen er kommunens begrensede økonomiske handlingsrom fremover. Slik kommunedirektøren ser det vil en videre utvikling være avhengig av en eller annen form for partnerskap eller samarbeid med andre aktører. Siden området kun har to grunneiere, Larvik kommune og Bane NOR, anser kommunedirektøren det som hensiktsmessig å starte med å avklare grunnlaget for et utviklings-/grunneiersamarbeid mellom disse. Kommunestyret bes derfor om å gi et mandat til å gå i dialog med Bane NOR eiendom. Resultatet av denne dialogen legges frem for politisk behandling når den foreligger.

Det er allerede et vesentlig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for infrastrukturen på indre havn og langs Storgata. Dette innebærer at det å videreføre dagens situasjon også vil ha en vesentlig merkostnad for Larvik kommune. Dette kostnadsbildet vil utredes nærmere i det videre arbeidet og legges frem som et 0-alternativ når forslag til områdeutviklingsstrategi presenteres.

På kortere sikt anser kommunedirektøren det som viktig å unngå at grøntarealene på indre havn forfaller mens planarbeidet foregår, og vil innarbeide ressurser til nødvendig vedlikehold i Handlings- og økonomiplanen for 2026.

Kommunedirektøren foreslår også å starte prosessen med å skille ut kommunens eiendommer som berøres av arbeidet i et eget eiendomsselskap. Dette er først og fremst for å sikre ryddighet i kommunens to ulike roller som planmyndighet og grunneier. Det vil også uansett være et nødvendig steg for en videre utvikling av kommunens eiendommer, uavhengig om kommunen blir en aktiv part i selve utviklingen eller velger å overlate dette til andre parter.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at den prosessen som presenteres i vedlagte plan gir kommunestyret de beste forutsetningene for å ha kontroll over den videre utviklingen av området. Dette gjelder både i forhold til de arealmessige avklaringene, og den videre fysiske utviklingen.

Avslutningsvis vil kommunedirektøren vise til at fasen arbeidet nå går inn i handler om å avklare hvilke ønsker og ambisjoner Larvik skal ha for utviklingen av området. Det er nå vi skal vurdere og veie ulike hensyn mot hverandre, kartlegge muligheter og begrensninger og synliggjøre konsekvenser av den utviklingen vi anbefaler. Om det allerede på nåværende tidspunkt legges inn sterke føringer eller begrensninger på handlingsrommet – utover allerede fattede politiske vedtak – risikerer man å begrense mulighetene for å finne de beste løsningene. I denne saken vil kommunedirektøren derfor fraråde at det fattes vedtak om hvordan selve utviklingen skal ta form rent fysisk, da det er nettopp det vi nå skal i gang med å utforske og så legge fram for politisk behandling gjennom områdeutviklingsstrategien.

Vedlegg

Plan for utvikling av Knutepunkt Larvik og indre havn - fase 2