

MELDING

Til: Kommuneplanutvalget
Fra: Rådmann Astrid Sommerstad
Dato: 25.10.05

TEMA: KOMMUNEDELPLAN FOR LARVIK BY – FREMDRIFT - Informasjon



Status for arbeidet

Gro Herheim sluttet i kommunen i juli 2005 og prosjektlederansvaret for byplanen er overtatt av kommuneplanlegger Gunnar Ridderström.

Høringen av kommunedelplanen for Larvik by ble avsluttet 1. mai 2005. Det er i alt kommet inn 83 høringsuttalelser. Uttalelsene fordeler seg slik:

Statlige og regionale etater:	7 uttalelser
Offentlige etater :	6 uttalelser
Organisasjoner, lag og foreninger:	20 uttalelser
Firmaer og grunneiere:	44 uttalelser
Enkeltpersoner:	6 uttalelser

Det er avgitt en felles uttalelse fra Fylkesmannen, Statens vegvesen og Norges vassdrags og energidirektorat. Uttalelsene fra firmaer og grunneiere omfatter både eiendomsselskap, drivere som er leietakere og eiere av enkelttomter.

Varsel om innsigelser

Det foreligger innsigelse til planforslaget fra Fylkesmannens beredskapsavdeling, Statens vegvesen, Jernbaneverket og Vestfold fylkeskommune.

1. Det har vært avholdt møte med Jernbaneverket på administrativt nivå for å avklare innholdet i varselet om innsigelse som er rettet mot planen. Innsigelsen retter seg om detaljeringsgraden i planforslaget og Jernbaneverkets mulighet til å opprettholde eksisterende spor for stalling av tog i tilknytning til stasjonen til det foreligger andre muligheter for dette. Jernbaneverket kan trekke sin innsigelse dersom det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.
2. Fylkesmannens beredskapsavdeling har reist innsigelse mot at det ikke er gjort risiko og sårbarhetsanalyser for planområdet. Innsigelsen kan trekkes dersom det innarbeides juridisk bindende bestemmelser om at slike undersøkelser må gjøres i forbindelse med reguleringsplaner innenfor planområdet.

3. Fylkesmannens beredskapsavdeling og NVE har innsigelse til arealbruk og utforming av bebyggelse i flomutsatte områder (Numedalslågen, langs sjøfronten og i Hammerdalen). Innsigelsen kan fravikes dersom det innarbeides juridisk bindende bestemmelser om byggehøyder i disse områdene, og det stilles krav om vurdering av flomfaren i fremtidige reguleringsplaner.
4. Statens vegvesen har reist innsigelse mot at det i retningslinjene i § 8 om viktige ledd i kommunikasjonssystemet er sagt at konsekvensutredningen for E18 skal avklare muligheter, konsekvenser og avbøtende tiltak for å løse de trafikkmessige miljøutfordringene innenfor planområdet.
5. Det har, utover møtet med Jernbaneverket, ikke vært avholdt møter med de andre etatene som har reist innsigelse til planen. Avklaring av innsigelsene vil skje i den videre planprosessen frem mot et nytt høringsforslag.
6. Vestfold fylkeskommunen har reist innsigelse mot bebyggelse for tett inn mot den fredete stasjonsbygningen. Det er også varslet innsigelse dersom arealene i Indre havn rundt stasjonsbygningen og i Hammerdalen ikke båndlegges for fremtidig regulering til spesialområde bevaring.

Videre planprosess

Rådmannen har gått i gjennom høringsuttalelsene og har følgende forslag til videre prosess for planarbeidet:

1. Kommuneplanutvalget: Sentrale problemstillinger og prinsipper for videre arbeid presenteres.
2. Høringsparter gis tilbakemelding skriftlig eller i møte.
3. Møte med Regionale/statlige myndigheter for å avklare eventuelle innsigelser som ikke avklares gjennom nytt planforslag. Politisk deltagelse (ordfører, planutvalgsleder) er ønskelig. Dersom det ikke oppnås enighet angående innsigelser bringes saken inn for Kommuneplanutvalget.
4. Kommunestyret tar stilling til nytt planforslag og sender det på høring. Frist for uttalelsen settes til 4 uker.
5. Det arrangeres folkemøte med orientering om det reviderte planforslaget. Planforslaget presenteres for de regionale myndighetene.
6. Rådmannen oppsummerer innkomne høringsuttalelser og presenterer saken for Kommuneplanutvalget. Eventuelle fortsatte innsigelser avklares med statlige/regionale myndigheter.
7. Kommunestyret egengodkjenner planen.
8. Presentasjon av vedtatt plan på åpent folkemøte.

Administrasjonen arbeider mot det mål at vi skal ha en endelig vedtatt plan før sommeren 2006. Dette avhenger av kommunestyrets vedtak og ønsker om prosesser/dialoger i arbeidet, og resultat av eventuelle meglinger.

Det er fra administrasjonens side ønskelig med en aktiv politisk deltagelse i det videre arbeidet.

Saksframlegg ved ny behandling av saken

I tillegg til eksisterende struktur i saksfremlegget vil administrasjonen legge frem:

1. Oversikt over planprosessen
2. Sammenstilling av høringsuttalelsene
3. Ref. fra møter etter 01.05.05
4. Oversikt (tabell og kart) over reguleringsplaner som settes til side/beholdes
5. Oversikt over endringer i nytt planforslag
6. Revidert planbeskrivelse og kart
7. Vedlegg:
 - Høringsuttalelsene – fullversjon (1x til hvert parti?)

Prinsipielle spørsmål reist i høringen

Det er i høringen reist en del prinsipielle spørsmål til planutkastet og prosessen. De viktigste spørsmålene er referert og kommentert fra rådmannens side nedenfor. Det er ikke tatt med spørsmål som er reist til pågående eller godkjente reguleringsplaner som er foreslått fortsatt å skulle gjelde. Kommentarer til enkelteiendommer eller enkeltprosjekter er bare kommentert der de er av prinsipiell karakter.

Dersom ikke Kommuneplanutvalget har vesentlige innvendinger mot rådmannens kommentarer vil disse i hovedsak bli lagt til grunn for et revidert planutkast, uten at dette er å forstå som en politisk bindende styring i denne retningen.

Målsettingen med planarbeidet

Formålet med planen må være å gi de overordnede rammen for utviklingen, nærmest av visjonær karakter, mens mer detaljerte bestemmelser må komme på regulerings- og bebyggelsesplannivå.

Rådmannens kommentarer: Eksisterende reguleringsplaner inneholder til dels foreldede og manglende bestemmelser for sikring av kulturminneverdiene i byområder. Det er derfor behov for både overordnede retningslinjer for hovedtrekkene i utviklingen innenfor planområdet, og mer detaljerte bestemmelser som sikrer ivaretagelsen av verdier innenfor planområdet. Flere høringsinstanser har kommentert at bestemmelsene er for detaljerte på dette plannivået (se under Kart, bestemmelser og retningslinjer). Rådmannen vil gå igjennom forslaget til bestemmelser og retningslinjer for å se på mulige forenklinger. I oppdatert planbeskrivelse vil det bli lagt større vekt på de overordnede målene og prinsippene for planen.

Det må være et mål å skape en senterstruktur som ”pakker” folk sammen på et mindre område.

Rådmannens kommentarer: *Et av målene med planarbeidet har vært å skape mer aktivitet i sentrum. Økt aktivitet kan oppnås ved å komprimere dagens aktivitet innenfor et mindre område, og ved å skape større aktivitet med flere mennesker innenfor dagens eller et større sentrumsområde. Sett i lys av målet om å skape kontakt med sjøen vil det fremtidige sentrumsområdet utgjøre et større areal enn i dag. Det må derfor være et viktig mål å skape økt attraksjonskraft for sentrumsområdet. Dette vil etter rådmannens vurdering kreve en klar sentrumsavgrensning og en vurdering av om det skal etableres en funksjonsdeling mellom delområder innenfor denne avgrensningen. De ulike kvalitetene og funksjonen innenfor sentrumsområdet må ses i sammenheng innenfor en helhetlig strategi. Utviklingen av Indre havn som et allment tilgjengelig areal og funksjoner som skaper aktivitet vil være viktig i denne sammenheng. Samtidig er det viktig at ulike kvalitetene og funksjoner i enkelte bydeler og innenfor sentrumsområdet utfyller hverandre og på det grunnlaget styrker byens innhold.*

Det er skjedd en vesentlig dreining av kommuneplanens innhold i forhold til kommunestyrets føringer uten at dette er faglig begrunnet. Planen synes å gå betydelig lenger med hensyn til utbygging i sentrale og sårbare områder enn det kommunestyret legger opp til i sine føringer for planen.

Rådmannens kommentarer: *Åpent areal i Indre havn må ses i sammenheng med behovet for å krysse jernbanen. Den foreslåtte arealbruken legger til rette for at jernbanen kan krysses over et lokk over eksisterende sporområder. Rådmannen mener en slik løsning er nødvendig for å skape en god forbindelse mellom dagens sentrum og Indre havn. Revidert planforslag vil være mindre detaljert med hensyn til struktur i bebyggelsen. Dette forutsettes avklart i en fremtidig reguleringsplan for området.*

Planen mangler bydelstenkning hvor det legges opp til rene boligområder hvor næringsetablering ikke kan finne sted.

Rådmannens kommentarer: *Det er ikke lagt opp til blanding av bolig og næringsvirksomhet fordi dette a) Lett fører til konflikter på grunn av trafikk, støy og andre miljøulempen, og b) Fordi det har vært et mål å skape et kompakt sentrum. Å åpne for etablering av næringsvirksomhet i boområdene vil ikke bygge opp om målet om et sterkt og pulserende sentrum. Avstandene mellom boliger og handels/sentrumområder innenfor dagens bystruktur er ikke større enn at dagens sentre kan betjene boligområdene også i fremtiden.*

Bevaring av kulturminner bør vektlegges som en målsetting i seg selv. Verdimålestokken bør i mindre grad knyttes opp til næringsutvikling og estetikk.

Rådmannens kommentarer: *Fokuset i planutkastet har vært på bruken av kulturminner som verdi i seg selv, og som ressurs i steds- og næringsutviklingen. Rådmannen mener at kulturminnene sikres best gjennom en aktiv bruk hvor bruksmuligheter veies opp mot bevarings hensyn.*

Utkast til sentrale mål og fokusområder i plandokumentene har ingen sterk eksplisitt fokusering på reiselivet. Nyere teori og forskning rundt reiselivets produksjon viser at steder og byer i stor grad endrer posisjon fra å være reiselivets infrastruktur, til å bli reiselivets

kjerneprodukt. Larviks unike fortrinn som fjord og elveby bør utvikles. Kontakt mellom bolig, handel, kultur, sjø og elv utgjør attraksjonskvaliteter som er betydelige og som utgjør et ganske unikt og urealisert potensial for byen.

Rådmannens kommentarer: Dette har vært et viktig fokus i planarbeidet. Sammenhengen mellom elven, sjøen, Farris og Bøkeskogen vil bli sterkere vektlagt i planbeskrivelsen i det reviderte høringsutkastet.

Planen må kunne virke over tid uten å bli gjennomhullet av dispensasjoner. Planen må skape forutsigbarhet.

Rådmannens kommentarer: En forutsigbar plan er avhengig av både oppfølging ovenfor forslagsstillere og konsulenter, og en konsekvent behandling av enkeltsaker over tid. Planens visjon og bestemmelsene må kunne relateres til ulike typer prosjekter. Det må være en forutsetning av planen følges opp aktivt gjennom utarbeidelse av reguleringsplaner, formingsveiledere og informasjon.

Planens avgrensning

Byplanen bør utvides til også å omfatte eiendommen 4067/54, 56, 60, 76, 85, 160 og 246 (Brunlanesveien 8/Granveien 4/Bjørkeveien 4/ Farris eidet). Arealet ønskes utnyttet til forretning og boliger.

Rådmannens kommentarer: Deler av eiendommen ligger innenfor planområdet. Hovedbygningen som i dag disponeres til forretning ligger utenfor planens avgrensning. Rådmannen mener de vurderingene som bør ligge til grunn for å vurdere om arealet kan brukes til blandet forretning og bolig bør gjøres på reguleringsplannivå. Arealet foreslås derfor ikke tatt inn i planen.

Planprosess

Det er behov for bedre dialog mellom kommunens planleggere, grunneiere og næringslivet.

Rådmannens kommentarer: Det har vært holdt en åpen og aktiv dialog mot befolkningen under utarbeidelsen av planen. Rådmannen legger opp til at det holdes en aktiv dialog med de høringsinstansene som er kritiske for gjennomføring av planen. Det legges imidlertid ikke opp til åpne møter i fasen frem til et nytt planforslag foreligger til politisk behandling.

Krav om arkitektkonkurranse bør utelates for Hovlandbanen.

Rådmannens kommentarer: Kravet om arkitektkonkurranse har til hensikt å sikre en arkitektonisk høy kvalitet i de viktigste områdene innenfor planområdet. Høy tetthet i fremtidige boligområder vil stille høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet i områdene.

Dette gjelder i høy grad for Hovlandbanen. Rådmannen mener derfor at kravet om arkitektkonkurranse ikke bør fravikes for dette området.

Planen må angi rekkefølge av utbyggingstiltak og delområder i planen som sikrer en harmonisk utvikling av det eksisterende og nye Larvik innen planens tidshorisont.

Rådmannens kommentarer: *Kommentaren reiser spørsmål om en planstyrt eller en markedsstyrt utvikling av byområdet. Rådmannen mener at planen må avklare funksjonelle og estetiske sammenhenger mellom de ulike områdene i byen, og at rekkefølgebestemmelser må benyttes der avhengigheten mellom prosjekter er kritisk. Utover slike tilfeller mener rådmannen gjennomføringen av prosjektene bør være opp til enkeltaktørene innenfor byutviklingen.*

Det burde vært gjennomført en konsekvensanalyse av planforslaget.

Rådmannens kommentarer: *Til grunn for planforslaget ligger en rekke utredninger og analyser som synliggjør aktuelle virkemidler og konsekvenser av dem. Kommunedelplaner som ble startet opp før 1. april 2005 faller i utgangspunktet ikke inn under konsekvensutredningsforskriften. Unntaket er dersom planprosessen ikke er avsluttet med endelig vedtak før 21. juli 2006. Rådmannen mener konsekvensene av planforslaget er tilstrekkelig belyst gjennom planbeskrivelsen og saksinnstillingene, og at det derfor ikke er behov for en formell konsekvensutredning av planen. En formell konsekvensutredning vil gi en betydelig forsinkelse for endelig vedtak av planen.*

Kart, bestemmelser og retningslinjer

De utfyllende bestemmelsene og retningslinjene er vanskelig å forstå. Videre bearbeiding anbefales. Det anbefales å lage en leserveiledning for brukerne av planen.

Rådmannens kommentarer: *Bestemmelser og retningslinjer vil bli bearbeidet med tanke på å gjøre dem lettere å forstå. En leserveiledning vurderes innarbeidet i plandokumentet.*

Kun Plankart 2 oppfattes å være juridisk bindende. Eksisterende områder regulert til spesialområde bevaring bør vises på plankart 2.

Rådmannens kommentarer: *Flere høringsinstanser har kommentert at flere kart er gjort juridisk bindende. Rådmannen har fått bekreftet at dette er mulig innenfor rammen av plan- og bygningsloven, men innser at uklarhet rundt dette spørsmålet vil svekke planen som grunnlag for byutviklingen. Det tas derfor sikte på å innarbeide plankart 3 (byform – bebyggelse) og 4 (byform – byrom) i plankart 2 (arealformålene).*

Bestemmelsene er for detaljerte. Mindre styring av den enkelte huseier, og mer satsing på veiledning og kompetansebygging rettet mot den enkelte huseier anbefales.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen mener at planen ivaretar både behovet for juridisk hjemmel til å hindre uønskede tiltak og en god strategi for kompetanseoppbygging og veiledning. Planforslaget er utarbeidet i samråd med Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet. De enkelte bestemmelsene gjennomgås, i samråd med Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet, med basis i høringsuttalelsene som er kommet.

De juridiske kartene bør ikke gradere bevaringsverdien av hus innenfor områder avsatt til spesialområde bevaring.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen er enig i at de enkelte husene innenfor spesialområder til bevaring ikke bør identifiseres på plankartet. Registreringene bør i stedet inngår som en del av grunnlagsmaterialet for planen. Eksisterende registreringer gjennomgås med Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet.

Bestemmelsene inneholder utnyttelsesgrader som delvis er inkonsekvente i forhold til maksimal utnyttelse. Utnyttelsesgraden er for høy. Kravene til boligområder er umulige å gjennomføre i sentrumsområdet. Krav til uteoppholdsareal og parkering lar seg ikke realisere med de tettheter som kreves.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen er klar over at kravene til utnyttelse, uteoppholdsarealer og parkering for noen områder må avklares gjennom senere planbehandling. Avveining av de ulike kravene er forutsatt avklart gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Rådmannen vil gå igjennom planforslaget med sikte på å avklare hvilke områder det foreligger konflikt, og å tydeliggjøre at avveiningen av krav må skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

Dagens reguleringsplaner bør ikke uten videre settes til side.

Rådmannens kommentarer: Det er foretatt en gjennomgang av alle reguleringsplaner innenfor planområdet. De reguleringsplanene som er foreslått satt til side er enten ferdig utbygget eller har bestemmelser som er i strid med dagens arealbruk eller arealbruken i planforslaget. Det er foretatt en ytterligere kvalitetssikring av hvilke planer som bør settes til side. Oppdatert liste over planer, med begrunnelse for hvorfor de foreslås satt til side, vil bli lagt frem i forbindelse med ny høring av planforslaget.

Det er manglende sammenfall mellom planformål og eiendomsgrenser.

Rådmannens kommentarer: Planen vil bli gjennomgått slik at formåls grensene i størst mulig utstrekning følger eksisterende eiendomsgrenser og/eller bygninger.

Det må settes krav om risiko og sårbarhetsanalyse i reguleringsplaner. Innsigelse dersom dette ikke innarbeides i planen.

Rådmannens kommentarer: Krav om risiko- og sårbarhetsanalyser innarbeides som et krav i reguleringsplaner som skal utarbeides.

Områder hvor det kan drives detaljhandel bør avmerkes på plankartet.

Rådmannens kommentarer: Områder hvor det kan skje handelsvirksomhet (detaljhandel, plasskrevende varer og konsepter for større handelshus) vil bli beskrevet i planbeskrivelsen og på plankartet.

Omdisponering av eksisterende industri- og næringsarealer

Ønsker om å kunne opprettholde dagens virksomhet. Omdisponering fører til en uklar og uholdbar juridisk situasjon for bedriftene. Det må være forskjell på nyetableringer, bruksendringer og utvidelser innenfor eksisterende bruksområder når slike avveininger skal gjøres. Dagens virksomhet bør kunne videreføres og eventuelt utvides.

Rådmannens kommentarer: Eksisterende bedrifter bør kunne fortsette sin virksomhet der de ikke utgjør en vesentlig belastning for det omkringliggende bomiljøet. Det innarbeides retningslinjer i planen om at eksisterende bedrifter kan fortsette til en omdisponering av arealet til bolig finner sted.

Rådmannen mener det ikke bør legges opp til blanding av bolig- og næringsformål i form av forretning, industri, verksteder, lager eller lignende virksomheter da denne typen virksomhet erfaringsmessig fører til konflikter med omkringliggende boliger. Det foreslås lagt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer omdisponering til rent boligformål dersom eksisterende næringsvirksomhet opphører.

Avgrensning av sentrum

Det er et behov for å komprimere sentrum og sikre vekst og utvikling i samsvar med dette.

Rådmannens kommentarer: Se kommentarer under planens formål. En grunnleggende diskusjon i debatten om et mer levende sentrum er om sentrum skal dimensjoneres i forhold til Larviks befolkning, eller om det er mulig og ønskelig å trekke også andre brukere til Larvik. Et perspektiv er at en kraftig handelsmotor i form av et kjøpesenter vil holde på kjøpekraften innenfor kommunen og eventuelt også trekke kjøpekraft fra et større omland til Larvik. Rådmannen vil gå igjennom spørsmålet om dimensjonering av sentrum i det videre arbeidet med planen.

Avgrensningen av sentrum er ikke tydelig nok.

Rådmannens kommentarer: På plankartet er sentrumsområdet og bykjernen vist med blandet sentrumsformål. Deler av arealene langs Nansetgata er avsatt til sentrumsformål. Utenfor disse arealene er det ikke tillatt med etablering av andre arealbruksformål enn boliger, og eventuell annen arealbruk må klareres gjennom utarbeidelse av reguleringsplaner. Rådmannen vil gå igjennom sentrumsavgrensningen med utgangspunkt i høringsuttalelsene og bl.a. korrigere grensen i forhold til dagens eiendomsgrenser og

bebyggelse. Det vil også bli foretatt en vurdering av om formåls grensene bør ligge gjennom kvartaler. Avgrensningen av sentrumsformål må ses i forhold til drivkreftene i byutviklingen og prosesskrav knyttet til omdisponering i forhold til kommunedelplanen (krav om reguleringsplan, bebyggelsesplan eller kun byggemelding). Rådmannen vil gå igjennom disse problemstillingene i utarbeidelsen av nytt planforslag.

Kulturminnevern

For de fredete lystgårdene Unnersbo, Hovland og Yttersø anbefales det formål bolig/næring sammen med spesialområde bevaring.

Rådmannens kommentarer: *Rådmannen er enig i at de fredete gårdsanleggene, med unntak av Unnersbo hvor det ikke bør tillates boligformål, bør avsettes til blandet formål bolig og næring. Dette er i tråd med strategien om bruk og vern av kulturminner.*

Det anbefales at Hovland gård får et større åpent område rundt bebyggelsen.

Rådmannens kommentarer: *Et større åpent område vil bli vurdert innarbeidet i revidert planforslag*

Det anbefales at det reguleres til spesialområde bevaring rundt Unnersbo i stedet for friområde slik planforslaget foreslår.

Rådmannens kommentarer: *Rådmannen mener arealformål friområde ivaretar behovet for å skjerme den fredete bygningen mot inngrep i nærområdet. Området rundt bygningen er også gitt en viss sikring gjennom kulturminneloven fordi huset er vernet. Rådmannen vurderer det slik at utarbeidelse av en reguleringsplan ikke vil gi vesentlig bedre vern av bygningens omgivelser. Rådmannen mener ressursbruken til en regulering ikke står i forhold til planforslagets sikring av området rundt den fredete bygningen.*

Den store utbyggingen vil viske ut Larviks topografiske særtrekk, særlig buen i Indre havn og Hammerdalen.

Rådmannens kommentarer: *Det er et dilemma i moderne byutvikling at dimensjonene på bygningene er lagt større enn i tidligere tider. Krav om lavere/mindre bygninger vil utgjøre en sterk innsnevring av de økonomiske mulighetene til å realisere prosjekter, særlig i områder med høye tomtepriser, og teknisk og miljømessig utfordrende byggetomter. Ønske om å realisere en økt kvalitet i Indre havn og Hammerdalen vil være avhengig av tunge investeringer og rådmannen ser et dilemma i å avsette disse arealene til arealbruksformål som vanskelig lar seg realisere uten tunge offentlige investeringer. Det har i planforslaget vært forsøkt å finne en balanse mellom byens kulturhistoriske og landskapmessige særtrekk. Rådmannen vil gå igjennom planforslaget med basis i høringsuttalelsene og kommunestyrets vedtak i fase 1. Rådmannen mener arealene i Hammerdalen er så verdifulle for byutviklingen at en relativt høy utnyttelse og blanding av formål må kunne tillates. Arealformål og bygningsvolumer avklares gjennom reguleringsplaner. I Indre havn mener rådmannen det er*

nødvendig å tillate bebyggelse som sikrer en god kryssing over jernbanen, samtidig som det tas hensyn til Tollerodden/Skottebrygga og vestre del av Storgata som viktige kulturmiljøer.

Vernebestemmelsene må ha som mål å ta vare på en historisk identitet som ressurs for stedsutvikling, og ikke ha som mål å hindre utvikling.

Rådmannens kommentarer: Å legge til rette for kulturminnene som en ressurs for stedsutviklingen har vært en av intensjonene bak planforslaget. Rådmannen mener det må tilstrebes en balanse mellom bevaring av bygninger og bygningsmiljøer, og ny bruk eller bebyggelse i områdene. Forvaltningen av kulturminnene må ha et langt perspektiv med basis i at de utgjør en ikke fornybar ressurs for Larviks-samfunnet. Dette vil bli veid opp mot behovet for prosess og prinsipper for omdisponering eller riving og nybygging til andre formål.

Det bør ikke bygges rundt stasjonsbygningen. Utbygging nær den fredete stasjonsbygningen kan utløse innsigelse på reguleringsplaner for området. Området bør båndlegges for senere regulering.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen er enig i at bebyggelsen i høringsutkastet er plassert for nær den fredete stasjonsbygningen. Plassering og omfang av bebyggelse rundt stasjonsbygningen vil bli avklart med Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet i det videre planarbeidet.

Kvartal 68 med Strandgata 22A, 22B, 24 og 26 er regulert til spesialområde bevaring. Hus i dette kvartalet kan ikke rives og eiendommene ikke bebygges.

Rådmannens kommentarer: Kvartalet er ved en inkurie avsatt til byggeområde for boliger og ikke til spesialområde bevaring. Dette vil bli rettet opp i det oppdaterte planforslaget.

Flere høringsinstanser stiller spørsmål ved den arkitektoniske og kulturminnefaglige verdien av nyere bygninger.

Rådmannens kommentarer: Verdivurderingen av bygningene baserer seg på den kulturminnefaglige analysen som er utarbeidet i forbindelse med planen. Rådmannen mener bevaring av disse bygningene vil være viktig i et langsiktig perspektiv på kulturminneforvaltningen i kommunen. Konkrete føringer for fremtidig bruk og endring av bygningene må avklares gjennom reguleringsplan eller byggesøknad.

Utnyttelsesgraden på 200% er for høy og vil kunne føre til store negative konsekvenser for kulturminnene i byen.

Rådmannens kommentarer: Det er gitt føringer for utnyttelsesgraden i hvert enkelt kvartal, jfr. bestemmelsenes § 9 Tomteutnyttelse og mønehøyder. Rådmannen vil gå igjennom bestemmelsene med sikte på å justere dem i forhold til bygninger og eiendommer med bevarings- eller verneverdi.

Ved fornyelse av eksisterende bygningsmasse bør det tas sterkere hensyn til tilbakeføring av bebyggelsen (kopi av det opprinnelige huset). Bruk av moderne materialer og formspråk vil kunne ødelegge bevaringsområdene.

Rådmannens kommentarer: *Tilbakeføring av bygninger bør skje med basis i dokumentasjon av bygningens opprinnelige utforming. Fokus på moderne formspråk og materialer er lagt inn i bestemmelsene for å tydeliggjøre skillet mellom opprinnelig og nyere bebyggelse. Fokus har vært på å sikre god arkitektonisk og estetisk kvalitet i områdene, ikke en tilbakeføring basert på estetikk. Bestemmelsene vil bli gjennomgått på ny i samråd med Vestfold fylkeskommunen som kulturminnemyndighet.*

Området rundt Laurvig hospital er avsatt til byggeområde, noe som kan føre til innebygging av det fredete anlegget.

Rådmannens kommentarer: *Arealet øst for Laurvig hospital er ved en inkurie avsatt til byggeområde. Arealet vil i oppdatert planforslag bli avsatt til friområde/båtopplag.*

Balders hage bør reguleres til spesialområde bevaring.

Rådmannens kommentarer: *Behovet for å regulere Balders hage til spesialområde bevaring vurderes i samråd med grunneier og Vestfold fylkeskommunen som kulturminnemyndighet.*

Næringsvirksomhet i og utenfor sentrumsområdet

Videre omdisponering til detaljhandel i industriområder utenfor sentrumsområdet bør stoppes. Dette er ikke godt nok ivaretatt i planforslaget.

Rådmannens kommentarer: *Hvilke områder som kan brukes til handel vil bli klargjort i det oppdaterte planforslaget (se også kommentar over om detaljhandel).*

Byplanen mangler en diskusjon av hvor bedrifter som IKEA skal kunne lokalisere seg.

Rådmannens kommentarer: *Mulighetene for å etablere større bedrifter for detaljhandel blir vurdert i rulleringen av kommuneplanens arealdel. Vurderingene vil bli brukt for å vurdere mulige arealer for slik etablering innenfor byplanen. Rådmannen vurderer arealene langs Elveveien som mest aktuelle for denne typen lokalisering.*

Bruken av innglassede byrom bør tillates. Innglassing må ikke forringe fasadene og vanskeliggjøre allmenn trafikk.

Rådmannens kommentarer: *Rådmannen mener bruk av innglssede byrom ikke er i vesentlig konflikt med fasader og enkeltbygninger som kulturminner, men at bruken av slike løsninger reiser viktige prinsipielle spørsmål om privatisering av det offentlige rom og endring av den historiske gatestrukturen i sentrumsområdet. Rådmannen vil vurdere om det bør legges inn bestemmelser som forbyr bruken av innglassede byrom, eller om dette bør tas stilling til i reguleringsplan/byggesak.*

Bestemmelsene er for detaljerte. For styrende for type næringsareal, arealstørrelser for næring og forretninger i etablerte næringsområder.

Medfører betydelig innskrenkning av eier handlefrihet over eiendommene. Både eier og leier påføres en usikkerhet.

Fremtidige søknadsprosesser bli mer kostbare, langvarige og uforutsigbare. Dette kan føre til at bedrifter flytter.

Det er konflikt mellom foreslått utnyttelsesgrad, krav til utforming og bruk av eiendommene, og en kommersiell utnyttelse. Eierne i sentrum må kunne utnytte sine eiendommer uten begrensende tiltak som maksimal utnyttelse og maksimal størrelse på forretninger. En høy utnyttelse gir prosjektene den kommersielle bæreevnen som er drivkraften som må til for å realisere vedtatte planer.

Rådmannens kommentarer: *Uttalelsene reiser spørsmål om en planstyrt eller markedsstyrt utvikling av handelskapasiteten i sentrumsområdet. Det er uklart i hvilken grad en kan forevente en stor avskalling av mindre bedrifter/dårlig lokaliserte bedrifter dersom det åpnes for etablering av et større kjøpesenter i sentrumsområdet. Det er også uklart om etablering av et større handelssenter fører til øket attraksjonskraft regionalt slik at flere velger å handle i Larvik. Rådmannen vurderer det slik at det vil være helheten i byområdet og kvaliteten på den enkelte etablering som vil avgjøre hvor stor regional virkning ny etablering vil få. Det vil derfor være viktig å sikre kvaliteten i nye etableringer. Handlefriheten til den enkelte grunneier og forretningsdrivende må vurderes opp mot dette. Det må være et mål for planarbeidet at rammene for grunneiere og leietakere blir så klare som mulig, og at prosesser for avklaring av nye prosjekter blir så effektive som mulig. Ønsket om en høy utnyttelse må vurderes opp mot bybildet totalt og kvaliteter i den bebyggelsen som ønskes etablert.*

Området nord og vest for Glippe bru (Lågen dampsg) bør avsettes til forretningsvirksomhet. Arealene mellom Elveveien og Lågen bør avsettes til Kontor, lager, industri og hotell.

Rådmannens kommentarer: *Bruken av arealene langs Elveveien og på Øya vil bli vurdert i det videre planarbeidet. Rådmannen mener hotell bør etableres innenfor eller i nærheten av sentrumsområdet.*

Det bør ikke være forbud mot plasskrevende varer i sentrumsområdet.

Rådmannens kommentarer: *Rådmannen mener at plasskrevende varer vil kreve så store arealer for varelevering og parkering for kundene at denne funksjonen ikke egner seg i sentrumsområdet.*

Arealer som brukes til lovpålagt parkering er omdisponert.

Rådmannens kommentarer: *Rådmannen mener det bør være et mål at arealene i sentrum ikke benyttes til overflateparkering. Endret arealbruk på eksisterende parkeringsarealer gir eier en mulighet til omdisponering som kan realiseres dersom en utbygging er mulig/ønskelig basert på øvrige rammebetingelser på eiendommen.*

Det vil være produktet, trivselen og mulighetene som vil avgjøre om noen vil satse i sentrum. Planen må bygge opp positive virkemidler som gjør at private investorer ønsker å investere i sentrum.

Rådmannens kommentarer: Etablering av en helhetlig by-veg og attraktive funksjoner har vært utgangspunktet for planforslaget. Aktive virkemidler for å bygge opp under en ønsket utvikling er i planforslaget forankret i handlingsprogrammet. Rådmannen vil gå igjennom handlingsprogrammet med sikte på å avklare ansvar og tidsperspektiv for gjennomføring av de foreslåtte tiltakene.

Utnyttelsesgraden i industriområdene bør økes. Det bør utarbeides et handlingsprogram for hvordan dette kan gjennomføres.

Rådmannens kommentarer: Dette vil bli vurdert i det reviderte planforslaget.

Det er et misforhold mellom byens og det planlagte sentrums størrelse. Sentrum vil bli utfordret ved en stor utbygging i Indre havn.

Rådmannens kommentarer: Et av målene med planarbeidet har vært å skape mer aktivt og attraktivt sentrum. Sett i lys av målet om å skape kontakt med arealene ved sjøen vil det fremtidige sentrumsområdet utgjøre et større areal enn i dag. Det må derfor være et viktig mål å skape økt attraksjonskraft og dette vil etter rådmannens vurdering kreve en klar sentrumsavgrensning og attraktive funksjoner innenfor denne avgrensningen. De ulike kvalitetene og funksjonen innenfor sentrumsområdet må ses i sammenheng innenfor en helhetlig strategi. Utviklingen av Indre havn som et allment tilgjengelig areal vil være viktig i denne sammenheng. Det blir veldig viktig for byens liv at ulike kvalitetene og funksjoner i enkelte bydeler og innenfor sentrumsområde utfyller hverandre og på det grunnlaget styrker byens innhold og identitet. Rådmannen vil gå igjennom spørsmålet om dimensjonering av sentrum i det videre arbeidet med planen

Byplanen mangler en grunnleggende diskusjon om sentrumsutvikling knyttet til form og innhold i sentrum må være for at det skal beholde sin kraft og betydning for byutviklingen.

Rådmannens kommentarer: Diskusjonen rundt sentrumsutviklingen var en del av fase 1 i byplanarbeidet. Spørsmålet må ses i sammenheng med sentrums attraktivitet som kultur- og handelssenter i kommunen, og som boligområde. Momentene knyttet til denne diskusjonen vil bli innarbeidet i plandokumentet.

Boliger

Det bør etableres flere boliger i sentrum.

Krav om at 30% av leilighetene skal være 2-roms er økonomisk urealistisk og kan føre til at boligprosjekter ikke blir realisert.

Maks 10% boliger i sentrumsområdet vil kunne føre til en forslumming av områdene.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen er enig i at det bør legges til rette for etablering av flere boliger i sentrumsområdet. Dette vil være en viktig strategi for å sikre bruk av sentrumsområdet over døgnet, i tillegg til at boliger gir en økt sosial kontroll av

sentrumsområdet. Utfordringen vil være å sikre bokkvalitetene og en variert befolkningssammensetning i et tett bebygget område.

Kravet om en andel 2.roms leiligheter har til hensikt å sikre en diversitet av boligtyper i sentrumsområdet, og gjennom dette en diversitet i befolkningssammensetningen. Ulike befolknings- og brukergrupper i sentrum er viktig for å sikre mangfoldig bruk av sentrumsområdet på dag og kveldstid. Rådmannen mener det vør være en viss styring av boligtyper som etableres i sentrumsområdet. Det vil i det videre planarbeidet bli vurdert om dette bør gjøres gjennom reguleringsplanene for prosjektene slik at hensynet til endringene i markedet kan vektlegges sterkere.

Andelen boliger i det enkelte prosjekt i sentrumsområdet bør vurderes i reguleringsplan/byggesøknad og tilpasses muligheter og begrensninger på den enkelte eiendom/kvartal.

Etablering av boliger i sentrumsområdet bør skje ved at det avsettes arealer til blandet sentrumsformål.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen mener de funksjonelle utfordringene knyttet til blandet sentrumsformål og hensynet til kvaliteten i boligene er såpass store at dette arealbruksformålet kun bør benyttes i sentrumsområdet. I områdene rundt sentrum bør arealene i størst mulig grad avsettes til rent boligformål.

Etablering av boliger i 1. etg. langs Nansetgata anbefales ikke. Det bør kunne etableres næringsvirksomhet i 1. etg. langs denne innfartsåren.

Rådmannens kommentarer: I planforslaget er bare deler av arealet langs Nansetgata avsatt til sentrumsformål. Disse arealene har allerede i dag forretningsvirksomhet. Planforslaget var basert på at arealene på Torstvedtjordene skulle benyttes til et senter for plasskrevende varer. Rådmannen vil gå igjennom vurderingene knyttet til arealbruken langs Nansetgata på ny i lys av at Torstvedtjordene skal avsettes til boligformål. Det vil også bli vurdert om Nansetgata bør avmerkes som miljøgate i planen for å fokusere sterkere på gatens funksjon både som bolig-/handlegate og hovedinnfartsvei til sentrumsområdet fra nord.

Allmennhetens tilgang og privatisering av arealer i strandsonen

Områdene rett utenfor eiendommen Balders hage er avsatt til friområde/friluftsområde. Områder nært bygningen er ikke egnet for allmennhetens bruk.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen ser betydningen av at området nær bygningen forvaltes på en måte som støtter opp om bygningen som kulturminne. Spørsmålet om arealbruken for hagen vurderes i sammenheng med spørsmålet om området bør båndlegges til regulerings som bevaringsområde.

Boligeiendommer er avsatt til friluftformål.

Rådmannens kommentarer: Området mellom Batteristranda og Jordfalle er båndlagt til fremtidig spesialområde friluftsområde. Avgrensningen følger i hovedtrekk avgrensningen av virkeområdet for strandsonen i de rikspolitiske retningslinjene for Oslofjorden. Arealet omfatter deler av boligeiendommene på strekningen. Rådmannen vil vurdere arealforbruksformålet på nytt i det reviderte planforslaget.

Transportsystemet og parkering

De fysiske forholdene og økonomien knyttet til de foreslåtte elementene i hovedvegnettet er ikke vurdert. En mer detaljert planlegging er nødvendig før konklusjoner trekkes.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen ser en utfordring i å få utarbeidet et plangrunnlag som er tilstrekkelig detaljert til å ta stilling til elementene i hovedvegnettet i forhold til funksjon, teknisk gjennomførbarhet og økonomi. Statens vegvesen vil være en sentral øktør i et slikt planarbeid. I perioden frem til nytt planforslag foreligger vil det bli arrangert et seminar i samarbeid med Statens vegvesen hvor hovedelementene i trafikkløsningen i planområdet, og særlig strekningen Øya – Farriseidet, vil bli gjennomgått. Rådmannen vil med bakgrunn i dette arbeidet vurdere videre planprosess opp mot forslagene i byplanen.

Kommunen bør i sin planlegging legge til grunn at jernbanen blir i Indre havn i overskuelig fremtid. Jernbanestasjonen bør ligge i Indre havn.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen deler høringsinstansene vurdering av at tidsperspektivet for en eventuell flytting av jernbanen vekk fra Indre havn er svært langt, og at dagens situasjon derfor bør tas som utgangspunkt for det videre planarbeidet. Rådmannen er også enig i at jernbanestasjonen bør ligge i dagen i Indre havn. Plasseringen er viktig som transportknutepunkt og utgjør en ressurs for byutviklingen i Indre havn.

Jernbanespolet til Revet må opprettholdes.

Rådmannens kommentarer: Spørsmålet behandles i konsekvensutredningen /reguleringsplanen for Revet. Jernbanestråsen ut på Revet er ved en inkurie falt ut av planforslaget som lagt ut på høring. Spor frem til Revet vil bli foreslått opprettholdt i det reviderte planforslaget.

De små, sentrumsnære, leilighetene har en høy parkeringsdekning.

Rådmannens kommentarer: Kravet til parkering vil bli vurdert på nytt i det reviderte planforslaget. Rådmannen vil imidlertid peke på at et redusert krav til antall parkeringsplasser kan føre til forskyving av fremmedparkeringen ut på gater og plasser i byen. Kravet om parkeringsplasser knyttet til ulike arealbruksformål må derfor ses i sammenheng med den øvrige parkeringspolitikken for sentrumsområdet.

Indre havn

Det er avgjørende at fremtidig vegløsning for Rv 303 og jernbanetraseen er fastlagt før frigitte arealer i Indre havn bygges igjen. Planarbeidet anbefales igangsatt snarest.

Rådmannens kommentarer: *Se kommentarer under næringsvirksomhet i og utenfor senterområdet og målsettingen med planarbeidet. I Indre havn mener rådmannen det er nødvendig å tillate bebyggelse som sikrer en god kryssing over jernbanen, samtidig som det tas hensyn til Tollerodden/Skottebrygga og vestre del av Storgata som viktige kulturmiljøer. Fremtidig vegløsning for Rv 303 og jernbanetraseen må avklares strategisk ved en konstruktiv dialog og kontinuerlig samarbeid (konkrete planer og realiseringsprosesser) med Statens vegvesen og Jernbaneverket og i tråd med foreslått handlingsprogram med mål og tiltak for oppfølging av planen. I tillegg vil det være viktig å klargjøre prosessene på Fylkesplannivå i forbindelse med prioriteringer i forhold til investeringer i vei- og gatenett og kollektivtrafikkens utvikling.*

Struktur og utforming av området er for detaljert. Dette detaljeringsnivået frarådes i kommunedelplanen.

Rådmannens kommentarer: *Rådmannen legger opp til at det reviderte planforslaget viser en mer grovmasket struktur for området sammen med en angivelse av viktige forutsetninger for videre utvikling av arealet (byggehøyder, siktlinjer, plassering av overgang over jernbanen m.m.).*

Jernbaneverket reiser innsigelse til den viste arealbruken for Indre havn. Dagens spor må ligge ved stasjonen til egnede arealer finnes andre steder.

Rådmannens kommentarer: *I møte med Jernbaneverket er det avklart at en rekkefølgebestemmelse kan avklare den varslede innsigelsen. Rådmannen vil gjennom revisjonen av planutkastet avklare hvilke konsekvenser dette vil kunne få tidsmessig for gjennomføring av planen.*

Det må legges til rette for en god kollektivterminal i området ved jernbanen.

Rådmannens kommentarer: *Rådmannen er enig i at det bør legges til rette for en kollektivterminal i området ved Jernbanen. Om terminalen skal plasseres i kommunedelplanen eller i senere reguleringsplan for området vurderes i samråd med Statens vegvesen, Jernbaneverket og Vestfold kollektivtrafikk.*

Bebyggelsen i Indre havn, i kvartalene 58, 59, 60, 61, 62 og 63 nær fredete og bevaringsverdige bygninger kan utløse innsigelse til en reguleringsplan. Plasseringen må avklares med vernemydighetene når reguleringsplanarbeidet tar til. Det varsles innsigelse dersom kommunen ikke båndlegger arealene i påvente av en reguleringsplan.

Rådmannens kommentarer: *Rådmannen legger opp til at de overordnede rammene for bebyggelse i Indre havn avklares gjennom kommunedelplanen, og at konkret plassering og utforming av bebyggelsen avklares gjennom senere reguleringsplaner. Rådmannen er i tvil om det er grunnlag for å reise innsigelse dersom området ikke båndlegges i påvente av reguleringsplan når de juridisk bindende bestemmelsene krever utarbeidelse av*

reguleringsplan. Dette vil bli avklart med fylkeskommunen før revidert planforslag legges frem til politisk behandling.

Indre havn bør ikke ha en høy utnyttelse.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen ser det som nødvendig at det legges til rette for en del bebyggelse i Indre havn for å sikre en god kryssing av jernbanen. Omfanget av bebyggelse vil bli veid opp mot Kommunestyrets tidligere vedtak og høringsuttalelsene.

Stasjonsområdet bør disponeres til arealbruksformål som understøtter RPR for samordnet arealbruk og transportplanlegging, dvs. skoler og arealeffektive arbeidsplasser og boliger.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen er enig i at de arealformålene som understøtter RPR for samordnet areal- og transportplanlegging er sentrale i den videre utviklingen av Indre havn. Rådmannen mener det i tillegg bør legges til rette for kulturformål og bevertning i området.

Tollboden og Farrisfabrikken må ikke bygges inne av høye bygninger.

Rådmannens kommentarer: Forholdet mellom Tollboden og ny bebyggelse i vest vil bli avklart gjennom reguleringsplanen for Sanden. I øst mener rådmannen planforslaget ivaretar hensynet til Tollboden gjennom forslag til et park/friområde foran den vestre delen av Storgaten. Rådmannen ser det som lite aktuelt at det legges til rette for byggehøyder og volumer som vil skjerme for Farrisfabrikken. Dette vil bli vurdert nærmere i det kommende planarbeidet.

Storgaten må beholdes som den bygningsmessige fasaden mot sjøen.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen mener det vil være vanskelig å legge til rette for en arealbruk som holder hele Storgaten åpne mot sjøen. Etter rådmannens vurdering er det viktig å holde den vestre delen av fasaderekken (vest for Grand hotell) åpne mot sjøen. Dette er ivare tatt i høringsforslaget ved at det er lagt inn en park/friområde foran fasaderekken og ut til sjøen. I området vest for stasjonsbygningen mener rådmannen det er nødvendig å tillate bebyggelse som gjøre det mulig å krysse Jernbanen på en god måte. Omfanget av bebyggelse vil bli vurdert opp mot den fredete stasjonsbygningen. Øst for stasjonsbygningen vil planforslaget bli gjennomgått i forhold til sjøfartsmuseet/Skottebrygga/Tollerodden.

Indre havn bør utvikles aktivt i en tidlig fase i byplanperioden.

Rådmannens kommentarer: Utvikling av Indre havn må som tidligere kommentert ses i sammenheng med muligheten for å bygge over jernbanen for å skape en kvalitativt god forbindelse mellom sjøen og sentrum. Tiltak og utbyggingsrekkefølger vil bli vurdert i det videre planarbeidet. Muligheten for å utvikle Indre havn tidlig i byplanperioden må vurderes opp mot eventuelle rekkefølgebestemmelser i forhold til jernbanen og aktuelle aktører, virkemidler og økonomiske ressurser for gjennomføring av planen.

Det bør legges til rette for etablering av et kjøpesenter i Indre havn.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen er i tvil om etablering av et kjøpesenter Indre havn er riktig strategi i forhold til utvikling av sentrum. Spørsmålet vil bli vurdert i det videre planarbeidet.

Områdene lags jernbanen er ikke egnet til friområder/park.

Rådmannens kommentarer: Parkens hovedfunksjon vil være å åpne Storgata mot sjøen. Støysituasjonen vil være en utfordring både i forhold til jernbanestøy og vegtrafikkstøy. Støysituasjonen må vurderes i forhold til situasjonen i området, aktuell bruk av arealet og mulighetene for støyskjerming. Dette vil bli vurdert i det videre arbeidet.

En tydelig ivaretagelse av aksene Tollerodden/Herregården – Langestrand/Hammerdalen gjennom istandsetting, tydeliggjøring av historisk forankring og en åpenhet overfor publikums tilgang og bruk av stedene vil ha betydelig positiv verdi for Larvik som reisemål.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen er enig i vurderingen fra høringsinstansene. Dette perspektivet lå også til grunn for Kommunestyrets vedtak i fase 1 av planarbeidet. Arealbruk og utforming av bebyggelse langs aksene vil bli gjennomgått i det reviderte planutkastet. Vurdering av hvilke funksjoner som bør etableres i tilknytning til en slik akse vil være viktig.

Farriseidet

En må være forsiktig med å fylle ut masser i Farris da dette kan medføre forurensning av drikkevannskilden. Konsekvensutredningen for E18 vil gi svar på dette. Planlegging av området bør avvete en avklaring av ny trasé for E18.

Området Farriseidet, Kilen og Bergerløkka bør ses under ett. Føringer og bestemmelser om fremtidig bruk bør tas ut av byplanen og avklares i fremtidig planarbeid for området.

Rådmannens kommentarer: Videre planlegging av arealbruken og utforming av området bør avvete konsekvensutredningen og kommunedelplanen for E18 mellom Bommestad og Sky. De foreslåtte bestemmelsene for området anbefales opprettholdt.

Nanset/Torstvedt-området

Ny skole ønskes ikke lokalisert ved siden av Nanset idrettsforening. Arealene bør avsettes til utvidelse av idrettsanlegget.

Rådmannens kommentarer: Arealet vil bli vurdert på nytt sett i forhold til en skoletomt i tilknytning til Torstvedtjordene.

Ny Ringvei fra E18 til Elveveien bør ikke realiseres. En ringvei vil påvirke boområdene negativt og føre til trafikkfare.

Rådmannens kommentarer: Veiforbindelsen vil bli vurdert i forbindelse med konsekvensutredningen av E18.

Hammerdalen

Kvartal 52 og 54 ønskes avsatt til blandet formål kontor og boliger.

***Rådmannens kommentarer:** Dette vil bli vurdert i det reviderte planforslaget. Spørsmålet må ses i forhold til arealbruksformålenes krav til lokalisering og miljøforhold, og i relasjon til Lagestrandområdet som bevaringsområde.*

Verksgården, Klokkerboden, området mellom oberinspektørboligen, Langesgt. 4 og 6, og administrasjonsbygningen, Saggården og Sanden bør reguleres til spesialområde bevaring. Det varsles innsigelse dersom arealene ikke båndlegges i påvente av reguleringsplan.

***Rådmannens kommentarer:** Det er allerede varslet revisjon av reguleringsplanen for Langestrand. Spørsmålet om båndlegging til spesialområde bevaring for disse områdene vil bli avklart med Vestfold fylkeskommune i det videre planarbeidet.*

Torstrand

Bebyggelsen langs sjøen bør være lav, maks 2 etg..

***Rådmannens kommentarer:** Det er i planforslaget lagt opp til at bebyggelsen på Torstrand skal holdes lav mot sjøen. Flere høringsinstanser er kritisk til arealutnyttelsen mot sjøfronten og rådmannen vil gjennomgå planforslaget på nytt med tanke på en ytterligere differensiering av høyder og volumer mot sjøfronten. Planforslaget legger opp til en vesentlig lavere utnyttelsesgrad enn gjeldende reguleringsplaner.*

Flere områder på Torstrand bør reguleres til spesialområde bevaring. Kommersiell drift bør tillates i disse områdene slik at bydelens handlestrøk kan revitaliseres. Det bør lages en egen kommunedelplan som løfter Torstrand opp til en viktig bydel.

***Rådmannens kommentarer:** Rådmannen vurderer planforslaget som tilfredsstillende i forhold til bevaring av Trostrandområdet. Rådmannen vil ikke anbefale en blanding av arealbruksformålene næring og bolig på Torstrand, med unntak av Dronningens gate.*

Om det bør utarbeides en egen kommunedelplan for Torstrand bør vurderes når byplanen er vedtatt og har fått virke noen år.

Området øst for gravlunden bør avsettes til fremtidig utvidelse av denne.

***Rådmannens kommentarer:** Dette vil bli vurdert i det videre planarbeidet.*