Larvik kommune

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE DEN 15.09.2026

FOR

Detaljregulering av Torget 1



TORGGÅRDEN

Nytt rådhus, bibliotek og offentlig møteplass i Larvik

Referatet skal godkjennes av partene i etterkant av møtet.
Saksbehandler oversender utkast til referat helst innen 1 uke etter avholdt møte.

SAKSINFORMASJON	
Plantype	Detaljregulering
Møtedato	15.09.2026
Arkivsak	2026/14386
Saksbehandler	Olga Georgakopoulou
Gebyr	34 880 - gebyr for oppstartsmøtet gebyrregulativet for andre gebyr som tilkommer i reguleringsplanprosessen

1. **MØTEDELTAKERE**

FRA FORSLAGSSTILLER	
Navn	**Firma, Rolle, e-post (tlf)**
Maja Flåen Hansen	prosjektutvikler Larvik kommune, maja.flaen.hansen@larvik.kommune.no
Silje Hoftun	Plankonsulent, silje.hoftun@civitas.no
Alf Isak Nordli	Arkitekt, alf@saaha.no
Faktura skal sendes (navn og adresse)	Larvik kommune maja.flaen.hansen@larvik.kommune.no
FRA KOMMUNEN	
Navn	**Rolle, e-post, (tlf)**
Olga Georgakopoulou	Arkitekt, olga.geo@larvik.kommune.no, 41190466
Linda Kristin Myrsve	Fagkoordinator, linda.myrsve@larvik.kommune.no, 98231863
Marianne Allum	Referent

2. REGULERINGSPLANOMRÅDET

2.1 BAKGRUNN FOR REGULERINGSPLANARBEIDET

Hensikt/formål: Formålet med prosjektet er å etablere et administrasjonsbygg som skal bidra til å effektivisere kommunens drift og forbedre tilgjengeligheten til de kommunale tjenestene. I tillegg skal biblioteket samlokaliseres i det nye bygget. Gjennom å etablere et samlende og tilgjengelig kommune- og byhus samt biblioteket på Torget i Larvik skal prosjektet bidra til å styrke torgområdet som levende og attraktive byrom i sentrum.

Skissert planønske: Larvik kommune har kjøpt eiendommen Torget 1 med tilhørende parkeringsplass (Gbnr 3020/2290 og 3020/1547) Formålet med kjøpet og bakgrunnen for behovet for ny plan er å kunne utnytte bygget til byens rådhus, bibliotek, møtesenter, kafe mm. i det eksisterende bygget, sammen med et nybygg på 3 etasjer på ubebygd del av kvartalet, skal store deler av kommunens administrasjon samles.

2.2 LOKALISERING AV PLANOMRÅDET

Ortofoto





Foreslått planområdet og eiendommer

Berørte eiendommer / gbnr:
3020/2290
3020/1547
3020/2560
3320/1

3. PLANGRUNNLAG

3.1 PLANSTATUS		
PLAN	NAVN	FORMÅL
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037	sentrumsformål - Kvartal 23

3.2 OVERSIKT OVER BERØRTE PLANER SOM VIL BLI OPPHEVET - HELT/DELVIS		
PLAN	NAVN	FORMÅL
Reguleringsplan	-	-

4. KOMMUNENS FORELØPIG TILBAKEMELDINGER

Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, med tilhørende vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere krav om tematiske vurderinger og visualiseringer senere i planprosessen. Oversikten er ikke uttømmende.

GJENNOMGANG AV OPPSTARTSMØTE

- Internt koordineringsmøte: Tilbakemeldinger fra internt koordineringsmøte ble gjennomgått (se under)
- Ytre rammer er godt definert, men mobilitet og byrom må utredes. Dette gjelder adkomst, parkeringskjeller, vareleveranse og renovasjon.
- Obs - krav om fjernvarme - dette blir en parallell prosess og en politisk avklaringssak.
- VA arbeid - etappe 3. Arbeid langs Kongegata begynner nå - senere graves også Øvre torggt og Bredochsgt. - viktig med god koordinering for å unngå dobbel jobb hvis mulig.
- Planavdelingen anbefaler å varsle et utvidet planområde for å ha handlingsrom underveis, mens utbygger er tilbakeholden med å inkludere for mange gater/Torget direkte i planen da dette kan forsinke prosessen.



Foreslått planområdet etter koordineringsmøte. Arealet ble tilpasset etter interne avklaringene. Endelig planområdet vises under 2.2

- Det er behov for estetisk redegjørelse som en del av planarbeidet.
- Eksisterende trappeganger fra parkeringskjelleren til Torget har forbedringspotensiale. Det må ses på hvordan besøkende får en god og innbydende tilgang opp til Torget 1, eller evt kobling i underetasje.
- Materialvalget og miljøaspekter bør også inkluderes i planarbeid: Larvikitt, limtre/massivtre, bærende konstruksjon, miljøvennlige / naturlige byggemateriale osv..

- Utredning av fjernvarme og alternative miljøvennlige energikilder. Konsekvensene belyses. Krav til fjernvarme skal behandles politisk.
- Isfrie byrom som bieffekt i forbindelse med mulig overskuddsvarme? viktig for universell utforming, tilgjengelighet og vinterdrift på Torget.
- Viktig at informasjon deles underveis slik at alle kan komme med innspill. Det legges opp til korte møter underveis.
- Det henvises til oppstartspakke på kommunens hjemmeside mht. varsling, videre planarbeid, maler mm.
- Foreløpig fremdriftsplan oppsatt av forslagstiller: Varsle oppstart ASAP -(planområdet må avklares internt) November - 1. gangs behandling / Sluttbehandling i mars 2027
  Planavdelingen påpekte at fremdriftsplanen er alt for stram og inkluderer ikke lovpålagt saksbehandlingstid. Det må diskuteres en realistisk fremdriftsplan som omfatter behandling av planmaterialet, skrivefrister. politiske møter osv.
- Åpent informasjonsmøte innenfor varslingsperioden. Planavdelingen ønsker invitasjon til åpne møter og prøver å delta, men da ikke som aktiv deltaker.

REFERAT FRA INTERNT KOORDINERINGSMØTE 31. august 2026

AREALPLAN:

- Bygningsvolumet er godt innrammet, men i planarbeidet blir det alle funksjoner rundt bygget som blir kritisk å løse på en god måte.
- Byrom - må bli vurdering av behov og utredning - ta stilling / definere funksjon og krav på byrommene via planarbeid. Detaljeringen gjøres som del av prosjekteringsfasen i forbindelse med ramme. - iht landskapsnormalen for Larvik, pkt.2.2.
- Mobilitet må utredes / p-plass forbeholdt biblioteket? hvordan gågater fungerer i dag? hvor kommer myke trafikkanter fra / kartlegging av bevegelser. Hvordan skal det legges til rette for sykkel- / bil-parkeringsplasser / HC-krav? Behov for korttidsparkering for henting/levering.
- Kobling i kjelleretasje må reguleres. Trappeadkomst må være mer synlig og trygge. Innkjørelse til parkering bør tas med - skaper sammenheng.
- Offentlig bygg, må legge listen høyt slik at det tilrettelegges for de mest sårbare, både fysisk og psykisk. Tilrettelegge for folk, sosiale møteplasser og tenke byutvikling.
- Hele torget bør være innenfor planavgrensningen, og det samme gjelder for Bredochs gate

- Gågater og vegetasjon blir aktuelle temaer

BIBLIOTEK/KULTUR:

- Brukere er veldig opptatt av parkering. Bil, sykkel og handicap parkering. Ønske om 15 min. parkering i Oscarsgate, hente/bringe situasjoner.
- Varetransport av bøker flere ganger i uken. Viktig at det blir en fin flyt på dette. Helst på gatenivå.
- Viktig hvor plassering av ekstradør mot Oscarsgt kommer.
- Foreligger pr. nå ikke kartlegging av parkering.
- Biblioteket ønsker samspill med torget - bibliotek ut på torget og torget inn på biblioteket.

BEREDSKAP*:*

- Lite tilfluktsrom som er i bygget pr. i dag, skal bevares. Ny forskrift på høring i disse dager, avventer resultatet av dette før endelig standpunkt.
- Det anbefales en videre utredning av fjernvarmetilknytning for Rådhuset, da krevende grunnforhold for bergvarme gjør fjernvarme til et mer relevant alternativ her.
- Kreves en detaljert kostnadsanalyse for både kort og lang sikt mellom energiløsninger.

PARK:

- Litt liten del av torget som er med i planavgrensning med tanke på hvordan dette området skal utnyttes.
- Trafikk og bruken av bil i Oscars gate og Øvre Torggate må kartlegges.
- Må se på ulike muligheter for veibredde og fortau, og ta hensyn til at det er bakgårder hvor det parkeres.
- Plangrensen må utvides til å gjelde hele Torgflaten, samt vurdere arealene ned til innkjøringen av parkeringen under Torget. Parkeringen under Torget er privat og det må ses på hva som kan/skal gjøres her. Og i tillegg ta med hele Bredochs vei med tanke på at denne er enveiskjørt.

GEODATA:

- Grensene langs Oscarsgate og Øvre Torggt. er analoge og må mest trolig måles opp.
- Naturlig å slå sammen de eiendommene i prosjektet til ett.
- Utnytte hele arealet ut til byggegrensen på GBNR 3020/1547, slik at arealer ikke blir liggende ubenyttet.
  (Svar: arealet pga brannsikkerhet og avstand av nabobygget)

MILJØRETTET HELSEVERN:

- Positivt for befolkningen at bygget blir liggende i sentrum.
- Parkering for både sykkel og bil må ivaretas.

- Skilt må tilpasses bygget, ikke skarpt lys, ellers ingen innspill

TEKNISK V/VEG:

- Kan ikke bare stenge dagens gater, må hensynta at noen skal inn i bakgården sin. Sjekke ut hvordan gatene fungerer og brukes i dag. Ta hensyn til dette.
- Planlegge hvordan folk skal komme til/fra bygget.
- Begrenset bæring på selve torgflaten - veiavdelingen har beregninger på dette.

TEKNISK V/VA:

- Allerede har vært avholdt et møte med de som prosjekterer med tanke på overvannshåndtering.
- Overvannshåndtering på egen eiendom
- Er i oppstartsfasen på et VA-prosjekt i området for å bytte vann og avløp. Oppstart i september - etappe 3
  Er det tenkt på fjernvarme - hvis ja så haster det å gjøre noe nå siden det startes graving om 2-3 uker i prosjekteringen er det tenkt tilbakeføring slik det er i dag. Det er ikke lagt opp til å grave for fjernvarme pr. nå.
  Senere ved etappe 3 skal også graves Øvre torggate og Bredochsgt.

TEKNISK/RENOVASJON:

- Bygget blir næring og ikke en del av kommunens renovasjon - så det må tilrettelegges for henting tidlig i fasen.

FORHOLDET TIL OVERORDNET AREALSTRATEGI OG OVERORDNET PLAN

Må redegjøres for

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Må redegjøres for

GRØNNSTRUKTUR OG LEKEPLASSER

Må redegjøres for

KULTURMINNER

Må redegjøres for

BARN, UNGE OG ELDRES INTERESSER I PLANARBEIDET

Må redegjøres for

FOLKEHELSE OG STØY

T1442/2022

FLOM

Veileder fra NVE3/2022

GEOTEKNIKK

Veileder fra NVE 1/2019

MILJØTEKNIKK

Må redegjøres for

ESTETIKK

Må redegjøres for

SAMFERDSEL / MOBILITET

Må redegjøres for

VANN, SPILLVANN OG OVERVANN

NVE veileder 2/2023
kommunens VA-norm.

RENOVASJON

Se Lokal forskrift om husholdningsavfall og krav til løsninger for plassering av renovasjonsutstyr og retningslinjer og informasjon om nedgravde avfallscontainere på oppstartspakken på kommunens hjemmeside.

KLIMATILPASNING OG ENERGILØSNING

Reguleringsplanen skal inneholde løsninger som tar hensyn til klima, herunder klimatilpasning og energiløsninger, ref. plan- og bygningsloven §3-1 punkt g: *"ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport".*

Se også Statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

MEDVIRKNING
Ved informasjonsmøter: Kommunen ber om å få invitasjon til medvirkning/informasjonsmøter. Kommunen skal ikke ha en aktiv rolle i møtene, men delta som observatør.

5. KONSEKVENSUTREDNING

REDEGJØRELSE FOR KRAV OM KONSEKVENSUTREDNING
Ikke aktuelt

6. AVTALER

BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER	
Utbyggingsavtale	Ikke aktuelt

7. PLANDOKUMENTER OG TILHØRENDE UTREDNINGER

INNSENDING AV KOMPLETT PLANMATERIALE
Utkast til planforslag skal sendes til saksbehandler før endelig ferdigstillelse. Det avtales dialogmøter/arbeidsmøter ved behov. Kommunale retningslinjer, veiledere og maler ligger i oppstartspakken på kommunens hjemmeside, og skal brukes til å lage plandokumentene. Sendes det inn planforslag som er i strid med kommuneplan / kommunedelplan må det redegjøres for hvordan relevante statlige og regionale føringer er fulgt opp i planforslaget. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell/fagkyndig, og skal sendes inn med endelig planforslag. Komplett planforslag skal sendes samlet til postmottak@larvik.kommune.no med relevante vedlegg. Fra dato for innsending av komplett planmateriale har kommunen 12 ukers frist, dersom annet ikke er avtalt, til å saksforberede reguleringsplanen til 1.gangs behandling i Planutvalget, ref Plan- og bygningsloven. **Et komplett planforslag skal *alltid* inneholde:**

1. Reguleringsplankart (pdf og sosi-format)
2. Reguleringsbestemmelser (pdf og word)
3. Planbeskrivelse (pdf og/eller word)
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tillegg vil kommunen i denne saken kreve:

x	Illustrasjoner av planforslag (vise forhold til omgivelsene etc.)
x	Arealregnskap (gjerne som del av planbeskrivelse)
x	Kopi av alle innkomne uttalelser/merknader med kommentar fra forslagsstiller
x	Eierliste
x	Kopi av planoppstartsannonsen / varslingsannonsen
x	Illustrasjonsplan/utomhusplan
x	Grunnforhold - foreligger allerede
x	Sol-/skyggeanalyse
	Luftforurensning
	Miljøteknikk/grunnforurensning
x	Kommunalteknisk plan (VA)
x	Overvann og flom
x	Mobilitetsplan
	Matjordplan
	NIN-kartlegging
	Naturmangfoldutredning (dyr og vegetasjon)
x	Estetisk redegjørelse

Listen over er ikke uttømmende. Det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

8. BEHOV FOR VIDERE AVKLARINGER

AVKLARINGER OG UENIGHETER

Følgende gjenstår å avklare	- Byggomrisset følger ikke tomtegrense mot bakgården Svar: dette arealet er for å sikre avstand fra nabobygget iht brannsikkerhet. - Formingsveileder Planarbeid tar utgangspunkt i alle veiledende materiale. Planen må ta hensyn, utrede og presentere/argumentere om evt. avvik - Fjernvarme må utredes. Det er et krav på KDP og skal avklares politisk. - Estetisk redegjørelse - mobilitets utredning (torget og biblioteket) - kartlegging av behov og utredning - løsninger - Planområdet har vært avklart internt.
Melde saken opp i regionalt planforum	Ikke behov

FRAMDRIFT I PLANPROSESSEN

Tenkt/planlagt framdrift

Varsling	
Innsendelse av komplett planforslag	
1.gangsbehandling (inntil 12 uker etter komplett materiale)	
Sluttbehandling	

Kommunen anbefaler at det holdes noen dialogmøter (gjerne digitale) underveis i prosessen. Første aktuelle møte kan være etter varslingsperioden, utveksle uttalelser og avklare om det er avdekket nye temaer som må vurderes i planarbeidet. Dialogmøter avtales fortløpende.

9. VARSEL OM OPPSTART

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Larvik kommunes nettsider under Oppstartspakken. Forslag til annonsetekst, varslingsbrev, SOSI-fil med planomriss og eierlister (nabolister) skal sendes til kommunen v/ saksbehandler for godkjenning noen virkedager før gjennomføring av varsel.

Varsel om planoppstart varsles med annonse i Østlands-Posten og via brev til direkte berørte, naboer og andre, samt regionale og statlige myndigheter. Planoppstart varsles også på Larvik kommunes nettside. Sistnevnte varsling sørger kommunen/saksbehandler for.

Generell informasjon:

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte. Det gjøres oppmerksom på at verken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.

SIGNATUR:

Dato: 19.10.2026 *Saksbehandler: Olga Georgakopoulou*	*Dato:* *Forslagsstiller:*