



Arkivsak

25/05424-13

Saksbehandler

Roar Rabbevåg

Saksgang

Fylkesutvalget

Møtedato

20.10.2026

Uttalelse til offentlig ettersyn - Sjøparken Agnes Syd - Larvik kommune

Innstilling fra fylkesdirektøren

Med hjemmel i Plan og- bygningslovens § 5-4, fremmes det innsigelse til reguleringsplanens rekkefølgekrav § 9.a, med planens innslagspunkt på 70.000 m² BRA før etablering av ny kryssløsning på fv. 301 Larviksveien.

Fylkeskommunen fremmer innsigelsen med bakgrunn i at kunnskapsgrunnlaget ikke entydig avklarer om kryssløsningen er tilstrekkelig robust for 70.000 m² BRA. 70.000 m² BRA representerer full utbygging av Sjøparken med framtidige reguleringsplaner.

Planforslaget som er på høring, legger opp til utbygging inntil 48.000 m² BRA. Innsigelsen kan frafalles dersom rekkefølgekravet endres til nytt innslagspunkt på 48.000 m² BRA, og krysset på fv. 301 Larviksveien tas ut av denne planen og detaljreguleres på et senere tidspunkt.

Sammendrag

Det pågår for tiden en større transformasjon og utbygging på det gamle fabrikkområdet på Agnes ved Stavern i Larvik kommune. Den opprinnelige reguleringsplanen for området ble vedtatt våren 2008, og åpnet for utbygging med boliger, barnehage og nye næringsformål i et betydelig omfang på det gamle fabrikkområdet. Det har i ettertid vært gjort en rekke endringer i planen.

Våren 2025 ble det startet en prosess med reguleringsendring for søndre del av planområdet, og reguleringsplanen for Sjøparken Agnes syd er nå lagt ut på offentlig ettersyn. Planen endres for å tilrettelegge for følgende: justerte byggehøyder i enkelte felt, ny kryssløsning på Larviksveien (Fv. 301) samt endret rekkefølgekrav til opparbeiding av løsningen, avklare areal til to kommunale pumpestasjoner, endringer i forhold til kvartalslekeplass samt at det tillates etablert en offentlig tilgjengelig badstue i grøntstrukturen ved kyststien syd i området.

Planforslaget som nå er på høring legger til rette for å kunne etablere 420 boenheter, tilsvarende ca. 48 000 m² BRA bolig. Av dette er ca. 22.000 m² BRA - tilsvarende ca. 180 boenheter - allerede ferdigstilt eller under bygging. Boligene er fordelt på blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Planområdets adkomst fra fv. 301 Larviksveien er etablert som et kanalisert T-kryss med et venstresvingefelt på 32 m. I henhold til planforslagets rekkefølgebestemmelser kan det bygges ut inntil 70.000 m² BRA innenfor hele Sjøparkenområdet, før kravet om vurdering og eventuell etablering av ny kryssløsning på fv. 301 Larviksveien slår inn. Dette er en heving av innslagspunktet på rekkefølgebestemmelse, som i gjeldende plan er satt til 22.000 m² BRA.

Med bakgrunn i trafikkfall og faglige vurderinger knyttet til trafikkflyt og trafiksikkerhet, mener fylkesdirektøren at det må gjennomføres en vurdering av ny kryssløsning i forbindelse med fremtidig omregulering av næringsområdene K1 og K4 (se kartutsnitt senere i saken). Fylkesdirektøren vurderer derfor at det er behov for kryssutbedringer før det er etablert inntil 70.000 m² BRA innenfor hele Sjøparkenområdet. Kryssets utforming vil kunne tåle den trafikkveksten det legges til rette for i denne planen, som nå er på offentlig ettersyn.

Bakgrunn og saksgang

Vestfold fylkeskommune har mottatt planforslag for Sjøparken Agnes syd – gbnr 4046/12 – PlanID: 202503 til offentlig ettersyn. Oversendelsen er datert 10.06.2026, og med høringsfrist 15.08.2026. Høringsfristen er senere bekreftet forlenget til 23.10.2026 i påvente av politisk behandling av saken i Fylkesutvalget.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i planarbeidet. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, kultur- vei og planmyndighet og som planfaglig veileder. Fylkeskommunenes uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter. Saken vedtas i Fylkesutvalget som er fylkeskommunens planutvalg.

Fylkeskommunen varslet konflikt med vesentlig regional interesse, med hensyn til fylkesveien, i uttalelse til planoppstart datert 09.04.2024.

Denne saken utgjør fylkeskommunens uttalelse til mottatt planforslag for Sjøparken Agnes syd.

Saksopplysninger

Sjøparken Agnes ligger ca. 2 km nord for Stavern by i Larvik kommune. Planområdet ligger kystnært, og er på ca. 150 daa. Planforslaget er en del av en større plan for transformasjon av det gamle fabrikkområdet på Agnes, som ble vedtatt i 2008. Reguleringsplanen fra 2008 åpnet for utbygging med boliger, barnehage, høyskolebygg og nye næringsformål. Det er gjennom tiden gjort flere endringer av den opprinnelige planen.

Planforslaget samler helt eller delvis tre tidligere vedtatte reguleringsplaner for området (PlanID200805, 201009 og 201209) til en felles reguleringsplan. Reguleringsplanen fra 2008 vil fortsatt være gjeldende for områdene K1 (Næring) og K4 (Høgskoletomta). Plankartet for det nye reguleringsforslaget fremkommer nedenfor:



(Markeringene av område K1 (Næring) og K4 (Høgskoletomta) er tilføyd i kartet)

Våren 2025 ble det startet en prosess med reguleringsendring for søndre del av området, samt ny adkomstløsning på fv. 301 - Larviksveien.

Planforslaget er fremmet for å tilrettelegge for følgende:

- Justerte byggehøyder i enkelte av boligfeltene
- Ny kryssløsning på fv. 301 Larviksveien
- Nytt innslagspunkt for utbedring av krysset på fv. 301 Larviksveien
- Ivaretagelse av kommunale pumpestasjoner
- Endringer i forhold til kvartalslekeplass
- Legge til rette for en offentlig tilgjengelig badstue

Agnes Utvikling AS utarbeidet planforslaget, som i kommunens sak omtales på følgende måte:

«Planforslaget legger til rette for totalt i underkant av 48 000 m² BRA, rundt 420 boenheter, fordelt på blokkbebyggelse på fire boligøyer (feltene BB1–4) og konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger og rekkehus (feltene BK1–3). Av denne totale arealrammen er ca. 22 000 m² BRA eller ca. 180 boenheter allerede ferdigstilt eller under oppføring i området. De nye justeringene omfatter den resterende bygningsmassen på ca. 25 000 m² BRA og tilhørende infrastruktur for de gjenværende byggetrinnene.»

Hovedformålet med planarbeidet er å etablere en helhetlig og oppdatert detaljregulering for den sørlige delen av Sjøparken. Et sentralt element i planarbeidet er valg av kryssløsning på fv. 301 Larviksveien. Forslag til reguleringsbestemmelser gir tillatelse til etablering av inntil 70.000

m² BRA bolig innenfor hele Sjøparkenområdet, før det skal etableres ny kryssløsning på fv. 301 Larviksveien. Innslagspunktet for rekkefølgekravet heves i planen fra dagens 22.000 m² BRA.

Kryssløsningen på fv. 301 Larviksveien:

Kart og flyfoto over det aktuelle kryssområdet i fylkesveien:



(Kilde: Gulesider.no/ Norgebilder.no)

Dagens kryss på fv. 301 Larviksveien er et kanalisert T-kryss med venstresvingefelt. Lengden på venstresvingefeltet er i dag 32 m. Tiltakshaver har ønsket at dagens løsning med venstresvingefelt videreføres, og denne løsningen er lagt til grunn i planforslaget.

I 2024 og første halvår 2025 ble det gjennomført flere møter mellom utbygger, kommune og fylkeskommune, der trafikksituasjonen og trafikkgrunnlaget for planen ble diskutert. Fylkeskommunen har i disse møtene formidlet at turproduksjonstallene fra forslagsstillere er satt for lavt. Dette fremkommer tydelig av vår planuttalelse til reguleringsvarsel den 09/04.2025. I uttalelsen står følgende:

«Med bakgrunn i erfaring fra tilsvarende utbyggingsplaner, mener Vestfold fylkeskommune at trafikkanalysens turproduksjonsgrunnlag er for lavt og ikke gir et korrekt bilde av fremskrevet trafikk.

...

Nødvendig kryssutbedring må komme frem av planens rekkefølgebestemmelser, knyttet til første igangsettingstillatelse innenfor området. Om dette ikke innarbeides i planen til 1.gangsbehandling, vil fylkeskommunen vurdere å fremme saken til politisk behandling med innstilling om innsigelse.»

For å kunne vurdere en fremtidig kryssløsning må trafikk tallene fra både dagens og fremtidig byggetrinn med bolig og næringsbebyggelse sees i en sammenheng. En manglende kapasitet i krysset, kan medføre redusert fremkommelighet og en økt trafiksikkerhetsrisiko på sikt.

Fv. 301 Larviksveien har ved planområdet en trafikkbelastning på 7400 ÅDT, med skiltet hastighet på 60 km/t. I kryssområdet er det et eksisterende gangfelt som ikke er i tråd med dagens vegnormaler, og det mangler tilstrekkelig belysning. Det er allerede i dag utfordringer i krysset knyttet til myke trafikanter som krysser i gangfeltet. Fylkesdirektøren har vurdert enkle utbedringer for å ivareta sikkerheten til de myke trafikantene, og planlegger å gjennomføre følgende tiltak i påvente av en større kryssutbedring:

- Endre fartsgrensen til 50 km/t
- Etablering av intensivbelysning i gangfeltet
- Fartsdempende tiltak

Tiltakshaver har i møte med fylkeskommunen 08.09.2026 uttalt at de ønsker at planene for en full utbygging på sjøparken Agnes legger til rette for til sammen ca. 900 boenheter, næring med ca. 600 arbeidsplasser og eksisterende barnehage. I dette tallet ligger det et ønske om at også område K4 (høyskoleområdet) og deler av område K1 (næringsområdet) omreguleres for å kunne tilrettelegge for til sammen ca. 450 boenheter. Disse to områdene vil omreguleres på et senere tidspunkt.

Økonomiske, administrative og juridiske konsekvenser

Usikkerheten knyttet til turproduksjonstallene i plangrunnlaget som er omtalt i saken, kan medføre at fylkeskommunen på et senere tidspunkt får ansvar for å finansiere en kryssombygging. Dette behovet vil konkurrere med øvrige investeringsbehov fylkeskommunen har for å oppgradere og utvikle fylkesveinettet. Dersom det ikke fremmes innsigelse til planforslaget, kan dette medføre store økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen på et senere tidspunkt.

Konsekvenser for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål

Saken har ikke betydning for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål.

Konsekvenser for CRPD

Det forutsettes at utbygger følger de gjeldende krav for tilrettelegging og universell utforming i TEK. Fylkeskommunen overtar driften av eventuelle løsninger langs fylkesveien først etter at tiltakene er ferdigstilt. I TEK ligger det en forutsetning om at tiltakene tilrettelegges for universell utforming i tråd med gjeldende regelverk, og ivaretar hensynet til CPRD. Fylkeskommunen kan i denne sammenheng nekte å overta eller kreve utbedring av anlegg som er utformet i strid med gjeldende krav før overtakelse.

Fylkesdirektørens vurdering

Generelt:

Fylkesdirektøren vurderer at fremlagt planforslag bidrar til en betydelig utvikling av boliger i Stavernsområdet, som er positivt for Larvik og Vestfold. Samtidig signaliserer tiltakshaver et ønske om fremtidig utvikling med høyere andel boliger i Sjøparkenområdet som inkluderer Høgskoletomta (K4) og deler av næringsområdet (K1). Fylkesdirektøren vurderer at dette er i tråd med nasjonale og regionale føringer om at arbeidsplassintensive arbeidsplasser skal plasseres i bysentra og aktuelle tettsteder.

Fylkesdirektøren erfarer at det i prosessen har vært uenighet om forslagsstillers beregninger av trafikkgrunnlaget, noe som kom frem av innspill til planvarsel våren 2025 og i møter som ble avholdt i forkant av fylkeskommunens uttalelse til planvarsel. Utbygger har gjennom Norconsults trafikkrapporter lagt til grunn at utbyggingen på hele Sjøparkenområdet genererer vel 2100 kjøretøy i snitt per døgn (ÅDT) i Agnes Allè. Etter nærmere vurdering av tallgrunnlaget som er benyttet, kan det se ut til at Norconsult har benyttet erfaringstall for sentrale områder i Oslo/Akershus for å beregne den fremtidige trafikkmengden fra planområdet. Fylkesdirektøren vurderer at disse gir betydelig lavere trafikk tall enn Statens vegvesens håndbøker for trafikkberegning og fylkeskommunens erfaringstall.

Fylkesdirektøren har med bakgrunn i de samme verdiene for utbygging av boliger, næring og annen drift i området kommet frem til en beregnet trafikkgenerering på 4300 ÅDT i Agnes Allè. Disse tallene er basert på Statens vegvesens håndbøker og erfaringstall fra Vestfold/ Larvik fra tilsvarende utbygginger, for å kunne beregne den fremtidige trafikkmengden som planforslaget vil skape.

For å sikre at krysset ivaretar avviklingen av trafikk på fylkesveien, og for å kunne vurdere behovet for en utbedret kryssløsning på fv. 301 Larviksveien, vurderer fylkesdirektøren at det er sentralt å ha et tallgrunnlag som gir et korrekt bilde av den fremtidige trafikksituasjonen. Dette er viktige inngangsparametere når kryssløsning og utforming av krysset vurderes. Dersom et for lavt trafikk tall benyttes som inngang til vurderingen, vil krysset bli underdimensjonert. En slik situasjon kan etter hvert som utbyggingen finner sted medføre økte kødannelser fra Sjøparken med lange ventetider for å komme igjennom krysset. Det kan medføre en risiko for at ventende bilister som følge av dette tar sjanser som medfører trafikkfarlige situasjoner og økt risiko for ulykker.

Ved å legge fylkesdirektørens beregningstall for planområdet til grunn (4300 ÅDT), vil det etter være behov for et venstresvingefelt på 45 m.

Fylkesdirektøren vurderer at det er knyttet stor usikkerhet til fremtidig utnyttelse av de øvrige områdene innenfor Sjøparken (område K1 og K4) og registrerer et betydelig avvik mellom utbyggers og fylkeskommunens anslag for trafikkgenerering. Fylkesdirektøren legger til grunn at krysset i planforslaget ikke er utformet i henhold til gjeldende vegnormaler og at det ikke er tatt høyde for den trafikkbelastning området på sikt vil representere. I planen fra 2008 er det regulert inn en stor rundkjøringsløsning med undergang for myke trafikanter i Larviksveien. Denne fremstår som overdimensjonert, gitt den reduserte trafikkmengden, og det har i planarbeidet vært diskutert alternative kryssløsninger. Fylkesdirektøren vurderer at valg av riktig kryssløsning på bakgrunn av de nye trafikk tallene er usikker, og anbefaler at det ikke tas stilling til kryssløsning i denne planen. Fylkesdirektøren vurderer at planens rekkefølgekrav, som først krever tiltak ved utbygging av 70.000 m² BRA bolig er satt for høyt, og at kryssløsningen, slik den er foreslått i planen nå må tas ut av planforslaget.

Fylkeskommunens egne beregninger viser at utbyggingen av de 48.000 m² bolig denne planen åpner for, kan fungere innenfor dagens kryssløsning. Utbygger vil ha behov for å måtte omregulere både område K1 og K4 før disse arealene i Sjøparken kan bygges ut med bolig. Fylkesdirektøren vurderer med bakgrunn i dette at det er riktig å senke rekkefølgekravet til 48.000 m² BRA bolig, og at nye trafikkvurderinger på riktige forutsetninger må legges til grunn

for fremtidig utbygging innenfor område K1 og K4. Det må da gjøres nye trafikkvurderinger og kryssutformingen avklares som del av en av disse reguleringsplanene.

Fylkesdirektøren viser til at utbygger med en slik løsning kan bygge ut de 48.000 m² BRA bolig som planforslaget legger opp til, og at valg av kryssløsning og utforming av krysset skyves ut til en senere omregulering av de nevnte områdene.

Det er allerede i dag utfordringer i krysset knyttet til myke trafikanter som krysser i gangfeltet. Fylkesdirektøren har vurdert enkle utbedringer som er beskrevet under saksopplysninger

Andre regionale hensyn i planforslaget:

Badstue (f. FTU)

Fylkesdirektøren registrerer at det ønskes etablert en badstue innenfor friområdet syd i planområdet. Badstuen plasseres sjønært, og i et område som er omfattet av byggeforbudet mot sjø. Slike tiltak kan likevel tillates, dersom planen ivaretar hensynet til allmenheten, og forutsatt at badstuen åpnes for allmenn bruk. Fylkesdirektøren vil i denne sammenheng be om at følgende forhold tilføyes i planbestemmelsene:

- At badstuen skal skiltes med at den er allment tilgjengelig, og opplysninger om hvordan den kan bookes.
- At planbestemmelsene tydelig angir maksimal størrelse på tiltaket og/ eller utnyttelsesgrad av formålet.
- At planen stiller krav om at badstuen fjernes, og området tilbakeføres til grøntstruktur innen en gitt tidsfrist, dersom badstudriften avvikles.

Det minnes samtidig om at det finnes egen forskrift for drift og oppfølging av bad og badstuanlegg, og at det er viktig at noen har et overordnet ansvar for å drifte og følge opp anlegget over tid, for å ivareta disse reglene.

Lekeplasser:

Planen åpner for justering av bestemmelser til lekearealer og lekeplasser. I de nye planbestemmelsene vises det i § 2.8 b) til at:

«lekeplassene skal være i samsvar med kvalitetskravene til leke- og uteoppholdsarealer slik disse er fastsatt i kommunedelplan for Stavern by».

Ballbingen som var planlagt for området i gammel plan er fjernet, og det er inngått avtale med Larvik kommune om et bidrag til oppgradering av «grusbanen» som ligger syd for planområdet.

En ny kvartalslekeplass foreslås flyttet og lagt innenfor område K1. Område K1 er arealer utenfor planområdet for denne planen. I planen som gjelder for område K1 (2008) er dette regulert til næringsformål. I og med at selve lekeplassen ikke er regulert inn i reguleringskart, og ligger utenfor ny plans virkeområde, bør planbestemmelsen si noe om hvor stor kvartalslekeplassen skal være, og hvilke kvaliteter lekeplassen skal ha. Sikkerhet for etableringen er koblet til rekkefølgekrav § 9 punkt j) med krav om etablering før ferdigstilling av første bolig innenfor område BB1. Området K1 er stort, og Fylkesdirektøren forutsetter at denne lekeplassen gis en nær og god plassering til boligformålet innenfor områdene BB1 – BB4. Det forutsettes at den ikke påvirkes negativt av eventuelt annen næringsrettet aktivitet i K1-

området. Det gjøres oppmerksom på at en slik plassering også vil kunne begrense bruken og utnyttelsen av deler av næringsområdet som følge av kvalitetskravene til lekeplasser (Hensynet til støykrav, støv mv.), og at kombinasjonen av næring og lek kan medføre krav til inngjerding av lekeområdet av hensyn til brukernes sikkerhet.

Konklusjon/anbefaling

Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse til planens bestemmelse § 9.a med planens innslagspunkt på 70.000 m² BRA før etablering av ny kryssløsning på fv. 301 Larviksveien.

Innsigelsen kan frafalles dersom planens innslagspunkt på kryssutbedring på fv. 301 Larviksveien endres til 48.000 m² BRA. I tillegg ber Fylkesdirektøren at Larvik kommune tar hele kryssområdet ut av denne reguleringsplanen. Dette betyr at krysset må detaljreguleres på et senere tidspunkt, og da mest naturlig i forbindelse med endring av arealbruken innenfor områdene K1 og K4.

Vedlegg:

- 1- Sjøparken Agnes syd - plankart
- 2 - Sjøparken Agnes Syd - Reguleringsbestemmelser
- 3 - Planbeskrivelse Sjøparken Agnes syd
- 4 - Sak Larvik kommune - Sjøparken Agnes
- 5 - Notat - Sjøparken i Agnes full utbygging
- 6 - Notat - Sjøparken i Agnes redusert utbygging
- 7 - Sensitivitetsanalyse