



Larvik
kommune

Næring og
ressursforvaltning

Næringsarealanalyse

Oppdatert januar 2024

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	3
	ANALYSE AV NÆRINGSAREALSITUASJONEN.....	3
1.1	Oversikt over ferdigregulert og udisponert næringsareal.....	4
1.2	Oversikt over næringsareal avsatt i kommuneplanens arealdel.....	5
1.3	Potensiale for næringsutvikling i større utviklingsområder	6
1.4	Potensiale for etablering av rene kontorarbeidsplasser	7
1.5	Oppsummering av dagens situasjon.....	8
2	HVA KJENNETEGNER ATTRAKTIVE NÆRINGSAREALER?	9
3	PRINSIPPER FOR TILRETTELEGGING AV NÆRINGSAREALER I LARVIK.....	11
4	STRATEGISK BRUK AV KOMMUNAL EIENDOMSUTVIKLING.....	11
4.1	Næringsarealer	11
4.2	Sentrumsutvikling.....	12
	Tabell 1 - Ferdigregulert og udisponert næringsareal i Larvik kommune per 23.04.2019.....	4
	Tabell 2 - Uregulert næringsareal, avsatt i kommuneplanens areadel.....	6
	Tabell 3 - Større utviklingsområder med kombinert formål, som inkluderer næring.....	7
	Tabell 4 - Potensiale for kontoretableringer (kun avklarte områder)	8
	Figur 1 - Antall arbeidstakere etter lengde på arbeidsreisen, Hele Norge.....	9
	Figur 2 - Viktighet av ulike lokaliseringsfaktorer etter næring	10

1 Innledning

Som en del av kunnskapsgrunnlaget til revideringen av næringsplanen, kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by i 2019 ble det gjennomført en analyse av status for næringsarealer i Larvik kommune. Denne er nå oppdatert med status for næringsarealer per januar 2024.

Næringsarealanalysen danner et grunnlag for de strategiske anbefalinger som gis til videre utvikling av næringsarealer i kommunen. Formålet er å utvikle attraktive næringsarealer som møter næringslivets behov, har en tydelig profil, og skaper grunnlag for klyngeeffekter. En næringsarealstrategi må sikre forutsigbarhet for næringslivet, sikre utvidelsesmuligheter, samt være tilpasset fremtidig kommuneplan og bransjeglidninger.

Siden 2019 har det av ferdigregulerte områder blitt bygd ut en del på Ringdalskogen og Amundrød, og solgt tomter på Berganmoen. Det har kun blitt regulert 20 nye daa på Eidsten, og ferdigregulert og udisponert areal er derfor noe lavere i 2024. I forbindelse med rullering av kommunedelplanen i 2022 ble det avsatt en del nye områder til næringsvirksomhet, med Grinda på 236 daa, samt en del mindre områder spredt i kommunen. Totalt areal avsatt i kommuneplanens arealdel er dermed økt noe siden 2019. I de store utviklingsområdene har arealene i Grandkvartalet i stor grad blitt realisert, med handelsvirksomhet i noen av nybyggene. Det siste tilskuddet er det nye SAGA bygget i Hammerdalen, som skal stå ferdig i løpet av 2024. Potensiale for utbygging av nye kontorplasser har blitt redusert med de nevnte utbyggingene i Hammerdalen og Grandkvartalet, men i sum økt pga. at nytt næringsområdet på Bergeløkka har blitt avklart i prinsippplan.

Analysen viser at hovedtendensene fra 2019 også er gjeldene i 2024. Det har vært en positiv utvikling knyttet til sentrumsnære kontorarealer, med SAGA bygget i Hammerdalen og vedtatt overordnet prinsippplan for Bergeløkka som tilrettelegger for en andel kontorer. Samtidig er det fortsatt begrenset med arealer for større arealkrevende virksomheter. For å være konkurransedyktige i konkurranse med våre nabokommuner er det sentralt at Larvik kan tilby store tomter (50+ daa), samt større sammenhengende næringsområder med nærhet til E18. Grinda på 236 daa som ble avsatt i siste rullering av kommuneplanens arealdel, er et positivt men beskjedent bidrag. Areallets størrelse er begrenset, men interessant dersom det kan ses i sammenheng med en mulig større utvidelse nord for området. Det er derfor behov for å avsette nye større arealer i forbindelse med kommende rullering av kommuneplanens arealdel, dersom kommunen skal ha realistisk mulighet til å tiltrekke seg arealkrevende virksomheter innen lager, logistikk, produksjon etc.

Analyse av næringsarealsituasjonen

Analysen gir et bilde av Larvik sine næringsarealreserver på kort og lang sikt. Den viser en oversikt for april 2019 og januar 2024 for:

1. Hvor mye ferdigregulert og udisponert areal som er tilgjengelig. Dette gir et bilde av hvilket utvalg av næringsstomter som Larvik kan tilby på kort sikt.
2. En oversikt over areal som er uregulert, men avsatt i gjeldende kommunedelplaner. Dette viser den mer langsiktige arealreserven til Larvik.
3. En oversikt over større utviklings/transformasjonsområder som også inkluderer næring.

4. En oversikt over potensiale for etablering av rene kontorbygg i Larvik.

Analysen er i utgangspunktet basert på tilgangen på «rene tomter», dvs at den ikke vurderer potensialet for fortetting i allerede utbygde næringsområder eller fornyelse i eksisterende kvartaler i f.eks. sentrumsområdene. Det vil utgjøre et mer omfattende arbeid, med potensiale for en vesentlig feilmargin. Det anbefales derfor at dette i så fall gjøres direkte i kommunedelplan/reguleringsplan for relevante områder. Arealer for handel er heller ikke analysert særskilt.

Analysen representerer en status over tilgangen på næringsareal per april 2019 og jan 2024. Flere av områdene som berøres i oversikten er under regulering, noe som vil påvirke grunnlaget i analysen. Den bør derfor oppdateres ved hver kommende rullering av kommuneplanens arealdel.

1.1 Oversikt over ferdigregulert og udisponert næringsareal

Dataene er hentet fra kommunens kartgrunnlag. Arealstørrelsene er basert på oppmåling i Gisline. Reguleringsformål er hentet fra de respektive reguleringsplaner. Større næringsområder som består av tomter med flere reguleringsformål er presentert både med totalt arealstørrelse og brutt ned på det enkelte reguleringsformål.

Område	Reguleringsformål	Ca. areal (daa) 2019	Ca. areal (daa) 2024
Ringdalskogen	Industri/ Lager/ Bensinstasjon/ Bevertning/ Annen Næring	286	240*
	- Industri/ Lager/ kombinert formål	269	223
	- Bensinstasjon/ Bevertning	9	9
	- Annen Næring	8	8
Danebo	Industri/ Lager/ Kontor	193	193
	- Industri/ Lager	166	166
	- Industri/ Lager/ Kontor	27	27
Amundrød-Rødbøl	Industri/ Lager/ Kontor	85	46
	- Industri/ Lager	74	35
	- Industri/ Lager/ Kontor	11	11
Berganmoen	Industri	60	5**
Sikatomta	Industri	23	23
Dentortomta	Forretning/ Kontor/ Industri/ Lager	22	22
Eidsten Industriområde	Industri		20
Revet	Kontor/ Industri	20	20
Verningen	Industri/ Lager	20	20
Høyemyr	Kontor/ Industri	13	10
Tvedalen	Industri	6	6
Steinrevet	Forretning/ Kontor/ Industri	4	0
Barkevik	Lager/ Verksted	3	3
Melø	Industri/ Lager	1	1
Totalt areal		736	609

Tabell 1 - Ferdigregulert og udisponert næringsareal i Larvik kommune per 23.04.2019

*Ca. tall basert på flyfoto fra 2021.

**Ikke medberegnet ubebygget areal som er solgt.

Tilgjengelig areal etter reguleringsformål

En gjennomgang viser at totalt tilgjengelig areal per jan 2024 i daa basert på reguleringsformål er:

- Industri/ Lager: 445 (74% av alt areal)
- Industri: 54 (9% av alt areal)
- Industri/ Lager/ Kontor: 38 (6% av alt areal)
- Kontor/ Industri: 30 (5% av alt areal)
- Øvrig: 42 (7% av alt areal)

For blandet reguleringsformål kan det være begrensninger på andelen av ulike formål.

Vurderinger

Ser man nærmere på hvor arealene er lokalisert kan man blant annet se at:

- 499daa ligger i tilknytning til avkjøringer til E18
- 65daa ligger i nærhet til Larvik havn (Revet, Sikatomta, Dentortomta):
- Ingen av de ferdigregulerte arealene ligger i tilknytning til kommunens lokalsentre

73% av arealreserven ligger i området Ringdalskogen/Amundrød/Danebo. En fordel med dette er at det gir grunnlag for knutepunktutvikling og etablering av et effektivt kollektivtilbud. Videre kan det danne grunnlag for clusterutvikling. Samtidig medfører dette at det er lite areal i retning Telemark, samt at det er noen få aktører som i realiteten kontrollerer det meste av arealreserven.

Det er lite ledig areal i tilknytning til Larvik havn. Områder som Ringdalskogen, Amundrød og Danebo har tidligere vært pekt på som områder tilrettelagt for logistikkvirksomhet. Det har vært begrenset med etablering av logistikkvirksomhet på områdene så langt.

Ser man nærmere på arealstrukturen ser man at det er få store tomter (50+ daa) tilgjengelig. Dette betyr at Larvik har utfordringer når det gjelder å konkurrere om arealkrevende etableringer.

Det er lite tilgang til mindre og «rimeligere» areal til f.eks. håndverksbedrifter og småindustri som ikke har behov for, eller har evne til å betale for, tomter som ligger i umiddelbar nærhet til E18. Hegdal er et område som kunne vært godt egnet i så måte, men har for tiden ikke noe ferdigregulert areal ledig.

1.2 Oversikt over næringsareal avsatt i kommuneplanens arealdel

Oversikten er hentet fra kommunens kartgrunnlag. Arealstørrelsen er basert på målinger i Gisline. I og med at disse arealene foreløpig er uregulerte, er de å anse som bruttoareal som vil bli justert ned når regulering blir foretatt. Arealstørrelsene er dermed ikke direkte sammenlignbare med de som fremkommer i oversikten over ferdigregulert næringsareal.

Område	Ca. areal (daa) 2019	Ca. areal (daa) 2024
Ringdalskogen	772	772
Skinmo	232	232
Hegdal	156	156
Nordkvelde	46	46
Jordstøyp	9	9
Solum 1 + 2	-	37
Helgeroa	-	17
Holmejordet industriområde	-	2
Grinda	-	236
Kvelde	-	12
Svarstad	-	17
Totalt	1215	1536

Tabell 2 - Uregulert næringsareal, avsatt i kommuneplanens arealdel

En vesentlig andel (81%) av arealreserven ligger i områdene langs E18; Ringdalskogen, Skinmo og Grinda. Arealene som er avsatt på Ringdalskogen, Skinmo og Hegdal vurderes av ulike årsaker som vanskelig å realisere fullt ut, og arealvolumet på totalt 1160 daa bør vurderes omstrukturert for å øke attraktiviteten til de avsatte områdene.

Arealene på skinmo er relativt små, og har vært avsatt i mange år uten at de er blitt realisert. Det bør vurderes om arealene bør tas ut av kommuneplanens arealdel, eventuelt bør det vurderes å utvide arealene. Her er det potensial for å utvide slik at området kan etableres i sammenheng med Ringdalskogen, for å på den måten øke det totale arealet og dermed attraktiviteten til begge områdene.

Grinda ble avsatt som næringsområde i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel i 2022. Området er relativt lite og adskilt fra øvrige næringsområder, men det avsatte området ble tatt inn med tanke på det større potensialet om det kan kombineres med arealene avsatt til steinbrudd og masseuttak og renovasjonsanlegg nord for næringsområdet.

1.3 Potensiale for næringsutvikling i større utviklingsområder

Ved siden av reserven av rene næringsstomter, har Larvik flere større utviklings- og transformasjonsområder. Med unntak av Yttersø Business Park og Kverken er ikke områdene rene næringsarealer, men områder som har potensiale for å inneholde næring kombinert med andre formål. Utrekningen viser derfor ikke nødvendigvis det volumet av næringsareal som til slutt vil bli utbygd. Områdene er på forskjellig sted utviklingsmessig, og potensialet for næringsutvikling er ikke avklart for alle. For de av områdene som har en vedtatt reguleringsplan er maksimal mulig utvikling av næringsareal (potensial) beregnet.

Område	Status	Ca. areal (daa) 2019	Ca. areal (daa) 2024	Potensiale for næringsutvikling
Sjøparken	Regulert	38	38	51.420 m ²
Hammerdalen (Saggården)	Regulert	12	8	17.600 m ²
Bergeløkka	Uregulert	80	80	Ca. 35.000 m ² næring + 35.000 m ² kombinert bolig/næring
Grandkvartalet	Regulert	11	1.5	2000 m ² (næring inkl. hotell)
NLI/ Alfred Andersen	Under regulering	136	136	Uavklart
Yttersø Business Park	Regulert			17.000 m ²
Kverken	Regulert	21	16	14.000 m ² kontor + 4.000 m ² plasskrevende varer
Indre havn	Uregulert	50	50	Uavklart

Tabell 3 - Større utviklingsområder med kombinert formål, som inkluderer næring

1.4 Potensiale for etablering av rene kontorarbeidsplasser

Et av de store arealpolitiske spørsmålene i Larvik og Vestfold er lokalisering av rene kontorarealer. Tabell 4 viser en oversikt over områder som enten er ferdig regulert med en reguleringsplan som åpner for rene kontoretableringer eller hvor kontorformål er avklart i overordnet plan. For områder som er ferdigregulert er utbyggingspotensialet basert på gjeldende reguleringsbestemmer. Her er m² rundet av til nærmeste 100. For områder som er under regulering er utbyggingspotensialet basert på avklaringer i overordnet plan.

	Område	Potensial for utbygging (m ²)	Kommentar
Langs E18	Ringdalskogen	10.000	Regulert
	Amundrød-Rødbøl	10.000	Regulert
	Danebo	39.600	Regulert
	Totalt langs e-18	59.600	
+ Øvrig utenfor KDP Larvik by	Sjøparken	51.400	Regulert
	Sum utenfor KDP Larvik by	111.000m²	
+ Øvrig innenfor KDP Larvik by, men utenfor sentrumssonen	Kverken	17.000	Regulert
	Yttersø Business park	17.000	Regulert
	Revet	57.400	Regulert

	Totalt utenfor sentrumssonen	202.400	
Innen sentrumssonen	Hammerdalen (Saggården)	17.600	Regulert
	Grandkvartalet	2000	Regulert
	Bergeløkka	Ca. 35.000 næring + 35.000 kombinert bolig/næring	Avklart i prinsipplan
	Totalt innenfor sentrumssonen	89.600	
	Totalt potensial for utbygning	292.000	Økt med 58.500 m ² fra 2019

Tabell 4 - Potensiale for kontoretableringer (kun avklarte områder)

Analysen viser at det er et potensiale for å bygge ut 292.000 m² rene kontorbygg i Larvik kommune:

- 20% ligger langs E18 og utenfor KDP for Larvik by
- 18% ligger utenfor KDP Larvik by og ikke langs E18
- 31% ligger innenfor KDP Larvik by, men utenfor sentrumssonen
- 30% ligger innenfor sentrumssonen

Flere av områdene blandet reguleringsformål. Det betyr at beregningene viser hvor mye rent kontorareal som potensielt kan utvikles på området, ikke nødvendigvis hvor mye kontorareal man ender opp med å utvikle. Det vil påvirkes av forhold som markedsutviklingen og utbyggers ønsker for området. Det vil si at på enkelte områder kan ende opp med å ikke bli kontoretablering i det hele tatt.

1.5 Oppsummering av dagens situasjon

Kartleggingen viser at Larvik har begrenset tilgang på næringsarealer. Det bør fokuseres på hvordan Larvik kan øke attraktiviteten, og dermed etableringstakten, på eksisterende og fremtidige næringsareal.

Analysen viser følgende behov:

- Det er lite tilgjengelig areal for rene kontorbygg innen sentrumssonen.
- Det er få store tomter (50+ daa) tilgjengelig, dette betyr at Larvik har utfordringer når det gjelder å konkurrere om arealkrevende etableringer.
- Det er mangel på større sammenhengende næringsområder. Det er risiko for at Larvik er lite konkurransedyktig mot Sandefjord og Porsgrunn, som begge har store næringsområder i utvikling langs E18.
- Det er begrenset tilgang på areal i nærhet av Larvik havn.
- Det er begrenset med rimeligere tomter for mindre industri/ håndverksbedrifter som ikke har behov for nærheten til E18.
- Det kan stilles spørsmål til om deler av arealene avsatt i kommuneplanens arealdel er realiserbare.

2 Hva kjennetegner attraktive næringsarealer?

Like viktig som at kommunen har nok areal, er om det er attraktive arealer. Arealene må ha kvaliteter som tiltrekker seg etableringer og på den måten skaper arbeidsplasser og bidrar til verdiskaping.

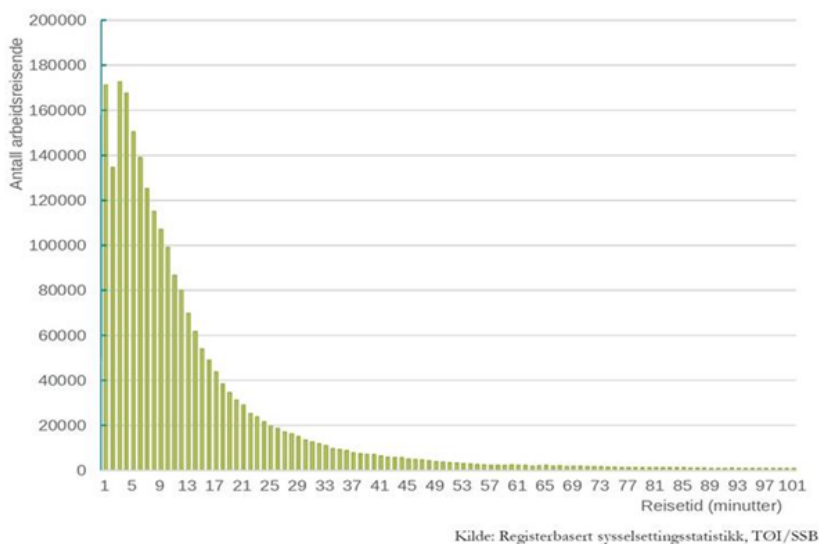
Virksomheter er ulike, og vil derfor ofte ha ulike behov som igjen påvirker hvilke egenskaper ved næringsarealer som er viktigst. Det går allikevel an å peke på noen fellesnevnerne.

I rapporten «*Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold*»¹ pekes det på fire forhold som i særlig grad påvirker attraktiviteten til et næringsareal:

- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Fleksible arealer/lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport

Rapporten peker på at det kan være krevende å ivareta de nevnte kriteriene fullt ut i alle tilfeller. Ut ifra hensynet til næringsattraktivitet vil effektiv tilgang til E18 og kollektivtransport være sentralt. Tilgangen til kompetanse er en av de viktigste lokaliseringfaktorene for bedrifter, og da er det E18 og jernbanen som i dag gir best tilgang til det regionale arbeidsmarkedet.

Dette kommer også frem i en analyse gjennomført av Transportøkonomisk institutt (TØI)². Ved å analysere folks reisetid til jobb, kan man tydelig se at det store flertallet velger å bosette seg nær arbeidsstedet sitt.



Figur 1 - Antall arbeidstakere etter lengde på arbeidsreisen, Hele Norge

¹ «Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold», Vestfold fylkeskommune 2018

² «Inndeling i BA regioner 2020», Transportøkonomisk institutt 2019

Ikke bare viser modellen hvorfor det er viktig å tilrettelegge for arbeidsplasser i egen kommune. Den viser også at nærhet til stamveinettet er en attraktiv lokalisering for næringslivet, da god infrastruktur med høy hastighet gir kortere reisetid og man når en større befolkningskonsentrasjon og arbeidsmarked.

Ut ifra dette perspektivet bør arbeidsplasser som utgangspunkt lokaliseres i nærheten av stamveinettet og/ eller i nærhet av større befolkningskonsentrasjoner (som f.eks bysentrum) slik at flest mulig får kortest mulig reisetid.

I 2018 gjennomførte TØI en studie av bedrifter i Akershus, hvor forskjellige næringers lokaliseringsfaktorer ble analysert.

«Den klart viktigste enkeltfaktoren for lokalisering er tilgang til hovedveisystem. Andre viktige faktorer er knyttet til kvalitet og pris på tomt og bygg. Alle disse faktorene gjelder både på tvers av geografi og næring. Et flertall av bedriftene mener også at nærhet til kunder og marked og til ansattes boområder er viktig, og det samme er tilfelle for tilgang til kollektivtransport.»³

	Industri, inkl. olje og bergverk	Engros- og agenturhandel	Detailhandel	Bygg og anlegg	Transporttjenester	Medier, IKT og reklame	Finans- og forsikringstjenester og eiendomsforvaltning	Annens forretningsmessig tjenesteyting	Servering, reiseliv, kultur og annen personlig service	Helse-, omsorgs- og sosialtjenester	Andre næringer
Tilgang til hovedveisystem	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Kvalitet bygg og tomt	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Pris bygg og tomt	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Nærhet til kunder/marked	+++	++	+++	+++	+++	++	+++	++	+++	+++	++
Tilgang kollektivtransport	+++	+++	+++	+	++	+++	+++	+++	+++	+++	++
Nærhet til boligområder for ansatte	+++	+++	++	++	++	+++	+++	++	+++	++	++
Tilgang til togstasjon	++	++	+++		++	+++	+++	+++	++	+++	++
Tilgang flyplass	++	+++			+++	++		++			+
Bymessige tilbud (kafe, kultur o.l.)	+		+++		+	++	++	+	+++	+	
Natur og rekreasjon	+	+	+			+	++		+	+++	
Nærhet til samarbeidspartnere i samme bransje	+			++	++	+				++	
Signalbygg	+	+	+	+	+					+	
Nærhet leverandører				++	++						
Tilgang godsterminal		+									
Tilgang havn					+						

Forklaring: Andel som svarer Svært viktig eller Noe viktig; +++ over 50 %, ++ 35-50 %, + 25-35 %.

Figur 2 - Viktighet av ulike lokaliseringsfaktorer etter næring

Andre faktorer som kan spille inn på et områdes attraktivitet er blant annet:

- **Nærhet til relevant infrastruktur** som havn, flyplass, tekniske anlegg (f.eks el og avløp)

³ «Sammendrag - Næringsdrift og lokal konkurransevne i Akershus», Transportøkonomisk institutt 2018

- **Tomtepris og kostnader** forbundet med utvikling av arealet. Dette påvirkes av flere forhold som f.eks kostnad for opparbeidelse av området, reguleringsmessige krav og pålegg, markedsmekanismer mm.
- Områdets **omdømme** og renommé.
- **Intern infrastruktur, estetikk og organisering** av området.
- Bærekraftskrav fra myndigheter og marked blir en stadig viktigere faktor for næringslivet. Områder som har egenskaper som gir en positiv bærekrafteffekt for bedriftene forventes å bli mer attraktive i tiden fremover.

3 Prinsipper for tilrettelegging av næringsarealer i Larvik

For at Larvik kommune skal ha et variert tilbud av byggeklare og attraktive næringsarealer som møter næringslivets behov, bør fremtidig tilrettelegging av næringsarealer fortrinnsvis søke å:

- Ha en tydelig struktur og profil på næringsområdene, som gir grunnlag for klyngedynamikk
- Være lokalisert nær infrastruktur som sikrer næringslivet god tilgang på relevant kompetanse og/ eller andre kritiske innsatsfaktorer for bedriftens drift (som f.eks havn).
- Bidra til å støtte opp under bærekraftige løsninger og knutepunktutvikling med god kollektivdekning
- Gi forutsigbarhet, utvidelsesmuligheter og er tilpasset fremtidig bransjeglidning
- Stimulere til et fungerende marked med et konkurransedyktig prisnivå.
- Være varsom med bruk av reguleringsbestemmelser og -krav som kan bidra til å skape unødvendig detaljeringsgrad og virke kostnadstrivende.

4 Strategisk bruk av kommunal eiendomsutvikling

Kommunal eiendomsutvikling kan være et strategisk virkemiddel for å stimulere til næringsutvikling og byutvikling. En kommune trenger ikke være avhengig av tilsvarende avkastningskrav som private eiendomsutviklere. For en kommune er det effekten på verdiskaping og sysselsetting som er av størst viktighet. Det anbefales at Larvik kommune vurderer eiendomsutvikling som strategisk virkemiddel for å stimulere til næringsutvikling, og eventuelt hvordan slik virksomhet bør organiseres og gjennomføres.

4.1 Næringsarealer

Kommunen har liten innvirkning på private aktørers utvikling av næringsarealer, ut over de mulighetene som følger gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringplaner. Gjennom at kommunen tar en aktiv rolle i utvikling av næringsarealer kan kommunen bidra med arealer til ønsket næringsetablering og stimulere til økt næringsutvikling gjennom :

- Utvikle et større tilbud av attraktive arealer
- Dekke et behov som markedet ikke tilbyr i dag

- Realisere en raskere utviklingstakt
- Utvikle arealer med en spesifikk profil
- Tilby arealer til konkurransedyktige priser

4.2 Sentrumsutvikling

Strategisk bruk av kommunal eiendomsutvikling er også et mulig virkemiddel for å stimulere til økt sentrumsutvikling. Et attraktivt bysentrum med urbane aktiviteter og kvaliteter, er en viktig forutsetning og et sentralt virkemiddel for at kommunen skal tiltrekke seg innbyggere og danne et grunnlag for et vekstkraftig næringsliv. I dag er situasjonen at det er for lite aktivitet og besøk i sentrum, for lavt investeringsnivå og sentrumshandelen er svært sårbar. Larvik sentrum preges av en fragmentert gårdeierstruktur, hvor gårdeierne har ulik vilje og evne til å investere. Dette reduserer mulighetene for helhetlig utvikling på tvers av eiendomsgrensene, og gjør det vanskelig å styrke sentrums attraktivitet som arena for handel og service. Kommunal eiendomsutvikling som strategi for sentrumsutvikling kan bidra til:

- Øke investeringsviljen i sentrum ved at kommunen går foran med investeringer, og gjør det mer attraktivt for andre å investere i sentrum.
- Legge til rette for økt aktivitet og publikum i sentrum gjennom å tilby billige lokaler for butikker, kafeer, kontorfellesskap mm.

Kilder:

- «Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold», Vestfold fylkeskommune 2018: <https://www.vfk.no/contentassets/58edea2efe4240bec1090cbe60132c/drivkrefter-for-etablering-i-vestfold.pdf>
- «Inndeling i BA regioner 2020», Transportøkonomisk institutt 2019: <https://www.regjeringen.no/contentassets/8492d9f0210045878f7aed03f6fd5a9d/rapportutkast.pdf>
- «Sammendrag - Næringsdrift og lokal konkurranseevne i Akershus», Transportøkonomisk institutt 2018: <https://www.toi.no/getfile.php/1349492/Publikasjoner/T%C3%98I%20rapporter/2018/1673-2018/1673-2018-sam.pdf>