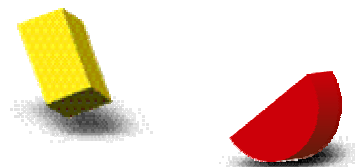
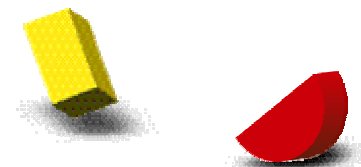


Interessentanalyse

Arne U. Hoff



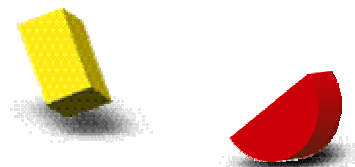
Levanger havn grunnkart



Vår oppfatning av situasjonen



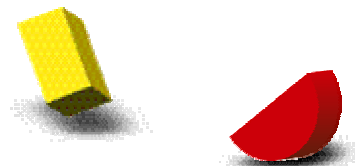
- Nåsituasjon
 - Kommunen mangler kapital til å realisere kulturhus
 - Ønske om å koble hotell og kulturhus. Et signalbygg.
- Ønsket situasjon
 - Klargjøre interessentenes syn
 - Etablere samarbeide med mulige investorer
 - Frigjøre verdier
 - Kobling til attraktiv bydelsutvikling?



Våre forutsetninger

- At reguleringsmessige hindringer kan løses
- Et klart eierskap til aktuelle arealer
- At markedet for hhv kulturhus og hotell avklart
- Fortrolig behandling

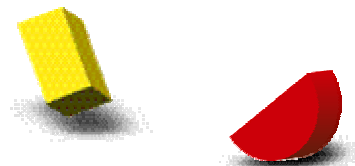




Mål for prosjektet



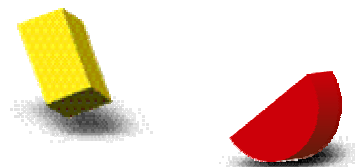
- Med bakgrunn i eiendomsstrukturer, eie- og leierforhold, organisering, m.m. skal vi kontakte interessenter og mulige utbyggere for å få frem informasjon om økonomiske og finansielle forutsetninger for eventuelt å delta i realisering av kulturhus i tilknytning til nytt hotell, samt undersøke om og hvordan ekstern finansiering av et slikt kulturhus er mulig.
- Informere og motivere interessentene for å skape flest mulig vann-vinn situasjoner slik at de slutter opp om planene.



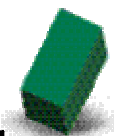
Presisering



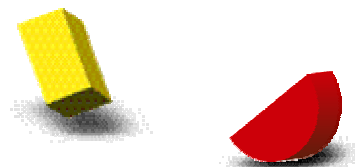
- Det har vært vår oppgave å ”speile” interessentenes oppfatninger og rapportere om dette.
- Det har ikke vært innenfor vårt mandat å komme med analyse og vurdering av hva som bør gjøres med området og hvordan det ideelt sett bør bygges ut.
- Rapporten inneholder kun en oppsummering av konkrete ønsker og anbefalinger som har fremkommet fra interessentene.



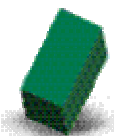
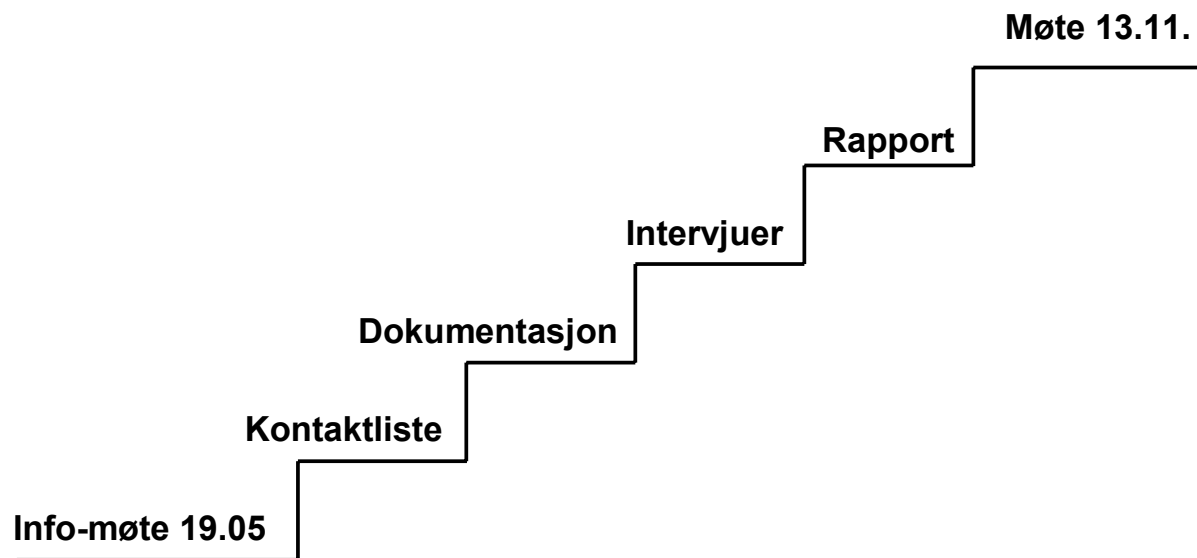
Organisering av prosjektet

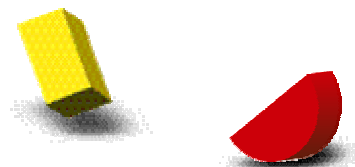


Rolle	Eierskap	Organisasjon/Person	Ansvarsområde
Prosjekteier	A	Levanger kommune	
	B	Innherred Vekst	Finansiering
	C	”Hotell-gruppen”	
Oppdragsgiver		Levanger kommune	Oppdragsgiver
Prosjektdeltakere		PTL Styringsgruppe	Gjennomføring
Styringsgruppe		Alf B. Haugnes (leder), Øystein Lunnan og Arne U. Hoff	Styring



Fremdrift





AnnONSE



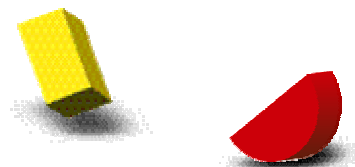
OPPSTARTSMØTE PROSJEKT: "UTVIKLING AV HAVNEOMRÅDET I LEVANGER"

I forbindelse med planer om utvikling av havneområdet i Levanger og mulig realisering av kulturhus, nytt hotell m.m inviterer Prosjekt- og teknologiledelse AS på vegne av Levanger kommune berørte parter og interessenter til et oppstartsmøte

fredag 19. mai 2006 kl. 1200-1300 i Levanger rådhus

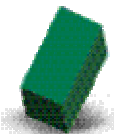
Det vil bli orientert om prosjektet og prosessen videre.
Vel møtt!





”Realisering av kulturhotell i havneområdet?”

- oppstartsmøte 19. mai 2006, Levanger rådhus



1200 Registrering

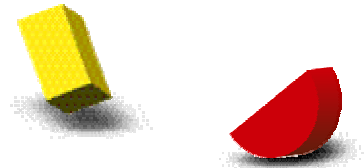
Levanger kommune:

- > ønsker velkommen
- > orientering om prosjektet

1230 Prosjekt- og teknologiledelse AS (PTL):

- > presentasjon PTL
- > informasjon om interessentanalyse
- > praktiske opplysninger

1245 Spørsmål

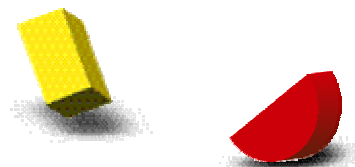


Interessentanalyse - spørreskjema



- Eksisterende bebyggelse
- Framtidsplaner/-utsikter
- Synspunkter på byutvikling i havneområdet
- Evne og vilje til å delta i finansiering av prosjekt(er)

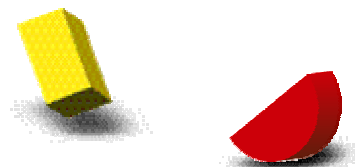
Alle svar er behandlet konfidensielt



Innholdsfortegnelse

<u>OM OPPDRAGET</u>	3
<u>LEVANGERS HAVNEOMRÅDE</u>	5
<u>HVA GJØRES I ANDRE BYER?</u>	7
<u>UTGANGSPUNKT PR MAI 2006</u>	8
<u>INTERESSENTANALYSE</u>	9
<u>GENERELT</u>	9
<u>YTRE HAVNEOMRÅDE</u>	11
<u>HELGA DEN FAGRES GATE – LEVANGERELVA</u>	13
<u>GUNNL. ORMTUNGES GATE – HELGA DEN FAGRES GATE</u>	15
<u>FERGELEIET – GUNNLAUG ORMTUNGES GATE</u>	16
<u>ANDRE INTERESSENER</u>	17
<u>SAMLEDE KOMMENTARER</u>	18
<u>GJENNOMFØRINGSSTRATEGI</u>	19
<u>UTBYGGINGSAVTALER</u>	20
<u>FINANSIERING</u>	21
<u>TOMTEVERDI</u>	22
<u>KONKLUSJON</u>	24

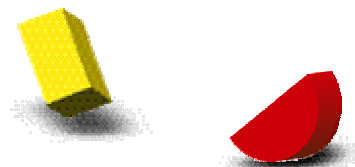




Intervjuer



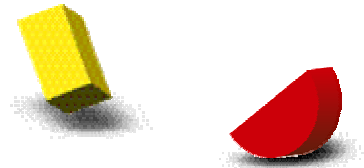
- Vi har intervjuet 42 personer.
- 5 av disse har ikke konkrete investeringer i området i dag, men er potensielle interessenter.
- De vi har snakket med representerer 27 parseller (eiendommer) i området. Vi har innhentet informasjon om samtlige parseller.
- Interessentene til 5 parseller er av ulike grunner ikke intervjuet.



Eksisterende planverk har som mål:



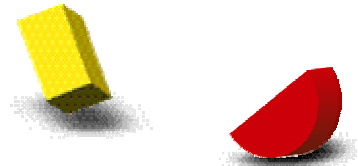
- Tydeliggjøre og videreutvikle Levanger sin posisjon som den grønne byen ved fjorden.
- Ta vare på og videreutvikle miljøet slik at opplevelse og trivsel blir dominerende i området.
- Gi næringslivet forutsigbare og stabile rammevilkår for utvikling, vekst og mangfold.
- Legge til rette for boligbygging med godt bo- og oppvekstmiljø i egnede områder.
- Sikre området god tilgjengelighet i forhold til byen og fra sjøsiden.
- Arkitektonisk og estetisk tilpassing skal vektlegges.
- Det skal legges til rette for videreutvikling av båtliv og maritimt miljø i Sundet.



Klipp fra kommunedelplanen:



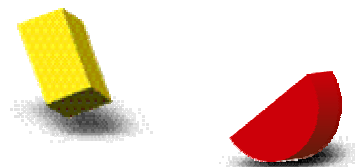
- Havneområdet preges av industribygg fra forskjellige epoker.
- Arkitekturen i området er i høyeste grad variabel og naturlig nok bryter den med arkitekturen for øvrig i byen.
- Plassering av bygningene gir et "rotete" inntrykk med mye parkeringsareal.
- Bygningene har ingen spesiell verneverdi.



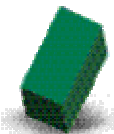
Oppsummering



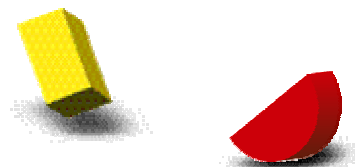
- Det er betydelig interesse. Alle er positive til utvikling av området
- Mange hevder at det er behov for en bredere sammensetting av investorer og større innslag av langsiktig, tålmodig kapital for at planene kan realiseres.
- Noen uttrykker at de har fått for liten informasjon om hva som skjer, og uttrykker skepsis til kommunens rolle i arbeidet. Det som har skjedd hittil har vært en for lukket prosess og kommunen har ikke vært kritisk nok, sies det.
- Flere vil ha en samlet plan for området, uavhengig av enkeltinteresser, der kommunen tar styring. Da kan de tenke seg å delta.
- Mange mener at indre havneområde må utvikles først.
- Det er relativt få av de næringsdrivende som ser på en utvikling av området som en trussel for virksomheten.
- Det er vår klare oppfatning at det finnes interessenter som er villig til å arbeide sammen med kommunen i en utvikling av havneområdet.



Oppsummering, forts.



- Kommunen kan legge inn tomteareale i havneområdet som egenkapital og invitere til aksjetegning med formål å bygge ut hele bydelen.
- Det bør etableres ett selskap som står for utbygging av indre havneområde og et annet selskap for utvikling av ytre havneområde.
- To selskap vil på den måten "konkurrere" om kapital og kompetanse, og dette vil medføre at de best funderte prosjektene blir finansiert først. Ulike investorer kan nå *velge* hvor de vil være med.
- Kommunen kan selge andeler i utbyggingselskapene på et senere tidspunkt for å finansiere bygging og drift av kulturhus.
- Begge utbyggingselskapene kan eventuelt "pålegges" å være medeiere i kulturhuset.

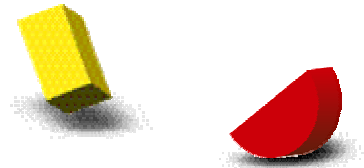


Tomteverdier

- Totalt er det 50.000 m² i havneområdet som eies av kommunen og havneselskapet.
- Det er nylig gjennomført analyser fra tilsvarende områder i Sverige, der prisintervallene pr m² for tomter er som følger:



	<u>Høy</u>	<u>Lav</u>	<u>Gj.snitt</u>
Stockholm	7.000	2.000	4.500
Gøteborg	4.300	2.700	3.500
Malmö	3.500	1.000	2.225
Linköping	2.000	1.000	1.500
Lund	1.500	800	1.150
Lerum	1.000	600	800
Gjennomsnitt	3.200	1.650	2.425



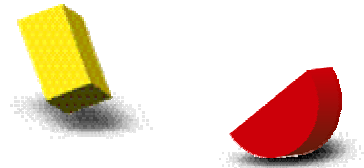
Verdiberegning

- Malmø har basert seg på en gjennomsnittlig verdi på ca 2.500 kroner pr m² og gjort følgende *nåverdiberegning* for utbyggingen:



Kostnader til utvikling av området	700 mill SEK
Salg av tomter (over en periode på 15 år)	900 mill SEK

- Malmø sitt "overskudd" tilsvarer 22 % av tomteverdien (900 mill).
- For Levanger sin del skulle dette bety at kommunen vil sitte igjen med en netto på 12-15 mill, tilsvarende i underkant av 300 kroner pr m² tomteareal; hvis vi antar en bruttopris på tomtene på **1.000-1.200 pr m²**.



Konklusjon



- **Prosjektet hotell/kulturhus utvides og defineres til å være et helhetlig byutviklingsprosjekt.**
- **Det etableres et kommunalt eid utbyggingselskap for indre havn og (evt.) et eget selskap for ytre havn.**
- **Man bør snarest få inn en langsiktig, kompetent investor som hovedsamarbeidspartner i prosjektet og i utbyggingselskapet(ene).**