



KOMMUNEPLAN

**KOMMUNEDELPLAN
SUNDET - HAVNA**

2003 - 2015

ANDRE RELEVANTE PLANER: Økonomiplan 2001 - 2005

Kommuneplan, strategisk del
1998 - 2010

Kommuneplanens arealdel
2000 - 2011

ANSVARLIG:

Plan- og utviklingsseksjonen

PLANEN VEDTATT AV:

Kommunestyret

REVIDERES:

Hvert 4. år

SAKSBEHANDLER:

Johannes Bremer

INNHold

1. BAKGRUNN FOR ARBEIDET	3
2. STATUS	4
2.1. PLANOMRÅDET.....	4
2.2. HISTORIKK	4
2.3. MARITIMT MILJØ, BÅTLIV	5
2.4. NÆRINGS LIV	7
2.5. FORBINDELSE BY – SJØ.....	8
2.6. BYROM, GRØNNE AREAL, TRAFIKK	10
2.7. BOLIGER, BYGNINGER, ESTETIKK, BESTEMMELSER.....	12
2.8. KULTUR, OPPLEVELSE.....	13
3. MÅL.....	15
3.1. GENERELT.....	15
3.2. MÅL	15
4. UTFORDRINGER.....	17
5. PLANFORSLAG.....	19
5.1. GENERELT	19
5.2. PLANFORSLAG.....	19
5.3. FYSISK PLAN	26
6. BESTEMMELSER	29

1. BAKGRUNN FOR ARBEIDET

Levanger by har en unik beliggenhet i forhold til Trondheimsfjorden. Selve byen ligger på halvøya mellom Sundet og Levangerelva. De grønne områdene er også med på å øke bykjernens kvaliteter sammen med byens særpregende småhusbebyggelse og arkitektur. I tidligere tider var sjøen den viktigste ferdselsåren inn til byen. Etter hvert forandret dette seg og byen vende ryggen til sjøen. Fasaden mot sjøen – Sundet – ble mindre viktig. Nå har dette endret seg og byarealene som vender ut mot Sundet og sjøen, har økt attraktivitet som utbyggingsområder. I arbeidet med byutvikling er dette grensesnittet mellom sjøen/ vannspeilet og landarealet i bykjernen ut mot Havna under sterkt press særlig på bakgrunn av sin attraktive beliggenhet. Faktorer som forbindelse by – sjø, maritimt miljø/ båtliv, næringsliv, byrom, grønne areal, trafikk, boliger, bygninger, estetikk, kultur og opplevelse må avveies i forhold til utbyggingsinteressene dersom en skal oppnå godt tilpassede løsninger i dette viktige utviklingsområdet i Levanger sentrum.

Dette plandokumentet trekker opp langsiktige og overordnede prinsipper for utviklingen i det aktuelle området langs Sundet og havneområdet.



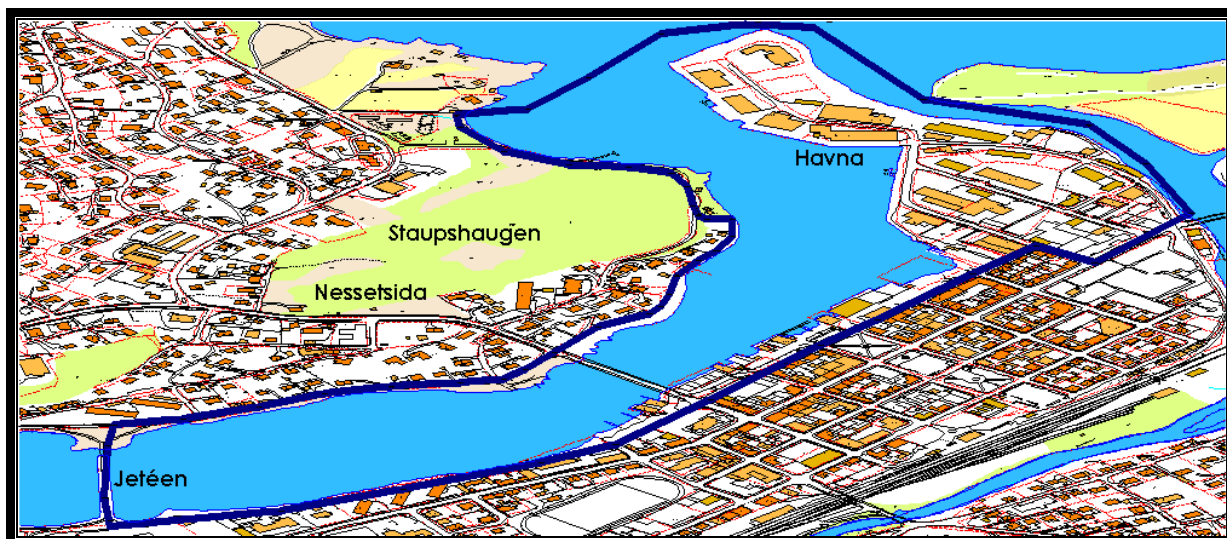
Levanger by med omland

I møte den 23.05.01 ba formannskapet om at det skal utarbeides en bruksplan for området Sundet – Havna. Planen utarbeides som kommunedelplan for dette området.

2. STATUS

2.1. Planområdet

Planen omfatter området fra Jetéen – Sundet medreknet strandområdet på nessesida – landområdet i sentrum inn til Sjøgata og havneområdet slik som det er vist på figuren nedenfor.



Planområdet

2.2. Historikk

Trolig er det *Sundet/Eidsbotn* som har gitt navnet til markedsplassen/byen. *Lifanger* - "den lune fjorden" gav gode havnemuligheter. På den flate elveøra var det lett å dra opp båtene og reise telt eller boder for å drive handel. Her hvor sjø og land møttes satte trøndere, jämter og nordlendinger hverandre stevne for å bytte varer. Her ble Levanger grunnlagt ved innløpet til Eidsbotn. Allerede på 1000- tallet fantes det en mindre hussamling i Levanger. Stedet utviklet seg og etter hvert kom det mer bebyggelse plassert langs Sundet. Levanger ble kjøpestad i 1836 og det ble behov for mer bebyggelse i det selvgrodde tettstedet. I 1846 ble store deler av tettstedet lagt i ruin i en brann. Etter brannen ble byen bygget opp etter en byplan utarbeidet av Sejersted. Han hadde for øvrig startet sitt planarbeid noen år før brannen. Fra denne perioden og fram til i dag kan byutviklingen deles inn i følgende 5 tidsepoker:

1. 1846 – 1940 : Utvikling og stabilisering av den historiske bykjernen med tilknytting til sjøen.
2. 1940 – 1965: Moderniseringsperiode
3. 1965 – 1985: Vektlegging av det funksjonelle, økt biltrafikk, ferre innbyggere i bykjernen og etablering av næringsarealer i utkanten av sentrum. Tilknytting til sjøen blir redusert.
4. 1985 – 1990: E6 lagt utenom sentrum, økonomisk nedgang og mange forretninger legges ned i sentrum. Nytt kjøpesenter på Moan, idrettspark, campingplass og badeland tas i bruk.

5. 1990 – 2001: Miljøvennlig utvikling i sentrum. Ledige lokaler gjøres om til boliger. Store fortetningsprosjekter gjennomføres. Nærhet til sjøen/ Sundet blir igjen viktig.

2.3. Maritimt miljø, båtliv

Levanger havn har vært i bruk siden middelalderen. I 1833 ble det dannet en havnekomite, og Levanger havnevesen ble stiftet i 1895. Havna ble fra 1.jan 1998 slått sammen med Verdal havn til ei interkommunal havn. Det offentlige kaianlegget er 246 m langt og har ca 23 anløp pr. år med en total godsmengde på 23.000 tonn (22.300 tonn cement og 700 tonn kull). Nor-Cargo håndterer 200 tonn gods på landsiden. I tillegg finnes det privat kaianlegg ved Felleskjøpet (ca. 30 m lang) og ved kyllingbrygga (ca 17 m lang).

Innherredsferga (b/f Ytterøy) disponerer fergeleie med oppstillingsplass, kontorbygg med venterom, samt fortøyningsplass for reserveferge. Innherredsferga betjener fartsområdet Sundet – Ytterøy med overfartstid på 30 minutter og har kapasitet på 30 biler. På fergeleiet er det 22 oppstillingsplasser for biler. Trafikken ligger på ca. 113.000 passasjerer pr. år

og ca. 60.000 biler pr. år. Fergeleiet skal fornyes i nærmeste framtid. På mange måter fungerer fergeleiet som en offentlig møteplass. Her er det romslig, god utsikt og i perioder aktivitet som preger et trafikknutepunkt av denne type.

Levanger småbåtforening har 75 båtplasser i sin småbåthavn. Den er fullt utbygd og det er behov for flere båtplasser. Videre er det ca 15 fortøyingsbøyer for småbåter i Sundet og på Staupsiden er det 5 naust i privat eie som står på kommunal grunn med rett for fri ferdsel for allmennheten.



Småbåthavn

Allmenningen ved ferjeleiet er brukt til fortøyning av et 10 talls 13 fots robåter med påhengsmotor. Båteierne bor i sjøgataområdet. Dette er også et attraktivt grønområdet for bybeboere.



Opprinnelig strand ved ferjeleiet

Andre steder som åpner for båtliv er ved Blikkbrygga – Consisbrygga. Her er det åpning mot sundet med 20 m flytebrygge som brukes av byfiskerne til salgs- og liggebrygge. I tillegg er kaia som Blikkbrygga ligger på, en kommunalt eid allmenningskai. Den er ca 17 m med flytebrygge. Den brukes som liggekai for havnebåten. Det er også andre flytebrygger i Sundet, for eksempel ved Felleskjøptomta der det er ca. 150 m flytebrygge. Den er beregnet som besøkskai. Nedenfor Innherred Produkter finnes det en flytebrygge for ca 14 båter.



Besøksbrygge

På ytre havneområdet er det en slipp for båter opp til 50 tonn. Kapasiteten er ca 30 årlig. Her er det også etablert fylllestasjon for diesel og vann.

2.4. Næringsliv

Området sør for Sundet, mellom Kirkegata og Sundet og Sjøgata og Sundet, utgjør et viktig sentralt område for næringsvirksomhet. Vi finner her en rekke virksomheter av ulike slag fra restauranter til mekanisk industri. Ved Kirkegata har vi i tillegg sentrale boligstrøk, men vi har også ispedde boliger i bryggebebyggelsen i Sjøgata.

Området lengst i sør, mellom Kirkegata og Sundet, er næringsmessig knyttet til undervisning. Levanger videregående skole har her sitt hovedsete. Etter overtakelsen av Kirkegata 1 utgjør dette et tyngdepunkt for den videregående opplæring i kommunen. I alt er det ca 800 elever og 160 ansatte på området.

Videre er Levanger barneskole lokalisert mot Sundet. Barneskolen har ca 200 elever i 1. til 7. klasse og ca 30 ansatte.

Lengst sør i Sjøgata ligger tidligere Nestle Fabrikker med stor produksjon av tørrmelk. Fabrikken er nylig blitt overdratt til lokale eiere og har endret navn til Normilk AS. I bryggerekken finner vi ellers små foretak bl. a. innen regnskap, restauranter og boliger. Ved enden av Torget ligger Dampskipsbrygga med museum for den gamle handelen med Jämtland.

Felleskjøpets anlegg i Sjøgata er i dag fraflyttet. Det planlegges her bygging av et nytt kjøpesenter, samt boliger på tomte. Sammen med Domus varehus vil dette være med å styrke handelsaktiviteten i sentrum.

Videre i Sjøgata har vi fergeleiet for fergeforbindelsen til Ytterøy. Det er daglig 11 avganger til Ytterøy. Det foreligger planer om å flytte fergeleiet et stykke lenger ut i nord-vestlig retning.

I nordenden av Sjøgata ligger Levanger lensmannskontor / politistasjon.

Havneområdet nord for Kirkegata utgjør et viktig næringsområde i kommunen med meget variert næringsvirksomhet. Nærmest lensmannskontoret finner vi matengrosfirmaet Nær Engros Levanger AS. Det nye fergeleiet vil ligge opp mot dette anlegget.

På andre siden av gaten (Gunnlaug Ormtunges gate) ligger et større anlegg som disponeres av Innherred Produkter AS. Dette anlegget innbefatter tidligere "Bygg og Bo" som i oktober 2001 ble flyttet til Moan. Innherred Produkter AS med ca 120 ansatte, er en arbeidsmarkedsbedrift som har virksomheter innen mekanikk og elektronikk. For øvrig driver bedriften virksomhet innen kopiering, vaskeri, budtjenester og vaktmestertjenester.

Opp mot Kirkegata finner vi en større næringsmiddelbedrift, Trønder-Mat /Gilde Produksjon AS, med produksjon av spekemat. Mot Kirkegata ligger videre en bensinstasjon, samt et kontorbygg og gategrill. Bak dette finner vi et bilverksted.

Videre nordover finner vi i Helga den Fagres gate bedriften IPS (Industriell ProduktserviceAS) som er en bedrift innen elektronikkmiljøet i Levanger med satsing innen design og mekatronikk. Nærmeste nabo er Norsk Salgssentral AS som har et større lager og kontorbygg. I bygget siden av har vi bowlinghall og Nord-Trøndelag TV.

I Havnevegen finner vi først kommunens Skap-senter med ASVO-bedriften Leva-Fro AS som er en vernet bedrift med bl.a. palleproduksjon. På andre siden av Havnevegen finner vi tidligere slakteri for Bøndenens Salgslag. Dette bygget er i dag ikke i bruk. I Havnevegen ligger videre Kommunens kloakkrensning. Dernest bilhaller, bilverksteder, bilutsalg og NAFs Testestasjon. I samme område finner vi også Induform AS som produserer støpeverktøy for plastindustrien. I det gamle Nortrollbygget holder Senter mot Incest til. På andre siden av vegen er Norcems sementsilo og kontorbygg.

Området lenger nord eies av Levanger og Verdal Interkommunale Havnevesen. I Havnevesenets lagerskur mot Sundet har Innherred Produkter i samarbeid med Innherred Renovasjon organisert mottak og demontering av hvitevarer. Byggene lengst nord mot Sundet er lagerlokaler for landbruksprodukter, bl. a. for poteter. Det tidligere Rieberbygget er nylig omgjort til vaskeri. Vaskeriet erstatter vaskeriet på Innherred sykehus. Det drives nå av Innherred Produkter AS.

Lengst nord på havneområdet ligger elektronikkbedriften Nortroll AS i moderne lokaler.

Totalt er det sysselsatt ca 570 personer knyttet til næringslivet i planområdet.

Det foreligger planer om en betydelig utfylling og utvidelse av havneområdet mot nord. I alt er det snakk om en utvidelse på ca 30 da. En del av utfyllingen er påbegynt mot Levangerelva. Utfyllingsområdet vil bli en viktig tilvekst til de sentrale næringsområdene i kommunen.

2.5. Forbindelse by – sjø

Byen ligger ved innløpet til Eidsbotn, et to tusen dekar stort fjordbasseng der tidevannet strømmer ut og inn gjennom Levangersundet. Havna er isfri og ligger i le for vær og vind. Levangers tilknytning til sjø og vann er viktig. Sundet, Eidsbotn, Trondheimsfjorden, Levangerelva og Leirabekken er viktige deler av et større landskap som danner rammen rundt Levanger by. Trondheimsfjorden, Sundet og Eidsbotn representerer vannspeil og landskapsrom som har en viktig og nær tilknytning til byen. Tilgjengelighet til sjøen har vært en av flere viktige faktorer for utviklingen av Levanger by fram til vår tid.

Sundet er ”tumleplass” for småbåttrafikk i store deler av året. Fjordfiskere har Sundet og båtplassene i allmenningene som base for sin virksomhet og fersk fisk frembys til salg direkte fra båt ved disse allmenningene. Fritidsbåter preger også livet i Sundet. Her finnes småbåthavn og flere andre båtplasser.

Sundet er også et viktig område for sjøfugl som overvintringsplass og beiteplass. Det er ryddet opp i utslippene fra kloakk og fra landbruket slik at sjøen fremstår som rein. Flere steder i Sundet er godt egnet for fiske fra land. Historien viser at allmenheten ble sikret adgang til sjøen flere steder. Allmenningene (offentlige friområder) har vært satt under press flere ganger og nå er det bare noen få allmeninger igjen der en kan oppleve strandkanten tilnærmet slik den så ut i tidligere tider.



Småbåttrafikk i Sundet

Levanger havn har lange tradisjoner og var i tidligere tider viktig for byutviklingen. Fjordtrafikk har vært og er fortsatt en del av infrastrukturen i Levanger. Antall avløp har gått ned men fra tid til annen legger stor skip til kai i Levanger. Det er ca 23 anløp i året til

Levanger havn. I tillegg til dette kommer fergetrafikken til Ytterøya som er en viktig sjøveistransport når det gjelder personer og gods.



Hurtigrutebesøk i mars 2000

Levanger by har en unik beliggenhet i forhold til Trondheimsfjorden og Sundet. I tidligere tider var sjøen den viktigste ferdselsåren inn til byen. Etter hvert forandret dette seg og byen snudde ryggen til sjøen. Fasaden mot sjøen – Sundet – ble byens bakgård. I arbeidet med byutvikling er nettopp det å gjenvinne kontakten med sjøen sett på som et svært viktig grep. Å gjenvinne kontakten med vannspeilet fra byen er på dagsorden i arbeidet med å utvikle byen.



Vannspeilet i Sundet

Havneområdet består av delvis utfylte arealer med uferdige avslutninger mot vannkantene langs sjøen og Levangerelva. Området har et stort potensiale som utviklingsområde nært knyttet opp mot bykjernen og med vannspeil på tre kanter. Utsikten inn mot byen og ut over Trondheimsfjorden er god.



Havna som utviklingsområde

2.6. Byrom, grønne areal, trafikk

Grønne områder, byrom.

Det finnes flere grønne områder i planområdet. De mest markerte er selvsagt parken som åpner seg ut mot Sundet ved dampskipsbrygga samt allmenningen ved fergeleiet. Ved "landfestene" til jetèen er det også grønne områder som har en god kvalitet i seg. Disse områdene blir hyppig benyttet av mange. Andre områder som registreres under denne kategorien er:

- Område ved Kirkegata 1 (mot Sundet), med dominerende vegetasjon
- Langs fortau, sti fra fergeleiet til kaieområdet
- Begge sider langs Sundet fra jetèen til Sundbrua
- Sjøkanten ved Staupshaugen på Nessetsiden
- Langs Levangerelva ved renseanlegget
- Allmenningen mellom blekkbrygga og Nestlè Fabrikker
- Levanger skole, utearealet
- Parken ved Levanger kirke
- Trær i området, enkelttrær og i klynger
- Sundet – også som byrom

Ut over dette må Staupshaugen og Holmhaugen nevnes som viktige sentrumsnære grøntområder.

Tilgjengelighet til grønne områder og vann/strand er varierende i planområdet. På nessesiden er strandsonen lite tilgjengelig mellom småbåthavna og *Staupshaugen*. På nordsiden av *Staupshaugen* finnes en strekning med få menneskeskapte hindringer men strandsona er til dels bratt og ikke tilrettelagt. Vestsiden er lite tilgjengelig pga. bebyggelsen. Nærmere *Sundbrua* får vi et område med større tilgjengelighet, ved det gamle brufestet ligger et lite fint grøntområde. Mellom brua og sjetéen er det forholdsvis god tilgjengelighet men området er smalt, mellom veien og e fjæra er det steinfylling m/jord-/gresstorvdekke. Jeteen gir fin kontakt med vannet, det samme gjør den nye gangveien på sydsiden, fra sjetéen til det gamle brufestet. Ved *Bryggestua* og parkeringsplassen nedenfor kirken fås god kontakt med vannet, her er også bryggeanlegg for fritidsbåter. Mellom *Sundbrua* og fergeleiet varierer tilgjengeligheten. *Nestles* og *Felleskjøpets* bygninger stenger helt for adkomst/kontakt med vannet. Et par av sjøhusene har anlagt brygger på siden/utsiden av bygningene. Vi finner også en gjestebrygge i form av en flytebrygge og parkdraget er ført ned til fjæra. Mellom bygningene finnes rester av de gamle allmenningene hvor folk fritt kunne gå i land og dra opp båtene sine. Fra fergeleiet og utover havna er tilgjengeligheten/kontakten til sjøen ganske god. Selve fjæra består av bratte steinfyllinger og ei betongkai. På den smale grøntstripa mellom veien og fyllinga er de satt ut benker og plantet trær. Ytterst ligger en båtslipp hvor det også er etablert en trebåtbygger, benker er satt ut, Her har det oppstått et maritimt miljø som passer godt til området. Ytterst på fyllingen fin utsikt over sundet og fjorden.

Strandsonen/fjæra har i langt større grad bevart sitt naturlige preg på nessesiden enn på bysiden, her finner man kun den opprinnelige strandlinja bevart i små biter mellom sjøhus og brygger.



Allmenningen mellom blekkbrygga og Nestlè Fabrikker

Trafikale forhold

Trafikken gjenspeiler aktiviteten i området. Person- og godstrafikk knyttet til fergesambandet til Ytterøy utgjør en betydelig trafikkmengde sammen med godstransporten over Levanger havn. Ut over dette skaper næringsvirksomheten i området trafikk sammen med trafikk til og fra parkeringsplasser. I det siste har følgende skapt endringer i de trafikale forholdene:

- Nyåpnet vaskeri på Havna.
- Felleskjøpet flyttet til Moan og mye tungtrafikk ble kanalisert bort fra Sjøgata.

- Levanger havn er inngått i et interkommunalt selskap med Verdal, og Levanger havn har kun stykkgodsmottak noe som betyr at tungtransporten til havneområde er redusert betraktelig.
- Bygg og Bo har flyttet til Moan og redusert noe på større kjøretøyer og kundebesøk

Nye virksomheter er under planlegging i området noe som vil føre til økt trafikkbelastning og parkeringsbehov.

Forholdene for de myke trafikkantene (gående og syklende) er bra ivaretatt enkelte stedermen mye må gjøres før området fremstår som miljøvennlig og trafikksikkert. Dette gjelder særlig i Sjøgata, ved fergeleiet, i Havnegata og på deler av havneområdet.

Noen framtrede vanskeligheter er:

- Sykkeltrafikken i Sjøgata kan til tider være noe rotete og uoversiktlig. Fortau mangler delvis på begge sider.
- Større biler for vareleveranse til Nestle og Ertsaas & Weie må stå i gata ved levering.
- Gunnlaug Ormtunges gt. og Helga den Fagres gt. er breie gater med fortau på begge sider, og forholdsvis bra standard. Krysset Helga den fagre/Gunnl. Ormtunges ikke bygd etter reguleringsplan, skal bygges som T-kryss.
- Havnegata mangler fortau, men heller ikke så aktuell med hensyn til syklende/gående. På reguleringsplan for Levanger sentrum er Havnegata foreslått stengt for trafikk og regulert til g-/s-veg fra gamle slakteriet til Hydrostasjonen.
- ”Nye” p-anlegget i Sjøgata ikke godt med hensyn til utkjøring (rygging ut i gata), må bruke begge kjørebaneer når det rygges ut.
- Ferjeleiet; Ved ilandstigning for passasjerer er det en rotete situasjon når de kommer i land, ikke fortau, biler og gående om hverandre.

2.7. Boliger, bygninger, estetikk, bestemmelser

De bebygde delene av planområdet preges av en bygningsmasse med varierende stilarter knyttet til forskjellige tidsepoker. I overgangssonen til bykjernen har flere kvartal status som bevaringsområde. Dette gjelder også for enkelte områder ut mot Sundet (bygninger med bryggestil). Område knyttet til Sjøgata langs Sundet preges av bygninger med variabel arkitektur. Dette strøket er regulert til næringsformål og boliger. Nye byggeprosjekt er under utvikling her (Sjøgata 15 – 17, boliger og Felleskjøptomta, nytt kjøpesenter). Det ligger store utfordringer i å tilpasse disse prosjektene til strøkets og byens egenart på en tilfredsstillende måte. Det er også et faktum at nye byggeprosjekt setter de grønne områdene (allmenningene) under hardt press.

Havneområdet (avgrenset av Kirkegata – Gunnlaug Ormtunges gate – Sundet – Levangerelva) preges av industribygg fra forskjellige epoker. Arkitekturen i området er i høyeste grad variabel og naturlig nok bryter den med arkitekturen forøvrig i byen.

Gjeldende reguleringsplan åpner for etableringer innen forretning/ kontor/ industri. Tillatt utnyttning er jevnt over satt til BYA lik 75% og med tillatt byggehøyde lik 10,0 meter. Eksisterende utnyttning ligger langt under det som er tillatt. Sånn sett har området et betydelig utnyttingspotensial.

Området omfatter følgende reguleringsplaner i dag:

Reguleringsplan for Levanger sentrum egengodkjent 27.06.94 med div. endringer.

Reguleringsplanen for Nasset stadfestet 16.07.63 med div. endringer.

Reguleringsplanen for Staupslia stadfestet 05.08.76 med div. endringer.

Reguleringsplan for Kirkegata – Havna egengodkjent 26.09.96 med div. endringer.

Reguleringsplan for RV 774 - Levanger Ferjeleie er mottatt for behandling.

Reguleringsplanene gir en mer detaljert innføring i den planfaglige statusen for området. Bygningmessig kan området kort beskrives slik:

På nessetsiden finner vi lengst nord *Innherred seil og sjøsportsforenings* båthavn med molo og flytebrygger. Videre innover - bortsett fra *Stauphaugens* nordhelling - finner vi stort sett boligbebyggelse. Bebyggelsen er relativt ny og har ingen spesiell verneverdi.

På bysiden finner vi lengst nord en rekke større nærings-/industribygg. Mye av denne bebyggelsen ligger på oppfylt areal. Plasseringen gir et noe "rotete" inntrykk. Mye parkeringsareal. Bygningene har ingen spesiell verneverdi.

Fra ferjeleiet til *Sundbrua* har *Sjøgata* i hovedsak boligbebyggelse på landsiden og næringsbygg på sjøsiden. Med unntak av et par nyere "blokker" og en del ombygging har boligbebyggelsen fortsatt preg av tradisjonell trehusbebyggelse fra tidlig 1900-tall. I en rapport fra fylkeskonservatoren er følgende bygninger i *Sjøgata* registrert og prioritert som verneverdige: 42, 40, 38, 36, 32, 24, 18, 24, 14, 12, 10 og 6. Den gamle ullvarefabrikken og potetsmelfabrikken (Nestle) har også karakteristiske fasader. Dessuten et gateløpet mellom *Tollbugata* og *Holbergs*gt framhevet som representativt. På sjøsiden er alle de registrerte bygningene sjøhus. De fleste er relativt godt bevart. Alle - men særlig *Sjøgt. 3, 11A og 17* - knytter det seg betydelige verneverdier til. Her ligger også den restaurerte *Dampskipsbrygga* som nå er museum med gode utstillingsmuligheter.

Mellom *Sundbrua* og sjetéen finner vi en rekke offentlige bygg som kirke og skoler foruten noen nyere "blokker", et par gårder og et sjøhus. Her framhever fylkeskonservatoren først og fremst den gamle lærerskolens to bygninger dessuten *Kirkegt. 5 og Sjøgt. 1 (Bryggestua)*.

2.8. Kultur, opplevelse

Historikerne mener at *Levangermartnaden* er eldre enn kirkestedet, dvs. har røtter bakenfor 1000-tallet. I middelalderen var markeds plass og kirke nærmest uløselig knyttet sammen. En markeds plass kan forklare den uvanlige plasseringen av kirken på den lave og flate elveøra. Vi vet at markeds plassen, fram til reguleringen etter brannen i 1846, lå i området nordøst for kirken - langs den forsvunne *Krambodgata*. Kulturelle og historiske attraksjoner vil som regel trekke til seg oppmerksomhet. Det finnes flere slike i planområdet. De viktigste er:

- Kirkegata 1
- Levanger skole
- Levanger kirke
- Dampskipsbrygga
- Sjøhus med opprinnelig arkitektur
- Tradisjonell trehusbebyggelse fra tidlig på 1900- tallet

Hver for seg og i fellesskap representerer disse en kulturell opplevelse. Andre element som har stor betydning når det gjelder opplevelse, rekreasjon og fritidsaktivitet er:

- *Turgåing, jogging, trening, møteplass.* Gode muligheter, delvis turvei/fortau, sammenheng med Moanområdet. Staupshaugen. Mulighet for å se og lukte sjø og oppleve fuglelivet. Viktige steder for tilfeldige møter.
- *Båtliv.* Her er småbåtbrygger, gjestebrygge hvor også lokale fiskere omsetter fangsten. Fergeleie, godstransport, båtslipp. I ISSFs småbåthavn finnes endel seilbåter men båtlivet domineres av motordrevne fritidsbåter. Sjøsportarrangementer. Kajakkpadling forekommer.
- *Fiske.* Det drives en del sportsfiske i området, kanskje spesielt fra sjeteen hvor de kan gjøres gode fangster av smålaks.
- *Kirke-, museums- og restaurantbesøk.* Byens kirke må sies å ha tilknytning til *Sundet*.
- *Dampskipsbrygga* er restaurert og drives som museum med spesiell vekt på martnadsliv og handel. Det finnes også 2 restauranter i gamle sjøhus ut mot *Sundet*.
- *Undervisning.* Brukes av skolene i området i biologiundervisningen. Det er registrert mer enn 50 ulike fuglearter i området *Sundet-Eidsbotn* (av disse hekket 16 arter her i 1989). Ærfuglen som er den dominerende arten er et viktig miljøaktivum for *Levanger* sentrum.
- Marsimartnaden.

Bysiden av *Sundet* er viktig under *Marsimartnaden*, her kommer båtbesøk som jekta *Pauline* og andre. Bymuseet har utstillinger/arrangementer i *Dampskipsbrygga* og Martnadsnatt-arrangementet går gjennom området.

- *Sundet i folks bevissthet.*

For innbyggerne i Levanger har *Sundet* vært et slags felleseie som bl.a. har kommet til uttrykk i viser og bysanger. ("*Ved Sundets stille vande - Innherreds perle ved Sundets strand - Yndige by her ved Sundet - se elven, sundet - hvor botten er vakker*") . *Sundet* har også vært et mye brukt motiv for malere og fotografer

Øvrige kulturminner.

I Staupshaugen er det registrert 3 gravhauger og i *Fagerliveien* 1. Disse er automatisk fredet.

Brufestene for den gamle *Sundbrua* finnes fortsatt på begge sider. På bysiden er den utstyrt med gjerde og sittebenker, på nessesiden er området parkmessig behandlet. Disse bør ifølge kommunedelplan for kulturminner bevares. Kirken med tilhørende omgivelser, minnesteiner og mur er også å betrakte som et kulturminne. I området mellom kirka og øvre park lå den gamle markedsplassen som er opphavet til byen og tettstedet *Levanger*.

3. MÅL

3.1. Generelt

Planområdet utgjør en viktig del av Levanger sentrum. Det består av grønne områder, sjøareal i Sundet, næringsareal og boligområder. Havneområdet utgjør et større område som er i ferd med å bli vitalisert. Dette området vil etter hvert fremstå som et svært attraktivt utviklingsområde. Det er viktig å bygge videre på lokal identitet slik at dette området også kan yte sitt bidrag til at Levanger blir en vinnerby i regionen. Rammebetingelsene for området må bygge på en helhetsvurdering der naturgitte verdier og lokal identitet står sentralt.

3.2. Mål

Levanger by har oppstått i møtet mellom land, elv og fjord. Byens historie har flere berøringspunkt med Trondheimsfjorden og Sundet. Gjenerobring av byens front mot fjorden vil stå sentralt i byutviklingen videre framover.

Mål:

Tydeliggjøre og videreutvikle Levanger sin posisjon som den grønne byen ved fjorden

Opp gjennom tidene har det vært et rikt kulturmiljø i aksene Sundet Havneområdet. Deler av dette er visket ut og andre elementer har overtatt arenaen. Fornyingsprosjektene må underordne seg de miljømessige kvalitetene i området.

Mål:

Ta vare på og videreutvikle miljøet slik at opplevelse og trivsel blir dominerende i området

Det historiske perspektivet sammen med andre overordnede verdier vil danne rammevilkårene for nyetableringer i strøket Sjøgata – Havna

Mål:

Gi næringslivet forutsigbare og stabile rammevilkår for utvikling, vekst og mangfold

Havna som ny bydel, vil også åpne for bosetting. Trivsel og godt miljø må sikres ved å legge til rette for uterom og felles grøntområder med høy kvalitet. Trivsel mellom bygningene skal prioriteres og offentlige rom er viktige i denne forbindelse.

Mål:

Legge til rette for boligbygging med godt bo- og oppvekstmiljø i egnede områder

Økt utbygging og økt aktivitet vil også medføre trafikkøkning. God og trafikksikker tilgjengelighet må prioriteres slik at mulige trafikkulemper elimineres. Levanger skal utvikles til å bli det mest populære reisemålet i Trondheimsfjorden for småbåtfolket.

Mål:

Sikre området god tilgjengelighet i forhold til byen og fra sjøsiden

Utbygging i området må ha et bevist forhold til byggeskikk og arkitektur. Ny bebyggelse må i størst mulig utstrekning bidra til helhet, harmoni og sammenheng.

Mål:

Arkitektonisk og estetisk tilpassing skal vektlegges

I fremtiden vil Sundet få en sterkere posisjon innen det maritime miljøet.

Mål:

Det skal legges til rette for videre utvikling av båtliv og maritimt miljø i Sundet

4. UTFORDRINGER

Planområdets overordnede egenskaper består av naturgitte forhold som nærhet til sjøen, visuell kontakt med grønne områder (Staupshaugen og Holmhaugen), flatt landskap og en bygningsmasse med varierende arkitektoniske kvaliteter. På indre del av havneområdet er gatenettet i harmoni med gatenettet for øvrig i sentrum. Grønne områder og offentlige rom har hittil en lavere status enn i byen for øvrig. Infrastruktur som fergeleie, kaianlegg, sidespor for jernbane (ikke i bruk) og gatenett er etablert i området.

Kontakten med sjøen blir sett på som svært viktig. Å sikre åpningene og utsikten til Sundet fra bysiden må prioriteres i det videre arbeidet med byutviklingen. God tilgjengelighet både fysisk og visuelt til sjøen og Sundet er nødvendig for å lykkes med å utvikle Levanger til et handelssentrum bygd på tradisjon, trivsel og opplevelse. Dette må knyttes inn i planen som som en forutsetning for det videre arbeidet med byutviklingen.

De historiske sporene som knytter byen til sjøen, skal tas vare på. Levanger som ”den grønne byen ved sjøen” må bli mer enn et slagord. Tilrettelegging for trivsel og opplevelse i grensesnittet Sundet/ byen må stå sentralt. Kulturtilbud med høy attraksjonsverdi bør synliggjøres for å skape økt opplevelse og aktivitet.

Havna med nærområdene representerer betydelige arealressurser. Her er det et attraktivt område for næringsvirksomhet. Videre utvikling må forenes med grønne verdier, nærhet til sjøen og byens særtrekk forøvrig. Det må settes fokus på utnyttelse av de mulighetene som er knyttet til revitalisering av dette området. Arkitektur, estetikk, byrom m. m, må harmonere med de tilstøtende omgivelser. Ny bebyggelse som tilføres området, bør utformes i harmoni med de beste elementene i strøket. Målet må være at dette området etter hvert skal fremstå som en bydel, som i enda sterkere grad beriker Levanger sentrum. Å legge til rette for ekspansjon av bestående næringsliv vil stå sentralt i framover. Nye bransjer må også finne dette området attraktivt ut fra bestående næringsliv og beliggenheten særlig i forhold til Røstadmiljøet. Nye tomteområder legges til rette på det planlagte oppfyllingsområdet.

Bærekraftig byutvikling er lansert som en viktig målsetting. Dette krever langsiktige perspektiver i byutviklingen. Omstrukturering uten langsiktighet kan gi endringer som har uheldige konsekvenser for fremtidige valg. Ønsket retning må velges nå. Havneområdet er inne i en periode med strukturelle endringer og i takt med vitaliseringen i bykjernen vil dette området få økt betydning. Havna er et eget delområde innen for byområdet og har kvaliteter som uten tvil er viktige for den fremtidige utviklingen av byen.

En stor utfordringen i denne sammenheng er å avklare mulig lokalisering og utforming av områder som kan utnyttes til kombinasjon næringsformål og boligformål slik at blant annet også grønnstruktur og gode leike- og oppholdsarealer for barn og unge sikres. Området fra G. Ormtungesgate og utover hava fremstår som et næringsområde der omstruktureringen skjer fortløpende. Mange nye virksomheter har etablert seg her i den siste tiden. Åpning for boligformål her er en aktuell problemstilling. Uten gjennomtenkte valg kan dette medføre visse interessekonflikter både på lang og kort sikt. Det er ikke uvanlig at sentrumsnære områder som gjennomgår en omstrukturering også blir åpnet for boligformål i egne strøk.

Men det finnes eksempel på at kombinasjon boliger og visse typer næringsvirksomhet er vanskelig å samlokalisere. Både bomiljø og næringsvirksomhet kan bli skadelidende av hverandres nærhet og konflikter kan oppstå. Et annet moment som må vektlegges, er kommunens situasjon når det gjelder arealreserver for næringsvirksomhet. I sentrumsområdet er det knapt med arealreserver til dette formålet. Å åpne for boliger på Havna kan hindre en effektiv utnyttning av arealet i forhold til næringslivets ønsker.

Godstrafikken over Levanger havn er avtakende men det er fortsatt viktig at denne virksomheten innarbeides i den fremtidige strategien for havneområdet.

5. PLANFORSLAG

5.1. Generelt

I kapittel 3 er de overordnede målene for utvikling av planområdet formulert. For å nå det ønskede framtidsbildet av området Sundet – Havna vil de utvalgte måla være grunnlaget for valg av strategier. Planforslaget tar utgangspunkt i målene og viser hvordan planområdet Sundet – Havna kan utvikles videre framover.

5.2. Planforslag

Slik vil vi ha det

Tydeliggjøre og videreutvikle Levanger sin posisjon som den grønne byen ved fjorden	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Sundet sikres for rekreasjon, friluftsliv, båtliv, undervisning og biologisk mangfold.	Utarbeide GRØNN PLAKAT med verddivurderinger for hele planområdet. Nye tiltak som strir mot verddivurderingene avvises. Særlig vannspeilet mellom Sundet og Jeteen skjermes for forstyrrende aktiviteter. Det legges til rette for god tilgjengelighet til Sundet for skoler og barnehager
Andre natur- og friområder sikres for almenheten	Bestående friområder (almenninger) skal ikke omdisponeres til andre formål. Sikre friområder, særlig mot sjøen, i nye planer
Åpen og lett tilgjengelighet både fysisk og visuelt til vannspeilet i Sundet og til de grønne områdene.	Nytt friområde på Nessetsiden ved Sundbrua. Nytt friområde fra fergeleiet til Havna Legge til rette for økt bruk av almenningene. Permanent brygge for gående på utsiden av bygningene langs Sundet på bysiden.
Flere muligheter for ”grønn opplevelse” i skjæringspunktet mellom Sundet og byen	Nytt fergeleie opparbeides med ”grønn profil” Utarbeide beplantningsplan for trær og busker i planområdet
Strandsonen skal være allemanseie	Sikre allemannsretten langs strandsonen
Arboretet, Staupshaugen, Holmhaugen, Levangerelva, Eidsbotn og Sundet skal fremstå som en del av opplevelsestilbudet i Levanger sentrum.	Legge til rette for gode adkomster til alle områdene. Utarbeide samlet informasjon for områdene Prioritere vedlikehold og stell av offentlige areal

Ta vare på og videreutvikle miljøet slik at opplevelse og trivsel blir dominerende i området.	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
<p>Det skal være forbundet med trivsel å bo og å oppholde seg i byen.</p> <p>Oppleve ”det gode liv” i nærmiljøet rundt Sundet</p>	<p>Opparbeide egnede områder for leik.</p> <p>Området skal være godt tilpasset hverdagslivet og nærmiljøet.</p> <p>Legge vekt på myke verdier, grønne verdier, naturopplevelse, sol og frisk luft.</p> <p>Opparbeide små intime ”kultiverte” soner for opplevelse og nærkontakt med Sundet.</p> <p>Vektlegge trivsel mellom husene</p>
<p>Synliggjøre historiske dokumentasjoner for almenheten. Kulturelle attraksjoner skal sikres åpent rom i bybildet.</p>	<p>Gjenskape eller synliggjøre ved hjelp av oppslagstavler for eksempel historien om de første strandsitterene, fergemannen, handel- og båttrafikk og den første brua over Sundet.</p> <p>Dampskipsbrygga som historisk møteplass.</p> <p>La kulturelle og historiske attraksjoner få dominere, for eksempel Kirkegata 1, Levanger skole, Levanger kirke, Dampskipsbrygga, sjøhus med opprinnelig arkitektur.</p>
<p>Gode møteplasser i grensesnittet byen – Sundet.</p>	<p>Opparbeide det nye fergeleiet som møteplass med pulserende fergetrafikk integrert i bylivet</p> <p>Kultursti med tilrettelagte oppholdssteder fra Moan til Røstad.</p> <p>Jeteèn og Snekkarberget som møteplass for stangfiske.</p> <p>Ny gangbru over elva til Holmhaugen skal innby til opphold og opplevelse ved eleveutløpet.</p> <p>Almenningene som byen eldste møteplasser, skjermes for annen bruk.</p>
<p>Prioritere grensesnittet vannspeil – publikumsareal – opplevelse. Sundet og Levangerelva som en del av byens fellesareal (felleseie).</p>	<p>Innløpet til Eidsboten som en sentrumsnær attraksjon – fossende sjø skaper oppmerksomhet.</p> <p>Utløpet til Levangerelva, gangbrua, Holmhaugen og Trønderhallen blir publikumsmagneter for opphold nær vannspeilet.</p> <p>Prioritere forskjøning av elveutløpet og elvekantene. Lage plan for Levangerelva.</p> <p>Bygge terskel i elva for å heve vannspeilet.</p>
<p>Sundet skal være et godt hekkeområde for</p>	<p>Unngå forstyrrelser fra båtferdsel i indre del</p>

Ta vare på og videreutvikle miljøet slik at opplevelse og trivsel blir dominerende i området.	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
fugl. Biologisk mangfold skal gi opplevelse.	av Sundet, d.v.s. mellom Sundbrua og Jeteèn. Hindre/ unngå tiltak som kan virke forstyrrende på fuglelivet og næringsgrunnlaget for fugl. Sikre rein sjø i Sundet og reint vann i Levangerelva.
Tilrettelegge områder for fiske fra land.	Snekkarberget ved Jeteèn sikres som fiskeplass. Bygge ut ”lommer” på den permanente bryggevandringen på utsiden av bygningene langs Sundet. Det lages fiskeplasser ved elveutløpet og på begge sider oppover langs Levangerelva.
Ytre del av Levangerelva skal være en naturopplevelse på veg til Holmhaugen	Den nye gangbrua skal være et byggverk som er godt tilpasset omgivelsene og den skal innby til opphold og opplevelse.
Oppleve byen som åpen mot vannspeilet i Sundet, Levangerelva og de store friområdene.	Sikre utsiktsskorridorer til Sundet. Levangerelva, havneutløpet, og til storslåtte områder som for eksempel Staupshaugen.
Miljøvennlig Sjøgate	Gjennomfører tiltak som prioriterer de myke trafikkantene
Fjordfiskerene sikres sentral båt plass for direkte salg av dagens fangst.	Legge til rette for salg av fersk fisk fra båt i Sundet.
Folkeliv skapt av aktiviteter som handel, utesteder, servering, kultur og underholdning	Stimulere til økt samhandling mellom de ulike aktører i sentrum.

Gi næringslivet forutsigbare og stabile rammevilkår for utvikling, vekst og mangfold	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Sentrumsnære næringsareal på havneområdet prioriteres. Innslag av boliger i utpregende næringsområder bør unngås.	Område nordøst for Gunnlaug Ormtunges gt. prioriteres for næringsvirksomhet. Stimulere til økt utnytting og standardheving av bygningsmasse og uteareal.
Kombinasjonen boliger og næringsvirksomhet i Sjøgata (mellom gateløpet og Sundet) videreutvikles.	Nye utviklingsprosjekt underordnes bestående grønnstruktur. Allmennhetens interesser skal ikke nedprioriteres. Må ikke skape konfliktflater mellom boliger

Gi næringslivet forutsigbare og stabile rammevilkår for utvikling, vekst og mangfold	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
	og næring. Ta hensyn til byens særpreg.
Nytt næringsareal på planlagt utfyllingsområde lengst mot nord på Havna	Opparbeide dette med høy standard. Prioritere friområdet langs Levangerelva og sjøen/ Sundet.
Næringsområdet på Havna knyttes sammen med høgskoleområdet på Røstad.	Sikre god adkomst til Røstodområdet og ny Trønderhall via den nye gangbrua.
Bestående næringsområder legges til rette for fortetting. Prioritere kvalitet og trivsel. Nærings- og boligformål kan kombineres i områdene mellom fergeleiet og Gunnlaug Ormtunges gt. Det samme gjelder for området avgrenset mellom Sundet og havnevegen. Næring prioriteres i 1. etasje.	Kommunen stimulerer til fortetting og effektiv arealbruk gjennom dialog med utbyggere i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner. Bruke utbyggingsavtaler. God standard på Infrastrukturen. Utvikle tilpassningsarkitektur. Opplysningsskilt om Havneområde plasseres sentralt i Kirkegata Ved Levanger bru.
Grønt belte ut mot Sundet – sjøen – Levangerelva. Ta vare på dette og opprettholde det som en overordnet føring i forbindelse med utvikling av næringsområdene	Fjerne skjemmende bygninger. Stimulere til å ha pene og ryddige utomhusareal. Gi offentlige rom et innhold som innbyr til opplevelse.
Godt tilpasset gatenett som tar hensyn til nødvendig transport og til helheten i området for øvrig.	Fjerne ulykkespunkt. Prioritere miljøvennlige tiltak som sikrer myke trafikkante. Unngå tungtransport gjennom byen. Prioritere å lede tungtrafikken til og fra Havneområdet via Levanger bru – Okkenhaugvegen – E6.
Levanger Havn – prioriteres for fortsatt godstrafikk og ferjeforbindelse til Ytterøy.	Skipsanløp – godstransport – skal være en del av den samlede virksomheten på havna.
Avklare om det er behov for nytt hotell i Levanger	Invitere bransjen til å foreta en markedsanalyse. Levanger kommune tar aktivt del i prosessen når det gjelder tomtevalg.
Havna prioriteres som sentrumsnært næringsareal	Utvise forsiktighet når det gjelder omdisponering til andre formål

Legge til rette for boligbygging med godt bo- og oppvekstmiljø i egnede områder	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Fortettingsprosjekter skal tilpasses strøkets karakter. Parker og andre offentlige rom skal styrkes som felles rekreasjonsareal.	Kommunen utøver aktiv veiledning i fortettingsprosjekter slik at strøkets egenart blir godt ivaretatt. Reguleringsplaner og utbyggingsavtaler skal sikre almennhetens interesser
Naturlige grenser mellom boligområder (kvartal) og næringsområder utvikles og sikrer forutsigbarhet. Det åpnes for kombinasjon bolig – næring i ”kvartalet” mellom fergeleiet og Gunnlaug Ormtunges gt. og i strøket nærmest Kirkegata fra G. Ormtunges gt og nordover til Levangerelva unntatt bensinstasjon og kiosk.	Gunnlaug Ormtunges gate er en barriere mellom næringsvirksomhet på havneområdet og boligkvartalene i sentrum. Kombinasjon bolig – næring utvikles over tid der næring prioriteres i 1. etasje.
Det åpnes for boliger på havneområdet i løpet av planperioden. Området lengst mot nord prioriteres. Almennhetens interesser sikres langs sjøkanten.	Området legges til rette for fortetting og omforming med kvalitet og utvikles i et helhetlig perspektiv der næringsvirksomhet prioriteres i 1. etasje. Aktuelle aktører inviteres til å gjennomføre arkitektkonkurranse på området.
Kombinasjon boligformål og industri-/ næringsvirksomhet i samme kvartal kan tillates når bo- og oppvekstvilkårene er tilfredsstillende Gode nærareal for uteopphold skal være en selvfølge for alle som bor i området Byens vannspeil i Sundet skal være befolkningens felleseie	Prioriterer næring i gateplan. Sikre god bokvalitet ved å legge til rette for trivsel mellom husene. Uteareal for opphold skal være med å sikre godt bo- og oppvekstmiljø. Utsikt og solforhold prioriteres Planlegge og opparbeide møteplasser som blir attraktive for brukerne Bevare utsikten til Sundet og andre markerte landskapselement.
Volumet (høyde og grunnflate) på nye bygninger skal harmonere med bebyggelsen i strøket forøvrig	Nye byggeprosjekt- / fortettingsprosjekt skal ikke ”tøye” utnyttningen i det aktuelle området. Prioritere helhetlig byutvikling. Enkeltprosjekt skal underkastes en helhetlig vurdering i forhold til bygningsmiljø, kulturmiljø, bo- og oppvekstmiljø.
Gode uteareal til leik og opphold skal sikres i forbindelse med nye byggeprosjekt.	Plan for dette skal inngå i det enkelte boligprosjektet
God trafiksikkerhet for skolebarn og andre grupper av myke trafikkanter.	En analyse av dette skal utarbeides som en del av det enkelte boligprosjekt
Støy skal ikke oppfattes som plagsom i boområdene	Utbyggere skal utføre beregninger og målinger som skal dokumentere at støy ikke

Legge til rette for boligbygging med godt bo- og oppvekstmiljø i egnede områder	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
	vil bli oppfattet som en ulempe.

Byrom, grønne areal, trafikk	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
God framkommelighet for gående/syklister i Sjøgata	Utvide/forbedre fortau v/ Nor Milk Nytt fortau fra gamle brufoten og forbi Bryggestua
Gode oppholdssteder/møteplasser langs kultursti/g-/sykkelveg fra Moan - Røstad	Utsetting av benker Leplanting, legjerder Nye ferjeleie et godt eksempel til etterfølgelse
Gangsti fra Jeteen og opp på platå ved ”gamle læreskolebanen”	Opparbeide ny sti opp på dette platået
Sammenhengende grøntområde/gangveg langs Havnegata fra Levanger bru og ned mot havneområde	Gjennomføre gjeldende reguleringsplan Ny sti fra renseanlegget og ned mot Innherred vaskeri Møteplass ved renseanlegget
Bedre trafikksituasjonen i krysset Helga den fagres gate/Gunnlaug Ormtunges gate	Gjennomføre reguleringsplan Bygge T-kryss
Bedre trafikksituasjon i Havnegata ved Innherred vaskeri/NAF	Utforme som T-kryss Tydelig markering av hva som er gang-/sykkelveg og kjørebane
Trafikk til og fra området bør ikke belaste miljøet i sentrum for øvrig Trafikk må ikke være barriere for bruk av grønne areal	Legge til rette for at godstrafikk ledes over Levanger bru / Okkenhaugvegen og til fra E6 Legge til rette trafikksikre atkomster til grønne områder

Arkitektonisk og estetisk tilpassing skal vektlegges	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Det er viktig for Levanger by å ha god kontakt med Sundet. Sundet oppfattes som en del av sentrum	- Eksisterende åpninger mot Sundet skal ikke bygges igjen (sikres gjennom bestemmelser). - Ved riving av ikke verneverdige bygg skal det vurderes om disse skal erstattes med nye bygg (sikres gjennom bestemmelser). - Langsgående allmenning sikres mot utbygging (sikres gjennom bestemmelser).

Arkitektonisk og estetisk tilpassing skal vektlegges	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Sjøgatas særpreg/ arkitektur skal beholdes, evt. ytterligere tilbakeføres.	- Alle tiltak i Sjøgata skal utformes slik at bygningene beholder eller øker sin verneverdi (sikres gjennom bestemmelser).
Det avsettes plass til friområde (tursti/ gangsti) rundt hele havneområdet.	- Sikres gjennom å avsette til LNF-formål.
Bevare "det grønne" som er igjen på vestsiden av Sundet. Hindre ny utbygging.	- Sikres gjennom bestemmelser.
Estetikk og opplevelse skal synliggjøres i nye utbyggingsprosjekt	Levanger kommune skal informere og inviter utbyggere til å vektlegge løsninger som ivaretar lokal byggeskikk på en god måte
restareal til byggeformål skal utnyttes på en kreativ måte	Kommunen skal stimulere til utradisjonelle løsninger og gi råd og bistand ved fortetting i privat regi
Verdifulle kulturmiljøer fremheves ved hjelp av stedstilpasset arkitektur	Bygge videre på lokale kvaliteter som har skapt den særegne byformen i Levanger
Reklameskilt og andre skilt skal være i harmoni med øvrig skilting i sentrum	Velge godt tilpasset skiltutforming. utarbeide retningslinjer for skilting
God kvalitet på belysning – lyssetting	Utvendig belysning og gatebelysning velges ut fra byens særpreg.
Pen og godt vedlikeholdt bygningsmasse tilpasset byens byggeskikk.	Samarbeid mellom utbyggere/ gårdeiere/ Levanger kommune videreutvikles. Aktiv bruk av restaureringsfondet. God valg av bygemateriale

Det skal legges til rette for videre utvikling av båtliv og maritimt miljø i Sundet	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
Småbåthavna i Sundet må sikres slik at eierne makter å holde området i hevd i samme omfang som i dag	Tillate mudring på øra like ved som over tid bygger seg opp og begrenser/umuliggjør å bruke småbåthavna etter sin hensikt og opprinnelige omfang.
Ny småbåthavn opprettes under/ved Sundbrua på Nesset - siden.	Overlater dette til privat initiativ, enten ved at ny forening dannes av de private, eller at en av de to allerede eksisterende foreninger tar på seg oppgaven. Sikre at området får grønn profil samt at allemannretten blir ivare tatt.
Det legges også til rette for småbåthavn i ytre havnebasseg mellom fergeleiet og kaianleget.	Gi rom for andre aktiviteter som kajakk-/romiljø. Initiativtakerene utarbeider reguleringsplan i nært samarbeid med Levanger kommune.
Legge til rette dusj- og toaletttilbud for	Kan drives på forretningsbasis(utleie) enten

Det skal legges til rette for videre utvikling av båtliv og maritimt miljø i Sundet	
Slik vil vi ha det	Slik gjør vi det
båtgjester ved gjestebrygga. Gjestebrygga utvides mot gamle felleskjøptomta.	av museumsbrygga eller næringsdrivende i bryggene like ved. Avtale med de nye driverne.
Allmenningen mellom blikkbrygga og Consisbrygga beholdes som i dag, flytebrygga disponeres av fjordfiskerne som salgs- og liggebrygge. Den kommunale allmenningskaia som "Blikkbrygga" ligger på, sikres for allmenheten fast salgssted for fjordfiskerne	I samarbeid med fjordfiskerne legges forholdene bedre til rette for salg samt "markedsføre" dette bedre overfor innbyggerne. Blikkbrygga beholdes med nåværende form og formål. Bolig/leiligheter tillates ikke.
Sikre fri ferdsel i Sundet for ferje og småbåtfolket.	Lage regler for bøyefortøyning i Sundet. Renske bort alle bøyer utlagt til formålet. All aktivitet som tillates i innseilingen til havna og landområdet rundt, må først og fremst ta hensyn til trafikk-/manøvreringsbehovet for ferje og ferjesamband. Dette også med tanke på at ferja i framtida kan bli større. Ferja/ferjeleiet er livsnerven for Ytterøy.

5.3. Fysisk plan

Plankartet viser den fysiske arealdisponeringen på overordnet nivå. Reguleringsplanene i området skal fortsatt gjelde. Tiltak som fraviker gjeldende reguleringsplaner utløser krav om reguleringsendring. Disse skal da utarbeides i samsvar med de overordnede føringene i kommunedelplanen.

Plankartet viser følgende arealdisponering:

OMRÅDE NR.	BESKRIVELSE AV OMRÅDET	FORMÅL	PLANFORSLAG
1	Bryggestua. Sjøgata nr	Næring	Dagens planstatus opprettholdes
2	Normilk A/S (Melkfabrikken) Sjøgata nr 5, 7, 11a	Næring	Dagens planstatus opprettholdes
3	Consis Sjøgata nr 11b	Næring – bolig	Dagens planstatus opprettholdes
4	Almenning	Friområde	Sikrer allmennhetens interesser
5	Blikkbrygga Sjøgata 15 - 17	Næring	Næringsformål. Her bør det også søkes tilrettelagt servicetilbud til

OMRÅDE NR.	BESKRIVELSE AV OMRÅDET	FORMÅL	PLANFORSLAG
			besøkende med båt.
6	Sjøgata 17 Kommunebrygga	Næring - bolig	Dagens planstatus opprettholdes
7	Parkdraget - almenning	Friområde	Sikrer almenhetens interesser
8	Dampskipsbrygga Sjøgata 19	Almennyttige formål	Almennyttige formål Særlig i forhold til kunst/kultur
9	Felleskjøptomta Sjøgata 21	Næring – bolig	I samsvar med ny reg.plan
10	Almenning	Friområde	Sikrer almenhetens interesser
11	Fergeleiet	Trafikkareal	I samsvar med ny reg.plan
12	Kvartalet mellom fergeleiet og G. Ormtunges gt. - Sjøgata 33 og arealet videre nordover langs Kirkegt. til Levangerelva unntatt bensinstasjon og kiosk.	Næring – bolig	Langsiktig mål åpner for å trekke inn boligformål i forbindelse med omstrukturering.
13	Havneområdet mellom G. Ormtunges gt. – Havnevegen – Levangerelva og Kirkegata.	Næring	Dagens planstatus opprettholdes
14	Kloakkrenseanlegg	Offentlig område	Dagens planstatus opprettholdes
15	Havneområdet lengst mot nord.	Næring - bolig	Langsiktig mål åpner for å trekke inn boligformål i forbindelse med omstrukturering.
16	Friområde langs Levangerelva. Friområde langs Staupshaugen mot Sundbrua Friområde gamle brufoten – jeteen – Levanger skole.	Friområde	Sikrer almenhetens interesser. Miljøtiltak langs Levangerelva og Sundet
17	Friområde ved Sundbrua på Nessetsiden	Friområde	Nytt friområde som sikrer almenheten tilgang til Sundet
18	Gangareal på trekai fra	Friområde	Nytt tiltak som åpner for

OMRÅDE NR.	BESKRIVELSE AV OMRÅDET	FORMÅL	PLANFORSLAG
	fergeleiet til kaien		allmenn ferdsel langs Sundet på private eiendommer
19	Eksist. Småbåthavn ved Støpshaugen på Nesset og ved Bryggestua	Eksist. småbåthavn (Naturområde i sjø)	Dagens planstatus opprettholdes
20	Planlagt Småbåthavn ved Sundbrua på Nesset og mellom Fergeleiet og kaianlegget	Planlagt småbåthavn (Naturområde i sjø)	Åpner for å legge til rette for to nye småbåthavner
21	Sundet	Vannareal til allmenn flerbruk	Sjøarealet i Sundet sikres til allmenn flerbruk
22	Sjøgt v/ Normilk a/s	Friområde	Sikre åpent rom til Sundet

Planforslaget bekrefter mye av dagens arealbruk i Sundet og dets umiddelbare nærhet. Forslaget viser nye rammer for videre revitalisering av havneområdet med en sterkere integrering av dette området til selve bykjernen. Målet er at havneområdet skal utvikles til en pulserende bydel der boliger vil være en del av mangfoldet som kjennetegner et levende sentrum. Innslaget av boliger skal på ingen måte fortrenge videre utvikling basert på næringsvirksomhet og nye arbeidsplasser. Areal som har kombinert formål bolig/ næring, utgjør en mindre del av havneområdet slik at næringsvirksomhet har en høy prioritet fortsatt. Områdene som åpnes for kombinasjon med boliger, er orientert mot Sundet og vil ha gode bokvaliteter. Boliger vil bidra til at livet fortsatt pulserer etter endt arbeidstid. Videre vil det bidra til redusert transportbehov, gi lavere energiforbruk og mindre forurensning. Forslaget vil være et ledd i mer bærekraftig byutvikling. Skal dette bli et godt boområde i sentrum, så må det totale miljøet prioriteres der oppvekstmiljø og tilrettelegging av areal til uteopphold må vies stor oppmerksomhet. For områdene som er avsatt til kombinert formål bolig/ næring, skal det utarbeides helhetlige planer før utbygging kan finne sted.

6. BESTEMMELSER

Bindende bestemmelser er skrevet i rammer. Øvrig tekst er retningsgivende.

Byggeområder:

Planområdet berører en rekke planer. Alle reguleringsplaner i planområdet skal fortsatt gjelde.

For område 12 og 15 gjelder:

Før utbygging av boliger i områdene kan starte skal det foreligge ny reguleringsplan.

Områdene bygges kan ut med bygg på inntil 3 etasjer.

Ny bebyggelse eller påbygg skal i hovedsak oppføres i materialer som er tilpasset strøket/byggeskikken i Levanger.

I 1. etasje skal det bare være næringsvirksomhet.

Bebyggelsen orienteres slik at boligdelen (leilighetene) får best mulig beliggenhet i forhold til sol og utsikt.

For område 20 gjelder særskilt:

Før bygging av nye småbåthavner finner sted må det foreligge godkjent reguleringsplan.

Andre byggeområder:

For andre byggeområder legges gjeldende reguleringsplaner til grunn for utbygging.

I friområder er det bare tillatt med byggverk som er nødvendig for tilrettelegging av fritidsaktiviteter tilknyttet friområdet.

Det bør vurderes å avholde arkitektkonkurranse for område 15.

Fargesetting bør tilpasses området valør. Skrikende farger og kontraster skal unngås.

Områdene skal gis et grønt preg ved å plante trær i ytterkantene og i rabatter. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til opphold utendørs.

Almennhetens interesser skal sikres langs kaien.

Ved nybygging skal det legges vekt på å utvikle et miljøvennlig gateløp i Havnevegen.

Estetikk i bygningenes form, fasade og materialvalg bør vektlegges slik at gaterom, åpne plasser, parker og nye almenninger mot Sundet blir understreket og forsterket.

Naturområder i sjø og vassdrag

Friluftsområdene er åpne for almenheten når det gjelder friluftsliv, ferdsel og fiske.

Oppankring av fritidsbåter skal ikke hindre annen båt – og fergetrafikk.

Oppankring/ fortøyning av husbåter er ikke tillatt.

Friområder – almenninger

Promenadekaier på utsiden av bygningene langs Sundet er friområder og åpne for almenheten.