



# ET BYUTVIKLINGSPROSJEKT



EN ATTRAKTIV BYDEL MED  
KVALITET, MILJØ OG OPPLEVELSE

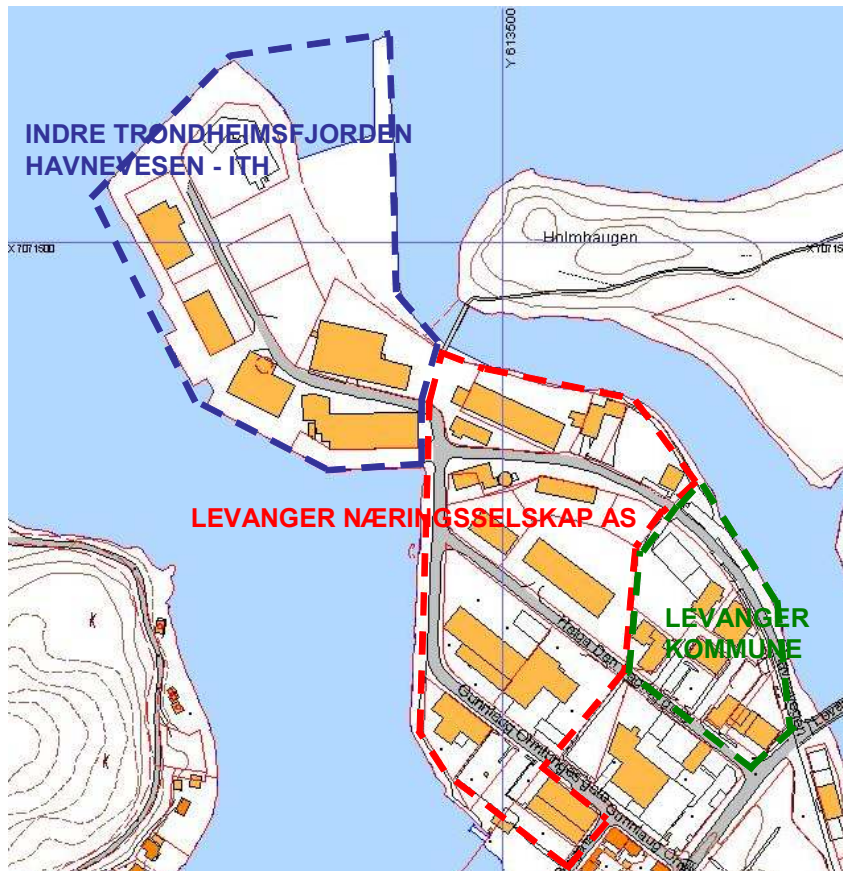
# NOTATETS HENSIKT

- **Overordna målsettinger for området**
  - Hvordan byen skal møte fjorden
  - Attraktivt område for byen innbyggere – møteplasser, nærområde for innbyggerne, etc
  - Attraktivt bolig og næringsområde
- **Regulering av området – gi rammer for framtidig utvikling av området**
- **Krav til utbygging av infrastruktur og fellesanlegg – utarbeidelse av utbyggingsavtale**
- **Ivareta eksisterende virksomheter på området**
- **Indre Trondheimsfjordens Havnevesen (ITH) rolle**
- **Avhending av området – Indre og ytre havneområdet**
- **ROLLER OG ANSVAR I UTVIKLINGEN AV DEN NYE BYDELEN**

## GENERELL KARAKTERISTIKK AV HAVNEOMRÅDET

- **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.**

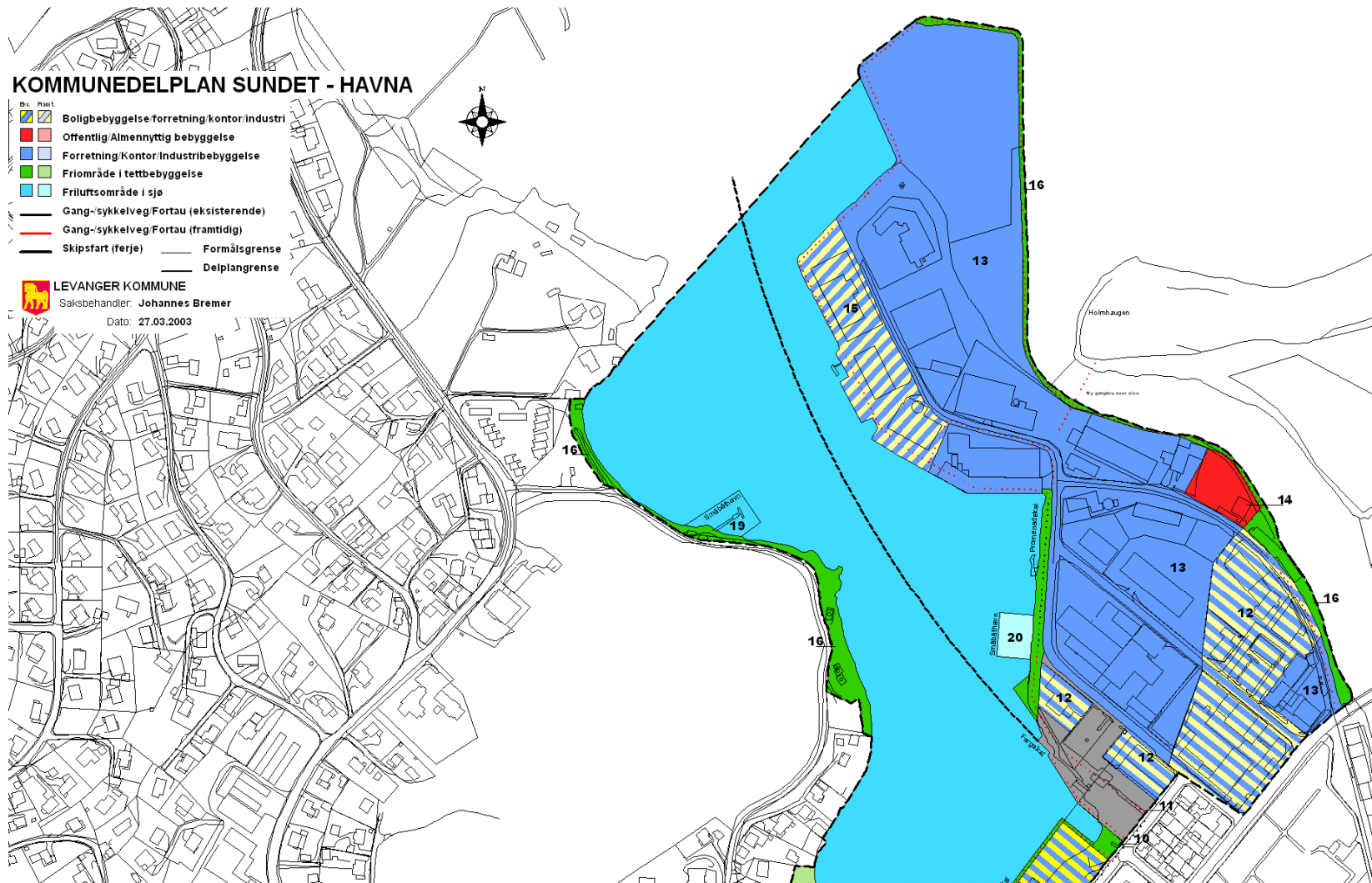
# FORVALTNING AV HAVNEOMRÅDET



- Indre Trondheimsfjorden Havnevesen
  - Levanger Næringssselskap AS
  - Levanger kommune
- ⇓
- EN OFFENTLIG AKTØR**
- Private



# PLANSTATUS





# MULIGHETSTUDIENE

## Ytre havneområde

**KOSBERG**

**ARKITEKTKONTOR AS**

**"Lille Venezia"**





# MULIGHETSTUDIENE

## Indre havneområde

### Arkitektfirmaet Narud- Stokke-Wiig



- Videreføring av kvartals-strukturen
- Innregulering av større møte-plasser
- Helga den Fagres alle og strandpromenaden som grønne drag
- Attraktivt gang- og sykkelveg-nett



Havnepromenaden



Helga den Fagres allé

## MÅL FOR UTVIKLING AV HAVNEOMRÅDET

- **Ivareta området's unike beliggenhet og kvaliteter**
- **Et område med godt bo- og oppvekstmiljø og næringsmiljø**
- **Et attraktivt område for besøkende og kommunens innbyggere.**
- **Bygge en bydel med framtidsrettende teknologi mht. energi og miljø.**

**EN ATTRAKTIV BYDEL MED KVALITET,  
MILJØ OG OPPLEVELSE.**



# FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

## Forslagstiller Levanger Næringssselskap AS

### UTFORDRINGER

(noen)

- Eiendomsgrenser
- Mange aktører
- Eksisterende virksomheter
- Utbygging av infrastruktur
- Geotekniske forhold/  
dybdeforhold
- Lang utbyggingshorisont 30 år?
- Type framtidig  
næringsvirksomhet
- Parkering
- Bygningshøyde
- mv.

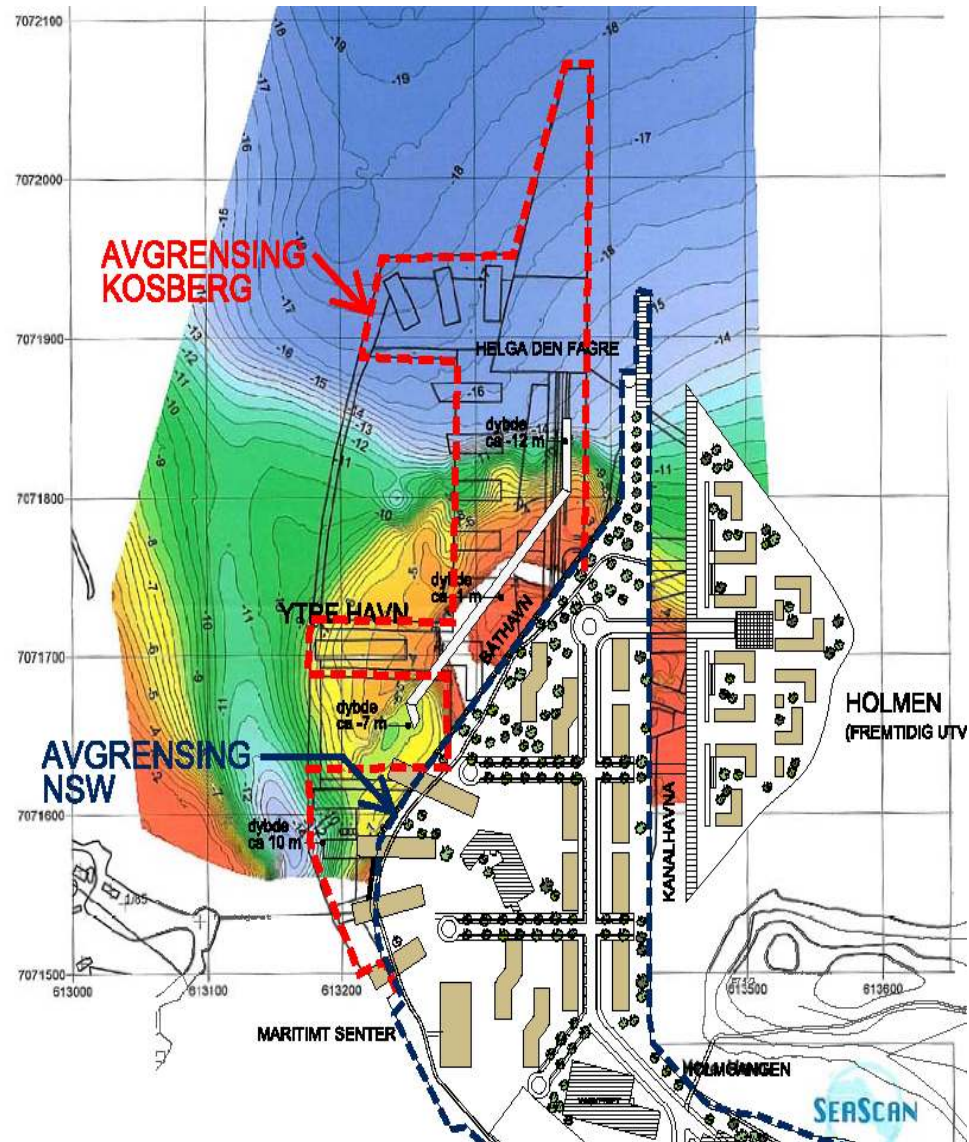


# Konsekvensutredning KU-program

(Vedtatt i PUK 22. okt.)

- **Trafikkforhold inkl. støy og luftforurensning.**
- **Forurensning av vann og bunnsedimenter.**
- **Flom og ras - Grunnforhold.**
- **Marinarkeologiske forhold, kulturminner**
- **Miljø, klima og energi.**

# GEOTEKNIKK/DYBDEFORHOLD



# Alternativ energibruk – lavenergibygg

- **ENOVA har følgende støtteordninger**
  - Forprosjekt for varmereproduksjon og infrastruktur.
    - Skal være forankret i energi- og klimaplan
    - Skal vurdere og begrunne prioritert systemteknisk løsning
    - Dokumentere gjennomføringsevne, finansieringsplan og lønnsomhetsvurderinger
    - Viktige parametere er drifts- og vedlikeholdskostnader og oppnåelig varmepris
  - Forprosjekt for energieffektivisering i bygg.
    - Skal være forankret i energi og klimaplan
    - Skal vise en oversikt over total forventet energibruk i prosjektet i forhold til gjeldende teknisk standardkrav.
    - Forprosjektet skal tjene som beslutningsgrunnlag for eventuell søknad til Enovas program for Bygg, bolig og anlegg (BBA-program)
  - Støtte til utbygging – infrastruktur og BBA-program (Bygg, bolig og anlegg)

**HAVNEOMRÅDET BØR UTVIKLES TIL ET  
UTSTILLINGSVINDU I BRUK AV ALTERNATIVE  
ENERGIKILDER.**

# RENOVASJON

## Ny renovasjonsordning – Underjordisk løsning



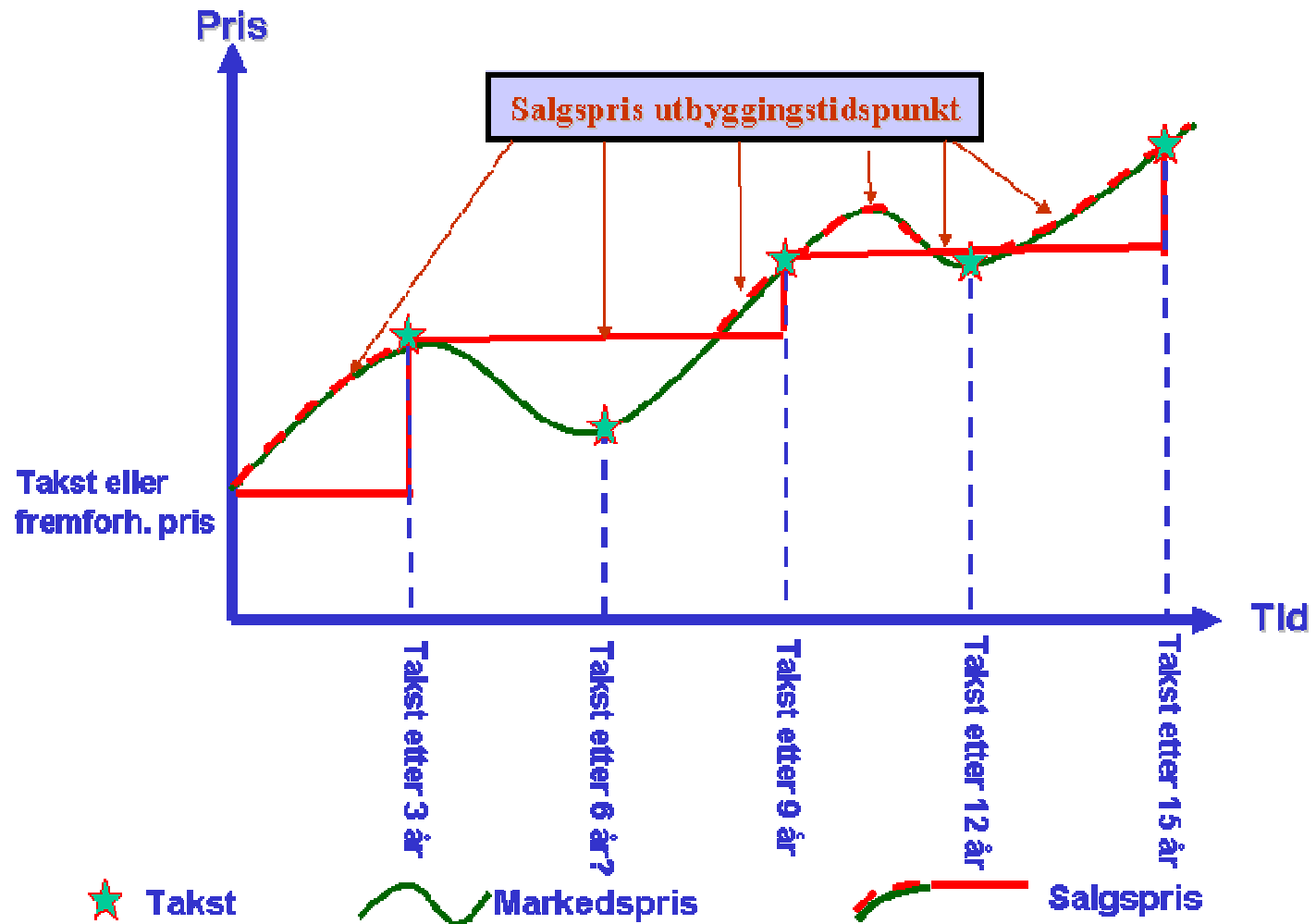
# UTBYGGINGSAVTALER

- **Aktuelle tiltak på havneområdet**
  - Større veg, vann og avløpsanlegg
  - Gang- og sykkelveger
  - Friområder
  - Leilighetsstørrelser
  - Kommunal forkjøpsrett
  - Krav til utforming – universell utforming, kvalitet, materialbruk
  - Energieffektivisering – alternativ oppvarming, lavenergibygging
  - Spesielle infrastrukturtiltak – belysning, skilting
  - Kvalitetstiltak i byrom og parkområder
  - Ny renovasjonsordning – samleplasser med skjult oppsamling under bakken
  - Organisatoriske tiltak for å sikre et framtidig godt bo- og næringsmiljø .
- **Hvem skal inngå utbyggingsavtale?**

# INTERESSENTANALYSEN – PTL

1. Prosjektet hotell/kulturhus utvides og defineres til å være et helhetlig byutviklingsprosjekt.
  2. Det etableres et kommunalt eid utbyggingsselskap for havneområdet (evt. eget selskap for ytre havn).
  3. Man bør snarest få inn en langsiktig, kompetent investor som hovedsamarbeidspartner i prosjektet og i utbyggingsselskapet(ene).
- *En byutvikling er et langsiktig prosjekt som vil pågå minst i 10 år. Dette krever langsiktig tankegang og overordnet planlegging. Levanger kommune som grunneier er den sentrale aktøren som starter og driver prosessen i den første fasen, men vi anbefaler at kommunen kompletterer sin kompetanse med å inngå sterke bånd til en utenforstående investor som i første omgang kan gå inn i utbyggingsselskapet, for eksempel som arbeidende styreformann. Vedkommende må muligvis være garantert å få komme med i "første bølge" av investorer som inviteres inn i et bearbeidet prosjekt.*
  - *Den det gjelder må kunne vise til topp nasjonal kompetanse og kunnskap innenfor denne type eiendomsutvikling og stå for et meget bredt nettverk. God "bestiller-kompetanse" er viktig. Det er naturlig at vedkommende vil be om klare fullmakter og relativt vide rammer fra eieren (styret). Personen vil fungere som et naturlig og akseptert kontaktpunkt og være "fyrtårnet" som tiltrekker seg potensielle investorer og innflyttere til den nye bydelen.*

# PRISFASTSETTELSE





## Interessenter roller/ansvar i utviklingsarbeidet

- ***Innbyggerne:***
  - Et etableringsområde med bolyst- og næringslivskvaliteter
  - Et område opplevelse for innbyggere og tilreisende – del av det gode liv i byen
- ***Kommunen:***
  - Sikre et godt , attraktivt og velfungerende bo- og næringsområde under hele utbyggingsperioden
  - Sikre saksbehandling og nødvendig økonomisk fundament som ivaretar kvalitet både på infrastruktur, fellesanlegg og bebyggelse
  - Kommunen ”oppretter” de nødvendige redskap for å sikre kvaliteten i utvikling og utbygging av området
  - Eneste aktør som kan sikre kvalitet i utvikling og utbygging av området over tid.

## Interessenter roller/ansvar i utviklingsarbeidet forts.

- *Næringsliv:*

- Være aktiv pådriver i planlegging og utvikling av området slik at det kan tilrettelegges for et attraktivt næringsområde som:
  - Gir gode og funksjonelle næringsarealer
  - Godt næringslivsmiljø – legger til rette for næringsklynger, synergieffekter etc.
  - Tiltrekker seg lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt næringsliv

- *Investorer/investorgrupper:*

- Investorer/investorgruppene bør ha kompetanse innenfor eiendomsutvikling eller knytte til seg slik kompetanse
- De må ha økonomisk ryggrad til å ta større investeringer mht. infrastruktur og fellesanlegg
- God samhandling med det kommunale utviklingsselskapet for å sikre god kvalitet og helhetlig utbygging av prosjektene
- Kommunen/det kommunale utviklingsselskapet engasjerer seg ikke direkte i utvikling og utbygging av det enkelte byggeprosjekt

## ANBEFALING 1

- ***God kvalitet:***
  - Strenge krav gjennom en detaljert reguleringsplan/bebyggelsesplan og bestemmelser og dokumentasjon ved byggesøknad.
  - Utbyggingsavtalen skal inneholde detaljerte krav som sikrer god kvalitet.
- ***Godt miljøprosjekt:***
  - Strenge krav til varmeløsning med tilknytningsplikt, renovasjonsløsning, utbygging av fellesanlegg etc. sikres i reguleringsbestemmelse og spesielt i utbyggingsavtalen/-avtalene.
- **DET KJØRES EN EGEN SAMLING MED DELTAKELSE FRA PUK OG ADMINISTRASJONEN FOR EN GJENNOMGANG/DISKUSJON AV HVORDAN SAKSBEHANDLING SKAL SIKRE/IVARETA:**
  - **KVALITET**
  - **MILJØ OG OPPLEVELSE**



# ANBEFALINGER

## *Utvikling og salg av området*

- **Kommunen/eget selskap "løser ut" havnevesenet.**
- **Kommunen "overfører" alle næringseiendommer til et eget selskap (100% næringselskapet/kommunene) for utvikling forvaltning og, jfr. Kristiansand næringselskap AS – KNAS.**
- **Selskapet blir avtalepartner i utbyggingsavtalen.**
- **Selskapet sikres tilstrekkelig kapital for forskuttering av infrastruktur, fellesanlegg, stier, fronter mot vann, kjøp av nødvendige arealer etc. gjennom å benytte nødvendig salgsgevinst og eventuelt gjennom låneopptak. "Overskudd" tilbakeføres kommunen til kommunale investeringer.**



# **EGET KOMMUNALT SELSKAP**

## **”Levanger Havneutvikling AS”**

- **DET OPPRETTES ET EGET UTVIKLINGSSELSKAP – LEVANGER HAVNEUTVIKLING AS SOM ET HELEID DATTERSELSKAP AV LEVANGER NÆRINGSSELSKAP AS.**
- **SELSKAPET FÅR EGET STYRE HVOR DET SPESIELT SØKES ERFARING/KOMPETANSE INNEN EIENDOMSUTVIKLING.**
- **ADMINISTRATIV KOMPETANSE INNEN EIENDOMSUTVIKLING FOR LEDELSE OG UTVIKLING AV SELSKAPET KJØPES..**
- **DET SETTES KRAV TIL AVKASTNING.**
- **EGEN EIERSTRATEGI UTARBEIDES. DENNE FORANKRES I KOMMUNESTYRET**