



Dialogseminar Levanger kommune 30.03.09 – Del 1 - Næring:

TEMAMØTE UTVIKLING AV LEVANGER HAVN

Foreløpig plan for Levanger havn (indre og ytre havneområde) og utarbeidede illustrasjonsskisser viser at området kan gi (potensiale):

- Totalt utbyggingsareal på 250 000 m² – langt større enn Nedre Elvehavn i Trondheim):
 - 200 000 m² boligareal ⇒ 2 000 enheter ⇒ utbyggingsperiode 30 – 40 år?
 - 50 000 m² næringsareal (ca. 300 arb.plasser i dag) ⇒ over 500 arb.plasser i framtida – svært avhengig av hvilken type virksomheter som kan og vil bli etablert på området. Grunn til å anta arealintensive virksomheter.
- Totale utbyggingskostnader på 6 – 7 mrd. kr. (meget grove anslag med delvis bakgrunn i TFU-rapport: Samfunnsvirkninger av utbygging på Levanger Havn (del av konsekvensutredningen)):
 - Bolig- og næringsbygg: 6 mrd kr.
 - Hotell/kulturhus: 275 mill. kr.
 - Riving og saneringskostnader: 30 mill. kr.
 - Parkeringsplasser (langs veier, egne plasser, p-hus): 70 – 80 mill. kr.
 - Klargjøring av område – utfyllinger, heving, motfyllinger, etc: 30 – 40 mill. kr.
 - Vannbåren varme – energiløsninger: 30 – 35 mill. kr.
 - Infrastruktur (Veg, vann og avløp, møteplasser, kaianlegg/vannfronter, friområder, stier etc.): 50 mill. kr.

Tallene er kun grove anslag på et svært overordna nivå og uten noen som helst kvalitetssikring. Etter et forslag foreligger med ferdigstillelse av utredningen iht. det vedtatte KU-program, vil det bli foretatt et mer kvalifisert kostnadsoppsett mht. klargjøring av utbyggingsarealet (fyllinger, motfyllinger, nødvendig heving av området etc.) og bygging av infrastruktur inkl. møteplasser, friområder, stier. kaianlegg/vannfronter etc. Dette vil være et grunnlag for å kunne utarbeide en endelig plan for området som kan realiseres.

GRUPPEARBEID:

Oppgave 1: NÆRING

Havneområde er og kan bli et svært viktig nærings-/arbeidsplassområde for Levanger. Foreløpige planer gir muligheter for både økt antall m² næringsareal og en vesentlig økning i antall arbeidsplasser innenfor området.

Hvilke typer virksomhet bør kunne etableres:

- Gr. 1**
- Støysvak næring som ikke forurenses og ikke medfører for mye transport. Ikke ”tungindustri” Eks. bank, it, kontor, konsulenter, ulike servicefunksjoner eks. gjestehavn.
- Gr. 2**
- Stor og tung industri legges utafør havna.
 - Småindustri, servicenæring og fritidsaktiviteter
 - Viktig å avklare hva man vil med Levanger sentrum (næring eller boliger)
 - Småspisesteder i tillegg til hotellet og dets fasiliteter
- Gr. 3**
- Kunnskapsbasert næring.
 - Næring relater til sjø. Reparasjoner av fritidsbåter
 - Servicenæringer som restaurant, frisør, barnehage m.m.
 - Offentlig virksomhet
- Gr. 4**
- Lettere type næring vil være egnet i et utviklet område. Ønsker ikke flere matvarebutikker inn der.
 - Elektronikk, IT og maritime virksomheter (service for båter) vil fortsatt passe inn.
 - Hotell og kulturbaserte virksomheter kan komme inn etter hvert.
 - En del av eksisterende virksomheter flagger nok ut pga at de trenger mer plass etc. Andre aktører kan få rom lenger ut på havna og dermed bytte bort/frigjøre areal lenger inn.
 - Større industrivirksomhet passer ikke inn i dag og vil ikke gjøre det i framtida.
 - Utflytting av offentlige etater fra Oslo kan passe inn på havna. Skal Levanger havn være et utstillingsvindu med energi- og miljøprofil, bør det være attraktivt å etablere slike bedrifter på havneområdet.
 - En må også se an hvem som melder seg som interessenter.
- Gr. 5**
- Type virksomheter som kan etableres kan være innenfor det private helsesegmentet som legesenter, fysioterapiinstitutt, apotek etc, kontorlokaler for private konsultantselskaper, forsikring og finansieringsselskaper, butikker som driver detaljhandel, servicenæringer med bil og marint preg, mindre produksjonsbedrifter (nisjer), kaffee og restauranter.
 - Kort sagt;- mange typer virksomheter kan etableres.

Hvordan ivareta eksisterende virksomheter?

- Gr. 1** ▪ Må ha alternative tomter å tilby. Spille på lag med alle som disponerer arealer. Viktig at ingen blir ”kastet ut”. De som er på havna i dag må føle at de blir ”tatt vare på”.
- Gr. 2** ▪ Dialog og involvering i prosessen med utvikling av havna.
 ▪ En fastbestilling på utforming og rehabilitering av eksisterende bygg.
- Gr. 3** ▪ La de næringer som er der i dag bli til utbygger finner det interessant å investere i bolig på området.
 ▪ Kommunen må ha klare næringsarealer dersom de ønsker å flytte.
 ▪ Næringslivet på havna i dag kan gå inn som aktive eiere og eiendomsutviklere
- Gr. 4** ▪ Området Levanger har knapphet på næringsarealer. De sentrumsnære næringsarealene blir viktige. Næringsarealet må oppprioriteres på bekostning av bolig og butikk i området Levanger havn.
- Gr. 5** ▪ Ikke alle eksisterende virksomheter som i dag er ved havneområdet kan ivaretas på havna videre. Disse må ivaretas gjennom alternative arealer i kommunen. Dette aktualiserer også større behov for næringsarealer som alternativer til disse næringene i kommunen, les Norske Skog-/Fibortanken-området.

Oppgave 2: UTBYGGING AV INFRASTRUKTUR

Som det går fram av innledningen representerer utviklingen av havneområdet store investeringer over tid. Klargjøring av området og utbygging av infrastruktur kan kreve kostnader i størrelsesorden flere hundre millioner kr. over tid i tillegg til rivings og byggekostnader. På området er det i dag svært mange aktører og ca. 20 festere/eiere på området. Utbyggingen vil skje over en lang periode (30 – 40 år?). Større investeringsselskap med økonomisk rygggrad er pr. dato ikke inn på eier-/festersiden. Bygging av infrastruktur bør skje tettes opp under bygningsmessige oppstart.

Utbygging av infrastruktur:

Må det legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer utbygging av infrastruktur i reguleringsbestemmelsene? Hva er i så fall naturlig utbyggingsrekkefølge?

- Gr. 1** ▪ Dersom hovedadkomstene er klare, samt at strøm, tele, vann osv er på plass, bør en kunne starte flere plasser i området samtidig. De mest attraktive områder må kunne utbygges når det er interesse for det og markedet er klar for det.
- Gr. 2** ▪ Ser utfordringen med at interessen for området ligger på ytre havn, og man må infrastrukturen på plass for å imøtekomme dette. Logisk og enklest ville vært å begynne med indre havneområdet. Utvikle infrastrukturen der først
- Gr. 3** ▪ Rekkefølgebestemmelsene må inn i reguleringsbestemmelsene for området.

- Vi synes det er vanskelig nå å si noe naturlig rekkefølgebestemmelser, men vi mener det må inn i en fast plan.
- Gr. 4**
 - Rekkefølgebestemmelser vil være til hinder for mangfold. Må åpne alt for på sikre at både små og store enheter kan etablere seg. Dette krever mye planlegging på forhånd.
 - Stegvis utbygging sikrer mer kontroll med den økonomiske risikoen.
- Gr. 5**
 - Å innføre en rekkefølgebestemmelser vil gi en prioritet for noen av områdene, eller bestemte kvartaler før andre. Dette er en klar fordel i forhold til å ha kontroll på infrastruktur-utbyggingen og kostnader gjennom steg for steg. Det som er utfordringen er å få alle aktørene til å samarbeide om og akseptere at de blir undergitt en prioritet.
 - Ved rekkefølge, så må indre havn prioriteres først (mot Holmgangen) og innbefatter også området for hotell og kulturhus. Vil gjennom en slik prioritering også få trafikken gjennom etablerte gateløp.

Utbyggingsavtale må etableres for å sikre utbygging av infrastruktur:

Hvilke anlegg skal inngå i en slik utbyggingsavtale?

Skal kommunen over egne budsjett betale deler av infrastrukturen? Hvilke anlegg?

- Gr. 1**
 - Vei, vann kloakk, og annen infrastruktur må inngå i en avtale. Det samme med
 - Stier parkanlegg og lignende. Det må et bli et spleiselag når det gjelder betaling.
 - Kommunen må regne med å forskutere noe. Utbyggingsavtalene må innholde noe om parkeringsanlegg (Blir etter hvert stort behov for parkeringsplasser).
- Gr. 2**
 - Felles anlegg, friområder. Dette må legges inn i avtalen: it, kloakk, vatn og energiløsning. Her bør miljøvennlige løsninger vektlegges.
 - Kommunen må ta kostnaden for vann, kloakk og renovasjon
- Gr. 3**
 - Alle anlegg og kostnader til anlegg skal inn i en utbyggingsavtale.
 - Kommunen må ta styringa og lage en fordelingsnøkkel på de kostnadene som infrastrukturen medfører. Vei, vann kloakk og fellesanlegg.
- Gr. 4**
 - Det er usikkerhet i gruppa om hvilket omfang investeringene i infrastruktur har. Vi har hovedvannledning dimensjonert for området på plass allerede.
 - Når grøfter for vann og kloakk graves bør rør for el og annet som trenger opptrekking av kabel/ledninger tas med.
 - Kan blokker lage egne anlegg for vannbåren varme i stede for et felles anlegg for dette?
 - Tomtene/kvartalene må ta ansvar for sitt friområde etter en helhetlig kommunal plan.
- Gr. 5**
 - Avklare ansvar for veier (gateløp), gang, stier, vann og avløp, parker-/grøntanlegg, elektristet, oppvarmingsanlegg, belysning, kaifronter etc.
 - Det er naturlig å vurdere vann og avløp som del av felles kommunal infrastruktur.

Utbyggingsavtale med 20 aktører vil være etvanskelig puslespill for å sikre utbygging av infrastruktur.

Skal kommunen danne et utviklings-/utbyggingselskap for å være part i utbyggingsavtalen?

Skal investorer/utbyggere i området være deltakere i et slikt selskap?

- Gr. 1** ▪ Kommunen bør absolutt etablere et utbyggingsselskap med deltakelse fra investorer / utbyggere. Det bør ikke være for mange aktører i et slikt selskap.
- Gr. 2** ▪ Ja! Investorer/utbyggere skal være deltakere i et slikt selskap.
- Gr. 3** ▪ Ja for eksempel næringsselskapet. Selskapet må inneha kompetanse på dette området.
▪ Skal investorer/utbyggere i området være deltakere i et slikt selskap?
▪ 2. Nei da blir det fort bukken og havresekken
1.
- Gr. 4** ▪ Det må være styring på utbygginga, hva gjelder framdrift og utforming. Det foreslås et utbyggingsselskap for indre havn og ett for ytre havn. Kommunen bør danne selskapene og utbyggerne bør inviteres inn.
▪ Det bør bare være næring på havna. Kommunen bør etablere et utbyggingsselskap for næringsarealet ikke for resten.
- Gr. 5** ▪ Kommunen må være part i utviklings-/utbyggingsselskaper.
▪ Det er naturlig å sikre at interessene som er tilstede blir tilbudt en deltakelse, men at kommunen har styring og kontroll i forhold til eierskap og i styrende organer.

Oppgave 3: UTSTILLINGSVINDU MHT. ENERGILØSNINGER

Gjennom reguleringsbestemmelser og utbyggingsavtaler kan kommunen gå langt i å pålegge valg av energiløsninger, bygging av f.eks. lavenergibygg etc. Kommunen kan sannsynligvis gjennom rollen som grunneier kunne sikre at utbyggingen ivaretar god energiløsninger. Området skal så og si bygges opp på nytt hvis planene gjennomføres.

Skal vi utvikle havneområde som et utstillingsvindu/pilotprosjekt mht. valg av energiløsninger?

- Gr. 1** ▪ Ambisjonene må være realistiske. En bør lete etter virksomheter som er førende innenfor alternative energiformer. Vi må synlig – gjøre at dette området er attraktivt for slike virksomheter.
- Gr. 2** ▪ En del av området kan være et utstillingsvindu (boligområde?) hvis noen er interessert i det.
▪ Legger plan- og bygningsloven samt klima&energiplan til grunn for området.
- Gr. 3** ▪ -
- Gr. 4** ▪ Artig tanke!
- Gr. 5** ▪ Ja, det er en forutsetning. Skal det være mulig å få ut betydelige midler fra statlige midler til energi og utviklingsprosjekter, så bør det være et tydelig utstillingsvindu både i forhold til standard på selve byggene mht energisparing (tetthet), bruk av oppvarming og energikilder, og valg av tekniske løsninger og flerbruk i forhold til energiutnytting.

Hordan kan vi bringe inn virksomheter som ønsker å utprøve sine løsninger innenfor et slikt område?

- Gr. 1**
 - Ambisjonene må være realistiske. En bør lete etter virksomheter som er førende innenfor alternative energiformer. Vi må synlig – gjøre at dette området er attraktivt for slike virksomheter.
- Gr. 2**
 - NTNU, Enova, NTE og andre forskningsmiljøer for alternativ energi.
- Gr. 3**
 - Vi må skape gode allianser til ENOVA og eventuelt departement og prøve å få ut så mye utviklingsmidler som mulig.
 - Være aktiv i markedet på dette området
 -
 - Flervarmeanlegg, fjernvarme, sjøvarme, jordvarme m.m
 -
 - Framtidas moderne oppvarmingsalternativer som er klimavennlige
 -
- Gr. 4**
 - Markedsføre dette som en satsing for kommunen.
- Gr. 5**
 - Etablere kontakt med forskning og utviklingsmiljøer for å få laget studier om mulige løsninger og utviklingspotesile, samt legge ut for konkurranse kontrakter for oppdrag, eller leveranser av bestemte tjenester-/oppdrag.