

LEVANGER SENTRUM

DEFINISJON AV

BYKJERNE - AVLASTNINGSOMRÅDE

DEL 1: INNLEDNING

”Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder” ble fastsatt ved Kgl. res. 8. januar 1999 og trådte i kraft 1. februar 1999.

Hensikten med den midlertidige etableringsstoppen er å legge til rette for en bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling ved å styrke eksisterende sentre og hindre økt bilavhengighet. Hovedinnholdet i bestemmelsene går ut på at det uten samtykke fra fylkesmannen, er forbudt med utbygging av kjøpesentre på mer enn 3000 kvadratmeter, eller utvidelse av eksisterende kjøpesentre, hvis samlet bruksareal blir mer en 3000 kvadratmeter. Det forutsettes at rikspolitiske bestemmelser skal videreføres i fylkes(del) planen. Bestemmelsen vil fortsatt gjelde inntil 1. februar 2004 eller fram til at kommunen har innarbeidet fylkes(del) planens retningslinjer i kommunale planer.

DEL 2: PLANSTATUS

Nedenfor følger en kort oversikt over aktuelle planer:

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt den 27.09. 2000. Denne planen viser overordnet arealdisponering i hele kommunen.

Kommunedelplan Levanger sentrum ble vedtatt den 27.09.2000. Denne viser arealdisponeringen i planområdet rundt Levanger sentrum. I dette plandokumentet beskrives også kommunesentrets funksjon og geografisk utstrekning.

Fylkesplan for perioden 2000 – 2003 med retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester i forbindelse med planlegging etter plan- og bygningsloven.

Fylkesplanen ble godkjent i statsråd den 23.03.2001. I fylkesplanen er det tatt inn retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester i forbindelse planbehandling etter plan- og bygningsloven, se vedlegg 3. I brev datert 03.04. 2001 kunngjør miljøverndepartementet dette og klargjør samtidig at det bør foretas konkretiseringer av fylkesplanens retningslinjer for lokalisering av handel og tjenester i forbindelse med planlegging etter plan- og bygningsloven. I dette brevet heter det blant annet at denne konkretiseringen bør omfatte følgende, sitat:

”Sentrumsavgrensningen i tettstedene på nivå 1 og 2 bør kartfestes, og områder i utkanten av sentrum hvor det kan tiltilles lokalisering av forretninger som etter en grundig analyse ikke kan rommes i sentrum, bør vises. Slike områder bør ligge i nær tilknytting til sentrum.

Dette dokumentet vil klargjøre denne kartfestingen med nødvendig tekst.

DEL 3: SENTRUMSSTRUKTUR

3.1 Levanger sentrum.

Levanger sentrum har stor betydning for kommunens utvikling. Sentrum skal være kommunens viktigste møtested for mennesker, næringsliv, handel og kultur. Det er viktig at sentrum er i kontinuerlig utvikling. Rammebetingelsene vil være avgjørende for i hvilken grad utviklingen av sentrum skal lykkes. Sentrumsutvikling henger blant annet nøye sammen med utbyggingsmønster, transportløsninger, areal for næringsutvikling og utvikling av attraktivt sentrumsmiljø med sikring av grønne områder. Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for sentrum er viktige styringsdokumenter for denne delen av sentrumsutviklingen. Disse dokumentene legger de overordnede rammene for sentrumsutviklingen.

I kommunens strategi for sentrumsutvikling omfatter Levanger sentrum området fra Magneten på Moan og nordover til og med høgskoleområdet på Røstad. Dette er illustrert på vedlagte kart. Målet er at dette området skal utvikles til et helhetlig sentrum ut fra rådende rammebetingelser.

Levanger definerer sitt primære handelsomland til å omfatte Levanger, Verdal og Frosta kommuner. Også deler av Inderøy og Mosvik regnes med. Markedsføringen av Levanger som handelsby retter seg primært inn mot dette omlandet.

Levanger sentrum ligger på halvøya mellom Levangersundet og Levangerelva. Bredden på halvøya er jevnt over 300 meter noe som har preget byutviklingen opp gjennom tidene. Disse naturgitte barrierene vil også prege framtidig utvikling. De generelle kriteriene for gangavstander/ sentrumsdefinering fravikes noe blant annet ut fra dette.

3.2 Levanger bykjerne.

Fra gammelt av forbindes Levanger sentrum med området mellom Mo gård, Sundet og Levangerelva. Dette området er detaljregulert og areal for ekspansjon skaffes stort sett til veie ved omgjøring av eksisterende bygningsmasse. Den gamle bykjernen som er omkranset av sjø, elv og dyrka jord, gir lite rom for utvikling som krever tilgang på nye utbyggingsarealer. Dette er den eldre delen av kommunesentret som er dominert av lukket karrèstruktur, trehusbebyggelse, karakteristisk kvartalstruktur med rettvinklet gatenettet og parkdraget som deler byen i to. Geografisk er denne delen av sentrum avgrenset av Sundet, Levangerelva / Nordlandsbana og Mo gård/ Innherred sykehus. I dette byområdet finnes de tradisjonelle funksjonene som butikker i småskalakategorien, offentlige kontor og andre offentlige funksjoner, servicevirksomheter, og kulturtilbud av ymse slag.

Grunnet sitt særpreg kan det være visse begrensninger for å legge til rette for sentrumsutvikling etter nåtidens krav i Levanger bykjerne. Denne problematikken avtegnet seg allerede på slutten av 70- tallet og enda klarere framover mot 90- tallet. Nå fremstår Levanger sentrum som et meget spennende sentrum med sin karakteristiske trehusbebyggelse i den relativt stramme kvartalstrukturen. I reguleringsplanen har flere kvartal egne bevaringsbestemmelser noe som setter bestemte krav til hvilke etableringer som kan finne sted her.

Ut fra sentrumskjernens særegne beskaffenhet er det ikke ønskelig å lokalisere handelsvirksomheter innen bransjer som er arealkrevende i den delen av sentrum.

Kommunens strategi er at etableringer av denne type skal lokaliseres i ytterkanten av sentrum, d.v.s. på avlastningsområde på Moan (I) og på avlastningsområde på Trekanten/ Stabelvollen/ Elberg (II). Disse avlastningsområdene er geografisk nær knyttet opp mot bykjernen og har allerede et handelsmiljø som er i naturlig utvikling.

Den historiske bykjernen er vist på vedlegg nr. 1.

3.3 Moan avlastningsområde (I).

3.3.1. Utvikling av området

Framtidens sentrum vil strekke seg ut i begge ender d.v.s. både sørover og nordover. I sør viser reguleringsplanen utviklingsområdet på Moan. Dette området er blant annet regulert til forretnings- og kontorformål og er knyttet nært opp til kommunesentret på flere måter. Moanområdet er planlagt for å gi ekspansjonsmuligheter for sentrum. En rekke funksjoner/ tilbud som hører naturlig hjemme i et kommunesenter, er allerede lokalisert på dette området. I denne forbindelse er det naturlig å nevne følgende eksempel: Studentboliger, idrettsanlegg, campingplass, bussterminal, brannstasjon, badeanlegg og kjøpesenter med et utvalg av butikker innen dagligvarer, bekledning/ sko, utstyrsvarer for interiør, innredning, fargehandel og kafè. Stadige skiftninger i markedet gjør det nødvendig at avlastningsområdet sikres rammebetingelser for å tilpasse sitt innhold og varespekter i forhold til konkurransen i handelsregionen. På avlastningsområdet er det tilrettelagt for omsetning av plasskrevende varegrupper innen for eksempel hvitevare, møbler, tepper, gartneri o.l. Videre er det også behov for å gi plasskrevende kjedebutikker muligheter for å etablere seg. I kommunens strategi for sentrum fremstår særlig søndre del av Moanområdet som et avlastningsområde der det er tilrettelagt for etableringer som er sentrumsrelatert. Avlastningsområdets beliggenhet og størrelse er vist på vedlegg nr. 1. Området mellom avlastningsområde I og bykjernen består i hovedsak av friområder og areal til offentlige formål og skal utvikles videre innen disse formålene.

3.3.2 Tilgjengelighet - kollektivtransport.

Moanområdet har svært god tilgjengelighet fra sentrumskjernen og fra de nærliggende byggeområdene. I denne forbindelse vises det til allerede etablerte gang- og sykkelveger som knytter området sammen med boligstrøkene i kommunesenteret samt til gang- og sykkelvegforbindelsene inn til bykjernen. Tilførselsvegene til området er gode og det går regelmessige lokalbussruter inn og ut av området. Totalt har området 14 bussavganger pr. dag til/ fra bykjernen og de nærmeste byggeområdene. Området har god tilgjengelighet for alle kundegrupper. Alle bussruter til og fra Levanger har stoppested på Moanområdet.

Vedlegg nr. 2 viser gang- og sykkelvegnettet i området.

3.3.3 Beliggenhet

Avlastningsområdet på Moan har en beliggenhet som karakteriseres som svært gunstig i forhold til kommunens øvrige bebyggelse, andre arbeidsplasser, andre typer tjenestetilbud og større boligområder samt i forhold til bykjernen. Dette gir en effektiv transportavvikling når det gjelder varetransport og kundetraffikk.

Den valgte lokaliseringen vil ikke ha negative virkninger på det øvrige sentrum / bykjerne. Beliggenheten på avlastningsområdet er sentrumsnær og kommunen er av den oppfatning at denne lokaliseringen vil gi plass til omsetning av varegrupper som det er en underdekning på i regionen. Dette vil styrke sentrum totalt, redusere handelslekkasje / kundetraffikk ut av

regionen og vil ha positiv innvirkning på tettstedsutviklingen av kommunesenteret. Dette med bakgrunn i beliggenheten avlastningsområdet på Moan har i forhold til Levanger sentrum. Over tid vil avlastningsområdet bli integrert i det øvrige sentrum.

3.4. Trekanten/ Stabelvollen/ Elberg avlastningsområde (II).

3.4.1. Utvikling av området

Dette området har nær tilknytting til bykjernen både geografisk, kommunikasjonsmessig og forretningsmessig. Området oppfattes som en del av bykjernen i mange sammenhenger men formelt gis det status som avlastningsområde. I området ligger det et utviklingspotensial innen handel-/servicetilbud og kontorvirksomhet med innslag av boliger. Areal - og transportkrevende virksomheter innen byggevarer, fargehandel, VVS. Matvarer finnes her også. Videre er forhandlere av biler og verkstedsdrift lokalisert på dette området. Det er naturlig at bransjer som er etablert her, og beslektede bransjer, kan utvikles på området i takt med markedet. Avlastningsområdets beliggenhet og størrelse er vist på vedlegg nr. 1.

3.4.2 Tilgjengelighet - kollektivtransport.

Trekanten/ Stabelvollen/ Elberg har svært god tilgjengelighet fra sentrumskjernen og fra de nærliggende byggeområdene. I denne forbindelse vises det til allerede etablerte gang- og sykkelveger som knytter området sammen med boligstrøkene på denne siden av byen. Tilførselsvegene til området er gode. Området har god tilgjengelighet for alle kundegrupper. Alle bussruter til og fra Levanger (på nordsiden) har stoppested på avlastningsområdet .

Vedlegg nr. 2 viser gang- og sykkelvegnettet i området.

3.4.3 Beliggenhet

Avlastningsområdet trekanten/ Stabelvollen/ Elberg har en beliggenhet som karakteriseres som svært gunstig i forhold til omlandet, andre arbeidsplasser, andre typer tjenestetilbud og større boligområder samt i forhold til bykjernen. Dette gir en effektiv transportavvikling når det gjelder varetransport og kundetraffikk. Den valgte lokaliseringen vil ikke ha negative virkninger på det øvrige sentrum / bykjerne. Beliggenheten på avlastningsområdet er sentrumsnær og er allerede med dagens aktivitet langt på veg integrert i sentrumskjernen.

DEL 4: BYKJERNE – AVLASTNINGSOMRÅDE.

Det er et overordnet mål at Levanger sentrum skal fremstå som et sterkt handelssentrum med varierte tilbud innen handel, service og opplevelse. Det skal være attraktivt å drive næring, å bo og å oppholde seg i eller i nærheten av sentrumsområdet. I den historiske bykjernen finnes det et variert tilbud innen handel med mange spesialforretninger, annen service, offentlige kontor/ tilbud, restauranter, hotell, kino, kvelds- og uteliv. Handels- og servicefunksjonene er under stadig endring. Bykjernen har sine geografiske og menneskeskapte begrensninger. I den senere tid har kravene til funksjonalitet, tilgjengelighet, arealbehov på den ene siden og ønsket om å bevare særpreg innen arkitektur, kvartalstruktur, gaterom, grønne areal og adkomst til sjøen m.v. på den andre siden satt nye rammer for den videre sentrumsutviklingen. I Levanger har dette ført til at bykjernen i størst mulig grad utvikles ut fra forankring i historiske kvaliteter innen bygningsmiljøet, kvartalstruktur, gaterom, grønne områder og kulturelle verdier for øvrig. Handel og service vil fornyes og ekspandere innenfor dette

området. Dette vil finne sted ut fra de stedlige rammebetingelser. De særpregede bymessigeforholdene setter visse begrensninger i så måte. Dette medfører at ekspansjonsareal for sentrumsrelaterte virksomheter med plasskrevende behov må legges i randsonen til bykjernen d.v.s. i avlastningsområdene. Avlastningsområdene og bykjernen vil utfylle hverandres varetillbud og styrkeforholdet mellom dem vil variere i takt med evnen de næringsdrivende har til å tilpasse seg markedet. Nyetableringer i avlastningsområdene vil styrke kommunesenteret som handels- og servicesenter. Avlastningsområdene er nært knyttet opp til bykjernen både geografisk og kommunikasjonsmessig. På sikt vil avlastningsområdene vokse sammen med bykjernen. Området mellom bykjernen og Moan avlastningsområde har funksjoner som naturlig vil bidra til dette på denne siden av byen. På nordsiden danner Levangerelva en fysisk barriere. Denne vil bli vesentlig redusert når gangbruforbindelsen mellom Elberg og sentrum blir etablert. Det vil ikke oppstå noe konkurranseforhold mellom bykjernen og avlastningsområdene ut over det som er naturlig i markedssammenheng. De vil utfylle hverandres funksjoner og servicetilbud. Levanger sentrum vil totalt sett få styrket sin konkurransevne med godt utviklede avlastningsområder på Moan og på Trekanten/ Stabelvollen/ Elberg.

DEL 5: FØRINGER FOR ETABLERINGER.

Fylkesplanens retningslinjer gir føringer for lokalisering av handel og tjenester i fylket.

Disse retningslinjene gjelder for Levanger sentrum med følgende lokal tilpassing:

Ut fra stedlige forhold fravikes Miljøverndepartementets standarddefinisjon av sentrum.

Ut fra hensyn til bevaringsverdige bygningsmiljøer og øvrige miljøhensyn i bykjernen kan det etableres forretninger som selger møbler, tepper, hvitevarer, byggevarer og gartneri i avlastningsområde I på Moan.

Eksisterende kjøpesenter i avlastningsområde I kan utvides med inntil 4000 kvadratmeter. slik at plasskrevende kjedebutikker som ikke lar seg lokalisere i bykjernen, kan etableres her. Før tillatelse gis må utbygger dokumentere at dette ikke medfører ubalanse i handelsforholdet mellom bykjerne og avlastningsområde.