

Hotell på havna

Salg av hotelltomt
Formannskapet 24. April 2024

Hotelltomta

Ca 7.500 kvm stor

Byggehøyde i områdeplan: inntil 50 meter.

Adkomst via Helga den fagres gate

Maks tillatt BRA på tomte: 13.300 kvm

VA-ledninger over tomte kan fjernes.



Dronefoto: Geodata og oppmåling v/Svenn-Erik Grankvist

Lang historie

*Store planer for
havna i Levanger*



Trønder-Avisa 23. november 2005

Lang historie

Trønder-Avisa 1. november 2008



BYGGEKLAR: – Får vi på plass prosjektering og finansiering kan vi starte bygging allerede i 2009, sier styreleder i Levanger fjordhotell eiendom, Bjørn Lyng. Videre bakover Erik Rinnan i prosjektavdelingen til Skanska, og regiondirektør Odd Arve Fuglem i Skanska bygg og Tore Sæther i interesseselskapet for kulturbygg på havna.

Kutter kulturhus i havnehotell

■ LEVANGER

Hotellutbyggerne på havna kutter ut kulturhusplanene i første runde. Nå satses det på hotell og ny kino.

■ FAKTA

- Levanger fjordhotell**
- Hotellet planlegges med 192 rom på havna i Levanger.
 - I tillegg prosjekteres det med kinosal og åpner for et framtidig kulturhus.

Lang historie

Trønder-Avisa 13. oktober 2016



Ny plan: Det skal utarbeides nok en plan for Levanger havn. Denne gangen ser det ut til at det åpnes for flere boliger på bekostning av næringsareal.

Folkemøte om havneplan

LEVANGER

For tredje gang på få år skal det utarbeides ny plan for Levanger havn. Det hele dras i gang med folkemøte neste uke.

Den siste planen – for det som gjerne betegnes som Levangers nye bydel – ble vedtatt for bare fem år siden. Håpet er at den nye planen skal være vedtatt i september neste år, knapt to et halvt år etter at kommunestyret bestemte seg for at det var på tide med en ny plan.

Ingen suksess

Til tross for bruk av store ressurser og nærmere fire års arbeid ble dagens områdeplan ingen

suksess. Og det er vel det som er den direkte årsaken til at politikerne nå ønsker en ny plan som bidrar til å skape en raskere utvikling av det mer enn 200 dekar store området.

Næringsareal

I gårsdagens møte i plan og utviklingskomiteen presenterte avdelingsleder i Norconsult, Håvard Brøndbo, hvilket arbeid som nå skal gjøres før man kan presentere forslag til plandokument i

løpet av februar neste år.

Brøndbo var helt klar på at man vil vurdere å foreslå en reduksjon i kravet til næringsareal i forhold til dagens plan. Dette ble svært godt mottatt under gårsdagens møte. Kanskje ikke så overraskende ettersom kravet til næringsareal har vært det desidert største stridstema siden dagens plan ble vedtatt.

Det ble også fra Norconsults side vektlagt at prosentdelen næringsareal i forhold til boligareal med fordel kan krympes på ytre havn.

Årsakene til ny plan.

Hvorfor er det nødvendig å komme med en ny plan allerede nå? Ifølge Norconsult skyldes det

blant annet trafikkbildet med større satsing på myke trafikkanter, kommunen har fått en ny ungdomsskole på Røstad og at det er gjort nye geoteknisk undersøkelser på ytre havn.

Fortsatt hotell

Norconsult mener at dagens plan for gatelep og bygningstruktur på indre havn kan beholdes. For ytre havn vil det derimot komme til dels nye løsninger. Det gjelder nytt gatelep og ikke minst et lite fjordbasseng i enden av havna. Norconsult mener at Ravns plass og dagens hotelltomt må beholdes.

**Trond Blike og
Johan Arnt Nesgård (foto)**
trond.bl@t.a.no / Tlf. 92 05 32 74

Fakta

Ny havneplan i Levanger

Tirsdag 18. oktober er det tillyst folkemøte om en ny havneplan.

Prosjektleder i arbeidet vil være Alf Birger Haugnes, tidligere kommunalsjef for samfunnsutvikling i Levanger.

Den største endringen i forhold til dagens plan vil nok bli mindre krav til næringsareal i forhold til boligareal.

Dagens plan ble vedtatt i 2011.

Lang historie

Trønder-Avisa 1. desember 2018

- Eiendomsselskap tar frem tidligere hotellplaner i Levanger.

Klar til å bygge hotell

Levanger Fjordhotell Eiendom brukte fra 2009 til 2015 to millioner kroner på prosjektering og regulering av hotell-tomt på Levanger Havn. Nå ønsker selskapet å realisere planen.

LEVANGER: Daglig leder Odd Husby (bildet) i Levanger Fjordhotell Eiendom AS



(LFE) er tydelig på at eiendomsselskapet har stor lyst til å bygge hotell på Levanger havn. Og det etter de samme planene som ble lansert i 2015, med 180 senger og en drift som trenger cirka 70 ansatte.

– Regulering, forprosjektering og markedsundersøkelse har til sammen kostet om lag to millioner kroner. Når vi nå ser at Levanger kommune puster liv i hotellønsket igjen, er vi klare, sier stjørdalingen Odd Husby til Trønder-Avisa.

To alternativ

LFE fikk utarbeidet to alternativer til forprosjektet. Det ene inneholdt konferansehotell pluss funksjoner knyttet til kulturhus, blant annet en konsertsal med plass til 700 personer, Blackbox-sal og utstillingslokaler. Alternativ to inneholdt et hotell med konferansefasiliteter. Ingen av prosjektene inneholdt kinosenter.

Odd Husby, tidligere kjent som banksjef for Aasen Sparebank en årrekke, mener planen fortsatt dekker kommunens behov, og



PLANER: Levanger Fjordhotell Eiendom fikk utarbeidet to alternativer til forprosjektet. Det ene inneholdt konferansehotell pluss funksjoner knyttet til kulturhus, blant annet en konsertsal med plass til 700 personer, Blackbox-sal og utstillingslokaler. Alternativ to inneholdt et hotell med konferansefasiliteter. ILLUSTRASJON: KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

hotellprosjektet i 2015, svarer Husby at LFE var veldig nær ved å få til en avtale med noen som ville drive hotell, men at denne aktøren trakk seg i siste liten.

– Jeg tror de fikk inntrykk av at realisering lå for langt fram i tid.

finansiering skal være noe problem. Det gjelder bare at alle krefter samler seg om ett prosjekt. Det er bra at kommunen er med og eventuelt kan bidra til finansiering, men det trengs mer egenkapital.

munen er klar over vårt ønske, men vi skjønner at det er den grupperingen som først har finansieringen i havn som først kommer i mål.

– Dere betalte for regulering, men får nå kanskje ikke

interessentene til hotellbygging på havna er, ut over at fem har signalisert interesse.

– Dette er seriøse aktører med løfteevne for et slikt prosjekt. Det er vanskelig å si nå hvem som får prosjektet.

Vil bruke over 1,2 millioner på hotell-anbud:

- Håper det koker over av interesse

LEVANGER: Onsdag skal formannskapet i Levanger ta stilling til den nært forestående hotell-konkurransen for Levanger havn. Slik er planen som skal realisere havnehotellet i trehusbyen.

TOR JOHNNY FRIBERG
tor.johnny.friberg@t-a.no

Planene om å bygge et nytt hotell på havna i Levanger sentrum har ligget på tegnebordet i to tiår. I mai 2019 ble hotelltomta i overgangen mellom indre og ytre havn endelig regulert, og det er nå tillatt med bygging av et hotell på opptil 13.300 kvadratmeter bruksareal og med en maksimumshøyde på 50 meter på tomten. Førstkommende onsdag skal formannskapet i Levanger si ja eller nei til hotellprosessen som næringssjef Håkon Okkenhaug har lagt opp til.

- Jeg håper det koker over av interesse blant aktuelle utbygere, sier næringssjefen til Trønder-Avisa.

Om politikerne støtter forslaget, vil det lyse ut en konseptkonkurranse, kalt design and build-konkurranse, i januar. Okkenhaug Han roper at det allerede før utlysningen har vært kontakt med aktører som er interesserte i hotellplanene. Det er aktører med kontakter innen hotellbransjen, erfaring med lignende prosjekter og kapital i ryggen.

- Vi har sagt at vi må tenke oss om og finne ut hvordan vi skal gjennomføre en konkurranse. Det må vi være forutsigbare og redelige, og sette kriterier for hvordan prosessen skal gjennomføres når vi skal selge hotelltomta, sier Okkenhaug.

HAVNEHOTELL I LEVANGER

Planene om et kurs- og konferansehotell på havna i Levanger har blitt utarbeidet gjennom hele 2000-tallet, og har gått gjennom flere utviklingsfaser og involverte aktører. Levanger kommune eier tomten i Ravns gate, som deler indre og ytre havn i to. Bygget blir et signalbygg for den nye bydelen på havna.

Det er også mulig å bygge på Norcem-tomta like ved, hvor sementsiloen blir revet våren 2023. Det kan gjøre det mulig å bygge boliger i tilknytning til hotellprosjektet.

Hotellet kan bygges med opptil 13.300 kvadratmeter bruksareal og 50 meters høyde.

I januar 2023 skal en design and build-konkurranse utlyses, med frist for kvalifisering av aktuelle grupperinger i mars 2023. Innlevering designfasen er 15. august for kåring av vinneren skjer 15. september 2023. Med ett års reguleringsarbeid og tre års byggetid forventes det overtakelse og åpning av hotellet høsten 2027, ifølge framdriftsplanen.

Gir 400.000 per forslag

Som en del av konkurransen legges det opp til at interesserte aktører lager og presenterer sitt forslag til hvordan et hotellkonsept vil se ut og fungere i Levanger. For å sikre at erfarne aktører med kapital og relevant kompetanse melder seg, vil kommunen velge ut opptil tre aktører gjennom prekvalifisering til konkurransen. De som ikke vinner konkurransen får 400.000 kroner for å levere sitt forslag til konsept, mens vinneren får utvikle hotellprosjektet og kjøpe tomten.

- Det bør ligge en belønning til de som ikke når opp, som dekker deler av kostnaden de tar ved å levere forslag. Gevinsten til vinnerforslaget er å få kjøpe tomten, bygge hotell og tjene penger på det. Om fire forslag leveres inn, vil tre forslag til 400.000 kroner hver bety en kostnad på 1,2 millioner kroner, sier Okkenhaug.

Pengene foreslås hentet fra NTE-midlene, hvor kommunen bruker deler av utbyttet fra sitt eierskap i NTE på utviklingstiltak. For 2022-utbyttet vil neste års midler utgjøre totalt 1,799 millioner kroner.

I tillegg til summen til forslagsstillerne, må vi regne inn godtgjørelse til den eksterne juryen som avgjør konkurransen. Så total kostnad blir noe over 1,2 millioner kroner, sier Okkenhaug.

- Er optimist

Næringssjefen mener det er riktig å bruke utviklingsmidlene til formålet, for å ikke belaste kommunebudsjettet.

- Levanger kommune har ikke mye ledige midler fra andre budsjettposter, og da ville kostnaden påvirket andre poster der. Jeg mener det vil være en klar politisk prioritering dersom formannskapet går for denne løsningen, sier Okkenhaug.

- Hvilke aktører er aktuelle i denne konkurransen?

- Det vil være eiendomsutviklere og eventuelt hotellkjeder, hvor det like gjerne er lokale aktører som store kjeder. De bør ha økonomisk sikkerhet i bunn, da bankene krever betydelig mer egenkapital enn i andre investeringer. I tillegg kjøper vi en prekvalifisering, hvor vi vurderer kompetanse, mannskap og kapitalen i selskapet for å vurdere om aktørene kan realisere



BYGGESTART 2024? Det planlagte havnehotellet i Levanger vil ligge i overgangen mellom indre og ytre havn, delvis på tomten som i dag huser det gule vaskeribygget og mot Norcem-siloen, som rives våren 2023.

FOTO: JOHAN ARNT NESGÅRD

konseptet de leverer, sier Okkenhaug.

- Hvor stor er sannsynligheten for at det står et ferdig hotell på havna i 2027, slik framdriftsplanen tilsier?

Kan bygge boliger

Administrasjonen har også anbefalt å åpne for boliger på hotelltomten, for å gjøre utbyggingen økonomisk realiserbar for de som skal bygge og drive det planlagte hotellet. Konsulentene som har utarbeidet grunnlaget for konkurransen har også vist til at boligbygging vil avdempe risikoen og kravet til egenkapital for ut-

byggerne når de går videre med sine planer.

Hotellavtalen må imidlertid være på plass før boligbygging kan startes. Det stilles også krav til at byggearbeidet må være i gang innen tre år etter at konkurransevinneren er annonseret. Om ikke tilbakeføres tomten vederlagsfritt til kommunen.

- Hva betyr prosjektet økonomisk for kommunen?

- Det er for tidlig å si hva kommunen skal bidra med i prosjektet. Først får politikerne vedta planen, og så får vi tilbakemeldinger fra aktørene og kan ta videre vurderinger. Men vi ser at andre kommuner for eksempel forplikter seg til en viss grad av leie av konferansetomten per år for å bidra til finansiering. Hva vi lander på er ikke avklart, sier Okkenhaug.

Lang historie

Trønder-Avisa 12. November 2022

Slik skal havna bygges ut: - Det blir høyt



FIRE BYGGETRINN: Denne illustrasjonen viser hvordan prosjektet kan bli med alle fire byggetrinn ferdige. ILLUSTRASJON: PKA AS

LEVANGER: Egen prosjektleder, soneinndelt utbygging og salg over 30 år etter en opprydding i feste-kontrakter skal sørge for at havneområdet skal bli Levanger et økt storbyreg i fremtiden.

TOR JONNY FRISBERG
tor.johnn.frisberg@t.a.no

Næringssejlf tilkøst Okkenhaug i Levanger og embetsleder Håvard Hestad presenterer tydelig en ny utviklingsstrategi for utvikling av havneområdet i Levanger sentrum. Området forbinder indre havn og Ytre havn med resten av sentrumskjernen, og skal utvikles med både næring, handel og et stort antall boliger.

Om vi bygger rundt 50 leiligheter i året på havna, vil utbyggingstiden være på 25-30 år for hele havneområdet, sa næringsejlf Håkon Okkenhaug i presentasjonen onsdag.

Han viste da til at det skal bygges med vesentlig større byggetryk og utnyttelsesgrad enn det man er vant til i Levanger. Huset får maks byggehøyde på 50 meter, mens boliger og næring på indre havn får maks byggehøyde på 17 meter. På ytre havneområde kan det bygges inntil sju etasjer og opp til 45,5 meter høyt. Der går veiføringen langs elva.

Fleire tårns arbeid



DELES OPP: Havneområdet deles opp i soner, hvor indre havn utvikles først i tillegg til hotellfunksjon i overgangen mellom indre og ytre havn.

vegne av sentrumutviklingen i Levanger.

I rapporten kommer det fram at det neste året vil bli brukt på organisering og feste-kontrakter med tanke på å utvikle havneområdet. Fra 2026 anses det også at kommunen må ansette en egen prosjektleder for havneutviklingen.

Samtidig vil de første årene fokuseres på hotellprosjektet i overgangen mellom indre og ytre havneområde. Per nå legger tiden planen opp til en utviklings- og oppryddingsperiode fra 2024-2025. Deretter ventet flere innledende ut-

Utsatte feste-taler

Havneområdet er i dag brukt til næring og industri, og et fullt utnyttet område. En vesentlig andel av området eies av Levanger kommune, og det er i dag 17 feste-taler med næringssaker på havneområdet. De skanene må i fremtiden flyttes for å kunne utvikle havneområdet, og det er krevende å løse juralisk.

Risikoen på havna er at vi ikke helt vet beklaffingshøyt, og at vi ikke kjenner grunnforholdene på alle områder. Det må vi avklare før framtidige



RUVER: Et 50 meter høyt hotell omtales i planene som «et tydelig fyrtårn som skiller seg ut». Vokseriet må vite. ILLUSTRASJON: PKA AS

Ansvarlig oppgjøret

Den nye rapporten legger også inn en anbefaling om å si opp feste-kontrakter som varer kortere enn to år. I tillegg skal feste-talene vurderes opp etter in-

sjef Håkon Okkenhaug i møtet.

Det er veldig tydelige signalene fra utbyggerne om at vi må rydde opp i feste-talene på havna. Vi skal maksimere kommunens utnyttelse av salgene. Om vi treffer rett, så maksimerer vi fortjenesten og minimerer risikoen for utbyggers, kombinerte Okkenhaug.

Senere onsdag formiddag skal kommunestyret diskutere i et eget møte med festetene på havna for å starte arbeidet med å avklare framtidige feste- og eierforhold på havna. Kommunen skal også bistå

en god jobb med å finne alternativer, sa Frode Lund (Sp) i møtet.

Den pågående hotellprosjekten ble også dratt inn i havneutviklingen og presentasjonen onsdag. Det er viktig å ha et tydelig fyrtårn som skiller seg ut.

Det har vi ikke diskutert med akkurat, men det er noe vi kan komme tilbake til i en de-

Det skal ikke bli en opprydding i havneområdet. Vi er blant kommunene i Trøndelag som vokser mest, men samtidig har vi stor mangfold på leilingsareal. Man bør være et år på å utvikle havna, så har vi ikke mye mer areal å ta av. Da er det klart at vi ikke har et annet alternativ enn å bygge opp i høyden, sa Hestad og påpekte at det ikke er mulig å bygge i høyden i en vernet trehuskjern.

Det var også argumentert vi brukte da vi reduserte utnyttelsesgraden i Kjenstadmarka, fordi vi la inn en høy utnyttelses-



Lang historie

Trønder-Avisa 9. desember 2023

Kommunen skal selge ei tomt

- Det skal bygges et hotell
- Hotell er risikofylt og kapitalkrevende
- Bygge boliger for å delfinansiere utbygginga av hotellet.
- IKKE arkitektkonkurranse
- IKKE tydelige krav til hotellets størrelse og kapasitet i konkurransegrunnlaget.

Utbygger

Eier

Driver

Vurderingskriterier og dokumentasjonskrav

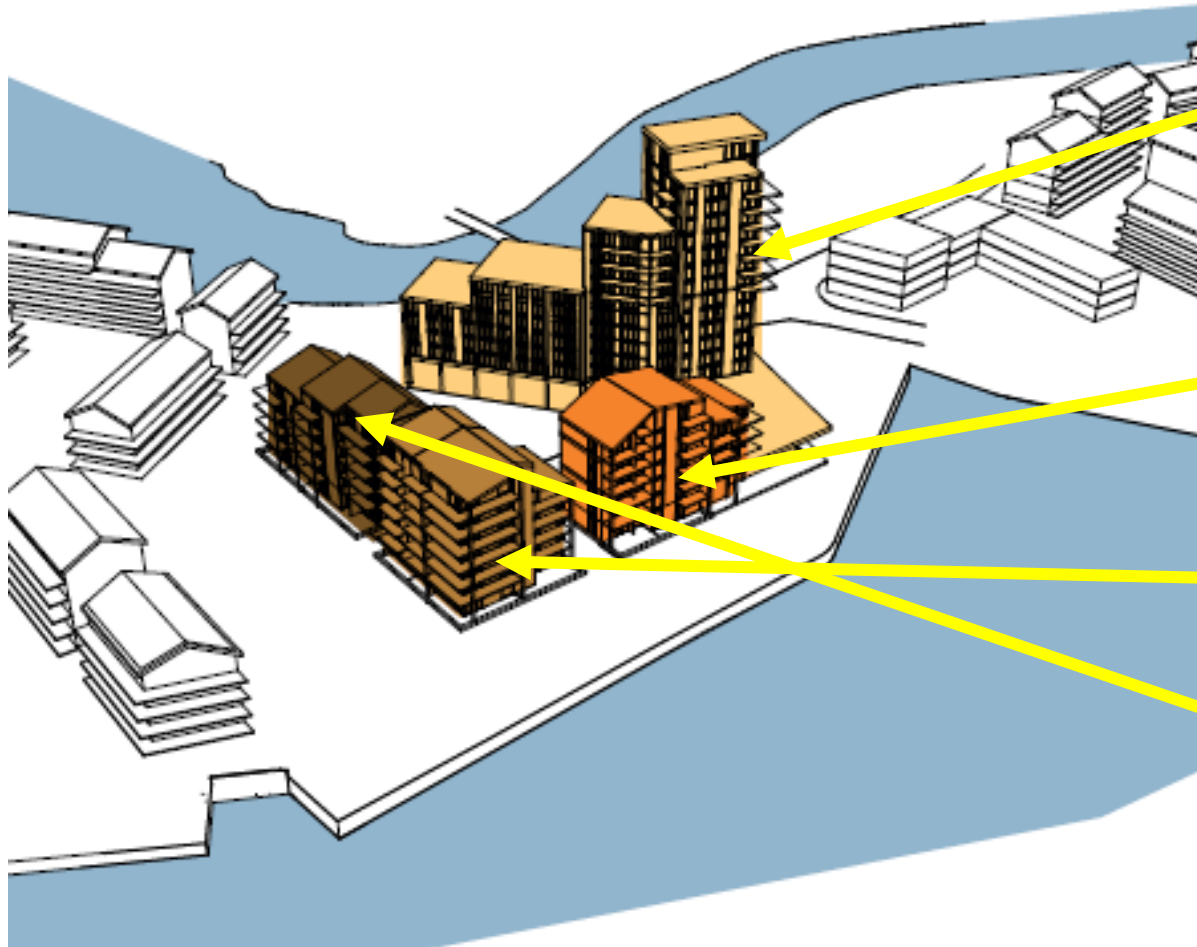
- **Kommunens bidrag – pris (35 %):**
 - Oversikt over tiltak og kalkulasjon på hva kommunen må bidra med inne i og utenfor tomte for å realisere prosjektet, og forutsetninger som stilles.
- **Hotellets nærområde (20 %):**
 - Beskrivelse av hvordan området rundt hotellet bør utvikles. Hvis det stilles krav om obligatoriske tiltak for å realisere hotell, skal dette inngå i kalkulasjonen over hva kommunen skal bidra med.
- **Hotellets utforming og størrelse/ oppdragsforståelse (25 %):**
 - Beskrive hva Levanger får med hotellet av tilbud og service.
- **Organisasjon (20 %):**
 - Kompetanse, erfaring og soliditet i teamet.
 - Minstekrav om intensjonsavtale med driver av hotell.

Områdereregulering, vedtatt i 2019



- Veg til 800 boliger på ytre havn går gjennom Vaskeriet.
- Vann og avløp er lagt om og følger ny veg.
- Norcem-tårnet er revet og festekontrakt oppsagt
- Jobbes for å rydde i festekontrakter i hotelltomta.

Skisser fra innlevert løsningsforslag



Byggetrinn 1: Første etasje hotell med restaurant, gym og konferansedel. 166 hotellrom, 30 leiligheter i boligårn.
BRA: 9.675 kvm

Byggetrinn 2: Ekstra møterom for hotellet, 26 leiligheter.
BRA: 2.174 kvm

Byggetrinn 3: 26 leiligheter
BRA: 2.224 kvm

Byggetrinn 4: 28 leiligheter
BRA: 2.074 kvm
Kan sløyfes hvis maks BRA blir for stort.

Skisser fra innlevert løsningsforslag

Gjenbruk av Vaskeriet:

- Vanskelig for p-kjeller
- Skaper urasjonelle arealer slik at hoteldriften blir mindre bærekraftig.
- Sperre mellom retningene i områdeplanen.
- Begrenser muligheter på tomte og nabotomte.



Juryens begrunnelse

- Forslaget tilfredsstillende de formelle kravene i konkurransen.
- Tilfredsstillende områdereguleringens krav, bortsett fra ett punkt: øker maks BRA fra 177% til 215 %.
- Relativt god utnyttelse av tomtens naturlige kvaliteter.
- Gir mange muligheter for opplevelsesmessige kvaliteter i området.
- Prosjektet fremstår ganske robust for potensielt videre bearbeiding.
- Begrenset solforhold i indre tun.
- Trangt mot brygge fra restaurant. Vurder å trekke hotellet noe tilbake der.

Videre prosess

