

Ny bydel trinn for trinn



Foto: Geodata og oppmåling v/Svenn- Erik Grankvist

Utviklingsstrategi for Levanger havneområde

November 2023

ABH Consulting AS og A Hollekim Rådgivning

Innhold

1	Sammenfatning og anbefalinger	5
1.1	Festeavtalene	5
1.1.1	Sammenfatning	5
1.1.2	Anbefaling.....	5
1.2	Utbyggingsrekkefølge.....	6
1.2.1	Sammenfatning	6
1.2.2	Anbefaling.....	6
1.3	Tentativ framdriftsplan	8
1.4	Utbygging av infrastruktur	9
1.4.1	Sammenfatning	9
1.4.2	Anbefaling.....	9
1.5	Organisering	9
1.5.1	Sammenfatning	9
1.5.2	Anbefaling.....	10
1.6	Tomtesalg	10
1.6.1	Sammenfatning	10
1.6.2	Anbefaling.....	10
1.7	Tentativ framdriftsplan – kritiske suksessfaktorer.....	11
1.7.1	Sammenfatning	11
1.7.2	Anbefaling.....	11
2	Mandat for arbeidet.....	11
2.1	Konsulenter og oppdragsgiver.	11
2.2	Om mandatet	11
2.3	Sentrale premisser for utredningen	12
3	Festeavtalenes betydning for utvikling av havna	13
3.1	Tomtene innenfor utbyggingsområdet – festeavtaler (utgåtte, kortsiktige, langsiktige) og tomter i privat eie.....	13
3.1.1	Gjeldende festeavtaler i utbyggingsområdet.....	13
3.2	Tomtefestelovens bestemmelser.....	14
3.2.1	Oppsigelse av festekontrakter.....	14
3.2.2	Innløsning av festetomt.....	14
3.2.3	Rydding og eventuell erstatning ved avvikling av festetomter til næringsformål	14
3.2.4	<i>Unntak i lovens § 40 – «.. verdier går til spille i utrengsmål»</i>	15
3.3	Salg av festetomter til fester	16
3.4	Forlengelse av festeavtalene.....	16

3.5	Avsette kommunale midler for innløsning av festekontrakter og eiertomter.....	16
3.6	Anbefaling - Festekontrakter	17
3.6.1	Festekontraktenes tomtegrenser og utløpstidspunkter	17
3.6.2	Innløsning av festekontrakter – erstatninger.....	17
3.6.3	Forlengelse av festekontraktene	17
3.6.4	Salg av festetomter	17
4	Strategi for utvikling av havna - utbyggingsrekkefølge	18
4.1	Forhold som bør vurderes	18
4.1.1	Reguleringsplanens bestemmelser	18
4.1.2	Følger for strategi.....	18
4.1.3	Anbefaling rekkefølgebestemmelser	19
4.2	Utbygging av infrastruktur.	19
4.2.1	Ansvar for utbygging - finansiering	19
4.2.2	Ivareta bokvalitet og utvikling av attraktive «akser» for både beboere og Innbyggere i Levanger 20	
4.2.3	Innløsning av festeavtalene.....	20
4.2.4	Attraktivt havneområde både for innbyggere og beboere – kvalitetssikring	21
4.2.5	Anbefaling sikring av kvalitet og infrastrukturutbygging	21
4.2.6	Kostnader til infrastruktur – kommunal utbygging	21
4.3	Vurdering av de enkelte kvartaler/ områder mht. forutsetninger for utbygging	23
4.4	Utbyggingstakt	24
4.4.1	Antall leiligheter igangsatt i kommunen	24
4.4.2	Antall leiligheter – Levanger havn	24
4.5	Konklusjon og anbefaling mht. strategi for utvikling av havna	24
5	Alternativer for utbygging	26
5.1	Bakgrunn for valg av utbyggingsalternativene.....	26
5.2	Mulig alternativer.....	26
5.2.1	Alt. 1: Helga den Fagres gt. (samt B1) – Kort beskrivelse.....	26
5.2.2	Alt. 2: Elvepromenaden med Havnepiren – Kort beskrivelse	27
5.2.3	Alt. 3: Ytre havn inkl. Havnepiren - Kort beskrivelse	27
5.2.4	Alt. 4: Sundet - Kort beskrivelse	28
5.2.5	Alt. 5 Kort beskrivelse.....	28
5.3	Vurdering av alternativene. Muligheter – utfordringer	28
5.3.1	Alt. 1: Helga den Fagres gt. samt B1.....	28
5.3.2	Alt. 2: Elvepromenaden inkl. Havnepiren.....	29
5.3.3	Alt. 3: Ytre havn inkl. Havnepiren.....	29

5.3.4	Alt. 4: Sundet	30
5.3.5	Alt. 5: Ravns gt.....	30
5.4	Anbefaling	30
5.5	Bakgrunn for anbefalt utbyggingsrekkefølge	31
6	Organisering av ansvar for utvikling og utbygging	32
6.1	Deltakelse fra aktuelle aktører i forskjellige faser.....	32
6.2	Aktuelle former for organisering.....	33
6.2.1	Et utviklings- og utbyggingselskap – AS	33
6.2.2	Kommunalt foretak	33
6.2.3	Prosjekt innenfor den kommunale organisasjonen	33
6.3	Konklusjon og anbefaling	34
7	Salg av tomter	35
7.1	Fastsettelse av tomtepris	35
7.1.1	Verdivurderingsprinsipp	35
7.1.2	Tomteprisfastsettelse innenfor området	36
7.1.3	Hvordan kan kommunen sikre verdiene havneområdet representerer	37
7.2	Hva kan påvirke tomteprisen	37
7.2.1	Kvalitet i utbyggingen	37
7.2.2	Aktiviteter innenfor området	37
7.3	Salgsstrategi – Konklusjon og anbefaling	38
7.4	Hvordan salget skal kunngjøres og annonseres	38
8	Tentativ framdriftsplan – kritiske suksessfaktorer	39

1 Sammenfatning og anbefalinger

1.1 Festeavtalene

1.1.1 Sammenfatning

Tolkning/betydning av festeavtalene ansees som viktig for både for framdriften av utbyggingen og hvordan utbyggingen kan skje (rekkefølge, kostnadsbilde, finansiering ol.). Det er derfor lagt ned vesentlig tid i de tolkninger som er gjort i rapporten. Arbeidet har skjedd i samarbeid med kommunens advokat.

Gjeldende festeavtaler - [Se kap. 3.1.1](#)

Kommunen eier det meste av arealene på indre og ytre havn. Fire tomter er i privat eie innenfor det aktuelle utbyggingsområdet.

Avvikling av festeavtalene – Tomtefestelovens bestemmelser

Oppsigelsesfristen for fester er to år hvis annet ikke følger av avtalen. Dette gjelder også for fester som har gått ut. Hovedregelen for avvikling av næringstomter, er at fester har rett og plikt til å fjerne hus og innretninger på tomten, jfr. tomtefestelovens § 39. Tatt inn i 11 av festeavtalene. Gjelder sannsynligvis også siste festeavtale da denne festet til næringsvirksomhet. [Se Kap. 3.2.3.](#)

Ingen av avtalene inneholder noe om erstatning ved avvikling når festeavtalen utgår. Unntak iht. lovens § 40 om erstatning er behandlet i Høyesterett, se [kap. 3.2.4.](#) Disse dommene har ikke relevans for havneutbyggingen.

Salg av festetomter

Ved inngåelse av en slik avtale, må utbyggingsavtale på lik linje med andre utbyggere inngår med kommunen vedr. betaling/bygging av bl.a. nødvendig infrastruktur. Dette er også inntatt i noen av de kortsiktige festekontraktene ved revidering av disse. [Se kap. 3.3](#)

Forlengelse av festekontrakt

Utbygging av vil sannsynligvis foregå over en periode på 25 – 30 år. Dette muliggjør forlengelse av festekontrakter for eksisterende næringsaktører med visse betingelse - hvis dette ikke kommer i konflikt med utbyggingsrekkefølgen for området og ikke er til sjenanse for ny aktivitet på havneområdet. Ny avtale må inneholde bestemmelser om avvikling og at disse ikke er til hinder for utvikling av de enkelte kvartalene. [Se kap. 3.4](#)

Avvikling av festeavtalene

Alle festeavtaler hvor fristen har gått ut eller vil gå ut innen to år, må sies opp iht. tomtefestelovens bestemmelser. Samtidig bør kommunen ha en samtale med festerne for å avklare om kommunen kan bidra mht. flytting, midlertidig lokaler, relokalisering innenfor området og om en forlengelse er formålstjenlig for å få tid til å finne andre tomter i kommunen.

Eget budsjett avsatt til erstatninger

Innløsning av festeavtaler som ikke har gått ut og innløsning av eiertomter/deler av tomtene kan være aktuelt for å sikre utbygging av infrastruktur og en rasjonell utbygging av kvartalene. Dette gjelder også hvis enighet ikke oppnås og ekspropriasjon blir nødvendig. Egne midler avsettes.

1.1.2 Anbefaling

Vil anbefale at følgende arbeid straks igangsettes:

- Oppsigelse av alle festekontrakter som går ut (om to år) og som har gått ut.
- Indeksregulere festeavgiften for samtlige festeavtaler.
- Inngå avtaler vedr. all bruk av kommunens arealer på havna til markedspris.

- Vurdere om festekontraktene skal/kan forlenges hvor dette ikke er til hinder for utbygging og utbyggingsrekkefølge.
- Inngå forhandlinger om avvikling av festeavtaler som ikke har gått ut, for å sikre utbygging av kvartaler i samsvar med vedtatt utbyggingsrekkefølge.

Det er avgjørende med en tett og god dialog med aktørene. Den kan kort beskrives i slik i faser:

1. Bred informasjon og involvering av aktørene om bakgrunnen for foreslått utbyggingsstrategi og utbyggingsrekkefølge.
2. Gjennomføre samtaler med den enkelte fester, aktør, eier og andre aktører for for å informere om kommunens planer for utbyggingen, tidsperspektivet, følger mht. festet areal, muligheter for relokalisering innenfor utbyggingsområdet, muligheter og vilkår for forlengelse og regler for avvikling av festetomtene.

1.2 Utbyggingsrekkefølge

1.2.1 Sammenfatning

Utbyggingsrekkefølgen er vurdert ut fra en rekke faktorer, bl.a.:

- Festeavtalene, [se kap. 3.6](#)
- Rekkefølgebestemmelsene, [se kap. 4.1.1](#)
- Utbygging av infrastruktur, [se kap. 4.2.1](#)
- Bokkvalitet, akser og rekreasjonsområde, [se kap. 4.2.2](#)
- Attraktivt havneområde – kvalitetssikring, [se kap. 4.2.4](#)
- Vurdering av de enkelte kvartaler, [se kap. 4.3](#)

1.2.2 Anbefaling

Med bakgrunn av bl.a. disse vurderingene og en vektlegging på etableringen av et hotell ved Ravns plass sentralt i den nye bydelen/utbyggingsområdet, er fire alternativer for utbyggingsrekkefølge utarbeidet. Det femte alternativet vil være resterende areal etter annen utbygging eller sees i sammenheng med alt. 1.

Alle alternativer kan vurderes som aktuelle selvstendige alternativer, men vil måtte vurderes opp mot de kriterier som er lagt til grunn i rapporten, se kap. 4 og spesielt rekkefølgebestemmelser og infrastrukturutbygging.

Mulige alternativer for utbyggingsrekkefølge satt opp i prioritert rekkefølge ut fra de vurderte faktorer iht. kap. 3 og 4:

1. Alt.1: Helga den Fagres gt. samt B1 ved hotell-tomta. – Alt. 3: Ytre havn inkl. Havnepiren.
2. Alt. 4: Sundet – alt. 2: Elvepromenaden – alt.1: Helga den Fagres gt.
3. Alt. 2: Elvepromenaden inkl. Havnepiren – alt. 4: Sundet – alt. 1 Helga den Fagres gt.
4. Alt. 5: Ravns gt. (fra Kirkevegen fram til Holmgangen) vil være en del av ferdigstillelse av området.

Alt.1
Helga den Fagre gt.
inkl.B1



Alt. 3
Ytre havn inkl.
Havnepiren



Alt. 4
Sundet



Alt. 2
Elvepromenaden
inkl. Havnepiren



<p>I dette alt. er ferdigst. av Helga den Fagres gt. vektlagt. Se kap. 5.3.1</p>	<p>Forutsetter utbygging fra hotelltomta og øst-vest. Se kap. 5.3.3</p>	<p>Utbygging fra hotell-tomta. Se kap. 5.3.4 Kan sidest. med 4, 2</p>	<p>Berører ikke festekontrakter. Se kap. 5.3.2</p>
--	---	---	--

Valg av alt. 3 etter alt.1 forutsetter at kvartal B2 mot Sundet bygges ut først med adkomst forbi B1 og hotell dersom hotell-tomta blir bebygd iht. planene, deretter B4 - B3 og B5 - B6. En slik utbyggingsrekkefølge har sin bakgrunn i at planen forutsetter forbindelse mellom parkeringskjellerne B1-B2 og B3-B4. Planen viser heller ikke kjøreadkomst mellom kvartalene. Rekkefølge mellom B5 og B6 har mindre betydning ut fra adkomst.

1.3 Tentativ framdriftsplan

Den viste framdriftsplanen er svært tentativ med en så lang utbyggingsperiode som denne rapporten har lagt til grunn. Det er tatt litt hensyn til den lave byggeaktiviteten som er i dag. Hvor lenge denne vil vare er uvisst. Utbyggingstakten kan derfor de første årene være vel optimistisk.

Rapporten har lagt til grunn at hotellet blir bygd tidlig i perioden. For slike byggeprosjekter viser prognosene svært lav byggeaktivitet for tiden – noe som sannsynligvis vil vedvare en stund.

		Tentativ prosjektplan for utbygging av kvartalene																																																							
		iht. foreslått utbyggingsrekkefølge																																																							
		 Arkitekt konk. Salg kommunen Planlegging Utbygging - salg Salg/innflytting Kommunalt vedtak																																																							
Aktivitet	Antall	2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050	
Alt. for utb. Kvartal	leiligheter	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2						
0. Pågående utbygging	45																																																								
1. Forberedende-/tidligfase:	0																																																								
- Organisering																																																									
- Festekontrakter																																																									
2. Infrastruktur planer og kostnader	0																																																								
3. Hotelltomta Leiligheter	70																																																								
4. Alt. 1:																																																									
- BAA-06**	40																																																								
- B1*	130																																																								
- BAA-05**	60																																																								
- BAA-3***	45																																																								
-BAA-04***	55																																																								
5. Alt.3:																																																									
- B2	130																																																								
- B1****	130																																																								
- B4	95																																																								
- B3	130																																																								
Arkitektkonk. Havnepiren med småbåthavn, bolig/service, grøntromr. og evt. barnehage																																																									
- B5, B6, KBA2 (130 + 65 + 110)	405																																																								
6. Alt. 5 **																																																									
- BAA-03	45																																																								
- BAA-04	55																																																								
- BAA-05	60																																																								
- BAA-06	40																																																								

[Under kap. 8 8 Tentativ framdriftsplan – kritiske suksessfaktorer](#) følger en tabell som viser en del kritiske suksessfaktorer med den framdriftsplan som over er vist. Over en slik lang utbyggingsperiode bør kommunen se nærmere på de tiltak som her er foreslått for å unngå unødvendige forsinkelser i framdriften.

1.4 Utbygging av infrastruktur

1.4.1 Sammenfatning

Kommunen må stå for utbygging av større infrastrukturanlegg. Dette både mht. finansiering ([se kap. 4.2.1](#)) og behovet for større sammenhengende utbygging, Problemet rundt lang anleggsperioden vil også reduseres. En del gjennomgående infrastrukturtiltak vil sannsynligvis kreve forskuttering, bl.a. stier, gangveger, grøntområder, kaifronter etc. [Se kap. 4.2.2.](#)

Mindre anlegg i tilknytning til det enkelte kvartal vil være hensiktsmessige å overlate til utbygger gjennom utbyggingsavtalene. Omlegging av vann og avløp er allerede gjennomført.

Infrastrukturtiltak må finansieres gjennom: [Se kap. 4.2.1](#)

- Avsatt beløp til infrastruktur i utbyggingsavtalene.
- Betaling for råtomt.
- Forskuttering av infrastrukturtiltak ved låneopptak – investeringsbudsjettet. Dette gjelder større anlegg.
- Inntekter fra festeavgifter og utleie av arealer på havneområdet.

1.4.2 Anbefaling

Det er svært viktig for prosjektet at planer for opparbeidelse blir laget – spesielt grøntområdene, kaifronter, stier etc. Disse må kostnadsberegnes. I utbyggingsavtalene må andelen av disse kostnadene synliggjøres. Kommunen vil i utbyggingsavtalene forplikte seg til å ta ansvaret for utbyggingen. Midlene skal avsettes til finansiering av tiltakene.

Vil anbefale at det i denne sammenheng lages et Ganttdiagram som viser rekkefølgen mht. utbygging av infrastrukturtiltakene. Her må både krav i rekkefølgebestemmelsene og løpende kvalitet for området både som boområde og rekreasjonsområde, ivaretas. Vil også være svært viktig i løpende finansiering av infrastrukturutbyggingen.

Svært viktig at kommunen tar ansvar for utbygging av infrastruktur både ut fra sikring av overordna målsetting mht. kvalitet og at overordna infrastruktur blir ferdigstilt før innflytting. Ferdigstillelse av mindre anlegg rundt kvartalene, overlates til utbygger gjennom bruk av utbyggingsavtaler.

Forskuttering av infrastruktur vil med stor sikkerhet gi kommunen større inntekter totalt. Dette gjennom salg av mer attraktive utbyggingsområder som gir høyere markedspris. Kommunen vil etter hvert kunne disponere både inntektene fra infrastruktur og råtomt, se fig. [under kap. 6.1.1 Verdivurderingsprinsipp.](#)

1.5 Organisering

1.5.1 Sammenfatning

Følgende organisasjonsformer for ansvaret for utbyggingen er vurdert:

- Et utbyggingsselskap – AS. 100 % kommunalt eid. [Se kap. 6,2,1](#)
- Kommunalt foretak KF. [Se kap. 6.2.2](#)
- Prosjektorganisering innenfor den kommunale organisasjonen. [Se kap. 6.2.3](#)

For alle organisasjonsformer er det helt avgjørende at kompetanse blir sikret både ved ansatte og i de respektive styringsorganer. Viktig at koblingen til politisk og administrativ ledelse er sterk. For

nærmere beskrivelse av danning, styring og arbeids- og ansvarsoppgaver vises til beskrivelse som framgår av [kap 6.2 Aktuelle former for organisering](#).

1.5.2 Anbefaling

Med bakgrunn i de vurderinger som er foretatt, [se kap. 6.3](#), anbefales at utbyggingen organiseres som et fristilt prosjekt i kommunen med en egen ansatt med relevant kompetanse. Prosjektet bør knytte til seg både kompetanse i egen organisasjon og innkjøpt kompetanse. Prosjektet skal være tidsbegrenset.

Kommunen må straks ta tak i organiseringen av prosjektet. Dette vil bli helt avgjørende for framdriften. Eksternt engasjement er ikke nødvendig hvis kompetansen finnes i kommunen. Prosjektledelse med tydelig prosjektlederansvar for hele prosjektet må etableres. Viktig at nødvendige ansvarsområdet mot eksisterende organisasjon blir klargjort. For å bygge opp kompetansen i prosjektgruppa, kan også deler av eksisterende stillinger tilknyttes prosjektorganisasjonen.

I en slik prosjektorganisasjon bør det også vurderes å legge inn lignende oppgaver som i dag ligger i organisasjonen – utvikling av næringsområder, boligområder etc. Dette med bakgrunn i den kompetanse et slikt prosjekt har og vil knytte til seg.

1.6 Tomtesalg

1.6.1 Sammenfatning

Ut fra festekontraktens eiendomsgrenser og innhold blant annet mht. rydding av tomt, bør kommunen i de fleste tilfeller ta ansvaret for salg av kvartalene. Et godt arbeid opp mot festerne vil sikre kommunens enorme verdier havneområdet representerer.

En sikring av kvaliteten på området etter hvert som området bygges ut, vil også sikre verdiene både for nye beboere, Levangers innbyggere og den kommunale økonomien.

Det anbefales ikke at større områder selges ut til utbyggere uten at kommunen får del i verdiøkningen som vil skje over tid, [se kap. 7.1.3](#).

De offentlige avhendingsreglene setter klare begrensninger hvordan salg skal foregå. Tomtene skal selges til markedsverdi på det frie markedet. For festere som har anledning til kjøp av tomtene, skal prisen være markedspris.

Det er muligheter for kunne bringe kjøpere inn i et prosjekt før salgspris blir avtalt endelig. Designkonkurransen for hotellet er en form som faller innenfor avhendingsreglene. For større områder kan prekvalifisering og konkurranse mht. utforming i en samspillsfase være et alternativ. For havneområdet kan området regulert til offentlig småbåthavn med tilstøtende byggeområder være mulig for et slikt opplegg. Dette bør vurderes nærmere i forbindelse med videre prosess for konkretisering av strategien. Det anbefales at området rundt småbåthavna benytter en form for arkitektkonkurranse med prekvalifisering, utforming, samspill etc.

1.6.2 Anbefaling

Utvikling av tidligere havneområder har for mange kommuner de siste årene vært kjerneområder i utvikling av byene. For Levanger er det i tillegg helt enestående at det meste av området eies av kommunen og at kommunen derfor kan styre utviklingen av området. Kommunen må ta vare på de verdier som området vil kunne gi i dag og på sikt. Markedsprisen vil stige ved utvikling av et attraktivt utbyggingsområde. Området må derfor ikke selges uten at de framtidige verdiøkninger sikres. Området bør selges i takt med leilighetsbehovet.

Før et område legges ut for salg, foretas en takst som gir en prisantydning. Området skal iht. avhendingsreglene selges til høystbydende hvis ikke andre forhold skal tillegges vekt.

1.7 Tentativ framdriftsplan – kritiske suksessfaktorer

1.7.1 Sammenfatning

I [kap. 8 Tentativ framdriftsplan – kritiske suksessfaktorer](#) (Se også [kap. 1.3 Tentativ framdriftsplan](#)) er det i tabells form forsøkt å lage en framdriftsplan for havneutbyggingen ut fra de vurderinger og anbefalinger som framgår av denne rapporten. Denne er selvsagt svært tentativt satt opp både for usikkerhet i markedet og kritiske suksessfaktorer som ikke går som planlagt. I tabellen har en pekt på en del kritisk suksessfaktorer under framdriften som kan slå feil, og foreslått en del tiltak som kanskje må iverksettes.

1.7.2 Anbefaling

En del av de kritiske suksessfaktorer kan være:

- Få på plass organiseringen av utbyggingsprosjektet – få inn nødvendig kompetanse
- Gjennom orienteringsmøter med interessenter, innbyggere og festere, skape forståelse for den strategi som er valgt for utviklingen av havneområdet.
- Festekontraktene – unngå at disse er til hinder for framdrift av utbyggingen/utbyggingsrekkefølgen
- Infrastruktur som bygges ut i offentlig regi:
 - Beregning av kostnader infrastruktur
 - Størrelse på nødvendige investeringer i første del av utbyggingen – finansiering
- Reguleringsbestemmelsenes krav til ferdigstillelse av infrastruktur før innflytting

2 Mandat for arbeidet

2.1 Konsulenter og oppdragsgiver.

ABH Consulting AS v/Alf Birger Haugnes og Jon A Hollekim Rådgivning v/Jon Arve Hollekim har ansvaret for utarbeidelsen. Alf Birger Haugnes har ivaretatt tyngden av grunnlags- og skrivearbeidet.

Det er underveis gjennomført møter med kommunens kontakter og ansvarlige - med nærings sjef Håkon Okkenhaug som prosjektleder. Det er uansett konsulentene som i fellesskap er ansvarlig for utredningens innhold og form.

2.2 Om mandatet

Oppdraget/oppgaven t ble opprinnelig formulert slik:

Konsulenten skal bistå med:

- å utvikle salgs- og fremdriftsstrategi for områder på Levanger havn som skal konverteres fra næring til boligområder. Det gjelder både indre og ytre havn.

I dette arbeidet inngår følgende punkter:

- vurdere eksisterende festekontrakter opp mot videre utvikling av havna.
- utredning som gjelder salgsstrategi for ytrehavne og indre havn.
- forslag til hvordan dette skal kunngjøres og annonseres.
- vurdere interessen i markedet. Levanger kommune tar dialog med lokale aktører i markedet.
- kontraktsstrategi – herunder om man skal selge hele området til en aktør, eller dele opp området og selge det kvartalsvis.

- en vurdering av fordeler og ulemper med salg av tomter med pågående festeavtaler.

Underveis i arbeidet er det operative mandatet for utredningen noe justert i samråd med oppdragsgiver. Det som nå faktisk foreligger, har oppdragsgiver akseptert som i samsvar med bestilling.

Den opprinnelige fremdriftsplanen la til grunn en leveranse i januar 2023. Fremdriftsplanen har vært justert underveis særlig med bakgrunn i arbeidet med å få verifisert festeavtalenes juridiske status.

Det er etterspurt en strategi. Som det framgår av rapporten, tar utredningene opp i seg forslag som går utover det og skisserer noen rammer for en handlingsplan for gjennomføringen.

2.3 Sentrale premisser for utredningen

Følgende **hovedpremisser** gjelder for utredning:

- Vedtatt reguleringsplan legges ubetinget til grunn. Dvs. løsninger og valg drøftes ikke. Det tas kun opp spørsmål om muligheten for dispensasjoner for såvidt gjelder rekkefølgebestemmelser for en mest mulig smidig utbygging.
- Det er uansett konsulentenes oppfatning at reguleringsplanen fremstår som godt gjennomarbeidet og vil bidra sterkt til å utvikle Levanger som by.
- Gjennomføringstempoet vil i praksis være en konsekvens av kommunens evne til å tilrettelegge for utbygging og konjunktorene – etterspørselen etter arealer. Som grunnlag for forslaget til en utbyggingsstrategi – og en framdriftsplan for gjennomføring - er det lagt til grunn en gjennomføringsperiode på 25 - 30 år.
- Hotelltomtplanene danner naturlig nok en vesentlig premis for utbyggingsstrategien og forutsettes realisert i en tidlig fase. Om dette ikke blir en realitet – og etter kommunens beslutning legges på vent eller gis opp som ambisjon – bør dette i utgangspunktet ikke få vesentlig betydning for øvrig gjennomføringsstrategi. Dvs det legges til grunn at en formålstjenlig omregulering av hotelltomta kan gjøres uten konsekvens for øvrig regulering.

3 Festeavtalenes betydning for utvikling av havna

3.1 Tomtene innenfor utbyggingsområdet – festeavtaler (utgåtte, kortsiktige, langsiktige) og tomter i privat eie

3.1.1 Gjeldende festeavtaler i utbyggingsområdet



1: Trollheim eiendom (Nortroll), 315/321: Utløper 1.1.46, rett til forlengelse. Ikke rett til innløsning. **Ryddes §39 (næringsbygg).**

2: Havnev 15 AS (Gulrotpakkeri), 315/128: Utgått 1.1.2004. **Ryddes §39.**

3: Persøy Lifttleie AS, 315/327: Utgått 1.2.2023/28. Automatisk forlengelse 5år. **Ryddes §39.**

4: Torgeir Persøy, 315/4 feste 2 (210 m2): Utgått 01.12.89, fortrinnsrett til leie. **Ryddes §39.**

5: Avtale oppsagt. **Tomten er ryddet.**

6: Helga den fagres gate 12 AS, 315/297: Endelig utløp 31.12.28 (5+5+5 år). Kan vurderes sagt opp hvert 5 år (første gang 31-12-2018). **Ryddes §39.**

7: Helga den fagres gt. 10 (Bjørn Pedersen), 315/300: Utløper 31.12.28. Kan sies opp før utløpstid hvis den hindrer utvikling av området/kvartalet. Fortrinn til ny feste kontrakt. Rett til utbygging iht. plan før utløpfristen. **Ryddes §39.**

8: Steen eiendom AS, 315/307: Utløper 31.12.2028. Fortrinnsrett til fornyelse. Rett til utbygging iht. plan før utløpfristen. Fortrinnsrett ved salg. **Ryddes §39.**

9: Renseanlegget, 315/313.

10: Kommunal tomt, 315/308. Ikke i bruk

11: Eies av S&F eiendom, 315/30: **Vil selge til kommunen.**

12a: Kiro 1 AS, 315/317: Utløper 01.01-2051. Muligheter til utkjøp etter takst. Fortrinnsrett ny feste kontrakt. Fortrinnsrett til kjøp. **Ryddes §39.**

12b: Kiro 1 AS, 315/384: Utløper 01.01-2051. Muligheter til utkjøp etter takst. Fortrinnsrett ny feste kontrakt. Fortrinnsrett til kjøp. **Ryddes §39.**

13: Eies av kommunen (HSbygget) (315/34)

14: Nessø eiendom AS, 315/38: Utløper 31.12.28. Fortrinnsrett til ny feste kontrakt. Fortrinn ved salg. Kan sies opp hvis den er til hinder for utbygging. **Ryddes §39.**

15: Festes av Suen Yuk Sing (Gatekjøkken) 315/4/ feste 3: Inngått 2.1.03 uten festetid. Ikke aktiv?

16: Eies av Kirkegata 75 AS (Frode Steen/Leiv Tore Berg) (315/39)

17: Eies av YX eiendom Levanger AS (Kjell Ivar Røe)

18: Festes av Tore Aaknes/Elsevise: Utgått i 2010. **Ryddes §39.**

19: RG 6 AS (Induform) 315/294 og 315/337: Utløper 01.07.2041. Fortrinnsrett til ny feste kontrakt. Innløsningsrett ved salg.



Som det framgår av kommentarene i kartet, er statusen for utbyggingsområdet følgende:

Utgåtte/utgående festekontrakter:

2: Havnev. 15 (Gulrotpakkeriet), 4: Persøy eiendom garasje, 5: Norcem (allerede ryddet), 15. Suen Yuk Sing (gatekjøkken), 18. Tore Aaknes/El-service.

Kortsiktige kontrakter:

3: Persøy eiendom, 6: Helga den Fagres gt. 12, 7: Helga den Fagres gt. 10 (2028), 8: Steen eiendom (2028), 14: Nessø eiendom (2028),

Langsiktige kontrakter:

1: Trollheim eiendom (2046), 12a og 12b: Kiro 1 AS (2051), 19: RG 6 AS (Induform) (2041)

Privat eie:

11: S&F eiendom, 16: Kirkegata75 AS, 17: YX eiendom Levanger AS,

I kommunalt eie/bruk:

9: Renseanlegget, 10: Ikke i bruk, 13: Brukes av Eggen trafikkskole.

3.2 Tomtefestelovens bestemmelser

Konklusjonene mht. tolkningen av festekontraktene og tomtelovens bestemmelser er drøftet med kommunens advokat gjennom korrespondanse og et møte.

3.2.1 Oppsigelse av festekontrakter

I tomtefestelovens § 9, første setning heter det: «Ved feste på oppseiing er oppseiingsfristen to år, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.». Dette gjelder også etter at festeavtalen er utgått, jfr. § 10.

Ved feste med konkret angitt sluttdato gjelder tomtefesteloven § 10, med mindre annet er avtalt. § 10 fastsetter en rett til automatisk forlengelse dersom avtalen ikke er sagt opp senest 2 år før festetiden er ute. Festeforholdet går da over til å være feste på oppsigelse etter § 9.

3.2.2 Innløsning av festetomt

Rett til innløsning av festetomt for fester gjelder kun tomter til bolig og fritidsbebyggelse – tomtefestelovens § 32. Denne retten gjelder ikke festetomter til næringsformål med mindre det er avtalt mellom partene.

3.2.3 Rydding og eventuell erstatning ved avvikling av festetomter til næringsformål

Hovedregelen for avvikling av festeforhold for næringsstomter, er at fester har rett og plikt til fjerne hus og faste innretninger på tomten. Gjelder ikke innretninger under jorden. Dette framgår av tomtefestelovens § 39 hvor det heter:

«Når eit tomtefeste skal avviklast, har festaren rett og plikt til å ta bort hus og andre faste tilskipingar som festaren har på tomta. Bortfestaren kan likevel krevje at det førebels vert ståande til trygd for krav som bortfestaren meiner å ha. I så fall må bortfestaren innan rimeleg tid ta steg til å få kravet rettsleg avgjort.»

Som det framgår av siste setning, kan bortfester kreve at bygninger blir stående.

Fester skal også sørge for at løsøre og søppel mv. blir fjernet og eventuelle sikringstiltak på grunn av farlige områder på tomta etter fjerning av bygninger o.l..

I nesten alle festeavtaler er kravet om rydding av tomt tatt inn som eget punkt. Dette gjelder tomtene 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 12a, 12b, 14, 18, jfr. [kart](#) med kommentarer, kap. 3.1.1. For tomt 1 vil

tomtefestelovens bestemmelser gjelde ved opphør til næringsformål. Krav til rydding iht. §39 vil da gjelde.

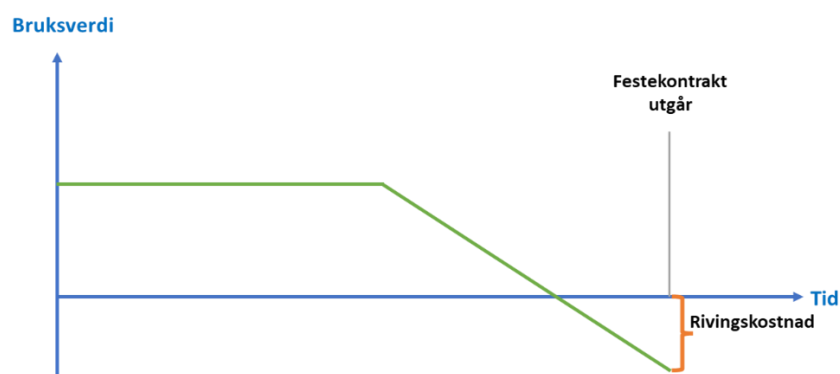
Tomt 15 har ikke angitt festetid.

Tomtene 9, 10 og 13 er kommunalt eid.

Tomtene 11, 16 og 17 er i privat eie, og må kjøpes hvis rydding skal skje. Eier av tomt 11 vil selge til kommunen. Tomtene 16 og 17 mindre aktuell for kjøp ut fra sin beliggenhet og bruk. Endre bruk vil sannsynligvis ikke endres i nær framtid.

Norcem (tomt 5) har erkjent ansvaret for rydding av tomta ved avvikling (§ 39). Antar dette er vurdert juridisk av et så stort selskap.

Ved alt salg av tomter til festere skal det i en takst ikke gis fradrag for rivning da denne kostnaden er knyttet til oppsigelse av festekontrakten og dermed bæres av fester, jfr. tomtelovens § 39.



Som figuren over viser, vil verdien av bygningene ha en pris før festekontrakt utgår ut fra bruksverdie/utleieverdi, men vil sannsynligvis reduseres i en periode før kontrakten utgår og være negativ ved tidspunkt for utløp av festetid. Negativ verdi vil da gjenspeile rivingskostnader.

3.2.4 Unntak i lovens § 40 – «.. verdier går til spille i utrengsmål»

I tomtefestelovens § 40 er det gjort et unntak i bestemmelsene om opprydding ved avvikling av festekontrakten. Her heter det:

«Dersom borttaking etter § 39 vil føre til at verdier går til spille i utrengsmål, kan både festaren og bortfestaren få rett til å krevje at bortfestaren tek over hus og faste tilskipingar mot vederlag.»

Eventuell erstatning skal fastsettes ut fra ut fra føringene i tomtefestelovens § 41.

Betydningen av bestemmelsen - verdier går til spille «i utrengsmål», er tema i 2 Høyesterettsdommer – Zachariasbryggen: HR-2016-1240, HR-2017-2359 og Oslo kommune – Foretakseiendomen, HR-2019-1784.

I saken om Zachariasbryggen ønsket bortfester å overta bygningene. I Oslosaken ønsket kommunen å overta tomt og ikke bygninger.

Ut fra Zachariasbryggens beliggenhet og bortfesteres ønske om å overta bygningsmassen, kom Høyesterett fram til at bortfester måtte betale erstatning. Dette bl.a. med bakgrunn i hvordan tomteverdien innvirket på verdien av byggene.

I Oslosaken kom høyesterett til at kommunen ikke skulle betale erstatning for bebyggelsen bl.a. med bakgrunn i at kommunen interesse var tomtearealet.

Ut fra vedtatt områdeplan for Levanger havn, er det vel heller ikke aktuelt for kommunen å overta noen bygninger på området. Med de vedtatte utbyggingsformål, vil bestående byggverk ikke ha noen

verdi for kommunen i forbindelse med utvikling av området. I realiteten vil bygningene ha en negativ verdi på tomten pga. rivekostnadene.

3.3 Salg av festetomter til fester

Selv om festerne ikke har rett til innløsning, kan kommunen og fester fritt inngå avtale om innløsning – avtalefrihet. Med de eksisterende eiendomsgrensene som er på havneområdet, vil dette være vanskelig. I kvartalene inngår flere festeavtaler slik at et samarbeid mellom festerne er nødvendig. Et slikt samarbeid må være en forutsetning for å vurdere et salg av tomtene. I tillegg må de arealer som ikke inngår i de aktuelle kvartalene, sikres i en avtale slik at disse ikke hindrer utbygging av både infrastruktur og bebyggelse.

Hvis krav til fastsettelse av innløsningssum er til stede, bør takst benyttes. Taksten skal ikke gi fradrag for rivning av bebyggelse og faste innretninger på tomta.

Hvis utbygger ønsker å bygge ut kvartalet i etapper, må reguleringsbestemmelsenes krav til detaljplan for hele kvartalet opprettholdes, bestemmelsens § 3, pkt. 3.1.

3.4 Forlengelse av festeavtalene

Kommunen og fester kan fritt inngå avtale om å forlenge festeavtalen – avtalefrihet.

Kommunen har hatt som mål at næringsvirksomhet skal kunne drives på området så lenge dette ikke kommer i konflikt med utbygging iht. reguleringsplan. Med en utbyggingsperiode på 25 -30 år ([se pkt. 4.5.2/3](#)) gir dette kommunen muligheter til å hjelpe aktørene i en overgangsfase. En del av nåværende næringsvirksomhet vil også kunne relokaliseres innenfor utbyggingsområdet iht. plan- og bestemmelser.

Forlengelse av festekontraktene for å sikre eksisterende næringsvirksomhet bør kunne vurderes hvis denne ikke er til sjenanse for ny aktivitet på havneområdet og hindre en naturlig utbyggingsrekkefølge for området. Festekontraktene bør justeres slik at bl.a:

- De angir hvordan avvikling av festekontrakten skal skje.
- De angir verdifastsettelse før kontrakten har gått ut hvis dette er aktuelt.
- De sikrer at en forlengelse ikke hindrer utbyggingen av områdene/kvartalene.

3.5 Avsette kommunale midler for innløsning av festekontrakter og eiertomter

Avvikling av de fleste festekontraktene vil juridiske ikke påføre kommunen kostnader. Om kommunen ønsker å gå inn i en dialog med festerne om økonomisk bistand ved avviklingen av festekontraktene, er dette et politisk/ administrativt valg.

Kommunen skal varsle om oppsigelse av festekontraktene 2 år før festekontrakten utgår – iht. tomtefestelovens § 9/§ 10. Dette gjelder også for festekontrakter som har utgått hvis annet ikke er avtalt. Alle festekontrakter må sies opp.

I forkant av oppsigelsene av festekontraktene, vil det være hensiktsmessige å ha samtaler med festerne om avviklingen av festeforholdet. Dette kan gjelde hjelp til etablering, muligheter til relokalisering innenfor området, midlertidige lokaler fram til flytting til andre lokaler etc.

Erstatning/innløsningsbeløp kan være aktuelt ved:

- Festeavtalen inneholder bestemmelser som kan gi erstatning ved avvikling. Ingen festeavtaler har slik bestemmelse.

- Innløsning av festeavtalen før utløp av avtalen – nødvendig for framføring av infrastruktur, gjennomføring av detaljplan etc.
- Kjøp av tomter i privat eie – for infrastruktur, bebyggelse osv.
- Ekspropriasjon for gjennomføring av detaljplan.

Det siste tilfelle gjelder hvis forhandlinger ikke har lyktes. Det er krav til at forhandlinger skal være ført (minnelig ordning) for at ekspropriasjonstillatelse skal kunne gis.

Med bakgrunn i lovens bestemmelser om rydding av tomta, vil tomter ha en negativ verdi også før festekontrakten er utgått.

I forbindelse med avvikling/oppsigelsene av festekontraktene, de samtaler kommunen har med festerne og i tilfelle ekspropriasjon er nødvendig (etter forsøk på minnelig ordning), bør det være avsatt et beløp i budsjettet som kan brukes ovenfor festerne og tomteeiere. Bevilgning vil være en del av utbyggingen, og bør derfor finansieres gjennom beløp fra utbyggingsavtalene – infrastruktur og råtomt.

3.6 Anbefaling - Festekontrakter

3.6.1 Festekontraktenes tomtegrenser og utløpstidspunkter

Festetomtens grenser i forhold til områdeplanens vedtatte vegføringer og kvartalsoppbyggingen, er en stor utfordring. Det samme gjelder festekontraktenes forskjellige utløpstidspunkter. Dette kan påvirke valg av utbyggingsrekkefølge og må vektlegges.

3.6.2 Innløsning av festekontrakter – erstatninger.

Selv om tomtfestelovens hovedregel om rydding (§39) er at tomten skal ryddes ved avvikling av festeforholdet, vil det sannsynligvis bli reist spørsmål om dette. Høyesteretts vurderinger (Oslo kommune og Zachariasbryggen) av dette er forholdet, synes klart i forhold til hovedregelen om rydding hvis annet ikke framgår av festeavtalen. Kan ikke se at noen inngåtte festeavtaler medfører erstatning da de aktuelle bygninger ikke vil kunne benyttes ved gjennomføring av vedtatt regulering.

En kommunal bevilgning er nødvendig i forbindelse med innløsning/delinnløsning av festekontrakter og kjøp/delvis kjøp av tomter i privat eie for å sikre en rasjonell utbygging av området.

3.6.3 Forlengelse av festekontraktene

Forlengelse av festekontraktene for å sikre eksisterende næringsvirksomhet, bør kunne gjennomføres hvis dette ikke hindrer utbyggingen og ikke er til sjenanse for ny aktivitet på havna selv om fester mister alle rettigheter til tomta og at den skal ryddes. Anbefaler ikke at gammel avtale justeres, men at ny avtale inngås. Her må de nye festekontraktene avklare avvikling og eventuell erstatning hvis festekontrakten blir innløst før de er gått ut, jfr. kap. 3.4 Forlengelse av festekontraktene.

3.6.4 Salg av festetomter

Salg av festetomter kan vurderes hvis festerne som er innenfor det aktuelle arealet har avtaler om utbygging, og at utbyggingen skjer iht. vedtatte planer. Kommunen må sikre seg at resterende arealer fra festetomtene ikke hindre videre utbygging av kvartaler og infrastruktur. Inngåelse av utbyggingsavtale på vanlige vilkår som for andre utbyggere, må være en forutsetning.

4 Strategi for utvikling av havna - utbyggingsrekkefølge

4.1 Forhold som bør vurderes

4.1.1 Reguleringsplanens bestemmelser

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Generelt Alle tilliggende vegger til et kvartal skal være ferdigstilt før området bebygges.

8.2 Indre havn (syd for Holmgangen): Helga den fagres allé og Ravns gate frem til rundkjøring skal ferdigstilles i henhold til plankart før bygninger i tilliggende områder tas i bruk. Teknisk infrastruktur for Ytre havn føres frem via Indre havn. Teknisk infrastruktur for Indre havn skal være ferdigstilt i gateløp og være tilrettelagt for kvartalene før bygninger i tilliggende området tas i bruk.

8.3 Ytre havn (nord for Holmgangen): Før det foretas eventuell utfylling mot dypere partier i nord og vest må det foretas detaljerte geotekniske prosjektering slik at nødvendig motfyllinger kan prosjekteres og legges ut. Bygninger på fyllingskant må fundamenteres på pæler til fjell eller annen fast grunn. Ved direkte fundamentering utsettes bygging til setningene er tilnærmet avsluttet, eventuelt kan setningsforløpet forseres ved belastning. Teknisk infrastruktur for Ytre havn skal være ferdigstilt i gateløp og være tilrettelagt for kvartalene før bygninger i tilliggende områder tas i bruk. Gangdrag gjennom bebyggelsen i vest-øst retning og gangdrag langs kaifront skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende bygninger i området tas i bruk.

8.4 Lek og opphold for barn og unge Kvartalslekeplasser og parkeringsanlegg skal detaljreguleres senest samtidig med detaljregulering av felt som forutsettes å få dekket deler av sitt uteoppholdsareal og/eller parkering i slike anlegg. Uteareal for lek og opphold for barn og unge, skal ferdigstilles samtidig med boligene de skal betjene.

8.5 Utbyggingsavtaler, parker, plasser og veganlegg Utbyggingsavtale skal inngås i forbindelse med alle detaljreguleringer. Ved sluttbehandling av detaljregulering må det foreligge utbyggingsavtale mellom utbygger og Levanger kommune for opparbeidelse av følgende parker og plasser: • B1 og B2 og tilliggende parkområde o_GP1 og o_SGS og o_BGP • B3, B4 og KBA og tilliggende parkområde o_GP2, o_GT, tilhørende o_SGS og o_BGP. • KBA 1 og o_ST.

4.1.2 Følger for strategi

Reguleringsbestemmelsene krever at det inngås utbyggingsavtaler for opparbeidelse av infrastruktur og parker ved sluttbehandling av alle detaljplaner. Gjennom utbyggingsavtalene blir ansvaret mellom kommunen og utbygger mht. opparbeidelse av nødvendige anlegg for at byggetillatelse og brukstillatelse, avklart. Dette kan medføre at kommunen må ligge på forskudd mht. utbygging av infrastruktur og parker. For en rasjonell utbygging kan det derfor bli behov for å dispensere fra bestemmelser i en kortere tidsperiode.

Det er satt krav til opparbeidelse av Helga den Fagres gate og Ravn gate fram til rundkjøringen før bygningene langs vegene tas i bruk. Spesielt opparbeidelsen av Ravns gate bør vurderes opp mot bruken av vegen. Ved utbygging av ytre havneområdet vil vegen fungere som anleggsveg.

Kravet om opparbeidelse av gangdrag øst – vest gjennom ytre havn kan skape problemer mht. kvartalsvis utbygging på begge sider av det innregulerte grøntområde i sør-nordretning gjennom ytre havn, spesielt mht. parkeringskjellere og kryssing av grøntområde. Kan bli nødvendig med etappevis

utbygging av grøntdraget for å kunne bygge ut kvartalene vest for dette. Områdene vest for grøntdraget vil også kreve at midlertidige anleggsveger til disse områdene sikres.

Kravet forutsetter en helhetlig plan for gangdraget. For å sikre en helhetlig plan ved behandling av de enkelte detaljplaner bør det utarbeides en plan for grønt- og gangdragene og sti/kaifront mot sjøen og elva. Viktig at det er et klart skille mellom offentlig og mer privat areal for å sikre både beboere og innbyggerne i Levanger et attraktivt rekreasjonsområde.

De andre kravene for ytre havn omfatter utbyggingene av kvartalene ytterst på området mht. at oppfyllingene har satt seg før utbygging skjer. Pæling kan bli nødvendig. Får ikke direkte følger for utbyggingsrekkefølge.

4.1.3 Anbefaling rekkefølgebestemmelser

I utgangspunktet skal reguleringsplanens krav i rekkefølgebestemmelser følges. For å kunne dispensere fra bestemmelse, skal dette foreligge gode grunner. Endring av bestemmelsene bør kun vurderes hvis disse vil være til hinder for utbyggingen.

Hvis Helga den Fagres gt. skal være en hovedgate inn i utbyggingsområde, kan kravet samtidig ferdigstillelse av Ravns gt. vurderes med bakgrunn i at ytre havneområdet må ha en anleggsveg i forbindelse med utbyggingen. Utbyggingsperioden vil uansett være forholdsvis lang.

Bestemmelsenes krav til en helhetlig detaljplan for det enkelte kvartal bør allikevel opprettholdes. Viser til ett av utbyggingsalternativene senere i rapporten. Se 26.

I bestemmelsene er det også satt krav til plan og opparbeidelse av gangdrag, stier og kaifronter på ytre havn. Her bør kommunen få utarbeidet en ideskisse for både gangdragene mellom bebyggelsene, stier, kaifronter og det innregulert grøntområde mellom kvartalene langs elva og langs sundet. Dette for både sikre en helhetlig plan med gode kvaliteter og at opparbeidelsen blir ivaretatt under utbyggingen. Opparbeidelse av disse anleggene, kan kostnadmessig gi store forskjeller for de enkelte kvartalene. For å sikre de kvaliteter disse anleggene vil representere for den totale kvaliteten for hele området bl.a. med hensyn til boattraktivitet og som rekreasjonsområde, bør kommunen ta ansvaret for en slik utbygging. Betalingen vil være en del utbyggingsavtalene.

4.2 Utbygging av infrastruktur.

4.2.1 Ansvar for utbygging - finansiering

Som nevnt i kap.4.1.2, medfører bl.a. rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsen krav til etablering av infrastruktur, parker etc. før bygninger kan tas i bruk. For å få en rasjonell utbygging som dekker et større område, vil en kommunal utbygging være hensiktsmessig. Finansiering av dette skjer gjennom utbyggingsavtalene som alltid skal inngås med utbyggerne. Utbyggingsavtalene inneholder bl.a. betaling av kostander til infrastruktur (se [fig. under kap. 7.1.2](#)) og råtomt.

Kommunen har i tillegg de midler som er bundet opp til infrastruktur, også benyttet de innkomne midler til råtomt til utbygging av infrastruktur. Dette muliggjør utbygging av større anlegg uten kommunalt låneopptak.

Det stilles strenge krav til at en utbygging i privat regi gir kompensasjon for mva. – bl.a. klarhet i hvem som skal leie/kjøpe før utbygging finner sted. Utbygging i kommunal regi sikrer kompensasjonen for merverdiavgiften iht. de regler som gjelder for offentlig utbygging.

4.2.2 Ivareta bokvalitet og utvikling av attraktive «akser» for både beboere og Innbyggere i Levanger

Det vil alltid være en fordel og noen ganger nødvendig at utbyggingen av infrastruktur, parker etc. skjer i et større anlegg enn «stykkevis og delt». For et så stor utbyggingsområdet som Levanger Havn, er det fordel større området blir ferdigstilt mht. bokvalitet. Viktig at beboerne slipper å bo i et anleggsområde over lengre tid.

Havneområdet skal i tillegg til å være et attraktivt boområde, være godt rekreasjonsområde for både for nye beboerne og innbyggerne i Levanger. Her vil Ravns plass med hotell, bevertning, kultur etc. være «navet» i «aksene» mellom bykjernen – campus Røstad, ytre havn med grøntdrag øst vest og sti og kaiområdene langs sjøen og elva være sentrale elementer. For sikre dette som «akser» med kvalitet, bør det arbeides med gode illustrasjoner som kan ivaretas i de enkelte disposisjonsplaner. Etableringen av disse må prioriteres. Jfr. [kap. 4.1.3](#), siste avsnitt.



I en utbygging av dette formatet, må valg av traséer for anleggsveger under utbygging tillegges stor vekt for å ivareta bomiljøet og allmenhetens bruk av området. Jfr. [kap- 4.1.3](#), 1. avsnitt.

4.2.3 Innløsning av festeavtalene

Mulighetene for avvikling av festekontraktene vil stå sentralt i valg av utbyggingsrekkefølge. Jfr. [kap. 3.6](#).

4.2.4 Attraktivt havneområde både for innbyggere og beboere – kvalitetssikring

4.2.4.1 Sikre kvalitet

Utarbeidelse av gode detaljplaner er første steg for å sikre kvalitet i utbyggingen av havneområdet. Der er derfor viktig at de krav til innhold og estetikk som følger av reguleringsbestemmelsene, blir fulgt opp både i utarbeidelse og vedtak av detaljplanen. Dette vil både være et administrativt og politisk ansvar. Reguleringsbestemmelsene legger et godt grunnlag for å lykkes.

4.2.4.2 Innbyggerne gjennom høringer og om nødvendig folkemøter

Viktig at kommunen har god dialog med innbyggerne i Levanger i en så stor utbygging av havneområdet. Mange vil berøres og mange vil være brukere av området i framtida. Innbyggerne har store forventninger til utvikling av området. Det må også skape forståelse for at området har en utbyggingsperiode på flere 10-år – i vårt forslag til strategi konkretisert til forventet utbyggingsperiode på 25 - 30 år.

4.2.5 Anbefaling sikring av kvalitet og infrastrukturutbygging

Med en utbyggingsperiode på 25 - 30 år er det viktig at utbyggingsområdet Levanger havn framstår som et mest mulig attraktivt område for både beboerne og innbyggerne på Levanger under utbyggingsperioden. Dette forutsetter både at utbyggingen i de forskjellige perioder ikke blir for spredt innenfor området og at utbyggingen av infrastruktur blir samkjørt både med utbyggingen av kvartalene og omfatter klargjøring av større områder. Viktig at prosjekter som er viktig for både bokvalitet og for å ivareta området som et rekreasjonsområde for nye beboere og Levangers innbyggere, blir ivaretatt.

For å ivareta og sikre at utbyggingen ivaretar både kvalitet og nødvendige utbygging etter planens bestemmelser, vil det være naturlig at kommunen ivaretar ansvaret for utbygging av hovedinfrastruktur. Mindre anlegg som skal overtas av det offentlige, kan og bør kunne sees i sammenheng med utbyggingen av det enkelte kvartal.

I oppstarten av utbyggingen av havneområdet, bør utbygging av infrastruktur skje gjennom bruk av følgende midler:

- Avsatte midler i utbyggingsavtalene – skal benyttes til dette formålet.
- Råtomtandelen i salgssummene. Kommunen har tidligere gjort vedtak om at disse midlene skal benyttes til utbygging av infrastruktur. Kommunen står her fritt i benyttelse av disse midlene. Jfr. figur i [kap. 8.1.1](#). Nytt vedtak om bruk av midlene bør fattes.
- Inntekter fra festekontrakten bør kunne benyttes i utvikling av havneområdet. Viktig at alle festekontrakter må indeksreguleres iht. bestemmelsene i kontraktene. Arealer som i dag blir brukt til lagerområder etc., må kontraktfestes med en leiesum. Inntektene benyttes til utvikling av havneområdet.

For å kunne skape et attraktivt bo-område tidlig i utbyggingsfasen, må kommunen regne med å måtte forskuttere en del investeringer til stier, grøntområder, kaifronter og ikke minst nødvendige investeringer i forbindelse med hotellutbyggingen og etablering av parkeringsplasser under Skald Ravns plass og «navet» i utbyggingen – Skald Ravns plass.

4.2.6 Kostnader til infrastruktur – kommunal utbygging

Infrastrukturkostnader som omfatter VVA-anlegg i tilknytning til kvartalet (ikke overordna hovedanlegg) bekostes og tas inn i utbyggingsavtalen. For å sikre at kommunen har et grunnlag for å beregne andelen av infrastrukturkostnadene som skal legges inn i beregningen av råtomtprisen, bør

kommunen lage et kostnadsoverslag for disse anleggene. Kostnadene for overordna VVA-anlegg bør lett kunne framskaffes ut fra områdeplanen og ved hjelp av skisser for vegprofiler og beplantning. For stier, kaifronter, grøntdrag og plasser, bør det lages en illustrasjonsplan som legges til grunn for et kostnadsestimat for den infrastruktur kommunen bygger. Viser her til [fig. Kostnadselementer under kap.8.1.1 Verdivurderingprinsipper](#) hvor markedspris fratrukket fortjeneste/risikopremie, utviklings- og byggekostnader og eventuelle Infrastrukturkostnader utbygger selv betaler, er det beløp kommunen får for å dekke sine Infrastrukturkostnader og betaling for tomt – råtomtpris.

Infrastrukturkostnader og råtomt – kommunens andel av markedsprisen - vil gjennom en takst danne grunnlaget for denne prisantydning som må benyttes ved salg til utbyggere.

4.3 Vurdering av de enkelte kvartaler/ områder mht. forutsetninger for utbygging

BRUK AV KVARTALENE - ANTALL LEILIGHETER							
Kvartal i omr.plan	Reguleringsformål	Maks tillatt BRA	Anslag salgb. boligf.	Anslag boenh. (70 m2)	"Type" festekontrakter (nr. se kart festek.)	Kommentarer Betydning for utbygging av kvartalet	Vurdering utbygging
BAA-03	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	9300	6324	90	14: Kortsiktig 31.12.28. 16 og 17: Pivat eie. 13: Kommunen	Oppdelt i mange eiendommer i privat eie og kortsiktig feste-kontrakte. Flere eiendommer i aktiv bruk.	Utb avh. private eieres deltakelse.
BAA-04	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	11300	7684	110	12a og b: Langsiktig 01.01.51. 14: Kortsiktig 31.12.28. 11: Privat - ønsker salg.	Oppdelt i mange eiendommer. Eiendom 11 sentral. Bør kjøpes. Vikti for BAA-05. Aktiv bruk ev eiendom til Kiro AS.	Kiro 1 må ivaretas i en utbygging.
BAA-05	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	11900	8092	116	7: Kortsiktig 31.12,28, skal ikke hindre 10. kommunal. 11. privat - ønsker salg.	Kan bebygges enten gjennom innløsning av festekotrakt eller avtale om utbygging med fester 7 og 8, og kjøp av 11. Se over	BAA-05 og 6 vurderes sammen Vil tilrettelegge for utb.
BAA-06	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	8700	5916	85	6, 7, 8: Kortsiktig 31.12.28. Skal ikke hindre utbygging.	Innl. eller avtale for BAA-05 frigjør areal fra 7. BAA-05 og BAA- 06 bør sees i sammenheng.	Helga den Fagres gt. Under opparbeidde
BKB	Forretning/kontor/tjenesteyting	6400	0	0		Publikumsrettet næringsvirksomhet. Inngår i hotell-konkurransen.	
KBA 1	Komb. bebyggelse/del av Hotell-konk.	13300	2470	70	Kommunal tomt	Hotelltomta. Antall leiligheter er tatt fra utredning vedr. hotell kommunalt areal	Forutsatt bygd tidlig i perioden
KBA 2	Kombinert bebyggelse/	10300	7504	107	Kommunal tomt	Maks 1000m2 Næring -tilknyttet maritim virksomhet. Barnehage 1200m2. Kommunalt areal	Forutsetter utbygging av mye infrastruktur
N/T 1	Næring/tjenesteyting	1300	0	0			
N/T 2	Næring/tjenesteyting	1300	0	0			
N/T 3	Næring/tjenesteyting	2000	0	0			
B 1	Bolig ytre havn	10700	9095	130	Kommunal tomt	Forutsetter framføring av Ravns gt. forbi vaskeriet. Krav i rekkefølgebestemmelsen til infrastruktur	Tomten forbelastet. Byggeklar foruts. infrastruktur
B 2	Bolig ytre havn	10500	8925	128	3: Kortsiktig 01.02.28 Autmatisk 5 år (2023) 2: Utgått. Reatreal kommunalt	Må sees i sammenheng med B 1 mht. p-kjeller og adkomst. Krav i rekkefølgebestemmelsen til infrastruktur bl.a. Ravns gt.	Tomten forbelastet. Byggeklar foruts. infrastruktur.
B 3	Bolig ytre havn	10700	9095	130	1: Langsiktig 01.01.46 (lite areal berøres) Resten kommunal tomt	Forutsetter framføring av Ravns gt. forbi vaskeriet. Krav i rekkefølgebestemmelsen til infrastruktur	Tomten forbelastet. Samarbeid om utb. foruts. infrastruktur
B 4	Bolig ytre havn	7800	6630	95	2: Utgått. 1: Langsiktig 01.01.46. Reatreal kommunalt	Må sees i sammenheng med B3 mht. p-kjeller og adkomst. Krav i rekkefølgebestemmelsen til infrastruktur bl.a. Ravns gt.	Tomten forbelastet. Byggeklar foruts. infrastruktur
B 5	Bolig ytre havn	10700	9095	130	Kommunal tomt	Forutsetter framføring av Ravns gt. forbi vaskeriet. Peling/motfylling kan bli nødv. Krav i rekkefølgebestemmelsen til infrastruktur	Tomten ikke forbelastet. Byggeklar foruts. infrastruktur
B6	Bolig ytre havn	5400	4590	66	Kommunal tomt	Forutsetter framføring av Ravns gt. forbi vaskeriet. Peling/motfylling kan bli nødv. Krav i rekkefølgebestemmelsen til infrastruktur	Tomten ikke forbelastet. Byggeklar foruts. infrastruktur
TOTALT		131600	85420	1255			

Antall leiligheter er anslått ut fra at salgbart areal utgjør 85% av BRA. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse 70 m2

Nærmere om festekontraktene framgår av kart under [kap.3.3.1](#)

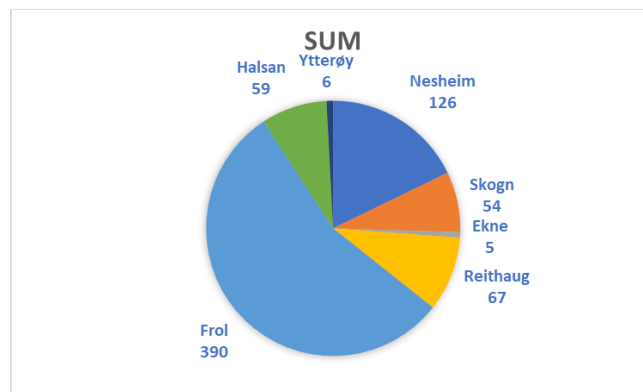
I beregningen av antall leiligheter er samme beregningsmåte som i verdifastsettelse av ytre havn benyttet. Som det framgår av tabellen, er utbyggingspotensialet for det enkelte kvartal anslått. Antall leiligheter overstiger klart utbyggingspotensialet for havneområdet pr. år. Med 50 leiligheter pr. år innenfor havneområdet, vil de enkelte kvartaler ha et potensial til å dekke leilighetsbehovet fra 1,5 år (B6) til 3 år (B3, B5) se kap.4.5 Utbyggingstakt nedenfor.

Eiendommene innenfor det enkelte kvartal, både festetomter og selveiendomter, er listet opp. I kommentarfeltet er både eierforholdene og bl.a. krav til opparbeidelse av infrastruktur nærmere kommentert. Her vil rekkefølgebestemmelsene i vedtatt plan gi viktige føringer. I kolonnen *Vurdering utbygging* vil dette være et svært viktig element. Dispensasjon fra disse bestemmelsene vil sannsynligvis være et tema ved behandlingen av detaljplanene for kvartalene.

4.4 Utbyggingstakt

4.4.1 Antall leiligheter igangsatt i kommunen

Antall leiligheter igangsatt lå tidligere forholdsvis stabilt på ca. 100 leiligheter. I den senere tid har nye leiligheter tatt i bruk økt vesentlig. I perioden 2019-22 (4 år) ble 708 leiligheter tatt i bruk. Selv om det er store variasjoner (130 – 220), synes utviklingen å være svært positiv i hele kommunen.



Selv om utbyggingen av E6 sannsynligvis vil kunne medføre større aktivitet sør i kommunen, vil en kunne forvente at den høye aktiviteten i Levangerområdet – over 100 pr. år fortsetter.

4.4.2 Antall leiligheter – Levanger havn

Som det framgår av [tabell under kap. 4.4](#) kan det forventes 1200 – 1300 leiligheter totalt. Det er her lagt til grunn et salgbart areal på 85% av bruksarealet og en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 70 m².

Med en utbyggingsperiode på 25 - 30 år, kan det forventes opp mot 50 leiligheter pr. år.

4.5 Konklusjon og anbefaling mht. strategi for utvikling av havna

Havneområdet er et unikt utviklingsprosjekt for kommunen. De verdier kommunen her råer over har enorm betydning. Området vil være svært viktig for bokvalitet både for nye beboere og næringsdrivende på området og for innbyggerne i Levanger. Verdiene vil derfor omfatte rene pengeverdier, men også utvikling av en kommune med godt og attraktivt bomiljø. I utviklingsstrategien for havneområdet må begge disse verdiene ivaretas selv om de noen ganger kan komme i konflikt med hverandre.

Rekkefølgebestemmelsene:

Reguleringsbestemmelsene skal følges. Dispensasjoner kan gis hvis fordelene er større enn ulempene. Viktig at en dispensasjon ikke medfører at det anlegg det gis dispensasjon fra mht. rekkefølge ikke blir bygd. Dispensasjonen må derfor inneholde frist for gjennomføring. Varig dispensasjon bør i utgangspunktet ikke gis. Se kap. 4.1.3

Utbygging og finansiering av infrastruktur:

Utbygging av infrastruktur henger nøye sammen med rekkefølgebestemmelsene, og vil være sterkt førende for utbyggingsrekkefølgen. For utbygging av større anlegg som omfatte flere kvartaler og parker, stier, gangveger, kaifronter etc. må skje i kommunal regi. Dette både ut fra finansiering og at større anlegg ikke blir oppdelt i mindre strekninger. Viktig at nye byggeprosjekter ikke blir liggende i et anleggsområde i lange perioder.

Finansiering av utbyggingen tas inn utbyggingsavtalene. Kommunen skal benytte innbetalt beløp til infrastruktur og bør benytte beløpet for råtomt til utbyggingen. I perioder kan det bli behov for forskuttering av ytterligere midler finansier over kommunens budsjett, spesielt ved utbygging av større anlegg. Dette kan gjelde anlegg som vil være viktig både for beboerne og innbyggerne i Levanger – stier, gangveger, grøntområder, større plasser/møtesteder, kaifronter etc.

Utvikling av et attraktivt område – Kvalitetssikring:

Som en ovenfor har vært inne på, vil utvikling av et attraktivt område stå sentralt i utbyggingen. Kvalitetene må sikre underveis i utbyggingen. Dette er kostnader som skal belastes utbyggingen av området og inngå i tomteprisen. Dette er kostnader som kommunen tidlig i prosjektet sannsynligvis må forskuttere. Eksempel her kan være Ravns plass og parkeringen under denne. Viser ellers til [kap. 4.2.4.](#)

Det er viktig at kommunen får utarbeidet en ideskisse for stier, gangveger, grøntområder, kaifronter etc. før utbyggings skjer i de områder som hvor krav til disse er tatt inn rekkefølgebestemmelsene. Utforming av Ravns plass vil være en del av designkonkurransen vedr. hotelltomta.

Utbyggingstakt:

Som det framgår av [tabell under kap. 4.3.](#), har utbyggingsområdet en antatt kapasitet på 1250 boenheter. Med opptil 50 boenheter pr. år representerer dette en utbyggingsperiode 25 – 30 år. Det vil derfor være viktig at kommunen vedtar en strategi for utvikling av havneområdet hvor reguleringsplanens ambisjoner om kvalitet både for bebyggelse og infrastruktur blir ivarettatt underveis i den lange utbyggingsperiode. Det vil derfor være viktig at utbyggingen av området ikke blir spredt over store områder. Dette er også viktig for kostnaden med utbygging av infrastruktur får en effektiv «utnyttelse» - flest mulig enheter for hver krone til infrastruktur.

I det etterfølgende er 4 (5) alternativer til valg av utbyggingsrekkefølge beskrevet. I de enkelte alternativene er de momenter som har betydning for valg av utbyggingsstrategi tatt inn i vurderingene.

5 Alternativer for utbygging

5.1 Bakgrunn for valg av utbyggingsalternativene

Med den framdrift som er lagt for utvikling og utbygging av hotelltomta med tilliggende område, har alle alternativene forutsatt realiseringen av disse planene. Realisering av disse planene vil være viktig både for attraktiviteten for hele utbyggingsområde (og dermed prising av arealene) og et område for innbyggerne i Levanger.

Selv om tiden for etablering av hoteller er vanskelig, bør kommunen fremdeles ha fullt fokus på en slik etablering. Viktig at forholdene for etablering er tilrettelagt når behovet igjen melder seg.

Viktig at hotellet ikke blir liggende i et anleggsområde over lengere tid. Viktig at arealene nærmest hotellet blir ferdigstilt så fort som mulig.

5.2 Mulig alternativer

De valgte alternativene under viser mulige utbyggingsrekkefølger. Med det store antall leiligheter innenfor alternativenes kvartaler, vil utbygging iht. de foreslåtte områdene medføre lang utbyggingstid. En kombinasjon av flere alternativer vil medføre en ytterligere spredning av anleggsarbeidene. En spredning vil også representere store utfordringer mht. kostnader og utbygging av infrastruktur iht. de krav planens rekkefølgebestemmelser setter.

5.2.1 Alt. 1: Helga den Fagres gt. (samt B1) – Kort beskrivelse

I alt. 1 er ferdigstillelse av Helga den Fagres gate vektlagt. Gata er planlagt som en hovedgate på indre havneområdet. Det er i reguleringsbestemmelsene satt strenge krav til fasaden mot gata. Har ikke satt krav til at den delen av kvartalene mot Ravns gate, blir utbygd samtidig som fasaden langs Helga den Fagres gate. Dette innebærer at ferdigstillelse av Ravns gate kan utsettes til det meste av anleggstrafikken for de ytre områdene er utbygd.

Dette krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til opparbeidelse av Ravns gate. Sammen med det allerede utbygde området langs sundet, vil utbygging av Helga den Fagres gate ferdigstille to viktige og attraktive «akser» - bykjernen og campus Røstad, Ravns gate/hotellet og Kirkegata - hvor hotellet/Ravns plass er «navet».

I tillegg er felt B1nord/øst for hotelltomta tatt med. Dette vil gi en fin omramming av hotellområdet. Arealet omfatter ca. 330 leiligheter.



5.2.2 Alt. 2: Elvepromenaden med Havnepiren – Kort beskrivelse

I alternativ to er det også tatt utgangspunkt i hotelltomta. En utbygging i dette området omfatter arealer hvor det ikke er festekontrakter med unntak av Trollheim Eiendom (Nortroll).

Reguleringsbestemmelsene setter krav til ferdigstillelse gangdrag i øst-vest retning. Det er også krav til geoteknisk prosjektering mht. eventuell motfylling i sjø. Fundamenter skal også vurderes for eventuell pæling av bygninger.

Alternativet forutsetter at utbyggingen startes med kvartalet nærmest hotelltomta – B 1 og langs elva, se kart.

Utbygging av området vil medføre store investeringer mht. infrastruktur hvis rekkefølgebestemmelsene skal følges. Anleggstrafikk må føres gjennom området ved utbygging av kvartalene mot Sundet. P-plasser under bebyggelsen vil også måtte forberede p-plasser under kvartalene mot Sundet.

Innregulert småbåthavn er svært viktig element i utbyggingen. Det bør her arrangeres en designkonkurranse før området bebygges.

Arealet omfatter ca. 560 leiligheter.



5.2.3 Alt. 3: Ytre havn inkl. Havnepiren - Kort beskrivelse

Alt. 3 forutsetter utbygging av hele ytre havn fra den innregulerte hotelltomta. Forutsetter at kvartalene B1 og B2, B3 og B4 (innenfor gangdraget) blir sett i sammenheng ved utbygging. Dette for å ivareta adkomst til parkeringen og adkomst kvartalet ved sundet (B2 og B4).

Utbyggingsarealet blir vesentlig større enn både alt. 1 og alt. 2.

For utbyggingen her gjelder også opparbeidelse av gangdragene i øst-vest retning. Krav om at grøntdraget (GT) i sør-nordretning og kaifront skal inngå i utbyggingsavtalene. Utbygging av området vil medføre en del kostnader til infrastruktur hvis rekkefølgebestemmelsene skal følges.

I vest ligger en del festetomter hvor det i dag er næringsaktivitet, bl.a. gulrotpakkeriet.

Hvis hotelltomta ikke blir utbygd, forutsettes det at kvartal B1 inngår i dette alternativet. Legger godt til rette for bygging av p-plasser og grønt- og gangdrag. Innregulert småbåthavn er svært viktig element i utbyggingen.

Det bør her arrangeres en designkonkurranse før området bebygges.

Arealet omfatter ca. 780 leiligheter.



5.2.4 Alt. 4: Sundet - Kort beskrivelse

Alt. 4 omfatter den vestlige bebyggelsen langs sundet i alt. 3

Arealet vil omfatte en del eksisterende næringsbedrifter.

For utbyggingen her gjelder også opparbeidelse av gangdragene i øst- vest retning. Krav om at grøntdraget (GT) i sør-nord-retning og kaifront skal inngå i utbyggingsavtalene. Utbygging av området vil medføre en del kostnader til infrastruktur hvis rekkefølgebestemmelsene skal følges.

Utbyggingen legger godt til rette for utbygging av bebyggelse med p-plasser langs elva.

Arealet omfatter ca. 230 leiligheter.



5.2.5 Alt. 5 Kort beskrivelse

Alt. 5 er resterende utbyggingsarealer mellom alt. 1 og Ravns gt.

Arealet vil bli lokalisert mot Ravns gate som sannsynligvis vil være en anleggsveg under utbyggingen av ytre havn.

Området vil omfatte en del næringsarealer i 1. etg.

Området vil omfatte i størrelsesorden 200 leiligheter.

Dette alternativet må sees som i sammenheng med alt. 1. Hvis det gis dispensasjoner til rekkefølgebestemmelsene (utbygging av Ravns gt.), kan deler av kvartalene utbygges i sin helhet. Alternativet vil sannsynligvis derfor kunne betraktes som et «restområde» i utbyggingen.



5.3 Vurdering av alternativene. Muligheter – utfordringer

5.3.1 Alt. 1: Helga den Fagres gt. samt B1

Muligheter:

Fasadene langs Helga den Fagres gate er svært viktig mht. opplevelse av områdets kvalitet hvis områdeplanene reguleringsplanens bestemmelser blir fulgt. Helga den Fagres gate vil være hovedgata inn til «navet» i hele planen – hotell og Ravns plass. Deler av gateløpet har allerede i dag gode kvaliteter gjennom de områdene som er bygd/under bygging. En del av bebyggelse ned mot Kirkegata har bebyggelse med en viss kvalitet.

Ved å dele kvartalene mot Ravns gate vil områdene kunne bebygges hurtigere. Hvert kvartal vil også i større grad redusere kapitalbehovet til utbygging. Det må påregnes at utbyggere ønsker å bebygge hele kvartalet uten større opphold. Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene bør derfor vurderes.

Selv om grensene for festekontraktene ikke er tilpasset kvartalene mht. byggeområder, gater etc., kan en utbygging som vist, «løse opp» i disse utfordringene. Flere av festekontraktene går ut 2028. Noen eiendommer er i privat eie. Her må forhandlinger inngås mht. avvikling, salg til festere og eventuelt kjøp av eiendommer. For eiendommen nærmest Kirkegata er av god kvalitet, slik at de ikke vil ha så stor betydning for Helga den Fagres gate som helhet.

For område B 1 er forbelastet med masser fra Trønderhallen og dermed byggeklar mht. grunnforholdene.

Utfordringer:

De største utfordringene mht. utbygging er at plan og tomtefestegrenser ikke er tilpasset hverandre. En annen utfordring er at innenfor området har festetomter som gjelder fram til 2028 samt en del private eiendommer.

Krav til utarbeidelse av detaljplan kan medføre at utbyggere/eiere av arealene langs Ravns gate må være delaktige i utarbeidelsen. I tillegg er det krav til utbyggingsavtaler. Reguleringsbestemmelsene setter krav til opparbeidelse av veger inntil kvartalene og opparbeidelse av Ravns gate fram til rundkjøring. Kan her bli behov for dispensasjon fra bestemmelsene.

For utbygging av kvartalet nord for hotelltomta – B1, kreves at Ravns gate blir bygget til og forbi kvartalet. Dette medfører bl.a. at deler av «vaskeriet» blir revet. Utbygging av B1 bør tilpasses utbyggingen på hotelltomta.

5.3.2 Alt. 2: Elvepromenaden inkl. Havnepiren.

Muligheter:

Det forutsettes at utbyggingen starter nærmest hotelltomta – felt B1. Viktig at dette feltet blir tidlig ferdigstilt for driverne av hotellet. Grunnet forbelastningen kan bygging skje uten setningsfare.

Kommunen har hand om nesten alt utbyggingsareal i dette alternativet med unntak av deler av Trollheim eiendom sin eiendom.

Utfordringer:

Dette alternativet krever ferdigstilling av Ravns gate. Deler av «vaskeriet» må da rives. Ytre deler av området er ikke forhåndsbelastet. Dette kan kreve pæling av bebyggelsen. Før bygging nærmest sjøkanten kan finne sted, må motfylling i sjø vurderes.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til etablering av grøntarealer og kaiområdene langs sjø blir etablert samt gangdragene øst-vest retning. Etablering av grøntdraget mellom bebyggelsen i sør-nord-retning kan bli vanskelig før bebyggelsen langs sundet blir bygd. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene kan bli nødvendig.

Området er forholdsvis stort; 580 leiligheter som gir en utbyggingsperiode på over 10 år.

5.3.3 Alt. 3: Ytre havn inkl. Havnepiren

Muligheter:

For områdene mot elva gjelder de samme mulighetene som for alternativ to.

Område mot Sundet vil være det mest attraktive område i hele utbyggingsområde både mht. solforhold, utsikt og sin beliggenhet.

Med unntak av Trollheim eiendom sin festetomt, kan festetomtene sies opp på kort varsel.

Utfordringer:

Området er svært stort – 750 – 800 leiligheter. Utbyggingsperioden og dermed anleggsperioden vil være svært lang – over 15år.

Viktig at det skilles klart mellom hva som er det private området og hva som er offentlig (allmennheten), for å unngå konflikter. Dette gjelder både arealene mot Sundet og grøntdragene i området.

Området i vest har aktiv næringsvirksomhet. Disse må få god tid til å etablere seg andre steder eller omlokiseres innenfor området hvis dette er mulig. Viktig at dette skjer slik at de ikke blir til sjenanse for nye beboere eller innbyggerne som ønsker å benytte område som et rekreasjonsområde.

5.3.4 Alt. 4: Sundet

Muligheter:

Ved at alternativ fire blir tatt før alternativ tre, vil utfordringene mht. parkeringskjellerne for utbygging av arealene langs elva løses. Kvartalene langs Sundet vil også være svært attraktive leiligheter.

Med de krav bestemmelsene stiller til planer og opparbeidelse av stier og kaifront, vil dette alternativet sikre en tidlig opparbeidelse av anlegg som er viktige både for et attraktivt boområde og et attraktivt rekreasjonsområde for innbyggerne på Levanger.

Utfordringer:

Innenfor området er det i dag flere aktive virksomheter, jfr. alternativ tre.

5.3.5 Alt. 5: Ravns gt.

Alternativ fem må sees i sammenheng med alt.1: Helga den Fagres gt. Hvis alternativ en ikke lar seg gjennomføre, vil alt.1 også omfatte alternativ fem. Alternativet vil sannsynligvis ikke kunne betraktes som et eget alternativ.

Utbyggingen vil kreve at Ravns gt. blir opparbeidet fram til Kirkegata. Ferdigstillelse av kvartalene vil sannsynligvis foregå over en lang periode både ut fra ferdigstillelse av Ravns gate, og mulighetene for at dispensasjon fra opparbeidelse av Ravns gate, og at området og deler er i privat eie.

5.4 Anbefaling

Alt. 1: Helga den Fagres gt. samt B1 anbefales som det området kommunen bør prioriteres for å legge ut for salg i trinn 1.

Private tomteeiere bør også oppfordres til utbygging av sine arealer. Deler av disse områdene langs Helga den Fagres gate har en bra standard.

Bebyggelsen på østsida av Helga den Fagres gt. er delvis bebygd og under bygging.

5.5 Bakgrunn for anbefalt utbyggingsrekkefølge

For hotelletableringen vil ferdigstillelse Helga den Fagres gate være svært viktig. I de planer som er lagt for havneutbyggingen og etablering av hotell med Ravns plass, er Helga den Fagres gate et svært viktig element for å utvikle et attraktivt område både for nye beboere, innbyggerne i Levanger, næringslivet, campus Røstad og besøkende.



Aksen sentrum - hotellet/Ravns plass – campus Røstad og Helga den Fagres gate fra Kirkegata til Ravns plass, vil være svært viktige elementer for utviklingen av den nye bydelen i Levanger by.

Ferdigstillelse av Helga den Fagres gate i forhold til etableringen av hotellet, er derfor tillagt vesentlig vekt.

Lykkes kommunen med etableringen av et hotell med kvalitet og med Ravns plass som en møteplass og et «nav» i området, vil verdien på området stige vesentlig.

Område B1 er tatt med både som et attraktivt boligkvarter og pga. nærheten til hotelltomta. En hurtig utbygging av dette kvartalet vil sikre at området kan ferdigstilles omtrent samtidig med hotellet. Sjenerende anleggsvirksomhet over en lengere periode kan da unngås. Kvartalet eies av kommunen.

Anslått antall leiligheter for dette alternative er forholdsvis lavt samtidig som et større sammenhengende område blir ferdigstilt forholdsvis raskt.

Hvis delingen av kvartalene langs Helga den Fagres gt. blir en utfordring, bør en dispensasjon fra bestemmelsene mht. opparbeidelse av Ravns gate vurderes.

Alt.2: Elvepromenaden, alt.3: Ytre havn og alt.4: Sundet har ulike muligheter og utfordringer mht. utviklinga av havneområdet på sikt.

Hvis en ønsker å ivareta en god sammenheng i utbyggingen av området, vil alt.3: Ytre havn inkl. Havnepiren gi en god sammenheng opp mot de allerede utbygde og planlagte utbygginger i alt. 1. For en eventuell hotellutbygging vil dette også ha store fordeler mht. tidlig ferdigstillelse av tilstøtende områder. En forutsetning for utbygging iht. dette alternativet er at utbyggingen skjer fra hotell-tomta og nordover og vest-østretning. Dette vil lette gjennomføringen av utbyggingen mht. parkeringskjellere og adkomst under byggeperioden. I øst er de første arealene forhåndsbelastet og i kommunalt eie. Arealene lenger ut vil på sikt bli byggeklare.

Alternativet har en del utfordringer på sikt mht. nåværende næringsaktiviteter. Med unntak av en festekontrakt er de andre kontraktene utgått eller utgår i løpet av kort tid.

Ut fra vurderingen over, vil en altså anbefale at alt.3: Ytre havn inkl. Havnepiren velges etter alt.1.

Utbygging iht. alt.4: Sundet etter alt.1 gir store muligheter for ferdigstillelse av infrastruktur som vil ha stor betydning for utbyggingsprosjektet – gangdrag, grøntdrag, stier og kaifronter. Alternativet bør heller ikke skape utfordringer mht. løsning for bygging av parkeringskjellere og adkomst. Bebyggelsen langs sundet vil også gi svært attraktive leiligheter. Alternativet har noen utfordringer mht. næringsvirksomhet, jfr. alt.3.

Alt.4: Sundet er et godt alternativ til å velge alt.3: Ytre havn inkl. Havnepiren etter alt.1.

Alt.2: Elvepromenaden inkl. Havnepiren har en stor fordel mht. eierforhold. Arealet er kommunalt eid og uten festekontrakter og næringsvirksomhet med unntak av et mindre areal som berører Trollheim Eiendom. Arealene nærmest vaskeritomta er forbelastet og byggeklar. Kravet om forbelastning/pæling og/eller motfyllinger kan gi noen utfordringer. Alternativet gir også utfordringer mht. utbygging av arealene langs Sundet – parkering og adkomst. Alternativet gir ingen god sammenheng med arealer som er utbygd/under utbygging.

Alt.2: Elvepromenaden inkl. Havnepiren prioriteres derfor etter alt.4: Sundet.

Alt. 5: Ravns gt. vil ikke være et selvstendig alternativ. Hvis utbygging iht. alt.1: Helga den Fagres gt. velges, vil utbyggingen her sannsynligvis være det siste området som bygges ut. Arealet kan også utbygges over tid ut fra ferdigstillelse av bygningene langs Helga den Fagres gate.

6 Organisering av ansvar for utvikling og utbygging

6.1 Deltakelse fra aktuelle aktører i forskjellige faser

I et utbyggingsprosjekt av denne størrelsesorden kan det være mange aktører som ønsker å delta i de ulike fasene i utvikling av et slikt prosjekt. Aktuelle aktører i den fasen prosjektet er i dag fram til ferdig utbygging:

- Næringslivet på havna – sikre videre drift av sine næringsvirksomheter, muligheter for lokalisering innenfor utbyggingsområdet, hjelp til etablering utenfor havneområdet etc.
- Festerne og eiendomseiere innenfor utbyggingsprosjektet. Delta i utvikling og utbygging av området.
- Utviklere/investorer – være med på å utvikle et attraktivt område og deltakelse i utvikling og utbygging av enkelte områder som gir avkastning på investert kapital.
- Entreprenører – et område som skaper høy aktivitet på anleggsfronten.
- Innbyggerne i Levanger – Sikre utvikling og utbygging av et attraktivt rekreasjonsområde for alle.
- Ny beboere – sikre et godt fremtidig bomiljø og at området får gode kvaliteter med gode tilbud.
- Administrasjonen og politikerne i Levanger som skal sikre utviklingen av et attraktivt og framtidig godt fungerende område med gode kvaliteter.
- Administrasjonen og politikerne som skal sikre en god forvaltning av de verdier havneområdet representerer både økonomisk og bolyst for nye innbyggere.

6.2 Aktuelle former for organisering

6.2.1 Et utviklings- og utbyggingselskap – AS

Formål:

Hovedformålet med opprettelsen av et slikt selskap, vil være å bringe inn viktig kompetanse mht. både utvikling og utbygging av havneområdet. Kompetansen kan både innhentes gjennom bruk av konsulenter og sikre viktig kompetanse gjennom valg av styremedlemmer.

Selskapet må ha ansvar for utvikling – utarbeidelse av planer og utbygging (infrastruktur).

Dannelse av selskapet:

Lite sannsynlig at aktører vil bidra med aksjekapital i et slikt selskap uten at de får fortrinn ved utbygging. Ut fra avhendingsreglene er dette være vanskelig uten at selskapet har hand om utbyggingsområdet.

Ved dannelse av et 100 % kommunalt eid selskap, vil de aktører som ønsker å delta i et styre, kunne være utbyggere av kvartaler/større områder etter vanlige regler om avhending av eiendom.

Selskapet må ledes av en ansatt med bred kompetanse i utvikling, utbygging og salg av et slikt område.

Styredeltagelse:

Aktuelle styredeltagere kan være:

- Representere sentrale politikere innenfor fagområdet
- Administrativ ledelse
- Aktører med kompetanse innenfor utvikling og utbygging.

Arbeidskapital:

Selskapet må ha oppstartkapital både for engasjement av konsulenter og drift av selskapet. Underveis må kapital tilføres selskapet ved salg av tomter (utbyggingsavtalene).

6.2.2 Kommunalt foretak

Formål:

Gjelder har det samme formålet som for et AS. Som en del av kommunens organisasjon, vil selskapet kunne gis anledning til salg av utbyggingsarealer og oppfølging av festekontraktene. KF-budsjett er en del av det kommunale budsjettet.

Selskapet må ledes av en person med kompetanse innen utvikling og salg av utbyggingsområder.

Ellers hentes kompetanse gjennom engasjement av konsulenter og sammensetning av styret.

Styredeltagelse:

Styresammensetning av vurderes som for et AS. I og med at budsjettet skal inngå i kommunedirektørens budsjett, bør den administrative ledelse ha en representant i styret/eller observatør. Styremedlemmer med kompetanse innen utvikling og utbygging må vurderes som styrerepresentanter, men her må en være oppmerksom på inhabilitet hvis selskapet får ansvar for salg.

Beboerrepresentanter kan vurderes som styrerepresentanter, med en så lang utbyggingsperiode.

6.2.3 Prosjekt innenfor den kommunale organisasjonen

Opprettelse av prosjektorganisasjonen

Kommunen har klart kompetanse innenfor egen organisasjon for utvikling og utbygging av et stort utbyggingsprosjekt som havneområdet er. En forutsetning for at kompetansen kan benyttes, er at

denne og tid til bruk blir «frigjort». Prosjektleder bør ansettes i en 100% stilling for å sikre framdriften.

Andre ansatte kan også være faste deltakere i en slik organisasjon. De må da fristilles helt eller delvis fra andre oppgaver i organisasjonen.

Prosjektet skal være tidsbegrenset. Deretter legges ansvars- og arbeidsoppgavene inn i den ordinære kommunale organisasjonen.

Med den oppbygging av kompetanse som skjer i et slikt prosjekt, kan arbeidsoppgaver og ansvar for lignende utbyggingsprosjekt legges inn i prosjektet, f.eks. utvikling og utbygging av andre bolig- og næringsarealer.

Styring

Ansvars- og arbeidsoppgavene må forankres i den administrative og politiske ledelse. Prosjektet må derfor organiseres med en styringsgruppe hvor koblingen opp mot politisk og administrativ ledelse er sikret. Dette er viktig for både for å sikre framdrift og forankring i prosessen. Ansvarer bør frikobles den ordinære organisasjon.

Deltakelse av personer med kompetanse innenfor utvikling og utbygging av slike områder kan vurderes. Må her være oppmerksom på at inhabilitet i forhold til kjøp av områder kan oppstå.

Arbeids- og ansvarsoppgaver

Prosjektet skal ha ansvar for:

- Utvikling av området
- Ivareta kommunens interesser mht. festeavtaler – avvikling, forlengelse, innløsning etc.
- Utbygging av infrastruktur
- Salg av utbyggingsområder, kvartaler etc.
- Vanlig budsjettansvar

Økonomi

Kostnader med drift av prosjektet (inkl. bemanning), utbygging av infrastruktur og inntekter ved salg av området, inngår i det kommunale budsjettet. For å ivareta infrastrukturutbygging bør alle inntekter iht. utbyggingsavtalene benyttes. I tillegg bør festeinntekter og salg av råtomt benyttes til finansiering av de totale kostnadene knyttet til utbygging av et slikt område.

I oppstarten av et så omfattende prosjekt må rene bevilgninger over det kommunale budsjettet kunne påregnes, jfr. tidligere [kap. 4.2.5 om infrastrukturbygging](#), 2 siste avsnitt.

6.3 Konklusjon og anbefaling

Erfaringer fra andre kommuner hvor byutvikling er satt på dagsorden, er at kommunen må sette seg i førersete. Eksempler på dette Malmø, Kristiansand, Mandal og Oslo hvor endring av bynære havneområder til bolig- og næringsområdet sto sentralt. På flere av disse steder var kommunen ikke grunneier. I Malmø og Kristiansand var kommunen/havnevesenet grunneiere. I Drammen som har fått utmerkelser for sin transformasjon av gml. industriområder til bolig- og nærings/offentlige områder, var suksessfaktoren kraftig kommunal styring med delvis kommunale midler.

Med kommunalt eierskap av det meste av arealene på havna, er det viktig både for å ivareta kvaliteten i en ny bydel og de verdier kommunen her besitter, at kommunen har full styring med utbyggingen. Det anbefales derfor at kommunen **organiserer utbyggingen som et kommunalt**

prosjekt med en prosjektleder i 100% stilling. Den ansatte må ha kompetanse innenfor utvikling, utbygging og salg av utbyggingsarealer.

Prosjektorganisasjonen bør være «løsrevet» fra den kommunale organisasjonen ved oppbygging av prosjektorganisasjonen mht. bemanning og styring (se beskrivelse av *Opprettelse, Styring, Arbeids- og ansvarsoppgaver og Økonomi*) tidligere i dette kapittel).

Viktig at prosjektet har god forankring i både den politisk og administrative ledelse i kommunen. Prosjektet skal være tidsbegrenset og senere gå inn i den vanlige kommunale organisasjonen.

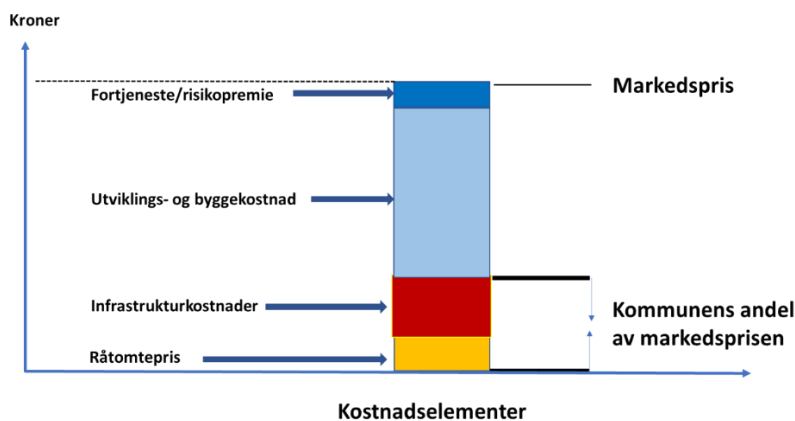
Med den kompetanse som bygges opp ved opprettelsen av en stilling, deltakelse fra andre i organisasjonen og kompetansen i styringsgruppa, vil ansvaret for andre lignende arbeidsoppgaver innen bolig- og næringsutvikling kunne legges inn i prosjektet.

7 Salg av tomter

7.1 Fastsettelse av tomtepris

7.1.1 Verdivurderingsprinsipp

Ved taksering av tomtene vil de elementer som er vist i figuren nedenfor, legges til grunn for beregning av råtomtpris – kommunens inntekter ved salg (netto).



Elementene

Markedspris

Markedsprisen vil innenfor et boligprosjekt variere ut fra beliggenhet i området – utsikt, solforhold kvaliteter på området rundt, etc., og «beliggenhet» i byggeprosjektet – utsikt, solforhold etasjer, ol. Markedsprisen blir den gjennomsnittspris en regner med å oppnå pr. m2 for boligarealet. For næringsarealer vil markedsprisen kunne være avhengig av flere forhold som beliggenhet, adkomst, leiepris ol.

Fortjeneste/risikopremie

Her vil fortjeneste, markedsføringskostnader og lignende, samt risiko mht. bygging (f.eks. grunnforhold, forurensning i grunn), rivning av bygninger og markedsforhold etc. inngå.

Utviklings- og byggekostnader

Utvikling av prosjektet (planer og tegninger), rene byggekostnader inkl. konsulentbistand etc, inngår i denne summen.

Infrastrukturkostnader

Dette er den andelen av kostnader for infrastruktur utbygger skal være med på å dekke. I utbyggingsavtalene som skal inngås, framgår disse kostnadene. Plan med bestemmelser er bakgrunnen for disse kravene.

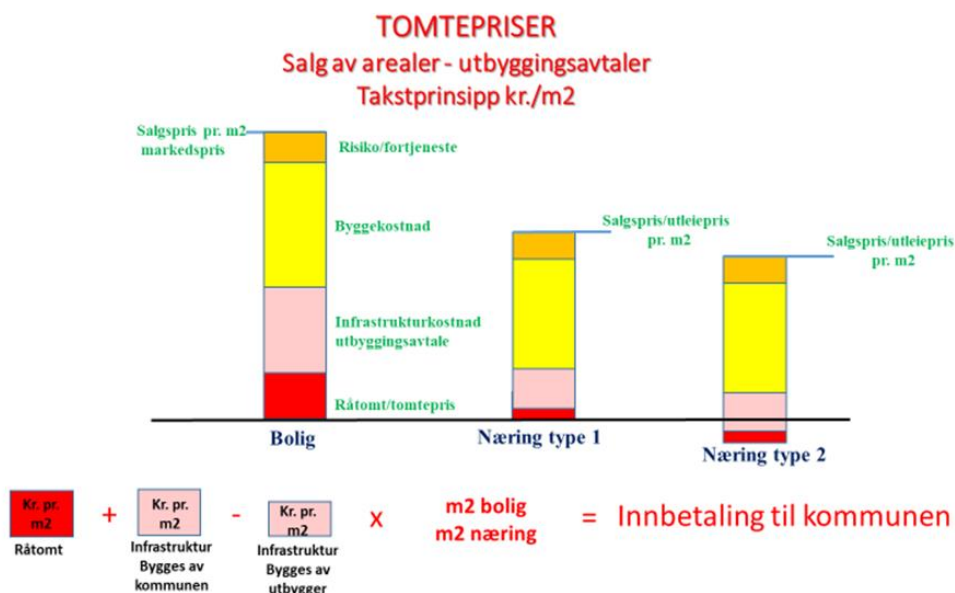
Utbyggingsavtalene kan i tillegg inneholde krav til egen utbygging av infrastruktur. Disse inngår ikke i den sum som betales til kommunen.

Råtomtpris

Råtomtprisen er gjenstående beløp etter de overnevnte elementer er trukket fra markedsprisen. Dette er et nettobeløp kommunen mottar. I tillegg skal kommunen få dekt sitt utlegg til bygging av infrastruktur.

Råtomtandelen kan benyttes fritt av kommunen bl.a. til investeringer, kjøp av andre arealer utbyggingsarealer i kommunen ol. Infrastrukturandelen skal avsettes til utbygging av infrastruktur på havna.

7.1.2 Tomteprisfastsettelse innenfor området

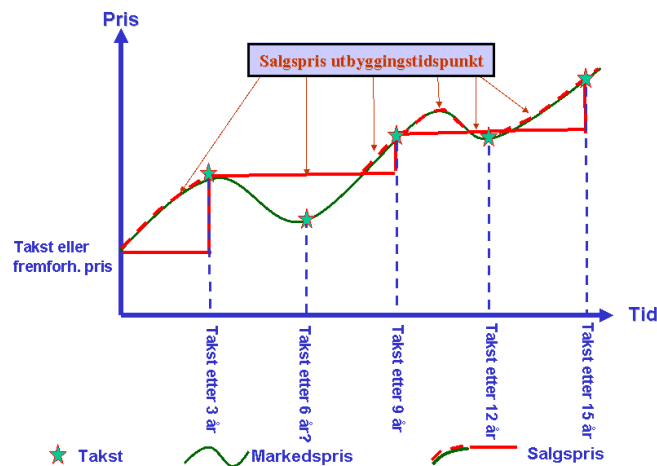


Figuren over viser hvordan markedsprisen pr. m² vil variere ut fra hva arealene er regulert til. Figuren bygger ikke på reelle tall og må kun betraktes som en generell betraktning av prisfastsetting. Som det framgår av figuren, vil regulering til boligformål i de fleste tilfeller gi størst netto til råtomt/tomtepris.

Ved forskjellige næringsformål vil summen til infrastruktur og råtomt variere. Andelen til infrastruktur for næring reduseres i forhold bolig. Siste søyle (næring type 2) illustrerer vel hva utbygging til hotellformål vil kunne gi mht. dekning av infrastruktur og råtomt.

Selv om salg til en del formål ikke gir de store inntektene til kommunen, kan allikevel en etablering gi store gevinster mht. å utvikle et attraktivt utbyggingsområde.

7.1.3 Hvordan kan kommunen sikre verdiene havneområdet representerer



I figuren over har en forsøkt å illustrere hvordan kan kommunen kan sikre seg for å få betalt både i nedgangstider og oppgangstider under utvikling av prosjektet. Denne figuren inngikk i et tidligere forslag til avtale mellom et utvikling-/utbyggingsselskap og kommunen som ble utarbeidet i forbindelse med utvikling/utbygging av havneområdet.

Ved salg av større utbyggingsarealet hvor utvikling og utbygging skjer over en lengere utbyggingsperiode, bør en slik prising legges til grunn for avtalene. Dette vil sikre kommunen de verdier som havneområdet representerer.

7.2 Hva kan påvirke tomteprisen

Prisene kommunen vil få ved salg av arealene, vil bli påvirket av en rekke faktorer. Noen av disse er tidligere nevnt i rapporten.

7.2.1 Kvalitet i utbyggingen

Behandling av detaljplaner, byggemeldinger og utforming av utbyggingsavtalene, er sentrale dokumenter som vil sikre estetisk god kvalitet på bygninger og plasser. Både planbestemmelsene og plan- og bygningsloven gir sterke føringer for å ivareta estetikk i utbygging. Bestemmelsen gjelder ikke kun bygninger, men i like stor grad parker, oppholdsarealer, veier, gangveier, stier, etc. For havneområdet vil god tilgjengelighet til sundet og elva være svært viktig.

7.2.2 Aktiviteter innenfor området

Kommunens arbeid med utvikling av et hotell sammen med kulturaktiviteter, serveringssteder etc. i området, er svært viktig for å skape aktivitet på havna. Lykkes kommunen med dette, vil dette ha stor betydning for økning av tomteprisene i området.

Utforming og etablering av Ravens plass er et viktig element både for hotellet, beboere på havna og for Levanger sine innbyggere som møteplass og etablering av andre aktiviteter som gode spisesteder. Kommunens rolle blir her både utarbeidelse av gode planer som legger til rette for slik etablering, og ivareta utbyggingen iht. planene.

Havnepiren med småbåthavn, serviceområde, et attraktivt oppholdsområde etc., bør kunne utvikles til en møteplass både for beboere og innbyggere i Levanger og et boområde med svært høy kvalitet. Det foreslås derfor at det her blir arrangert en plan- og designkonkurranse for område for småbåthavn og de tilgrensende grøntområder og byggeområder.

7.3 Salgsstrategi – Konklusjon og anbefaling

Havneområdet representerer en betydelig verdi for kommunen. Slik eiendomsmarkedet har utviklet seg over mange tiår, vil havneområdets verdi øke i de kommende år. Hvis en ser til de store byer, representerer sentrumsnære byggeområder store verdier. Med havneområdets unike beliggenhet mellom Trehusbyen og campus Røstad og med Sundet, fjorden og Levangerelva, finnes knapt noen steder i landet med slike kvaliteter. Kommunen må forvalte de verdiene som her finnes på en god måte. Kommunen må være langsiktig i forvaltningen av området.

Utbyggere kommunen har vært i kontakt med, ser helst at kommunen håndterer avviklingen av festekontraktene og evt. erverv av private arealer. For utbyggere vil utkjøp av festekontraktene medføre både betaling til fester for tomte og rivningskostnader for klargjøring av tomte. Med de innløsningsregler som gjelder for de fleste festekontrakter på havneområdet, vil dette påføre utbygger ekstra kostnader i forbindelse med utbygging. Jfr. [kap. 3.6.2 Innløsning av festekontrakter](#). Hvis en tomt selges med bestående byggverk, vil utbygger ikke få fradrag for rivning ved kjøp av tomten fra kommunen. Dette taler også for at kommunen bør ta ansvar for avvikling av festekontraktene, jfr. [figur i kap. 3.2.3](#).

Grensene for festekontrakten og andre private eiertomter er ikke tilpasset grensene for kvartalene. Dette gjelder spesielt for indre havn. Her vil kommunens engasjement for å innløse/avvikle festekontraktene være helt avgjørende for utbyggere som ikke er festere kan kjøpe kvartaler for utbygging. Her har noen festere anledning til kjøp av tomtene for utbygging. Slik kjøp er allikevel avhengig av enighet med andre festere. Kommunens «inntekter» mht. råtomt og betaling av infrastruktur gjennom utbyggingsavtale berøres ikke av dette. Dette er sikret med egne punkt i de reviderte festeavtalene.

For ytre havn eier kommunen flere kvartaler uten festeavtaler. Her kan større arealer/flere kvartaler selges samlet til en utbygger. Hvis dette er aktuelt, må framtidige gevinster ved oppgangstider sikres gjennom avtaler. Jfr. [figur i kap. 7.1.3](#). Vi vil ikke anbefale at større arealer blir solgt samlet. Salg av kvartaler iht. en vedtatt utbyggingsrekkefølge med planlagt ferdigstilt infrastruktur iht. rekkefølgebestemmelsene er anbefalingen.

Alle arealer/kvartaler som skal selges, må takseres. Iht. avhendingsreglene må alle salg legges ut på det åpne markedet. Taksten vil da være en prisantydning. Arealet selges til høystbydende hvis ikke andre elementer skal tillegges vekt. Det skal gis opplysninger om disse «andre elementer» på forhånd og hvordan disse skal vektes.

7.4 Hvordan salget skal kunngjøres og annonseres

Ved salg av arealene/kvartalene vil avhendingsreglene gjelde hvis kommunen står som eier av arealene. Hvis organiseringen av utvikling og salg er overlatt til et eget selskap med andre utbyggingsaktører, kan reglene om avhending unngås. Selskapet må da ikke betraktes som et kommunalt AS. Det forutsettes da at selskapet har «kjøpt» alt areal av kommunen.

Det er muligheter for kunne bringe kjøpere inn i et prosjekt før salgspris blir avtalt endelig. Designkonkurransen for hotellet er en form som faller innenfor avhendingsreglene. For større områder kan prekvalifisering og konkurranse mht. utforming i en samspillsfase være et alternativ. For havneområdet kan området regulert til offentlig småbåthavn med tilstøtende byggeområder være mulig for et slikt opplegg. Havnepirene vil være svært viktig element mht. attraktivitet både for beboerne i området og kommunens innbyggere. Det anbefales derfor at arkitektkonkurranse benytte for dette området for å sikre de kvaliteter dette har.



8 Tentativ framdriftsplan – kritiske suksessfaktorer

Med utgangspunkt i den foreslåtte plan for utbyggingsrekkefølge og en utbyggingstakt på 40 – 50 leiligheter pr. år, har vi forsøkt å legge en tentativ framdriftsplan for utbygging av havneområdet og pekt på en del kritiske suksessfaktorer som kan være avgjørende for en slik tidsplan. En slik plan vil selvsagt være av tentativ karakter da både marked og en del kritisk faktorer vil være avgjørende for om framdriften i planen kan følges.

Kritiske suksessfaktorer må tillegges spesiell oppmerksomhet. Tiltak kan måtte settes inn for å sikre gjennomføringen. Aktuelle faktorer framgår og vil være beskrevet tidligere i rapporten.

Det er i tillegg laget en Tentativ framdriftsplan for prosjektet. Se [kap. 1.3 Tentativ framdriftsplan](#)

TENTATIV FRAMDRIFTSPLAN - IKKE KRITISKE/KRITISKE SUKSESSFATORER

Fase	UTBYGGINGS- PERIODE	CA. ANTALL LEILIGHETER	ELEMENTER		TILTAK
			IKKE-KRITISKE	KRITISKE	KRITISKE SUKSESSFATORER
0	Pågående arbeider 2023-25	45	Leiligheter i helga den Fagres gt. under bygging. Reprerterer nok igangs. Leiligh.		
1	Forberedende fase/ tidligfase 2023/25 - 1 år	0	Politisk vedtak på gjennomføringsstrategi	Ansette prosjektleder andre deltakere	Må ansettes og engasjeres hurtig for igangsetting av arbeidet.
			Orienteringsmøter med intresenter, innbyggere og festere	Må skape forståelse for premisene rudd gjennomføring	Kan vurdere å gjennomføre orienteringsmøtene før vedtak fattes for å unngå for mye "støy".
				Oppsigelse sammen med samtaler med festere	Være klar mht. jussen, men løsningsorienter mht. eksist. næringsliv. Klargjøre faren for rettslige skritt for ikke å forsinke utbygging.
2	Infrastruktur - planer og kostnader 2023/24 - 1 1/2 år	0	Planer og kostnadsberegninger VVA	Utarbeidelse kostnadsberegning av ide-skisser for stier, kaifronter, p-plasser etc.	Nødvendig kompetanse tilgjengelig - bestillingskompetanse. Må foreligge før salg.
				Bestemme utgangspris/prisantydning for utlysning av salg fortløpende.	Avtaler om salg må inngås minst 1 1/2 år før igangsetting grunnet planbehandling og annonsering.
3	Hotelltomt 2024- 2027	70	Leilighetsutbygging avhengig av hotellutbygging		
4	Utbygging med utgangspunkt i alt.1 2025 - 2032 Periode avhengig av hotellutbygging	Totalt ca. 330 + 70 (hotelltomt) = 400 (BAA-03; 45 BAA-04; 55 BAA o5; 60 BAA-06; 40 B1; 130)	Utbygging langs Helga den Fagres gt. passer med inngåtte festeavtaler og planer for infrastrukturutbygging	Utbygging av hotellet som planlagt vil kreve større infrastrukturtiltak - Ravns gt. forbi vaskeriet og parkering under Skald Ravns plass Utbygging av kvartalene ikke av interesse uten at hele kvartalet bygges ut	Utbyggingen bør starte med kvartal B1. Ravns gt. bygges fram til adkomstveg bak vaskeriet. Midlertidig adkomst foran vaskeriet etableres. Krever dispensasjon. Bør tillate dette, men det må gis dispensasjon mht. utbygging av Ravns gt.
				Kvartalet/ene nærmest Kirkegt, blir ikke utbygd grunnet private eiere.	Noe av bebyggelsen har bra kvalitet. Lite sannsynlig at det totale antallet leiligheter vil minke drastisk
5	Utbygging med utgangspunkt i alt.3 Total utbyggings- periode 2031 - 2045/50 1. etp. B2 + B1 2032 -2035 2. etp. B4 + B3 2035 - 2039 4. etp. B6 + KBA2 2039 - 2046	Totalt ca. 790 inkl. B1 (130) B1; 130 B2; 130 B3; 130 B4; 95 B5; 130 B6; 65 KBA2; 110	Små gjennstående kostnader til VVA-anl. Kvartalene mot sundet bygges før kvartalene mot elva.	Store infrastrukturutbyggingskostnader til stier, kaifronter, gangdrag, grøntdrag etc. Sikre god kvalitet på offentlig småbåthavn og tilstøtende kvartaler - B6 og KBA2.	Bygge opp de viktigste elementene langs sundet og elva som gjør området til et attraktivt rekreasjonsområde. Midlertidige løsninger benyttes til benyttes for å etablere en attraktiv sti rundt "piren" Gangdrag og grøntdrag opparbeides og ferdigstilles iht. bestemmelsene. Arrangere en prekvalifisering og konkurranse med en samspillsfase. Sikrer både kvalitet og kostnader.
6	Utbygging med utgangspunkt i alt.5 Utbyggingsperiode 2046 - 2050	Total ca. 200 BAA-03; 45 BAA-04; 55 BAA-05; 60 BAA-06; 40		Ferdigstilling av Ravns gt. 40	Kan bli behov for dispensasjon mht. opparbeidelse av Ravns gt. Behovet kanskje lite da utbyggingen skjer sent i perioden