



**KONKURRANSEGRUNNLAG**  
**SALG AV EIENDOM REGULERT TIL**  
**NYTT HOTELL OG BOLIGER LEVANGER HAVN**  
Del 2 – konkurransegrunnlag

## Innhold

Innledning om konkurransen .....	3
Levanger sentrum.....	3
Reguleringsstatus på havna.....	4
Transformasjonsområde .....	4
Hotelltomta .....	5
VA- infrastruktur.....	5
Avtaler i tomteområdet i dag.....	6
Parkering .....	6
Energi.....	6
Vurderingskriterier i konkurransen .....	7
1 Kommunens bidrag .....	7
2 Hotellets nærområde .....	7
3 Hotellets utforming og størrelse, oppdragsforståelse .....	8
4 Organisasjon .....	8
Evalueringsmodell .....	8
Vekting mellom kriterier .....	9
Vurdering av tilbudene.....	9
Generelt.....	9
Evalueringsgruppe/Jury.....	9
Framdriftsplan .....	10
Betingelser.....	10
Adresse for levering av tilbud.....	11
Vedlegg.....	11
Utdrag fra områdereguleringen .....	12
Teknisk beskrivelse av tomta .....	12
Tomta og nærområdet .....	13
Bygninger og byggemåte.....	13
Eiendommens historie.....	13
Utdrag fra områdereguleringen: .....	14
Andre punkter: .....	16
Parkering / Garasje.....	16
Areal og eierform (opplysninger om evt. feste).....	16
Lenke til områderegulering .....	16
Oppdatert VA- kart over tomteområdet.....	16

## Innledning om konkurransen

Levanger kommune skal selge en tomt på kommunens havneområde. Tomta er omfattet av en områderegeringsplan som viser hvordan hotelltomta kan framstå sammen med de øvrige nærliggende eiendommene. Hele havneområdet er nå under transformasjon fra rent næringsområde til kombinert bolig-, nærings- og hotellområde. Tilbydere gis gjennom denne konkurransen mulighet til å sette sitt preg på den endelige utformingen av Levangers nye havneområde.

I første fase av denne konkurransen ble to kandidater prekvalifisert; Hugal eiendom AS og Levanger fjordhotell eiendom. Disse to skal bruke tiden fra uke 34 **til innlevering 10. november kl 1500** til å beskrive sin løsning for hotellutbygging.

Med det behovet som er for boliger i Levanger, ser kommunen for seg at havneområdet vil bygges ut trinnvis over en periode på 20 til 30 år. Utbyggingen har allerede startet fra fergeleiet og langs Helga Den fagres gate, mens området rundt hotelltomta ennå står uten boligbygg.

**Det er kommunestyret som til slutt må ta beslutningen om man skal gå videre med prosjektet etter at konkurransen er avsluttet. Det tas derfor forbehold om politisk godkjenning for å realisere hotellprosjektet.**

### Levanger sentrum

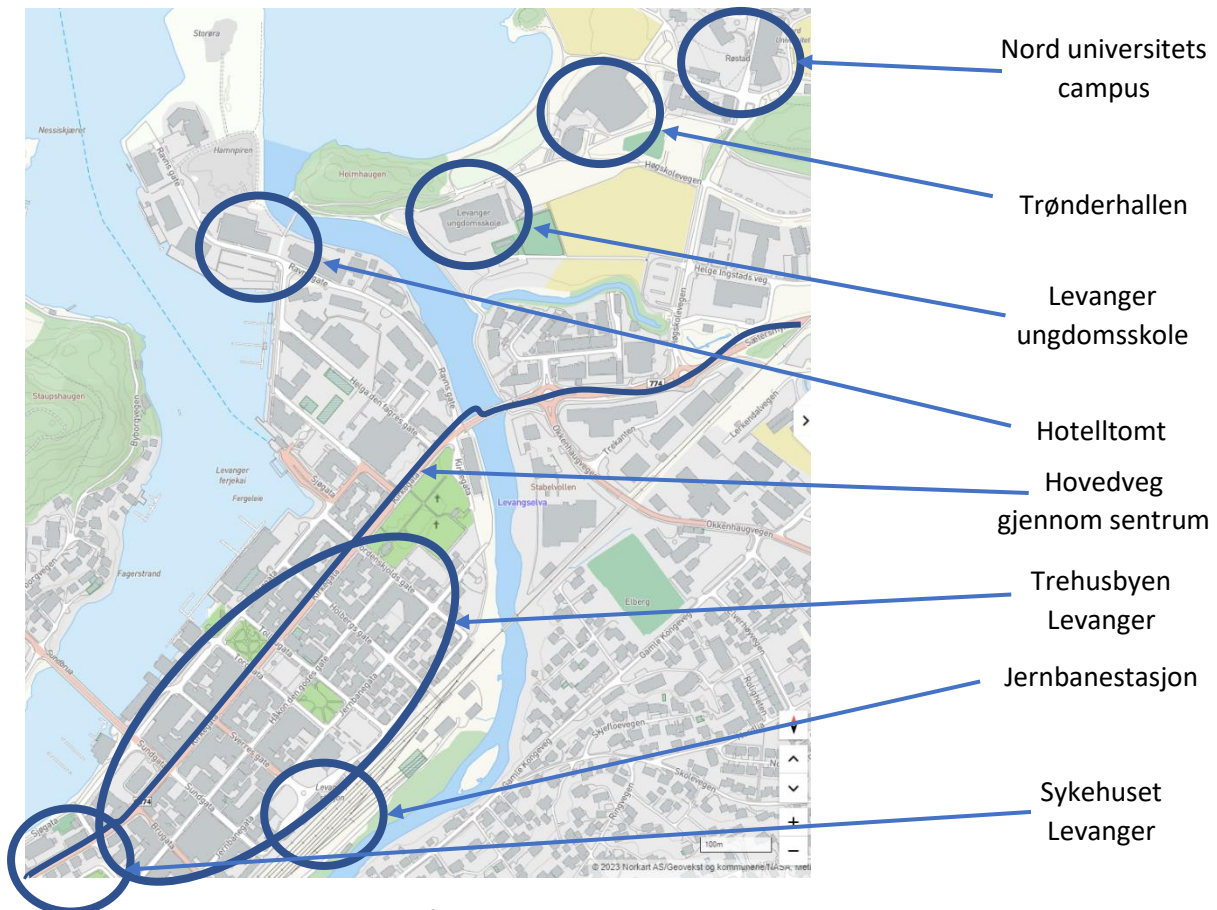
Hotelltomta ligger på Levanger havn. Dette området binder Levanger sentrum sammen med universitetsområdet på Røstad. I umiddelbar nærhet finnes ungdomsskolen, et universitetscampus med over 3.000 studenter og en idretts- og svømmehall. Levanger har god erfaring med å bruke idrettshallen til arrangementer med tusen deltakere.

Universitetet har stort behov for større overnattingskapasitet slik at man kan legge internasjonale konferanser til Levanger. På universitetsområdet ligger også Filmfabrikken, som er en voksende klynge for bedrifter innen film- og TV.

I sentrum ligger den fredede trehusbyen, som er unik i norsk sammenheng med sin trehusbebyggelse som er bygget opp i løpet av få år etter den siste bybrannen i 1897. Sør i sentrum ligger Sykehuset Levanger og handelsområdet Moan.

Vi erfarer at en rekke av de større aktørene legger sine arrangementer som krever betydelig overnattingskapasitet til andre byer på grunn av mangel på dette. Det er derfor et betydelig uutnyttet marked, noe også markedsundersøkelsen fra 2018 viser.

For å komme seg til hotelltomta er togstasjonen ca. 12-13 min gange unna. E6 går utenom Levanger, men hovedvegen gjennom sentrum har en ÅDT på 9000 i dag. Trondheim lufthavn Værnes er nærmeste større flyplass. Det tar en time med tog fra flyplassen til Levanger sentrum. Når ny E6 mellom Kvithamar og Åsen står klar i 2027 kjører man fra flyplass til hotellet på 35 minutter.



Figur 1: Levanger sentrum med infrastruktur og hovedvirksomheter.

### Reguleringsstatus på havna

Havneområdet fra Kirkegata ut mot sjøen fikk en ny områdereguleringsplan i 2019. Den stadfester at området skal konverteres fra næring til boligområder der noen kvartaler på indre havn skal ha næring i første etasje. Det er også lagt en ny gatestruktur som tar opp i seg gatestrukturen i den gamle bykjernen. Det er tillatt å bygge boliger helt opp i sju etasjer på enkelte områder. For detaljer, se områdereguleringsplanen.

Tomta merket BKB i områdereguleringen er regulert til forretning/kontor/tjenesteyting.

Tomta merket N/T1-3 er også næringstomt der det i dag ligger et bilverksted og en mekanisk industribedrift som har produksjonen innendørs.

Lenger ut på havna ligger det mindre bedrifter innen servicenæring. Flere av dem driver service opp mot fritidsbåtmarkedet.

### Transformasjonsområde

Administrasjonen er i slutfasen på å ferdigstille en strategi for videre realisering slik at havneområdet kan transformeres fra dagens industribruk til de formål som følger av områdereguleringen. Kommunen eier de fleste tomtene på området, og fester dem ut. Rapporten om hvordan havna kan bygges ut, og i hvilken rekkefølge, vil bli lagt fram for politisk behandling etter valget høsten 2023.

Fra kommunens side legger man opp til at Helga den fagres gate vil være adkomsten til ytre havn i perioden havneområdet bygges ut. Ravns gate vil bli brukt som anleggsveg mens man bygger ut ytre havn.

Mot sundet er området regulert til et offentlig torg uten bebyggelse. Hvordan dette skal løses må beskrives i detaljreguleringen etter at konkurransen er avgjort. Løsningen må beskrives i tilbudet. Dette ligger utenfor selve hotelltomta, og er en kostnad kommunen skal forplikte seg til å ta. Derfor må denne kalkuleres i konkurransens vurderingspunkt «kommunens bidrag».

### Hotelltomta

Den aktuelle tomte kommunen vil selge er markert som KBA i utdraget av områdereguleringen som vist i figur 2. Innkjøring til parkeringskjeller er lagt på nabotomta mot øst, merket BKB.

En gjør oppmerksom på at dette er en områdereguleringsplan, og at det kreves en detaljreguleringsplan utarbeidet av den som kjøper tomte. I konkurransen vil det ikke være rom for å utvikle en detaljregulering, men kommunen ønsker skisser som viser hvordan hotellbygningen kan plasseres på tomte, og hvordan dette eventuelt kan kombineres med boliger, som det også er innenfor reguleringsformålet å bygge på tomte. Disse planene vil være førende for den detaljregulering som senere skal lages av den som får kjøpe tomte.

Om deltakerne i konkurransen ønsker å endre innkjøring til parkeringskjeller eller hovedinngangen på hotellet, så må det endres gjennom en detaljregulering. Det påløper kjøper en reguleringsrisiko om man får gjennomslag for eventuelle foreslåtte endringer når detaljreguleringen kommer til politisk behandling. Det som ligger fast er vegføringen i Ravns gate, og at man må ha en åpen korridor for gående/syklende fra Holmgangen langs sjøen mot sentrum.

På tomte står det et bygg som tidligere er benyttet til vaskeri. Bygget er oppført i betong og stål. Deler av dette bygget må rives for å få plass til vegføringen ut til ytre havn, se figur 2. I konkurransen ber en om en vurdering om den resterende delen av bygget kan bestå, og gjenbrukes i tilknytning til hotellprosjektet

### VA- infrastruktur

Infrastruktur som vann og kloakk er lagt om etter ny områderegulering og går i nytt gateløp mot elva. All VA-infrastruktur i hotelltomta kan plugges og fjernes fordi områdene lenger ut på havna får VA fra annen retning. Påkobling for bygninger i hotelltomta for vann og avløp vil være i kummer for hotelltomta, i det nye gateløpet som går der. Nye VA-løsninger for hotelltomta er ved konkurransestart ikke tegnet inn i tilgjengelige digitale kart, men legges ved som vedlegg til dette dokumentet.

I salg av tidligere tomter på havna har kommunen krevd et anleggsbidrag for VA-infrastruktur og en sum for kjøp av tomte. Det har vært basert på salgbart boligareal.

Når det gjelder salget av hotelltomta vil kommunen ikke kreve anleggsbidrag for VA-infrastruktur til hotelldelen, men for den eventuelle boligdelen kjøperen legger inn i prosjektet.

For boligdelen vil det i tillegg bli krevd en tomtepris på cirka 3.000 kroner pr kvm salgbart areal. For boligdelen vil anleggsbidrag og tomtepris dreie seg om 6.000 til 8.000 kroner pr kvm.

## Avtaler i tomteområdet i dag

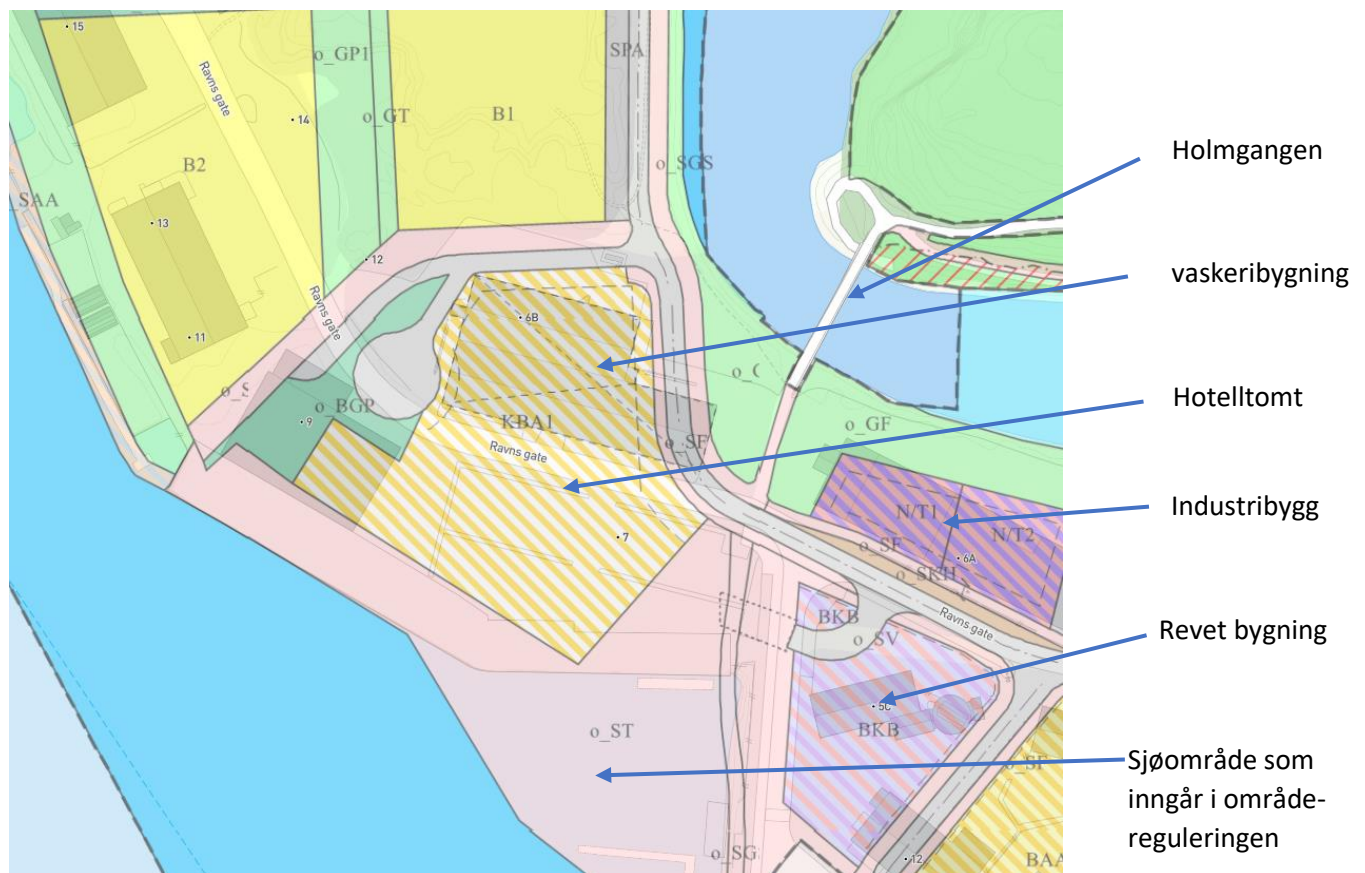
Det er flere løpende avtaler innenfor arealet til hotelltomta, herunder festeavtaler. Kommunen tar sikte på å forhandle for å oppheve alle disse avtalene slik at tomta kan overleveres til kjøper uten slike heftelser. Det tas forbehold om at kommunen kommer i mål med forhandlinger knyttet til fristilling av arealet.

## Parkering

I områdereguleringen legges det opp til at all parkering knyttet til boliger på havna skal skje under bakken. Hotellet må også ha en vesentlig del av sitt parkeringsbehov under bakken. Kommunen kan være interessert i å kjøpe offentlige parkeringsplasser i en slik kjeller. Det skal beskrives i vurderingskriterie 1, kommunens bidrag. I konkurransen bør det beskrives hvilke krav og ønsker tilbyder har til kommunen på dette området. Levanger kommune tar utgangspunkt i en parkeringsdekning på 0,6 plasser pr hotellrom. I tillegg én p-plass pr 25 kvm gulvplass i en konferansedel.

## Energi

I punkt 3.12 i områdereguleringsplanen er det beskrevet at hotelltomta ligger innenfor et område der det er gitt konsesjon på fjernvarme. Det er Røstad biovarme som har denne konsesjonen. Varmesentralen ligger ved næringsbygget på Røstad, Filmfabrikken. Det er pr. i dag ikke lagt fjernvarmerør lengre enn til Levanger ungdomsskole. Det er ikke klart om selskapet akter å føre fram fjernvarme til havneområdet. Det må avklares i tilbudet om leveransen av fjervarmekonsesjonen skal benyttes. Kontaktperson i Røstad biovarme er Åge Bakkejord, tlf 905 51 438.



Figur 2: Hotelltomta med området rundt.

## Vurderingskriterier i konkurransen

Tilbydernes forslag for kjøp av tomta vil bli vurdert ut fra kriterier som beskrives under. I andre del av dette kapitlet beskrives vektning mellom de forskjellige kriteriene og de dokumentasjonskrav som stilles.

### 1 Kommunens bidrag

Hva må kommunen bidra med for å få hotell realisert?

Kommunens bidrag, både økonomisk og på andre måter for å få prosjektet realisert skal beskrives og kalkuleres av tilbyder. Her skal også tiltak som tilbyder krever som ligger utenfor tomtegrensa beskrives og kalkuleres.

### 2 Hotellets nærområde

Levanger kommune ønsker innspill på hvordan tilbyder ser for seg utviklingen rundt hotellet. Kommunen vil evaluere ut fra:

- tomteutnyttelse
- eksisterende infrastruktur som veg, bygg,
- eventuelle endringer i eksisterende områderegulering.

Beskriv hva som er en forutsetning og hva som er et ønske av tiltak rundt hotelltomta for å realisere prosjektet. Utenfor reguleringsområdet må en forholde seg til gjeldende områderegulering, alternativt kan en utvide reguleringsområde. Da påløper det en risiko for at det ikke blir godkjent i senere planbehandling. Denne risikoen tilligger kjøper.

Dette er et innspill til kommunen om å utvikle nabolaget til hotellet for det beste for byen og for hotellet. Utstrekning av areal en skal se på er som følger:



Figur 3: Kartskisse som viser området som utgjør hotelltomta. Kommunen ber om ideer til hvordan omkringliggende områder kan løses for å skape en helhet sammen med hotellet.

Konkurransegrunnlag – Salg av eiendom regulert til hotell og bolig Levanger havn – Del 2 Konkurransegrunnlag

### 3 Hotellets utforming og størrelse, oppdragsforståelse

Kjøper av tomta må vurdere markedet og hva som er økonomisk bærekraftig. Det er et arbeid som må gjøres i samarbeid med det selskapet som skal drive hotellet.

Ved evaluering av dette punktet vil kommunen legge vekt på:

- Arkitektonisk vurdering
- Hotellets funksjoner som:
  - Antall rom
  - Konferansedel
  - Restaurant
  - Muligheter for større arrangement
- Er det mulig å integrere "vaskeribygningen" med en funksjon i hotellet.
- Bygget sett i sammenheng med omgivelser, stedstilpasning
- Hvordan vil hotellet påvirke Levanger sentrum?

Lag en beskrivelse på maksimalt tre sider på det siste punktet.

En gjør oppmerksom på at kommunen i den senere regulerings-saken og byggesaken kan komme med endringskrav som er i strid med de forslag kjøper legger fram i denne konkurransen. Årsaken er kommunens dobbeltrolle som selger av ei tomt, men også som reguleringsmyndighet. Endringer som følge av regulering er kjøpers risiko.

### 4 Organisasjon

Organisering av prosjektteamet, dvs. kompetanse, erfaring og soliditet. Ved evaluering av dette punktet vil det blant annet bli lagt vekt på at Levanger kommune ønsker en bredt sammensatt prosjektgruppe som kan vise til tverrfaglig kompetanse og erfaring innenfor fagene utvikling av større næringsbygg, hoteldrift, arkitektur, landskapsarkitektur, klima- og miljø, og byutvikling.

Driftskonsept: Kommunen forventer som minimum inngått intensjonsavtale med driver.

Kjøpers finansielle evne til å realisere hotellet vil bli vurdert og gis vesentlig vekt under dette punktet

## Evalueringsmodell

Ved evaluering av tilbudene vil det innenfor hvert vurderingskriterium bli gitt en poengscore på 1 - 10. Beste tilbud innenfor hvert kriterium vil få 10, mens det blir gitt en poengscore som gjenspeiler relevante forskjeller i tilbudene nedover for øvrige tilbud. Poengscoren multipliseres med den angitte vekten (% prosentvis fordeling) og summeres. Den tilbyder som har høyest vektet poengsum vil få tilbud om å kjøpe hotelltomta.



## Vekting av kriterier

De fire hovedkriteriene vektes ulikt som i tabellen vist under:

Kriterium	Vekt	Kort beskrivelse	Dokumentasjonskrav
Kommunens bidrag - pris	35 %	Hva må kommunen bidra med for å få hotellet realisert	Oversikt over tiltak og kalkulasjon på hva kommunen må bidra med inne i og utenfor tomta for å realisere prosjektet, og forutsetninger som stilles.
Hotellets nærområde	20 %	Utvikling rundt hotellet, innspill til utvikling av områderegeringsplan.	Beskrivelse av hvordan området rundt hotellet bør utvikles. Hvis det stilles krav fra kjøper om obligatoriske tiltak for å realisere hotell, skal dette inngå i kalkulasjonen over hva kommunen skal bidra med. Maksimalt tre sider
Hotellets utforming og størrelse Oppdragsforståelse	25 %	Hotellets størrelse og hvilken funksjon det vil gi til byen.	Beskrivelse av hva Levanger får med hotellet av tilbud og service. I dette inngår vurdering av hva er det hotellet gir byen. Maksimalt tre sider.
Organisasjon	20%	Kompetanse, erfaring og soliditet til teamet (arkitekt, investor og hoteldriver). Avtale med driftsorganisasjon.	Minstekrav om intensjonsavtale med driver av hotellet  CV på personell

Vurderingen av de enkelte kriteriene som er angitt i tabellen over vil være basert på en helhetsvurdering ut fra kommunens skjønn. Det vises i tillegg til tabellen i sin helhet til beskrivelsene gitt under overskriften «Vurderingskriterier i konkurransen».

## Vurdering av tilbudene

### Generelt

Informasjon i tilbudsbrevet og vedleggene utfyller hverandre. Dersom tilbudsbrev og vedlegg skulle inneholde opplysninger som strider mot hverandre, gjelder opplysninger i tilbudsbrevet foran opplysninger gitt i vedleggene til tilbudet.

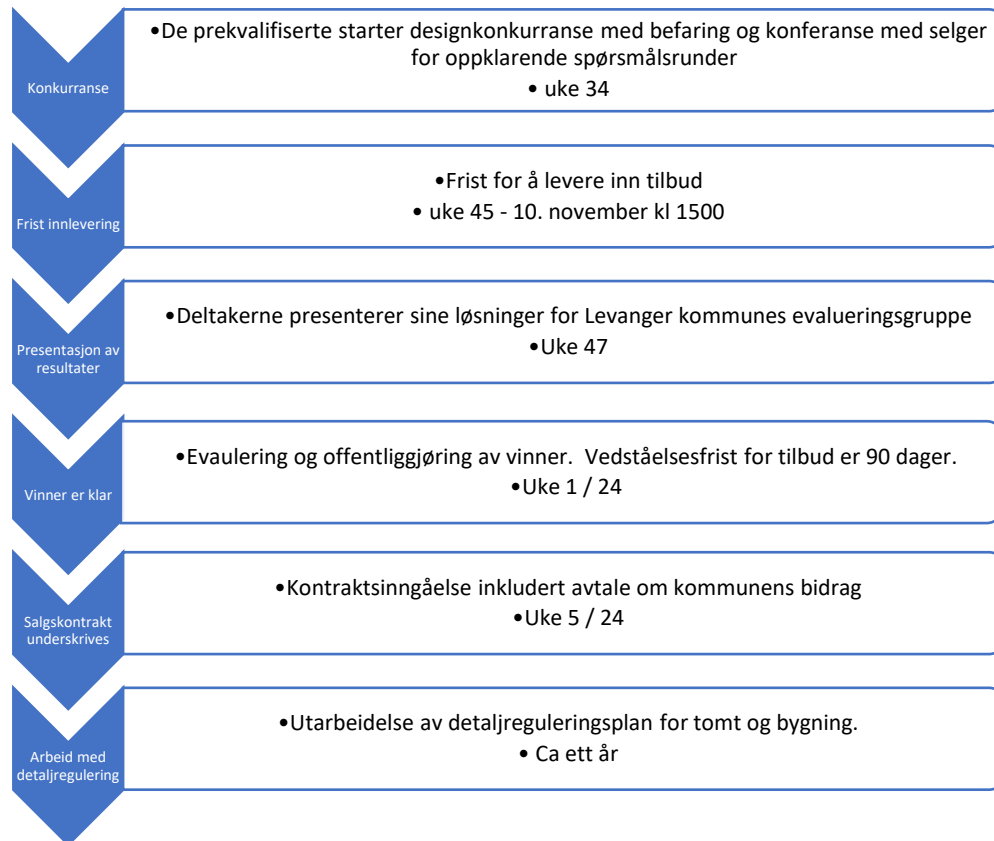
### Evalueringsgruppe/Jury

Det vil bli satt sammen en evalueringsgruppe som vil vurdere alle tilbud med løsningsforslag etter valgte kriterier, og avgjøre hvem som får muligheten til å kjøpe eiendommen.

Evalueringsgruppen/juryen vil bestå av fagpersoner som kommunen oppnevner. I denne komiteen er det kompetanse innen forretningsforståelse, kjennskap til bransjen og markedets behov for hotelltjenester, kommunens forpliktelser og arkitektur.

## Framdriftsplan

Som beskrevet i prekvalifiseringen, men med to ukers utsettelse i alle punkter.



## Betingelser

- Kommunen skal ha en tinglyst rett til å kjøpe tilbake tomta innen tre år etter overtakelsesdato dersom tomta ikke er bebygd. Kommunen skal ved tilbakekjøp betale tilbake kjøpesum for tomta oppjustert med konsumprisindeksen.
- I reguleringsplanen vil det bli innført rekkefølgebestemmelser som sier at hotellet må ha byggestart før eventuelle boliger på tomta kan påbegynnes.
- Kommunen tar ansvar for å fjerne eventuell forurensing i grunnen/deponering av urene masser.
- Det tas forbehold om at kommunen får fristilt hotelltomta i sin helhet slik at den ikke lenger er beheftet med festekontrakter eller andre avtaler. Dersom dette ikke er gjennomførbart, gjelder avsnittets siste kulepunkt for kompensasjon av prekvalifiserte tilbydere.
- **Det tas forbehold om politisk godkjenning av salget av tomta.**
- Hvis kommunen, uansett årsak, beslutter at tomta ikke skal selges vil de prekvalifiserte gruppene få utbetalt honorar på 400.000 kroner forutsatt at de har

Konkurransegrunnlag – Salg av eiendom regulert til hotell og bolig Levanger havn – Del 2 Konkurransegrunnlag

levert tilbud om å kjøpe tomta som oppfyller kriteriene i dette dokumentet. Tilbyderne er med dette kjent med at det ikke kan kreves ytterligere kompensasjon fra kommunen ved stans av prosessen.

## Adresse for levering av tilbud

Tilbud om kjøp av tomt sendes innen 10. november kl 1500 til næringssjef Håkon Okkenhaug.

Epost: [hakon.okkenhaug@levanger.kommune.no](mailto:hakon.okkenhaug@levanger.kommune.no)

Kommunens epost har begrensninger på 20 MB for hver sending. Det kan løses ved å dele opp innsendingen, eller bruke skytjenester som Wetransfer for å levere i rett tid.

Kommunen vil gi kvittering på hva som er levert kort tid etter at tilbudet er sendt inn.

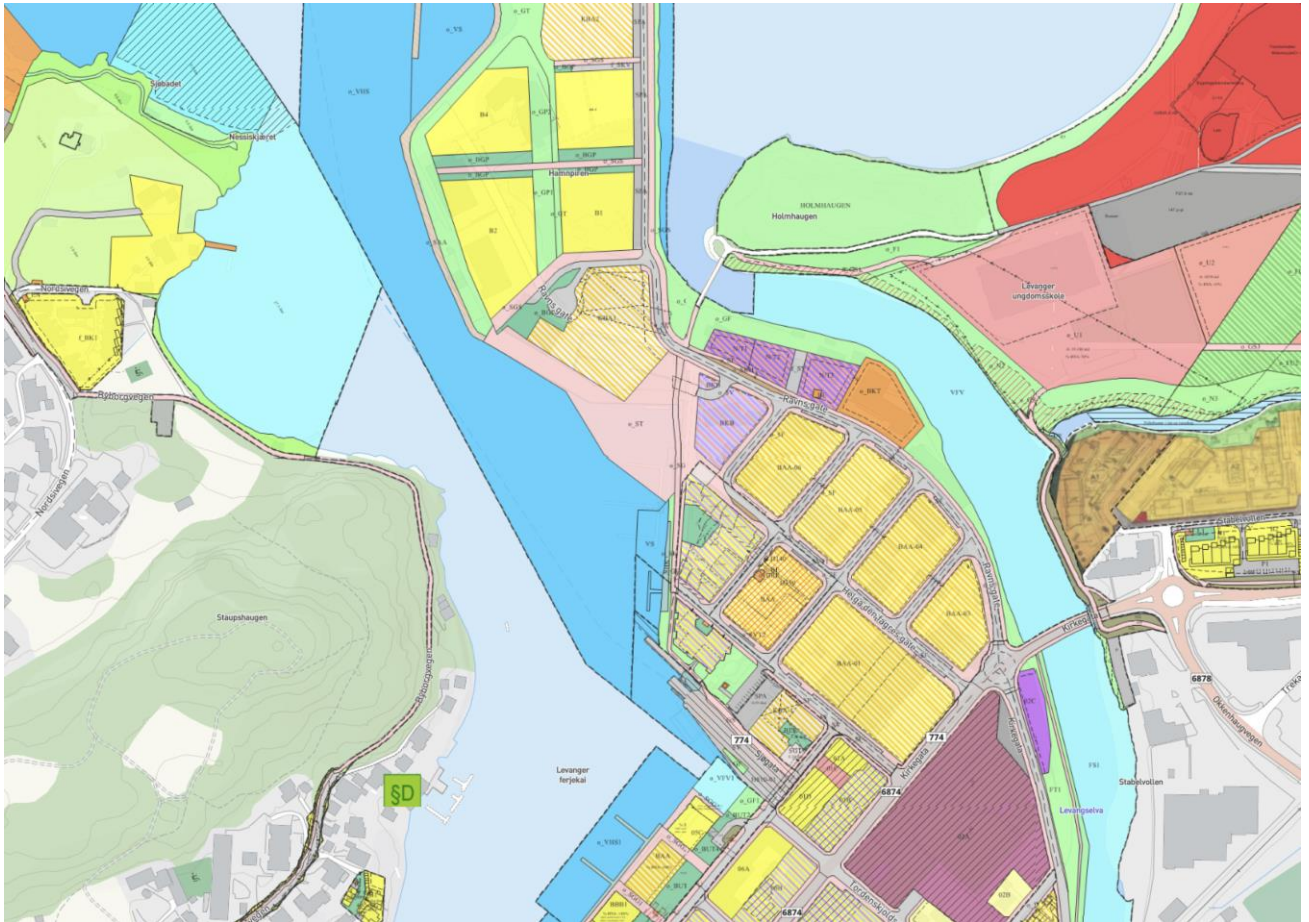
## Vedlegg

Kartutdrag fra områdereguleringen

Teknisk beskrivelse av tomta

Utdrag fra områdereguleringen (tekst)

## Utdrag fra områdereguleringen



*Utsnitt gjeldende områderegulering.*

## Teknisk beskrivelse av tomta

Adresse: Ravns gate 6b-7, 7600 Levanger, gnr. 315, bnr 4 i Levanger kommune.

Type lokale: Hotell, bolig, kulturarena

Eieform: Tomta eies i dag av Levanger kommune. Når konkurransen er avgjort selges tomta til en kjøper som forplikter seg til å bygge hotell og boliger på tomta.

Tomteareal: ca. 7.500 kvm, som vist på vedlagte illustrasjon: (Hentet fra reguleringskartet.)



### Tomta og nærområdet

Spektakulær hotelltomt for bygging i sentrum av Levanger. Tomta leveres områderegulert og opparbeidet med vei, vann og avløp og energi. Tomta er ligger mellom Nord universitet med 2.700 studenter og Sykehuset Levanger som er Trøndelags neste største sykehus. Mot nordøst går forbindelsesvegen til boligområdene som kommer på ytre havn de kommende 20 til 30 år. Mot sør ligger Levangersundet med et yrende båtliv og utsikt mot bykjernen.

### Bygninger og byggemåte

Det må gjennomføres detaljregulering på tomten før det søkes om rammetillatelse for bygget som tenkes bygd. Tomten leveres som den er. Forbelastning og andre tomtetilpasninger må gjennomføres av tomtekjøper.

På samme tomt kan det bygges boliger, jfr områdereguleringen for havna.

### Eiendommens historie

Levanger havn har de siste 120 år vært et næringsområde med stor havnetrafikk. Levanger var historisk den eneste isfrie havna så langt inne i Trondheimsfjorden. Det gjorde at Levanger utviklet seg til en handelsby. Havneområdet består av oppfylte masser på sjøgrunn. På havneområdet var det sagbruksvirksomhet en kort tid etter verdalsraset i 1893. Deretter har det vært en rekke forskjellige næringer. I moderne tid er den største aktiviteten på den aktuelle tomten en betongelementfabrikk.

Konkurransesgrunnlag – Salg av eiendom regulert til hotell og bolig Levanger havn – Del 2 Konkurransesgrunnlag

I dag står den gamle vaskeribygningen med reisverk av betongelementer og kledning av stålplater som det mest moderne bygget på tomta. Det er også et gammelt havnelager på tomta.

En vesentlig del av tomta er i dag opparbeidet til parkeringsplassen Ravns plass.

Kaifronten mot sør består av betong. All kommersiell båttrafikk i havna er avviklet, bortsett fra ferga til Ytterøy som har ti til tolv avganger i døgnet. Fergeleiet ligger 250 meter fra senter av hotelltomta.

## Utdrag fra områdereguleringen:

Her vises utdrag fra områdereguleringen som her sentral betydning for hotelltomta. Tabellen som viser antall kvadratmeter i hver etasje anses som veiledende.

Fra vedtatt områdereguleringsplan og bestemmelser er gjelder følgende:

### 3.1 Krav om detaljregulering og nærmere dokumentasjon

*For felt regulert til bebyggelse, jfr. Pbl § 12-5 nr.1, skal det foreligge vedtatt detaljregulering før det kan søkes byggetillatelse. Avgrensingen av detaljreguleringene skal minimum omfatte et helt feltområde med tilhørende grønnstruktur. Detaljreguleringen skal angi vegger, tilgrensende fortau/gangveger, avkjørsler, varemottak/-levering, avfallshåndtering, tomtedeling, byggegrensler/-linjer, plassering og omriss av bygninger, takform, byggehøyder (koter), evt. møneretning/takfall, uteoppholdsarealer inkl. lekeplasser, interne vegger, parkeringsløsning, sykkelparkering samt frisiktsoner/ linjer. Det skal gjøres rede for grunnforhold, forurensninger/ radon, materialbruk i bygninger og utomhusanlegg inkl. evt. kaifronter, strømforsyning, energiløsninger, avfallshåndtering, geotekniske forhold, evt. støyskjermingstiltak, universell utforming, sikkerhet for sjøtomter, sjø sikkerhet, masseoppfylling/terrengnivå (inkludert eventuelle motfyllinger i sjø), vann- og avløpsforhold. Det skal angis i bestemmelsene at utomhusplan med nærmere angitt detaljeringsnivå skal vedlegges byggesøknad. Blant annet skal beplantning og belysning tas med. Detaljplanen skal inkludere sol-skyggestudier. Det kreves at minimum 50% av felles uteoppholdsarealet skal ha solinnfall den 21.03 kl.15.00 og 21.06. kl.18.00. Private balkonger og terrasser skal også ha solinnfall på de nevnte tidspunktene. Følgende unntas plankrav: For vegger med busslommer og gateparkering, fortau og gang- og sykkelveger som er i hht. områdeplanen, kan det søkes direkte om byggetillatelse, forutsatt at det kan dokumenteres at evt. fylling både på land og i sjø er faglig forsvarlig.*

### 3.2 Kulturvern

*Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner.*

### 3.6 Grad av utnytting, kotehøyder på terreng og byggehøyder

<i>Bebyggelse og anlegg</i>	<i>Reguleringsformål</i>	<i>Maks tillatt BRA</i>	<i>maks. gesims</i>	<i>min. gesims</i>
<i>KBA 1</i>	<i>Kombinert bebyggelse/ anleggsformål</i>	<i>13300</i>	<i>50/15,5</i>	

*KBA1: Bygninger innenfor dette formålet skal nyttes til næring/ tjenesteyting, kulturbasert næring, kulturinstitusjon og bolig. Det tillates etablert bevertning i samspill med dette. For å opprettholde tilstrekkelig solforhold skal vest siden av plassen begrenses med lav bygningsstruktur med maximum 15,5 m over bakkenivå. Det skal i utformingen tas hensyn til minst mulig skyggelegging mot Skalds Ravns plass. Logistikk og vareleveranse skal skje på nord siden av bygget. Bygningene skal ha god tilknytning til Skald Ravns plass. Tillatt BRA innenfor de ulike etasjene:*

<i>KBA1</i>	
<i>Etasje</i>	<i>BRA m<sup>2</sup></i>
<i>1</i>	<i>3500</i>
<i>2</i>	<i>3000</i>
<i>3</i>	<i>800</i>
<i>4</i>	<i>800</i>
<i>5</i>	<i>800</i>
<i>6</i>	<i>800</i>
<i>7</i>	<i>800</i>
<i>8</i>	<i>800</i>
<i>9</i>	<i>720</i>
<i>10</i>	<i>560</i>
<i>11</i>	<i>350</i>
<i>12</i>	<i>350</i>
<i>Sum</i>	<i>13280</i>

## 5.2 Torg (ST)

*Området inngår i fremtidig torg, Skald Ravns plass. Området skal være offentlig og tillates ikke bebygget. Plassen skal opparbeides med hardt dekke, vegetasjon og ha en bymessig karakter og ha god kontakt med sjøarealene. Detaljert utforming med vegetasjon, belysning og sittemuligheter av plass/torg skal medtas i utomhusplan for omliggende kvartal.*

## 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.*

*Foruten dette vises det til vedlagte dokumenter.»*

Andre punkter:

Parkering / Garasje

I reguleringen er det forutsatt parkeringskjeller under bygget.

Areal og eierform (opplysninger om evt. feste)

Areal: Ca 7.500 kvm, Eierform: Eiet tomt

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig veg og avløp. Nylig oppgradert.

Reguleringsplan

Det finnes en områdereguleringsplan. Det er krav om detaljregulering som utarbeides av kjøper av tomte etter at denne er kåret.

Oppgjør

Som en del av avhendingen vil oppgjørsmåte bli avtalt med den som får kjøpe tomte.

Arealangivelser

Arealangivelsene er hentet fra reguleringskartet.

## Lenke til områderegulering

<https://www.arealplaner.no/5037/arealplaner/357>

## Oppdatert VA- kart over tomteområdet

Oversendes på forespørsel i PDF-format med høy oppløsning