

# Utviklingsstrategi for Levanger havneområde

Formannskap 6. desember 2023

Håvard Heistad

Håkon Okkenhaug





# Områderegulering Levanger havn (2019)



- Boliger på ytre havn med vegføring langs elva. Maks gesimshøyde 17,5/24,5 m/sju etasjer.
- Hotelltomta, maks gesims-høyde: 50 meter.  
Formål: Bolig/hotell
- Næring/bolig på indre havn. Maks gesimshøyde 17 meter.

# Hotellet



## Prosess:

- Jury skal vurdere forslaget
- Forhandlinger med Hugal
- Politisk vedtak

# Dagens tema

- Rekkefølge
- Framdriftsplan
- Organisering
- Festekontraktene
- Finansiering



# Anbefalt rekkefølge

1. Helga den fagres gate + B1
2. Ytre havn inkl havnepiren
3. Langs Ravns gate



# Framdriftsplan/utbyggingstakt

- 2023/24:  
Organisering/festekontrakter
- 24-28: Hotellutbygging
- 25-32: Langs Helga den fagres gate – 50 leil /år
- 25-30: B1 – 130 leiligheter
- 29-34: B2
- .....
- 44-50: Langs Ravns gate

## **Markedet:**

- Ca 100 leiligheter/år i Levanger
- Totalt 1.200-1.300 leiligheter på havna.
- Utbyggingstid på 25-30 år med 50 leiligheter/år



# Organisering

## Tiltak:

- Kommunen står for infrastrukturbygging
- Internt prosjekt i kommunen med avsatt kapasitet
- Tverrfaglig kompetanse i kommunen (jus, teknisk, tomteutvikling)
- Prosjektleder ansatt fra 2026

## Forutsetninger:

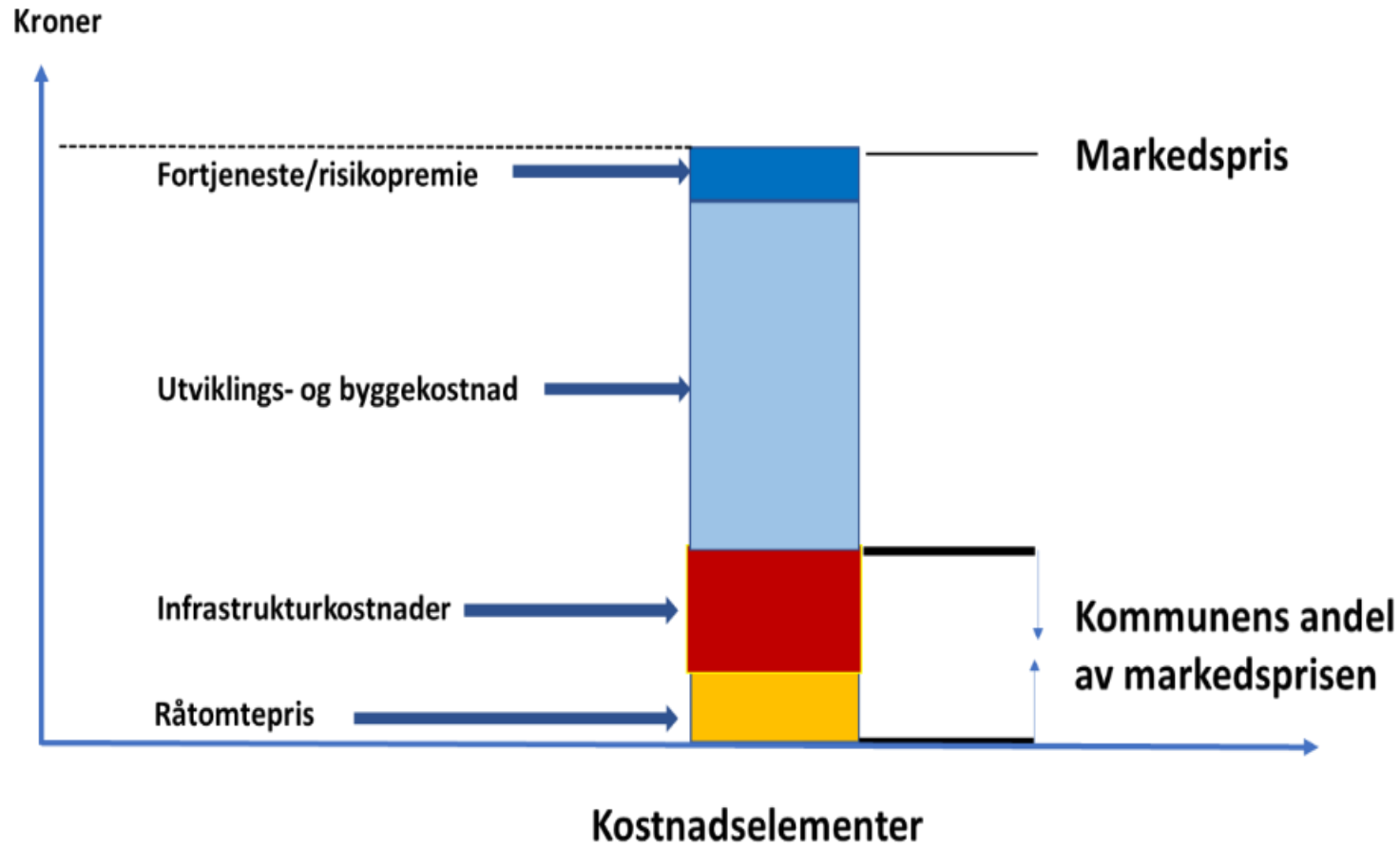
- Utbyggingsavtaler/forskuttering fra kommunen

## Prosjektets ansvar:

- Utvikling av området
- Ivareta kommunens interesser om festeavtaler
- Utbygging av infrastruktur
- Salg av utbyggingsområder



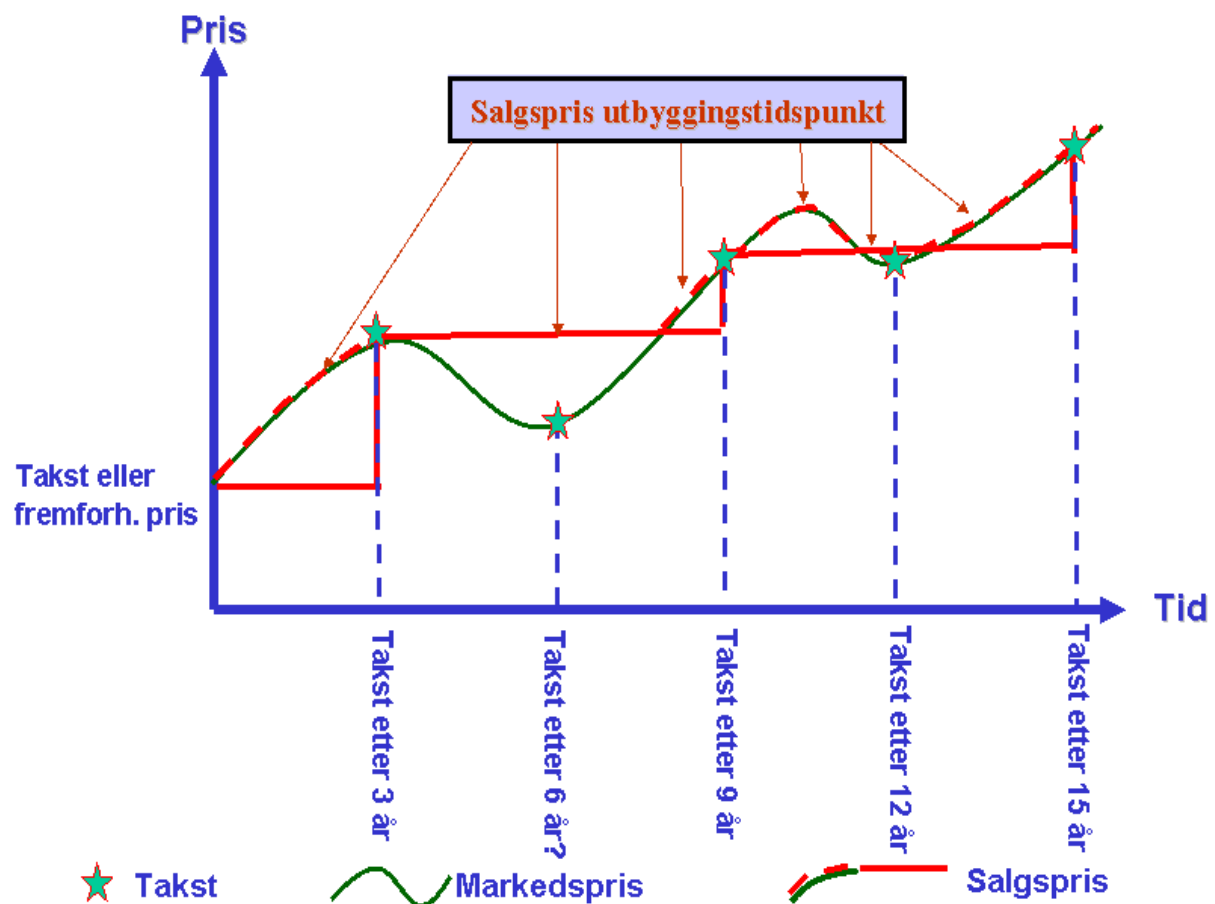
# Verdi på tomtene



## Prinsipp:

- Selges i det åpne markedet
- Selges til takst eller til høystbydende i en salgsprosess.

# Verdi på tomtene





# Kommunenes rolle

Klart ønske fra utbyggere at kommunen rydder tomtene for pågående festeavtaler før salg. -> mindre risiko -> mer til grunneier

Indre havn: Tomtegrenser ikke tilpasset ny gatestruktur.

Ytre havn: Hvis flere kvartaler selges samtidig må kommunens verdier sikres.



# Festekontraktene

## Status:

- De aller fleste tomter på havna er festetomter.
- Noen festekontrakter har gått ut.
- Alle er langt under dagens markedspris.
- Mange er ikke indeksjustert.

## Anbefalinger:

- God dialog med festerne om rekkefølge på utbygging.
- Festekontrakter som varer kortere enn to år, eller har gått ut, sies opp.
- Festeavgift justeres opp etter indeks eller til markedspris.
- Hjelper festere til ny lokalisering.
- Nye festekontrakter der det ikke er til hinder for utbygging.
- Forhandle med andre festere slik at det ikke hindrer utbygging på havna.



• Fjellanger - Widerøe 1964



Foto: Geodata og oppmåling v/Svenn- Erik Grankvist