

Høringsuttalelse: Områderegulering for Levanger sentrum

Innherred Næringsforening (INF) takker for godt samarbeid med Levanger Kommune angående områderegulering av Levanger sentrum i tiden før høringsfrist. Som representant for det lokale næringslivet er vi opptatt av at planen fungerer som en motor for økonomisk vekst, investeringsvilje og et levende bysentrum. Vi ser svært positivt på at kommunen ønsker å revitalisere sentrum, og vi ønsker gjennom dette innspillet å bidra med vår kunnskap om hva som skal til for at Levanger sentrum kan styrke sin posisjon og tradisjon som et regionalt tyngdepunkt for handel, service, kultur - og industri.

1. Transformasjon, vitalisering og et aktivt gateplan

INF støtter intensjonen om økt transformasjon i sentrumskvartalene. Åpning for offensive løsninger i bakgårder og utnyttelse av ubrukte arealer bak de historiske fasadene er et viktig grep for å utløse investeringsvilje hos både nye og eksisterende aktører. Vi er positive til at uutbygde tomter fortettes, men vil understreke at suksessen til denne transformasjonen lettere vil oppfylles med krav om publikumsrettet aktivitet i gateplanetasje. For å sikre en attraktiv sentrumskjerne, foreslår INF følgende prinsipper for gateplan:

- **Aktivitetskrav:** Vi ber om at det tilstrebes handel, servering og åpne tjenestetilbud på gateplan. Virksomheter som kontorer og klinikker, som krever avtale før inntreden, bør med fordel reguleres til etasje over. Dette sikrer at "dørene er åpne for alle" og skaper en inkluderende by.
- **Vern mot boligutvikling på gateplan:** Det må ikke gis dispensasjon for omregulering av næringsareal i 1. etasje til bolig. Det er muligens gitt slike dispensasjoner gjennom flere tiår. Resultatet er lengre avstand mellom hvert publikumstilbud og en forvitring av byens samlede tiltrekningskraft sammenlignet med sentrum for 30-50 år siden. Boliger på gateplan skaper "døde fasader" som bryter det visuelle samspillet mellom gate og bygg.
- Levanger kommune eier byggene tvers ovenfor Rådhuset, dvs Håkon den Godes gate 23 & 25. Dette er to bygg som ville ha tilført byen stor besøksverdi hadde de vært regulert til handel eller servering, men det ser ut som at kommunens krav om næring i 1.etg ikke var fulgt for disse byggene. Hvis områdeplanen kan ta sikte på å tilbakeregulere disse til næring i 1.etg, så ville det gitt byen en god mulighet til å gjenopplive aktiviteter. Dette spesielt fordi byggene tilhører det essensielle kvartalet mellom Torget og tyngdepunktet av butikker i Håkon den Godes gate.
- **Estetikk og innsyn:** Byens vinduer er "øynene i gata", noe som gir en urban trygghetsfølelse. Hvert vindu har et potensial til å tilføre byen verdi; byens tiltrekningskraft er direkte korrelert med hva som skjer i øyehøyde. Vi forslår en regel som begrenser bruk av folie eller andre dekkende materialer ikke kan dekke mer enn 1/3 av vindusflaten på gateplan.
- **"Bruk er det beste vern":** Planbestemmelsene må være fleksible nok til at moderne krav til teknisk infrastruktur og drift kan forenes med vernehensyn i den historiske trehusbyen.

2. Strategisk fortetting og arbeidsplassutvikling for økt kundegrunnlag

Skal vi skape en levende by, er vi avhengige av å gjenoppbygge en "kritisk masse" av handel, servering og opplevelser, slik at det samlede tilbudet gjør sentrum til en destinasjon for folk fra et større omland. INF mener nøkkelen ligger i en balansert miks av boliger tilrettelagt for en yngre demografi, og en offensiv satsing på kompetansearbeidsplasser i sentrum, hvor begge gruppene aktivt vil bruke byen og etterspørre flere tilbud. Levanger har dessverre av mange de siste årene blitt ansett som ganske nært en negativ dominoeffekt, hvor tapet av en sentrumsbedrift også lett kan knekke flere.

- **Krav til fortettingstomtene:** Vi ber om at de seks tomtene foreslått for fortetting får krav om næring på gateplan for å styrke samspillet mellom butikkene og øke den samlede næringstettheten.
- **Bevaring av rene næringsbygg:** INF anbefaler at formålsområde 21B (Kotengbygget) og 26C (Jarasbygget) opprettholdes som næringsareal i sin helhet. Oppnår man utvikling av flere arbeidsplasser i disse byggene vil det tilføre et viktig dag-publikum for handel og servering i resten av byen.
- **Insentiver for arbeidsplasser:** Vi etterlyser konkrete insentiver for å etablere flere kompetansearbeidsplasser i sentrum, noe som vil øke etterspørselen etter varehandel og servering gjennom hele dagen.
- For å tiltrekke seg kunnskapsbedrifter til sentrum, bør planen legge til rette for **sømløs utbygging av 5G, fiber**. I verneverdige områder er dette ofte dyrt og komplisert. Kommunen bør ha en offensiv strategi for digital infrastruktur som en del av gateopprustningen. Dette vil også være nyttig for utvidede tjenester ved transporthubber og holdeplasser.

3. Bylivsgater og urban merverdi

- Vi er positive til etablering av bylivsgater og bredere fortau. Områder langs utvidede fortau bør i hovedsak brukes til servering, da dette øker folks oppholdstid og bidrar til at verdien på nærliggende eiendommer får en høyere markedsverdi gjennom en "urban puls".
- Vi foreslår at fortausutvidelsen i Kirkegata i sin helhet gjøres på Sundet-siden for bedre solforhold, heller enn en mindre utvidelse på begge sider. Ved å utnytte naturgitte forhold som soltimer maksimalt og synliggjøre trivsel gjennom tiltak på fortau og gatetun, så kan man også tiltrekke seg flere investeringer for utelivsbransjen, og dermed kan kvartal etter kvartal oppleve økt besøk.
- Vi vil også be kommunen om ikke å glemme vannfronten mot Sundet. Flere steder stenger private boliger publikums kontakt og utsyn til vannet. Heri ligger også fremtidens muligheter, såfremt kommunen stiller krav om offentlige rom som næring eller kultur i gateplan også for bygg mot vannfronten, slik at disse kan brukes av alle. En helhetlig gangveg på yttersiden av alle bygg fra Moan til Røstad ville også bidratt til å øke byens attraktivitet som destinasjon.

4. Industri og logistikk: Hjørnesteinsbedriftenes rammevilkår

Levanger sentrum huser betydelig industriell virksomhet som er avgjørende for kommunens økonomi og sysselsetting. INF er opptatt av at den nye områdereguleringen ikke må legge begrensninger som truer eksisterende hjørnesteinsbedrifter.

- **Forutsigbarhet for Normilk:** Vår industribedrift ved Sundet er kanskje den bedriften på Innherred med størst ringvirkninger for annet næringsliv, men deres utviklingsbehov stoppes per nå av fredningsbestemmelsene. Derfor er det viktig at denne planen sikrer deres fremtidige rammevilkår spesielt når det gjelder logistikk langtransportørens behov for framkommelige ruter gjennom gateløp og potensielle bylivsgater, slik at ikke nye hindringer blir tillagt dem.
- **Varelevering som premiss:** En velfungerende handels- og industriby er avhengig av "usynlig", men effektiv logistikk. INF foreslår at planer for varelevering og servicebilverkøyning legges inn som **forutsigbare og akseptable i plankartet**. Det er viktig å sikre god tilkomst og dedikerte lommer for av- og pålossing i alle perioder av døgnet, slik at vareflyten ikke kommer i konflikt med myke trafikanter.

5. Transport og mobilitet: Tilgjengelighet og avlastning

Levanger er, og vil i overskuelig fremtid være, en by som er avhengig av sitt omland. For at sentrum skal være konkurransedyktig mot eksterne handelsparker, må det være enkelt å velge sentrum – uavhengig av transportmiddel.

- **Bilen som nødvendighet:** For kunder fra omlandet er bilen ofte det eneste reelle alternativet. Sentrum må være tilgjengelig, og vi advarer mot tiltak som struper biltrafikken før fullverdige alternativer er på plass.
- **Parkering som konkurransefortrinn:** INF advarer mot å redusere antall parkeringsplasser før de store fellesanleggene er ferdigstilt, her er rekkefølgen særs viktig. Parkering må være forutsigbar, nær og rimelig. Vi foreslår at byen tilføres *flere* plasser i fellesanlegg enn det som fjernes fra gater og torg, for å sikre en netto økning i kapasitet. Vi er svært positive til parkeringshus på Tommen Gram tomta i to plan. Det bør tas høyde for at et slikt parkeringsanlegg senere kan utvides til og kobles sammen med et større område under Stadionparken (som kanskje en gang i framtiden vil bli hevet).
- **Nye mobilitetsløsninger:** Vi ser positivt på utviklingen av stasjonsområdet som transporthub. Erfaringene etter raset ved Nesvatnet har vist hvor sårbar logistikken er. Planen må sikre kapasitet for fremtidens kollektivtrafikk uten at det skaper kaos selv om mange busser ankommer samtidig. Samtidig bør nye løsninger som delingsøkonomi og el-sparkeykler integreres i planen på en måte som støtter opp under de etablerte næringene og øker den generelle mobiliteten mellom sentrum, Sykehuset, Moan og Røstad.
- **Rådhuset som byens nye portal:** I dag er baksiden av rådhuset, med sine tekniske installasjoner og bilparkering, et av de første synene en person møter etter ankomst Levanger Stasjon. INF ber kommunen vurdere muligheten for å utvikle baksiden av rådhuset med et nytt inngangsparti fra jernbanesiden. Ved å gjøre rådhusets første etasje til et åpent mingle- og gjennomstrømsområde, vil vi skape en langt mer inviterende akse fra stasjonen og inn mot torget.

- **Etterlysning av avlastningsveg:** I planarbeidet fra 2014 var en avlastningsveg øst for jernbanen og langs elva en mulig løsning for å endelig få bukt med de trafikale utfordringene i Kirkegata, mens denne ser ut til å være fjernet i 2026 planen. INF etterlyser en tydeligere ambisjon og langtidsplan for hvordan de største trafikkstrømmene gjennom Levanger Sentrum kan flyttes til en avlastningsveg.

6. Samarbeid og trygghet i gjennomføringsfasen

En områderegulering av dette omfanget vil medføre betydelige anleggsarbeider over mange år. Erfaringer fra andre store byer viser at anleggsfasen er den mest sårbare perioden for små og mellomstore bedrifter.

- **Krav om anleggsavtale:** INF ber om at planen inneholder tiltak som sikrer drift i anleggsperioden for næringsdrivende som blir berørte. Dette inkluderer skilting, midlertidig parkering, beskyttede gangveger og garantier for at inngangspartier forblir tilgjengelige.
- **Drift og vedlikehold:** Når kommunen investerer i nye byrom og "shared spaces", må det følge med en forpliktende plan for renhold, snøbrøyting og vedlikehold. Et attraktivt sentrum krever en standard som gjør at folk føler seg velkomne 365 dager i året.

7. Gi maksimal fleksibilitet til vår viktigste institusjon; Sykehuset.

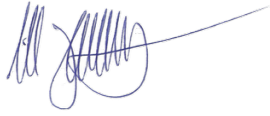
Sykehusets eksistens og utviklingsfrihet er helt essensiell for overlevelse av trehusbyen og våre felles muligheter til å gjøre byen mer attraktiv. Uten sykehusets pulserende tilstedeværelse i bysentrumets ytterkant vil ingen andre tiltak fungere.

- Det er prisverdig at kommunen i dette forslaget har lempet på mange reguleringsbestemmelser på sykehusområdet for å gi mer fleksibilitet for utvikling, i tråd med HNTs ønsker. Imidlertid har kommunen satt en maksimalhøyde på inntil 4 etasjer for formålsområde 44A mot Kirkegata, selv om HNT i sitt høringsinnspill ba om at dette fjernes.
- Opplevelsen av den reelle Trehusbyen Levanger, om man kjører inn fra Moansiden, starter ikke før etter man har passert sykehuset, og derfor ser vi ingen store estetiske grunner til å begrense byggehøyde til fire etasjer mot Kirkegata hvis høyere bygg er nødvendig for å kunne utvikle og drive et moderne sykehus i Levanger.

Vårt innspill: Fjern todelingen av formålsområder 44A og 44B og gi åpning for å bygge inntil 8 etasjer for begge områdene.

Innherred Næringsforening (INF) er en uavhengig og medlemsstyrt organisasjon som samler næringslivet på Innherred. Vi arbeider for bedre rammevilkår, skaper møteplasser og utvikler samarbeid som styrker både bedriftene og regionen. INF representerer 16000 ansatte i 500 virksomheter med 35 mrd kr i omsetning. En stor andel av næringsdrivende i Levanger Sentrum er medlemmer av INF.

Med vennlig hilsen,



Arild Klokkehaug

Næringspolitisk leder
Innherred Næringsforening
Epost: arild@innherrednf.no
Mob: 91867676