

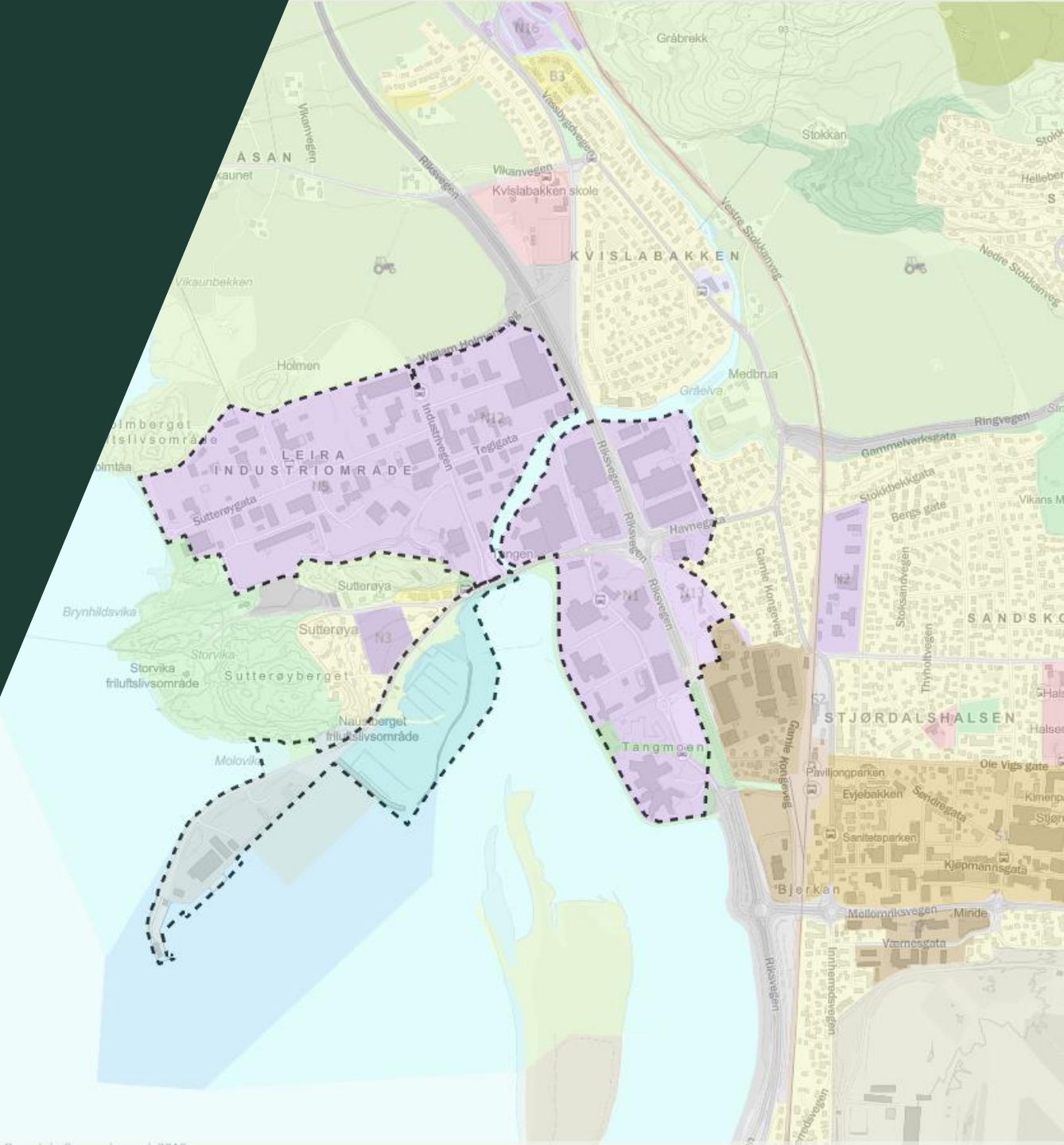
Næringslivets arealplan – Sutterøy, Tangen og Havna

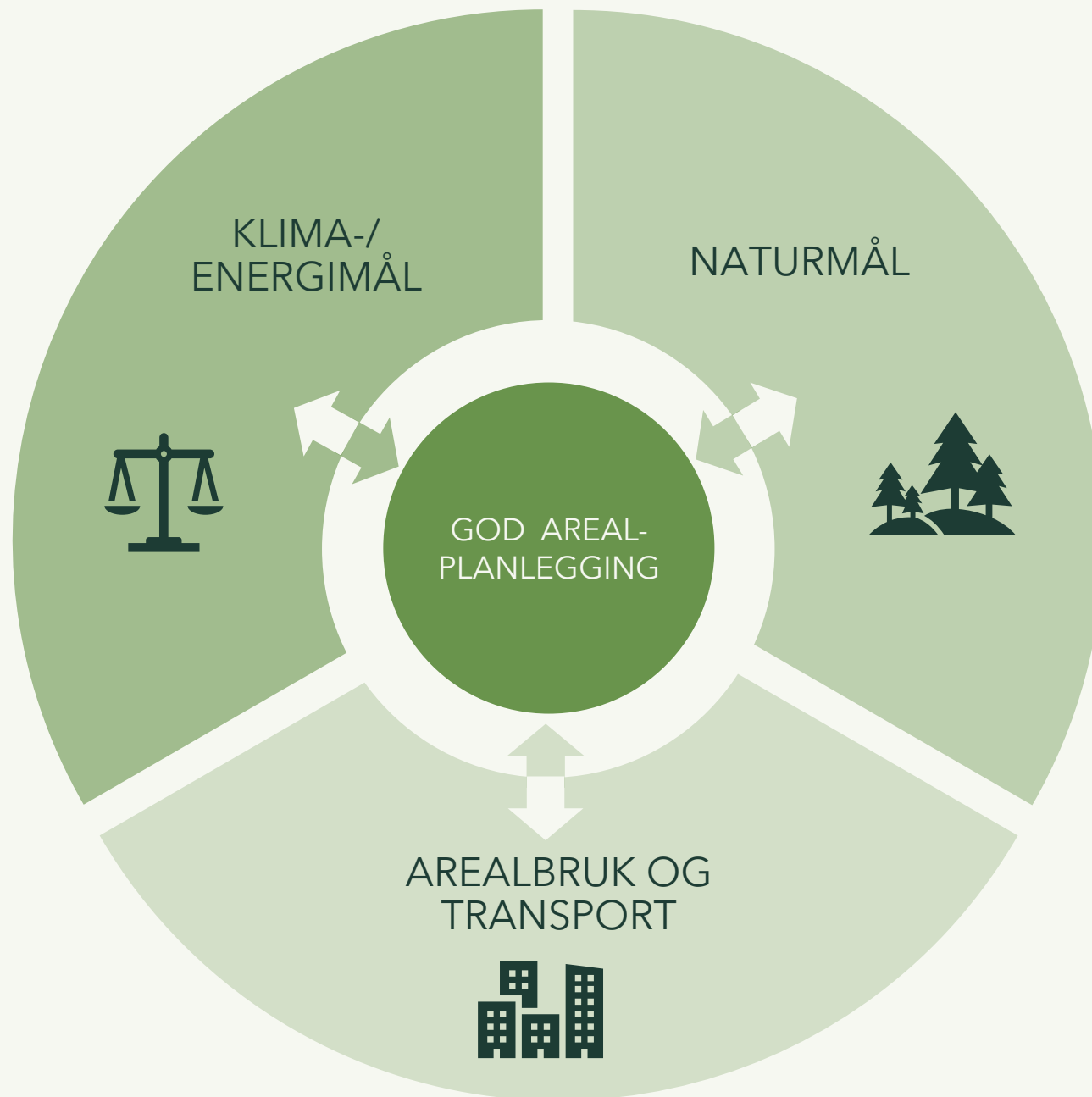
Tema: Planstatus og arealvurdering

29.02.2024

Lene Nagelhus

M2: 984005-16-31; aktivitet 462307







Nå



Flyfoto fra kart.finn.no

100 m

Sjurdal/Sjurdal
Kartdata: Norkart

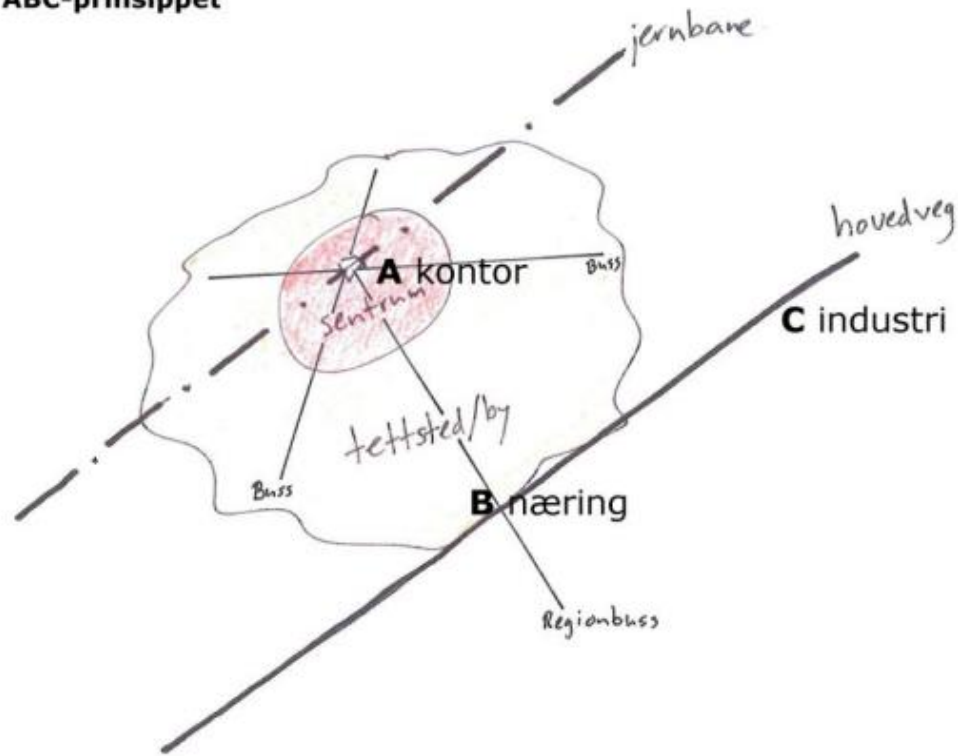


1964

Flyfoto fra kart.finn.no

ABC-prinsippet for arbeidsplasslokalisering

ABC-prinsippet



Kilde: 05_ABC-prinsippet.pdf (trondheimsregionen.no)

Målsetningen med ABC-metoden er at lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre bilbruk, sikre tilgjengelighet av næringsvirksomheter og et bedre tettstedsmiljø.

Eksisterende og framtidige områder for næringsvirksomhet klassifiseres som A-, B- eller C-områder etter tilgjengelighet med kollektiv, sykkeltilgjengelighet, biltilgjengelighet og nærhet til boligområder

A-områder er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. I Trondheimsregionen er kollektivbuen og kommunesentrene A-områder. (...) Kommunesentra i de øvrige kommunene i Trondheimsregionen egner seg godt til etablering av mindre kontorvirksomheter. Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel, sykehus, kommunehus.

B-områder er områder som ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har godt tilgang til hovedvegnettet. Alle næringsarealer i og i direkte tilknytning til tettstedene i Trondheimsregionen er B-områder. Typiske bedrifter som skal lokaliseres på B-områder er transportbedrifter, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter.

C-områder er områder som ligger på avstand fra tettstedene, slik at det kan etableres industrivirksomheter som er støy- og støvproduserende.

Generell anbefaling - overordnet

Det bør gjennomføres en kartlegging/ analyse av behovet for ulike typer av næringsarealer med tanke på lokalisering etter A-, B-, C-prinsippet, hvis dette ikke allerede er gjennomført i kommunen/ området.

Behov og arealtilgang i ulike næringsarealer bør vurderes i sammenheng (Sutterø, Tangen, havna og andre områder tett på Stjørdal sentrum).

Fortetting i eksisterende bebygde områder kan ha noe å si med hensyn til å hindre nedbygging av nye naturområder i en større sammenheng.

Sutterøy

Sutterøy

Avsatt til næringsbebyggelse i KPA

Benyttes til storskala industri og lager.

Bilforretninger. (kategori B)

Lav utnyttelse

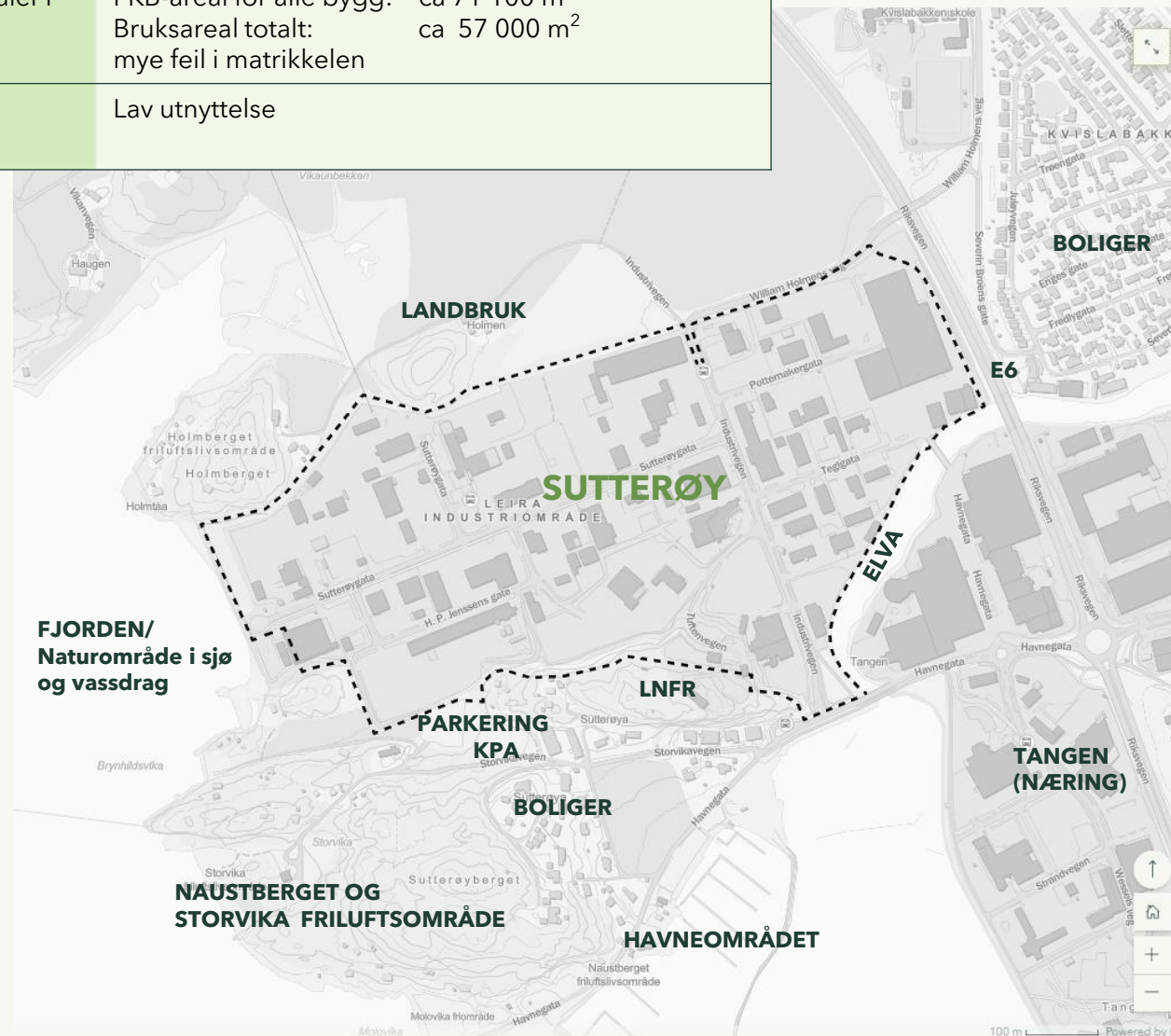
Innenfor Konesjonsområdet for fjernvarme

Ingen utvidelsesmuligheter

Grunnareal område	Ca 413 000 m ² Bebyggd areal: 70 374 m ²
Bygningsarealer i matrikkel	FKB-areal for alle bygg: ca 71 100 m ² Bruksareal totalt: ca 57 000 m ² mye feil i matrikkelen
Tetthet	Lav utnyttelse

Spesielle muligheter/utfordringer for næringsutvikling:

- Attraktiv beliggenhet med god nærhet til E6.
- Bør styrke kobling mot sentrum for gående og syklende, slik at området ikke blir en barriere.



Arealbruk Sutterøy, kommuneplanens arealdel

Næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelse: Sutterøy N5 og N12

For næringsområdet Sutterøy N5 og N12 skal følgende maksimal utnyttingsgrad gjelde:

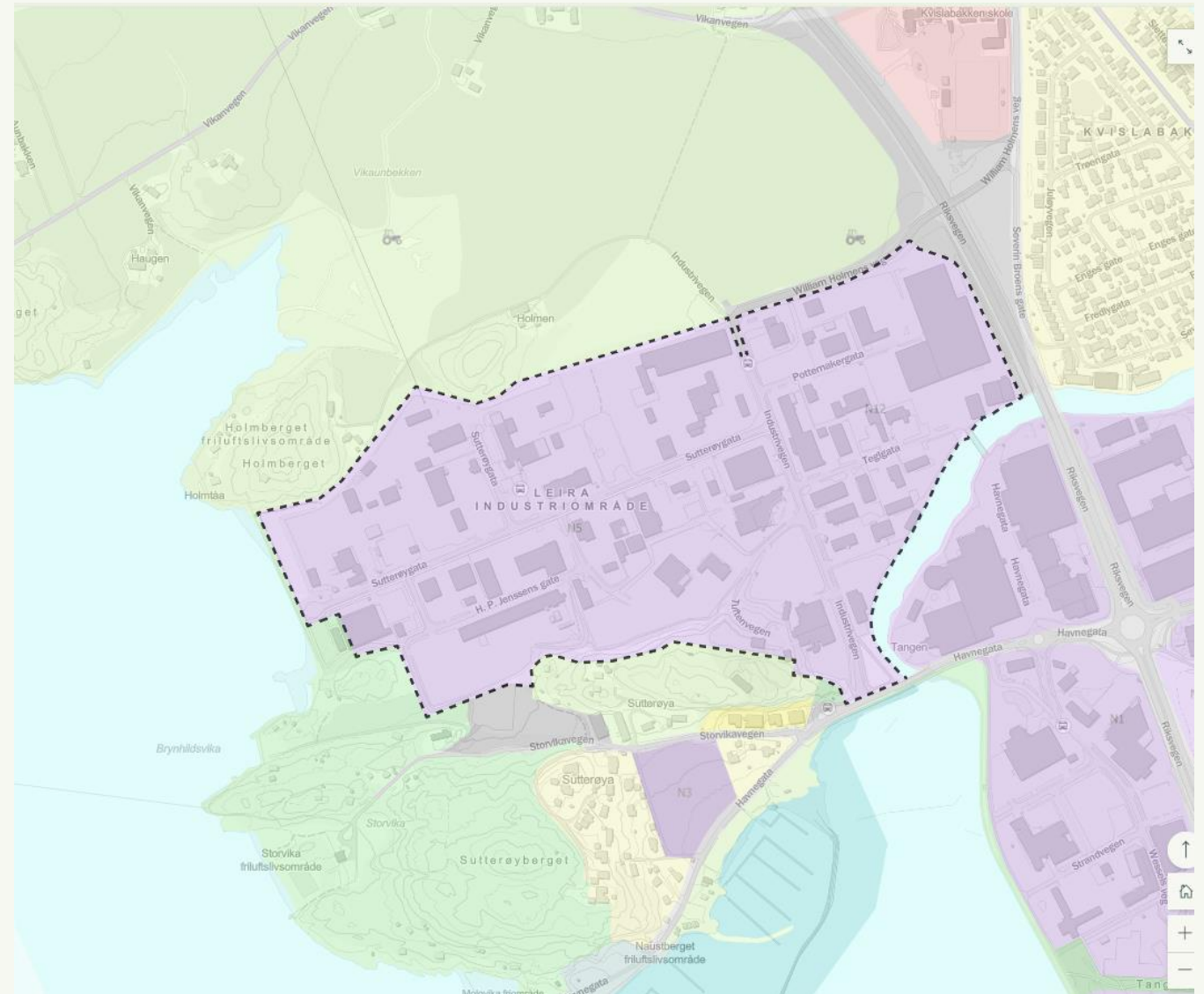
- Maks. 150 % BRA og maks. 13 m gesimshøyde for tomteareal øst for Industriveien og tomterekke langs vestsida av Industriveien.
- I øvrige del av Sutterøy, N5 næringsområde, gjelder maks. 100 % BRA og maks. 11 m gesimshøyde.

Retningslinje:

Områdene er avlastingscenter der handel med plasskrevende varegrupper som bilsalg bør kunne tillates, men avklares nærmere i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon. For N5 er det naturlig å legge næringsvirksomhet som kan være tilknyttet sjønære funksjoner.

Rekkefølgekrav:

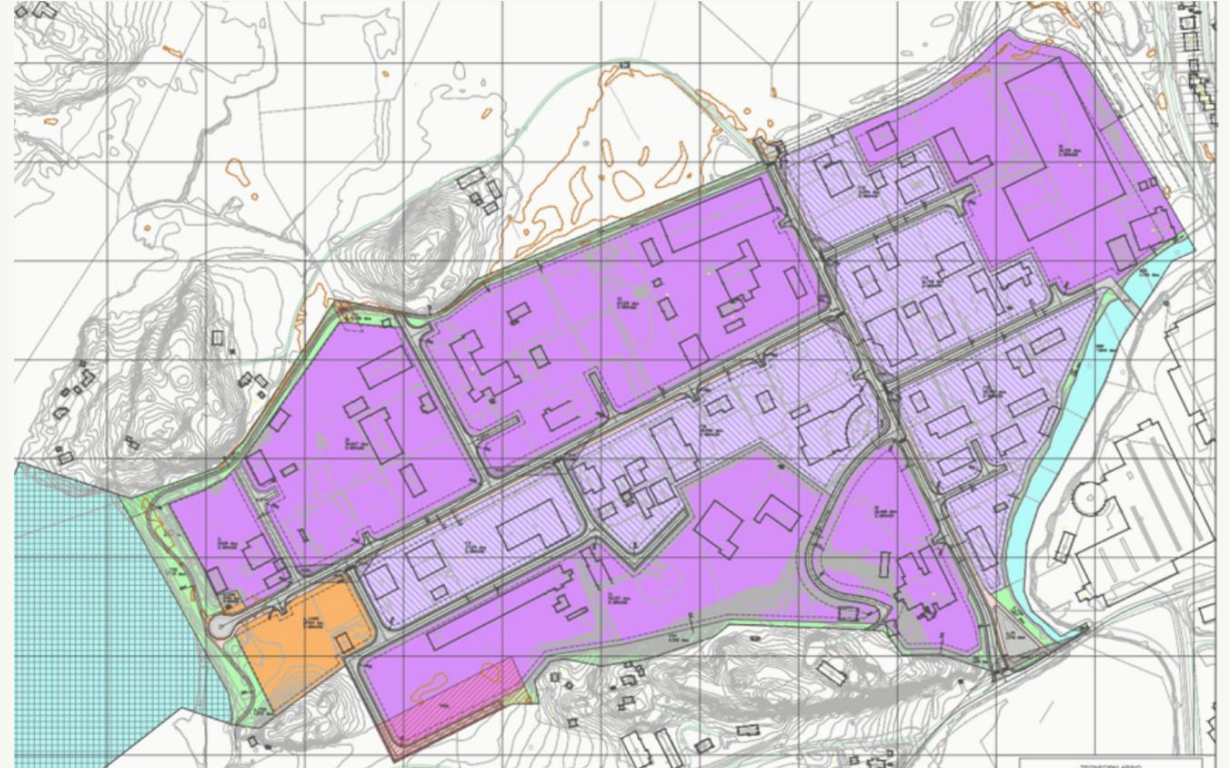
Før utbygging etter ny, tillatt utnyttning for delområdene N5 og N12 av Sutterøy Næringsområde kan skje, skal det være etablert ny gang- og sykkelvei over Gråelva fra Tangen Næringsområde og frem til utbyggingstiltaket.



Arealbruk, reguleringsplan 2015

Formål i reguleringsplanen:

- Industri
- Forretning / Industri kombinert formål
- Vann og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Friluftsområde mot sjøen
- Noen mindre arealer med grønnstruktur som buffer mot nord og sør samt langs elva.



Tangen

Tangen

Avsatt til næringsbebyggelse i KPA

Type næring:

- Campus, kontorlokaler i parkmessige omgivelser, kjøpesenter, lager plasskrevende varer (hovedsakelig kategori B, men også noe A-bedrifter spesielt i sør)

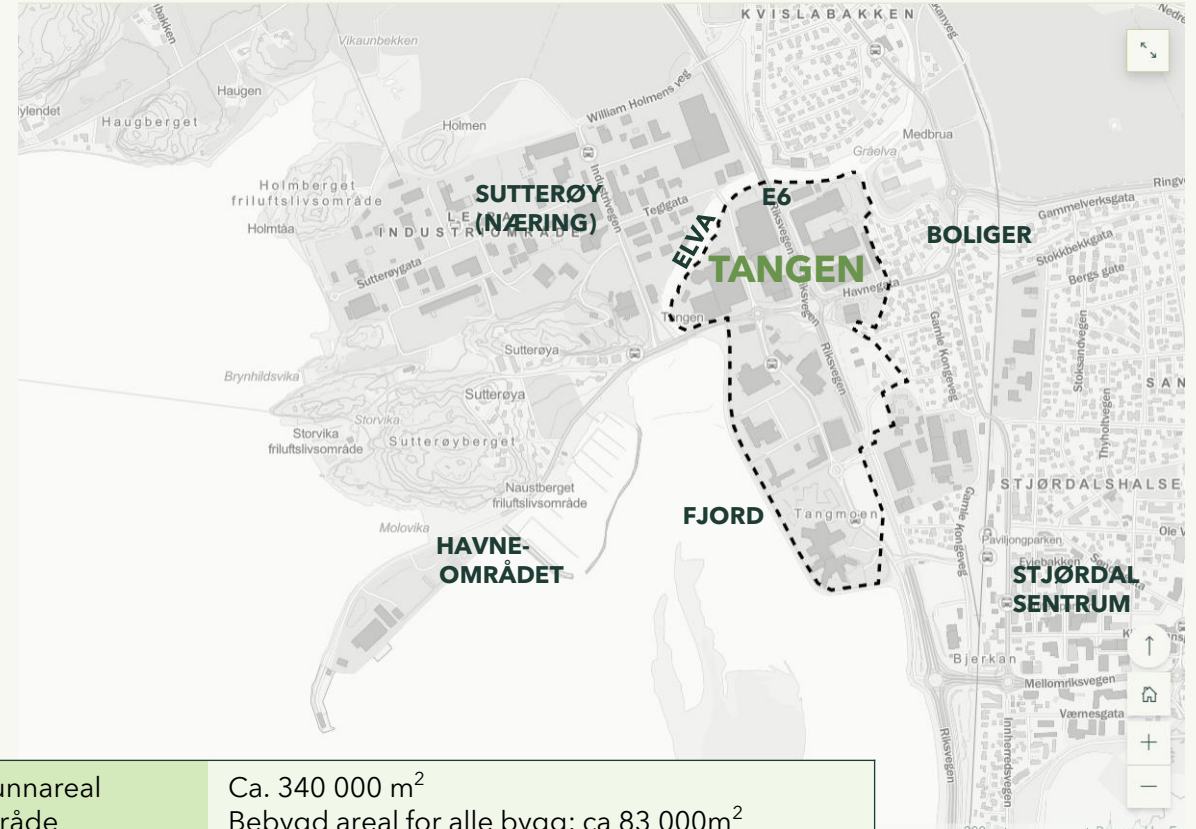
Lav utnyttelse

Innenfor Konsesjonsområdet for fjernvarme

Ingen utvidelsesmuligheter

Spesielle forhold:

- Attraktiv beliggenhet med god tilgjengelighet med ulike transportmåter og god synlighet
- Sentrumsfunksjoner som bør ligge sentralt i sentrumskjernen bør ikke lokaliseres til Tangen, jfr. A-, B-, C-prinsippet



Grunnareal område	Ca. 340 000 m ² Bebygd areal for alle bygg: ca 83 000m ²
Bygningsarealer i matrikkel	Bruksareal totalt: ca 93 000 mye feil i matrikkelen
Tetthet	Lav utnyttelse

Arealbruk Tangen, kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Grønnstruktur langs fjorden

Grønnstruktur som kobling til sentrum

Bestemmelse:

For fremtidige næringsområder skal utnyttelsesgraden være mellom 40 og 150 % BRA, og minimum 50 % BRA hvor det medgår dyrka eller dyrkbar jord. Wessels veg N1, Vikaune/Wergelandsveien N2, Evja Nord N6, Evja Sør N9.

Retningslinje:

Områdene er avlastingssteder som kan nyttes til plasskrevende varegrupper og kontorvirksomhet og som kan bebygges med mer enn 3000 m² for varehandel når varegruppene er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter.



Arealbruk, reguleringsplan

Formål i reguleringsplanen:

- Næring, kontor og flere kombinerte formål.
- Grøntformål langs fjorden og grønt i en akse inn mot sentrum.



Havneområdet (Havnegata)

Havneområdet (Havnegata)

Avsatt til næringsbebyggelse i KPA

Type næring:

- Industri/lager/småbåthavn

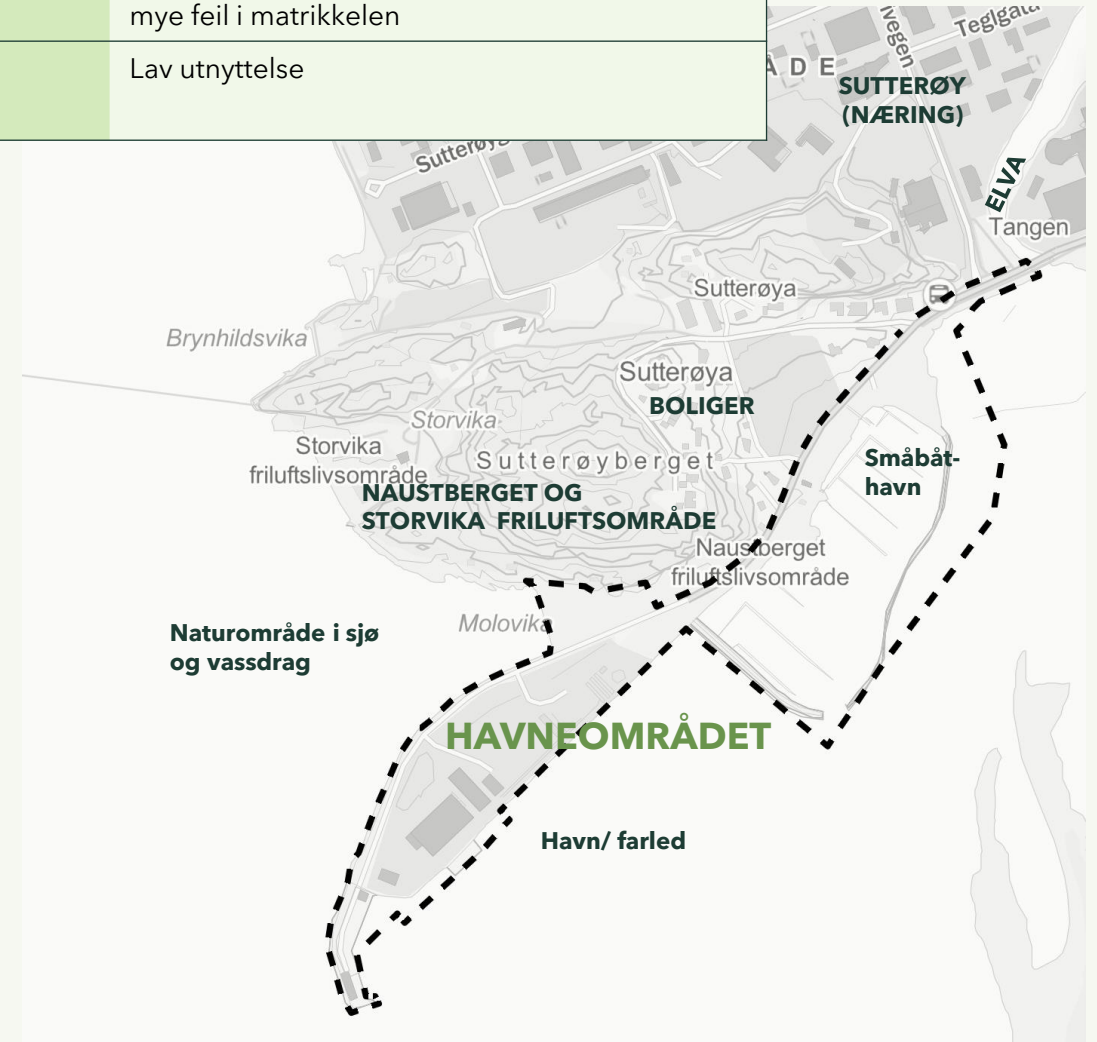
Lav utnyttelse

Utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Spesielle muligheter/utfordringer for næringsutvikling:

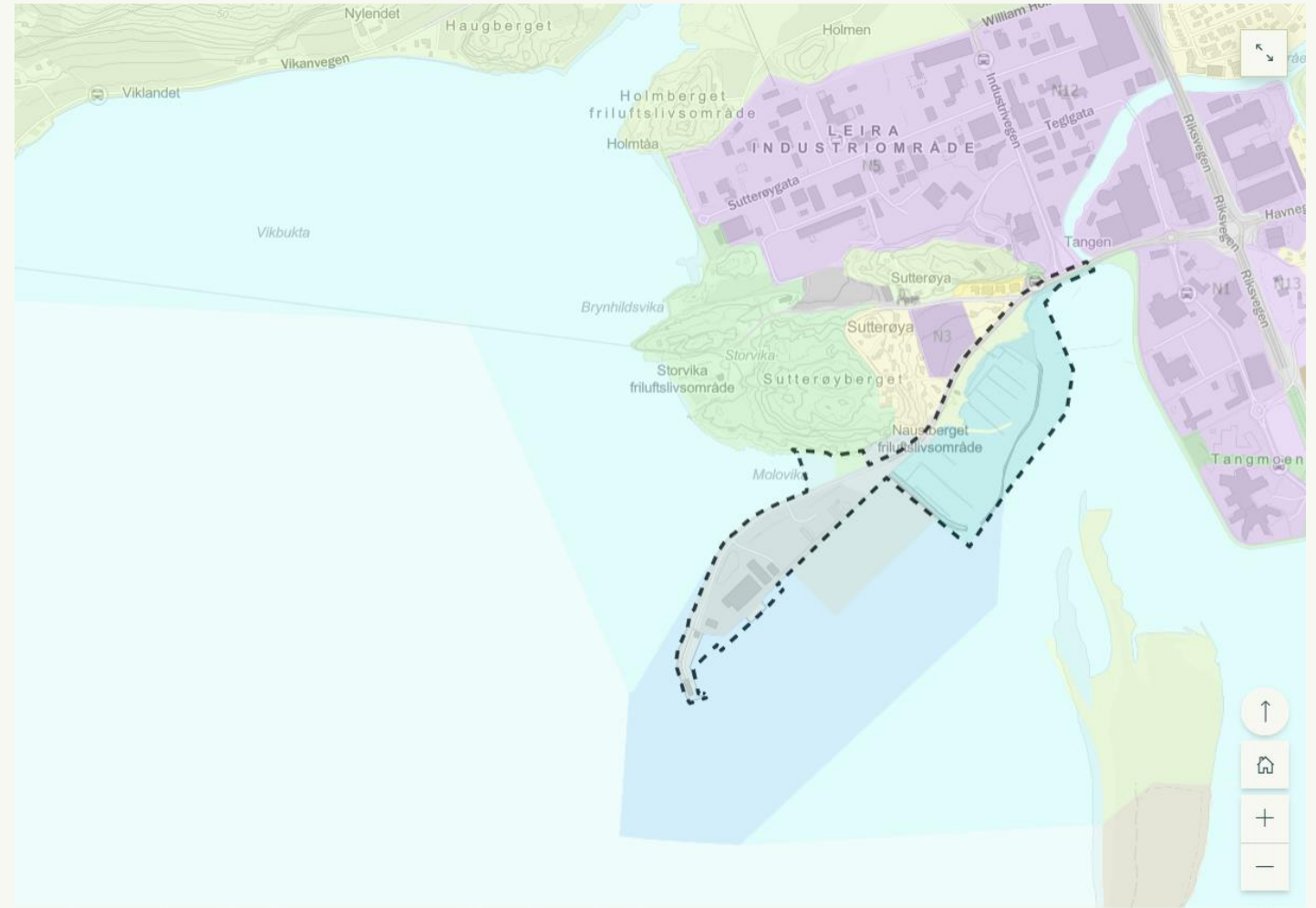
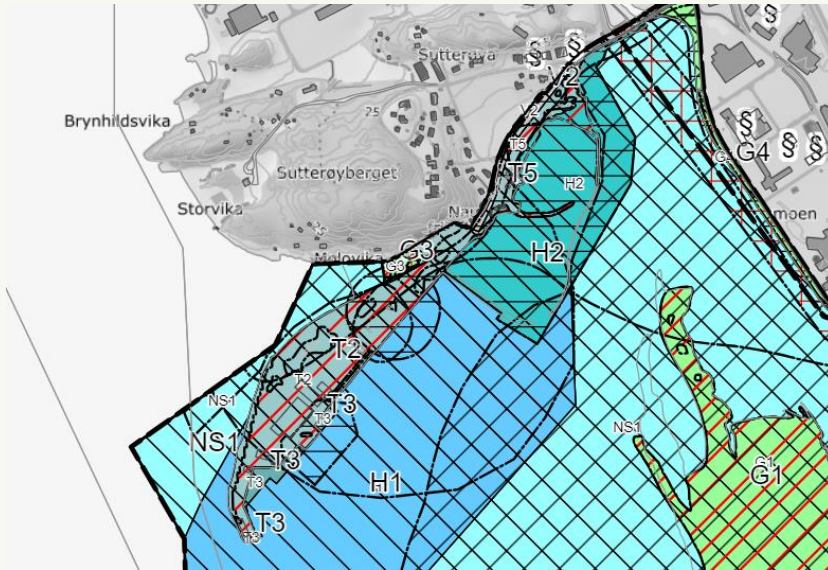
- Attraktiv beliggenhet for havnevirksomhet med god nærhet til E6.
- God nærhet til Sutterøy industriområde mot nord.
- Bør styrke kobling mot sentrum for gående og syklende, slik at havneområdet ikke blir en barriere mht friluftsområder.

Grunnareal område	Ca. 200 000 m ² Bebygd areal for alle bygg: ca 6 126 m ²
Bygningsarealer i matrikkel	Bruksareal totalt: ca 6 121 m ² mye feil i matrikkelen
Tetthet	Lav utnyttelse

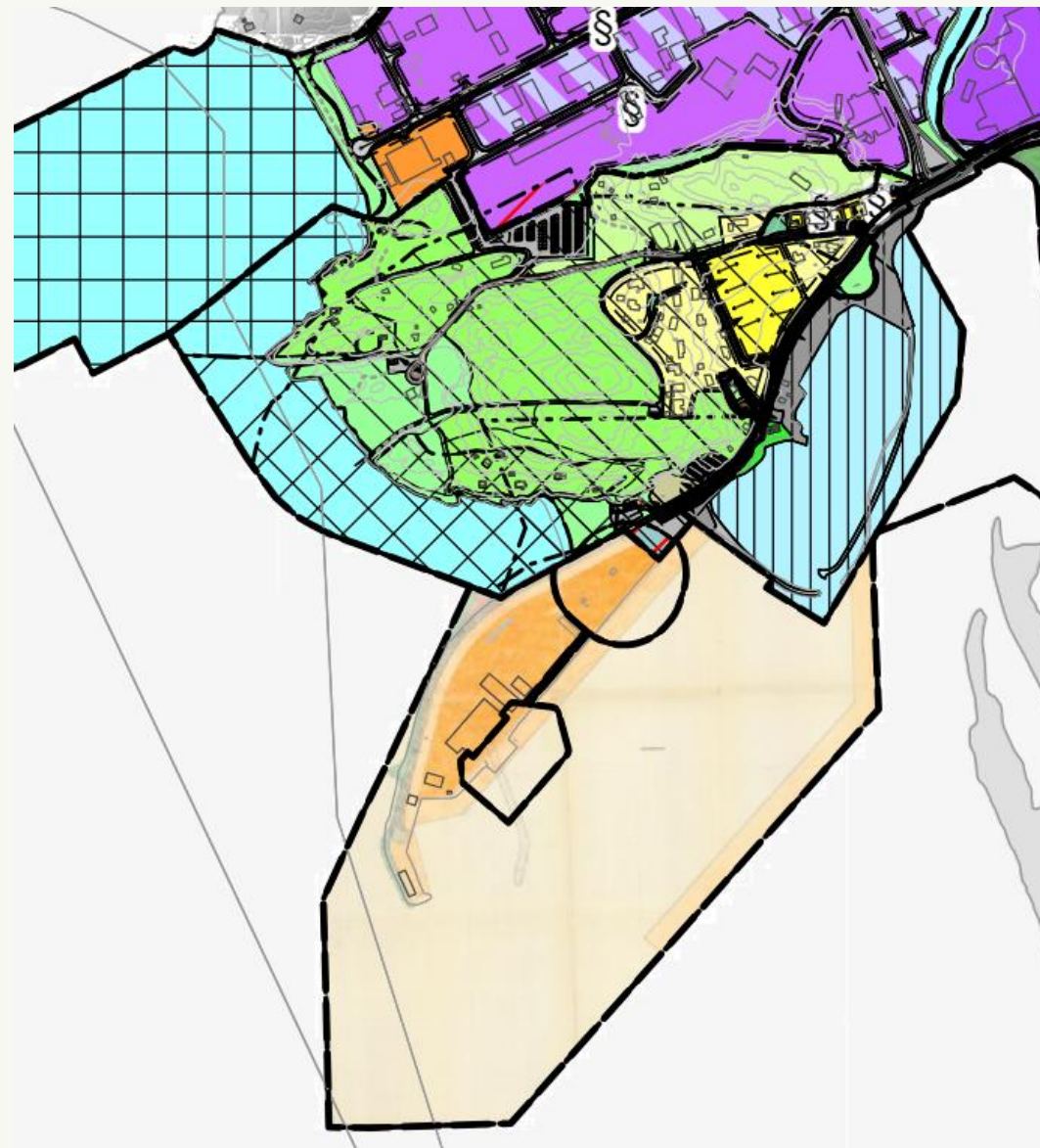


Arealbruk Havnegata, kommuneplanens arealdel

- Havn
- Grønnstruktur som kobling til elva



Arealbruk Havnegata, reguleringsplan (flere planer)



Anbefalinger Tangen, Sutterøy og havna

Eiendomsforhold, felles alle tre delområder

Kartet viser at det er en rekke ulike teiger. I alle delområdene. Mange grunneiere.

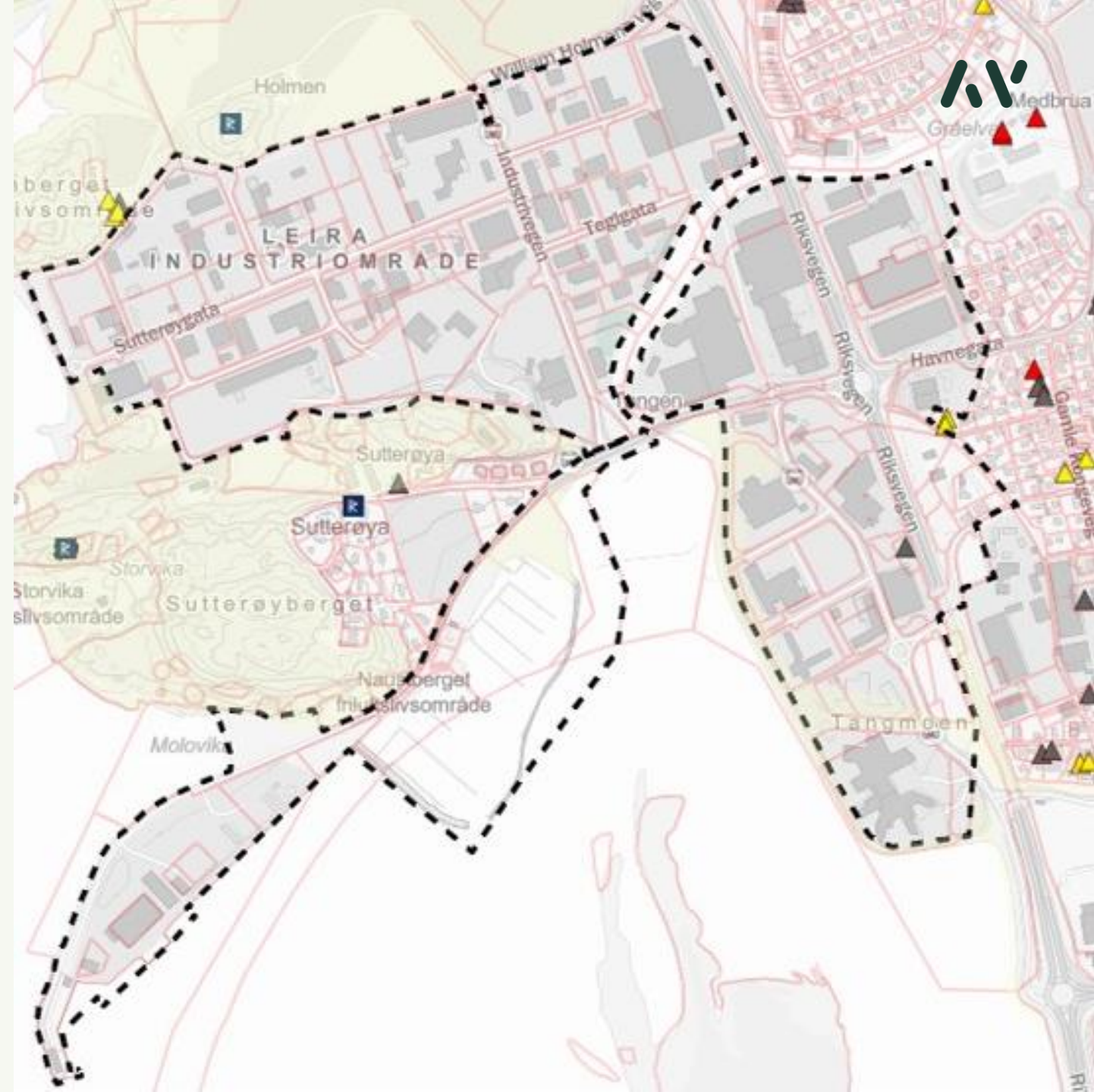
Næringsområdene har ikke utvidelsesmuligheter på grunn av restriksjoner i tilgrensende områder: LNF, friluftsområder, boligområder, elva og fjorden.

Aktørsamarbeid

kan bli viktig for å få gode helhetsløsninger og synergier innenfor og mellom delområdene.

Kulturminner

- Ingen kulturminner innenfor området
- Kulturminner finnes i tilgrensende områder i nord.



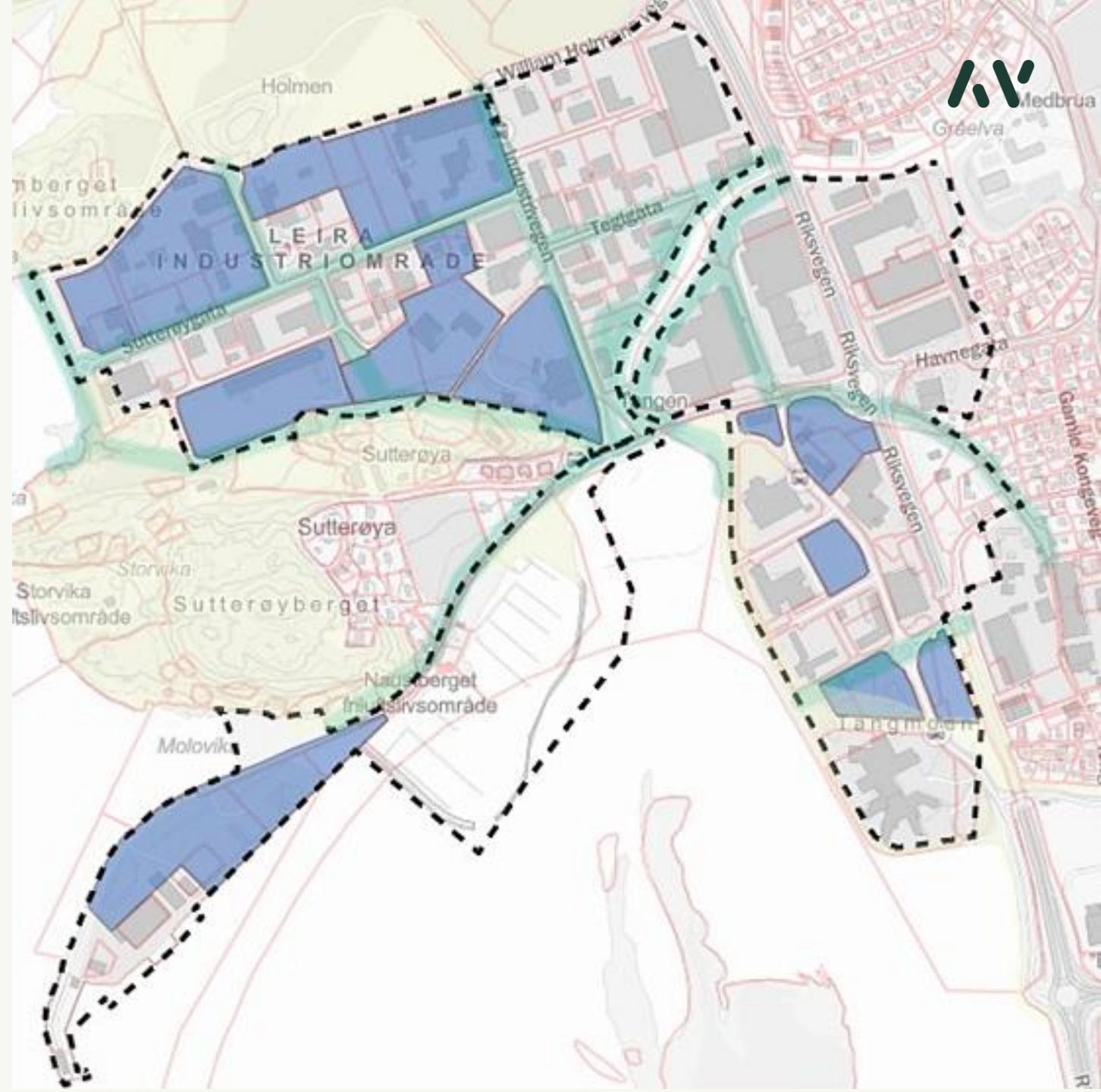
Anbefalinger fortetting og næringsutvikling

Det er et fortettpotensial, som bør undersøkes nærmere i en fortetningsstudie. Områdene har i dag lav utnyttelse og store asfalterte flater.

- Enkelte arealer som kan ha potensial er markert i kartet, men alle arealer innenfor områdene bør vurderes.
- Grønne kvaliteter bør vektlegges.
- Mulighet for optimalisert bruk av trafikkarealer og parkering samt lading av elektriske kjøretøy bør vurderes nærmere som del av fortetningsstudien. Naboskap renseanlegg/ friluftsområde kan også undersøkes.
- Det bør settes et ambisjonsmål på tetthet i områdene.

Sambrukspotensial for funksjoner i områdene bør vurderes nærmere.

- Vaskehall/ verksteder, parkeringsarealer, ladestasjoner mv kan være aktuelle funksjoner for sambruk.
- Felles kantiner/ møtelokaler og spiserom kan gi økt trivsel og økt potensial for sambruk, innovasjon og samarbeid på tvers.



Anbefalinger fortetting og næringsutvikling

Det er trafikale utfordringer og utfordringer med trafiksikkerhet mht tilkomst til friluftsområdet som må løses, spesielt for gående og syklende i et område med mye tungtrafikk.

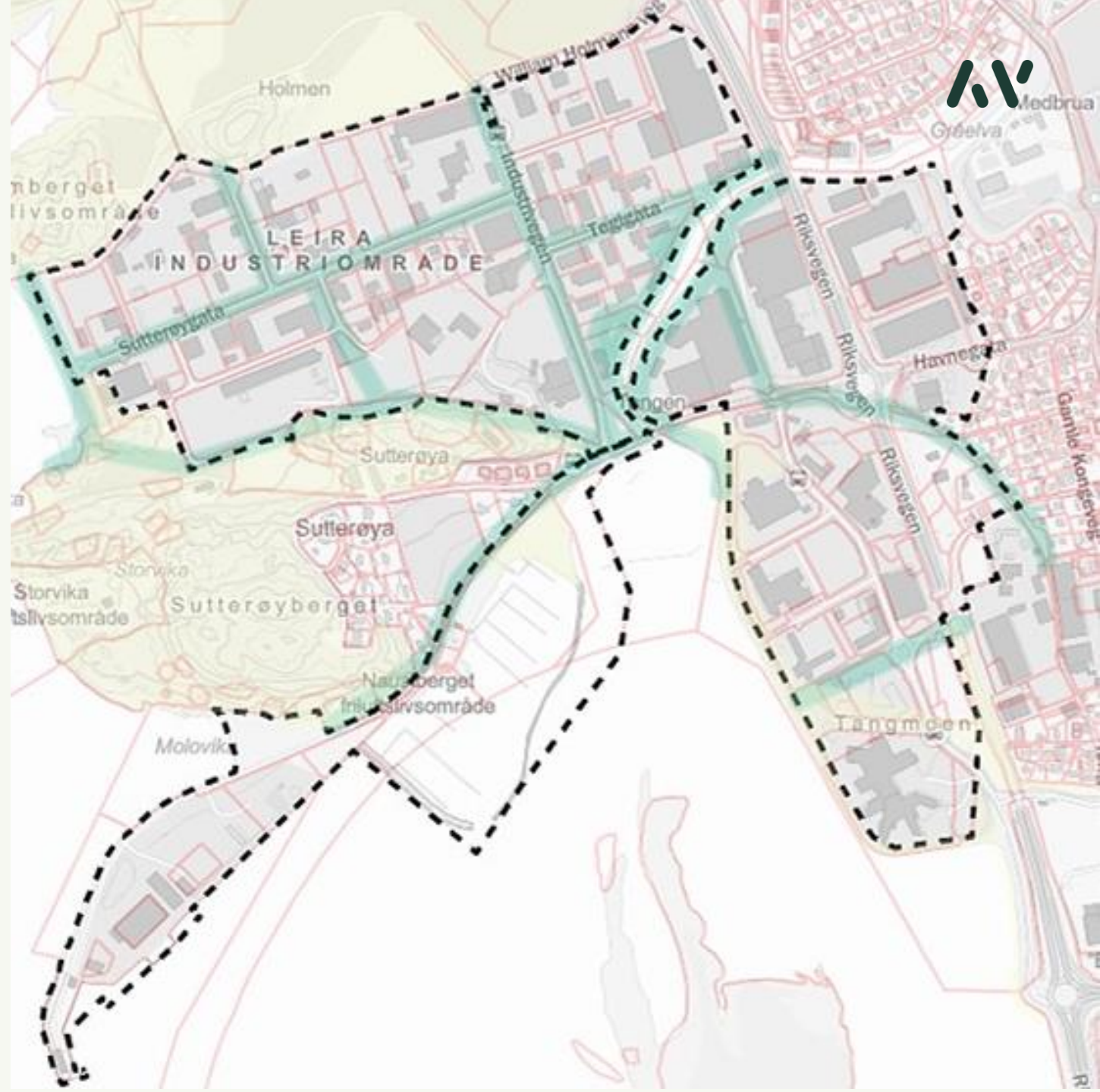
- Bedre tilrettelegging og avbøtende tiltak bør undersøkes nærmere.
- Det bør vurderes om tiltakene for gående og syklende kan sees i sammenheng med foreslåtte grønne korridorer i området, eller om andre traseer bør prioriteres.

Grønne korridorer gjennom området

- Komplettering av eksisterende grønnstruktur og etablering av nye grønne korridorer.
- Kan gi mulighet for sammenhenger gjennom et område som er preget av harde flater og industri i dag.
- Kan også ha en positiv virkning med hensyn til håndtering av overvann.

Energiløsninger og arkitektur

- Ved fortetting bør det tas høyde for etablering av solenergiløsninger på tak og fasader.
- Energiløsninger bør løses som helhetlig/ integrert del av arkitekturen.



Anbefalinger fortetting og næringsutvikling

Det bør legges en tydelig næringsstrategi for type virksomhet i de ulike delområder innenfor Sutterø, Tangen og Havneområdet (A-, B-, C-prinsippet), slik at synergier og sambrukspotensial kan utnyttes best mulig. Sees i sammenheng med KPA.

- Stimulere til god lokalisering. For eksempel bilforretninger samles i ett område, kontor i et annet, entreprenører, næring mv.
- Strategien bør legge vekt på at aktivitet på Tangen ikke skal tappe sentrumskjernen i Stjørdal for aktivitet og byliv (jfr retningslinje om ikke tillatelse til kjøpesenter). Sees i sammenheng med KPA.
- Strategien bør se på hvordan havneområdet kan fungere for virksomheter som har behov for tilknytning til havn, og som kan fungere i naboskap med friluftsinnteresser og boliger i nærområdet.

Gjennom økt fokus på fortetting, mer effektiv bruk av trafikkarealer og sambruk av funksjoner, kan områdene ha potensial til utvidelse av virksomheter og/eller å ta imot nye bedrifter til området.

- Relokalisering av plasskrevende virksomheter fra andre områder i kommunen til Sutterø og Tangen kan være aktuelt.

