Hofstad Næringspark

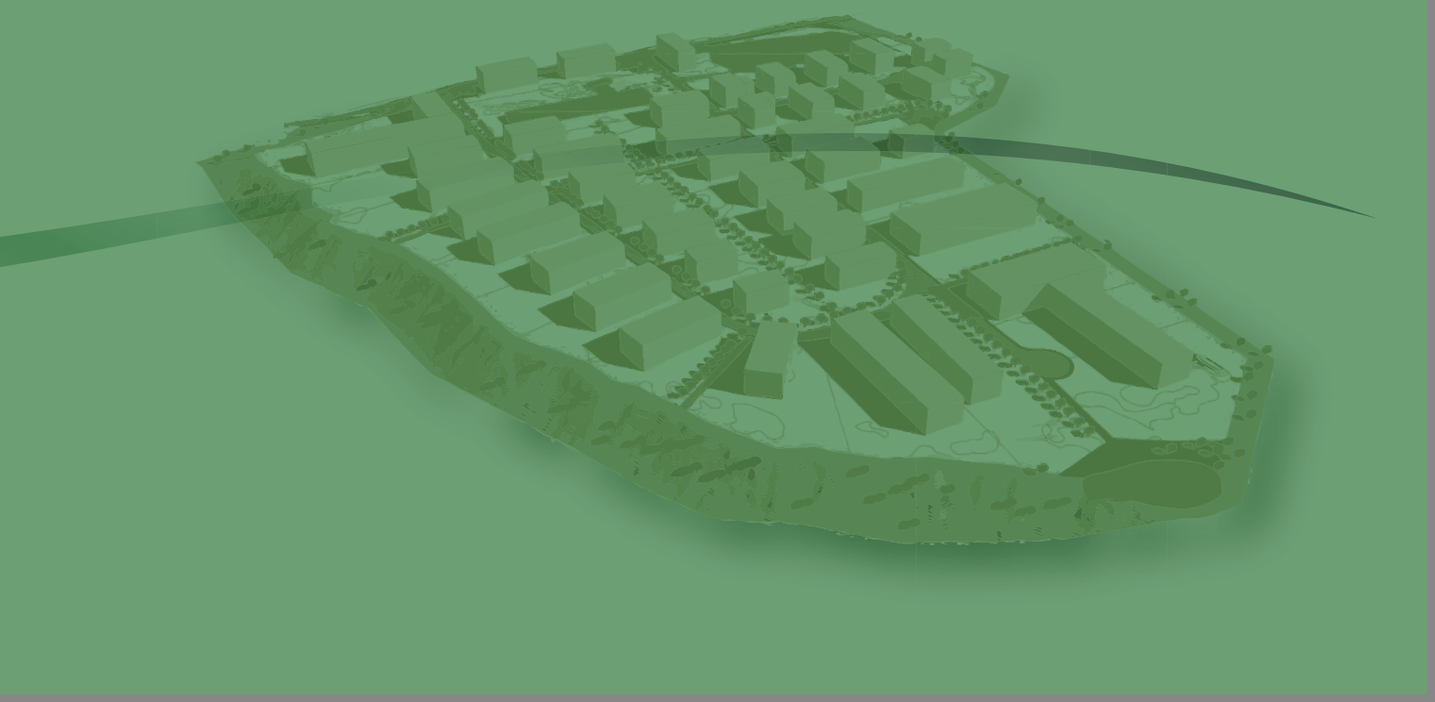
SELBERG ARKITEKTER AS

plan I arkitektur I landskap

MELHUS NÆRINGSAREAL AS

presenterer

HOFSTAD NÆRINGSPARK



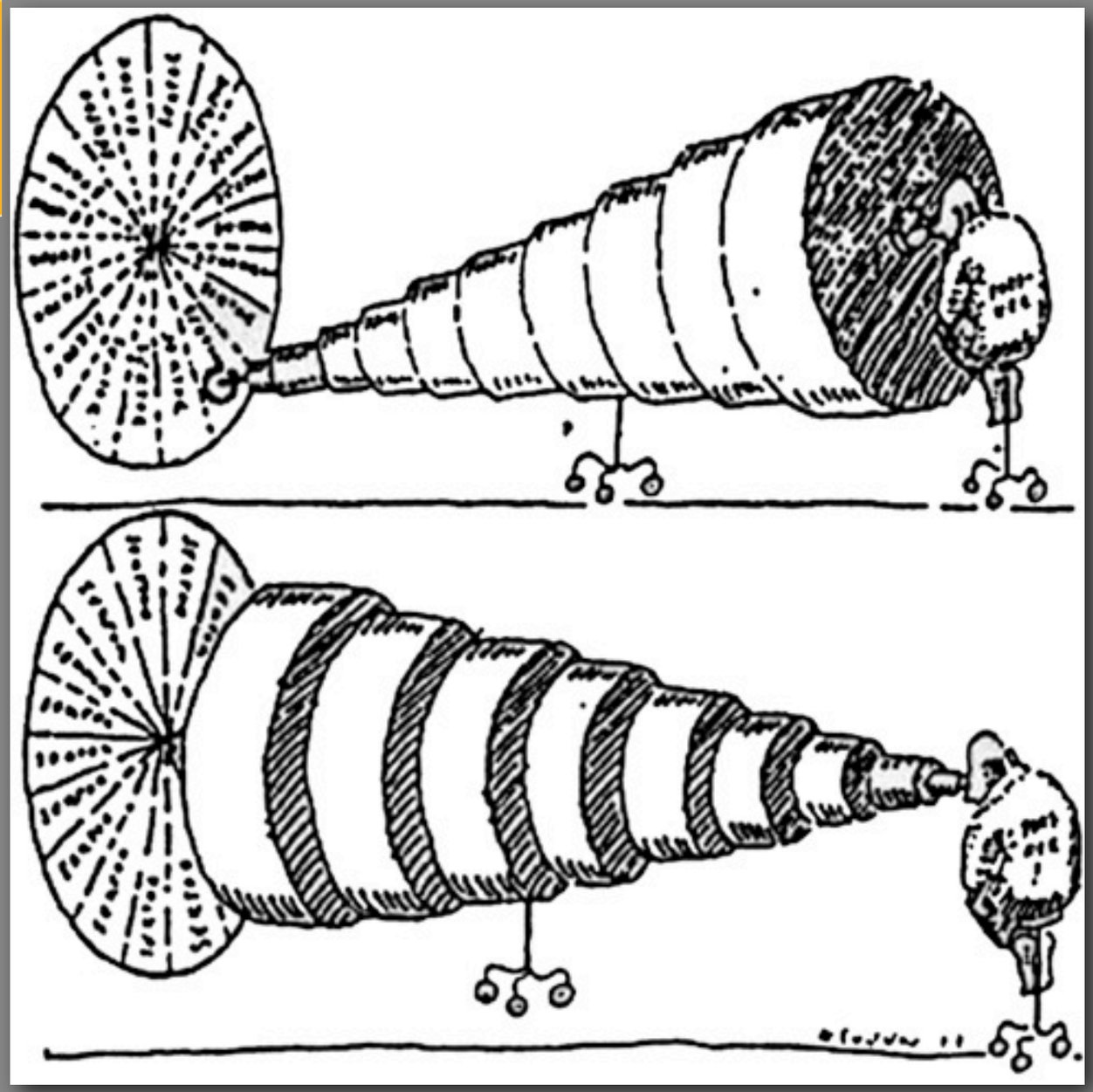
Bakgrunn

Næringslivet ønsker

- Ønske om relevant lokalisering
  - Logistikk - ikke bare lokalt men også det overordnete vegnett
  - Leverandører og kunder
  - Arbeidskraft
  - Tilgjengelighet
- Økonomi
  - Må ikke koste skjorta etablering eller drift (logistikk)
  - Flyttekjeden bør utløse merverdier
- Marked
  - Valg - at det finnes alternativ
  - Konkurranse på pris og kvalitet
  - Forutsigbarhet, en kan planlegge flytting om x år og få tilgang på tomt
  - Størrelse, for å underbygge utviklingen av industrielle miljø

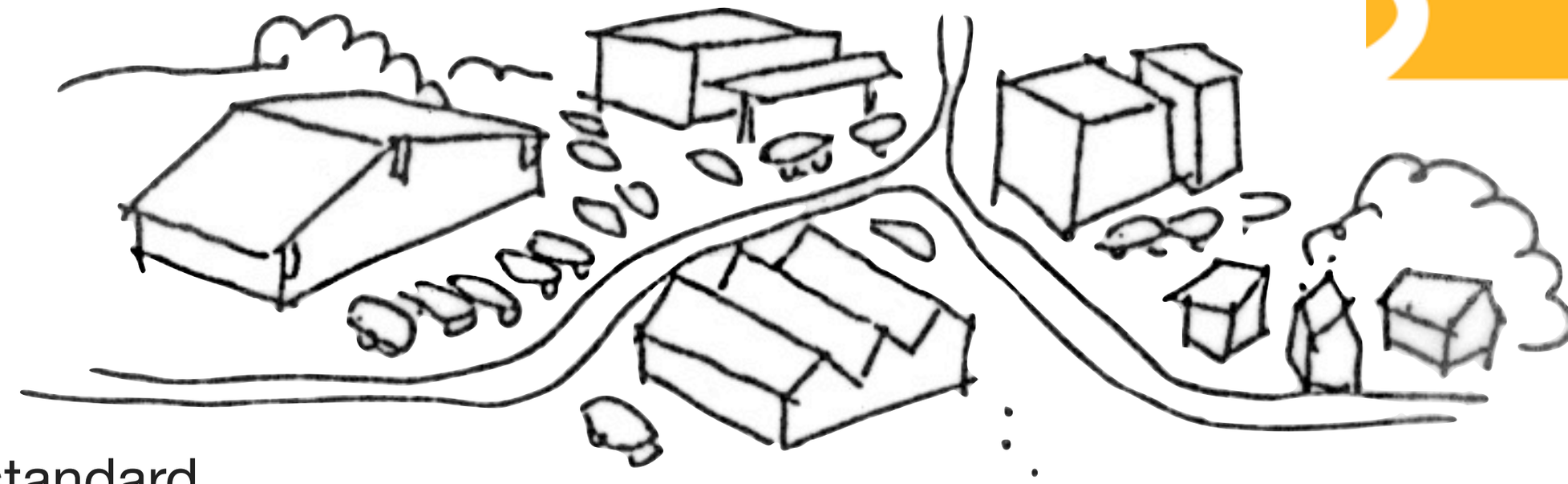
Hva kjennetegner gode næringsarealer

- Et utviklingsselskap som sikrer samordning, styring og helhetlig tenking - ikke klatting og tilfeldigheter
- Fleksibel størrelse både for de store og de små
- Transportoptimalt
  (effektiv logistikk - tyngdepunkt)
- Nær hovedveg, jernbane og havn
  - flermodulaitet (i ulike prioriteringer)



Virkeligheten.....

Norsk virkelighet

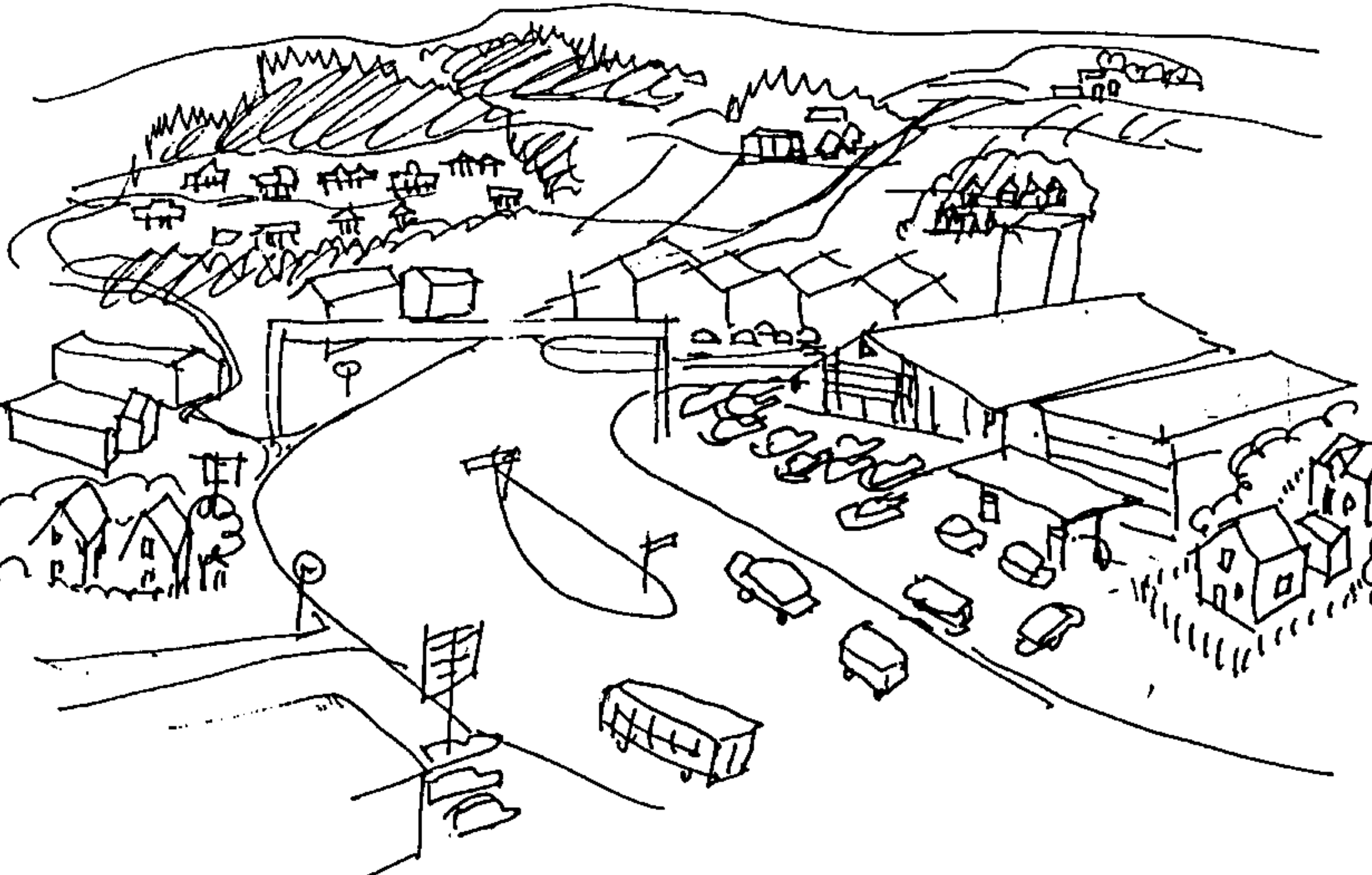


- Lav visuell standard
- Ofte kvadratiske næringstomter med reserveareal… Flytte er vanskelig
- Ingen eller ustelte felles areal
- Ingen samordning fra tomt til tomt - Leve Toten
- Små områder innemellom mye annet
- Spredte miljøer og strukturer
- Små miljøer (lite land og små byer)

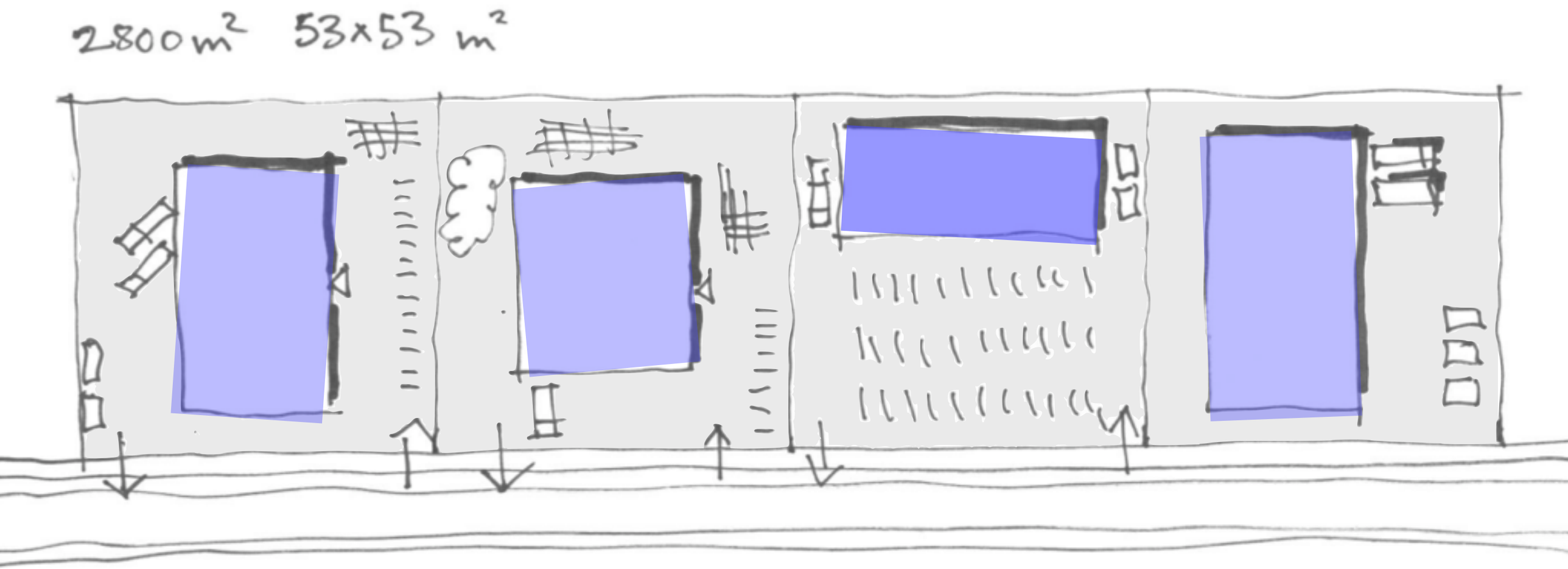
Image © 2009 DigitalGlobe
© 2009 Tele Atlas
606 m

Planlagt, regulert og godkjent etter plan og bygningsloven

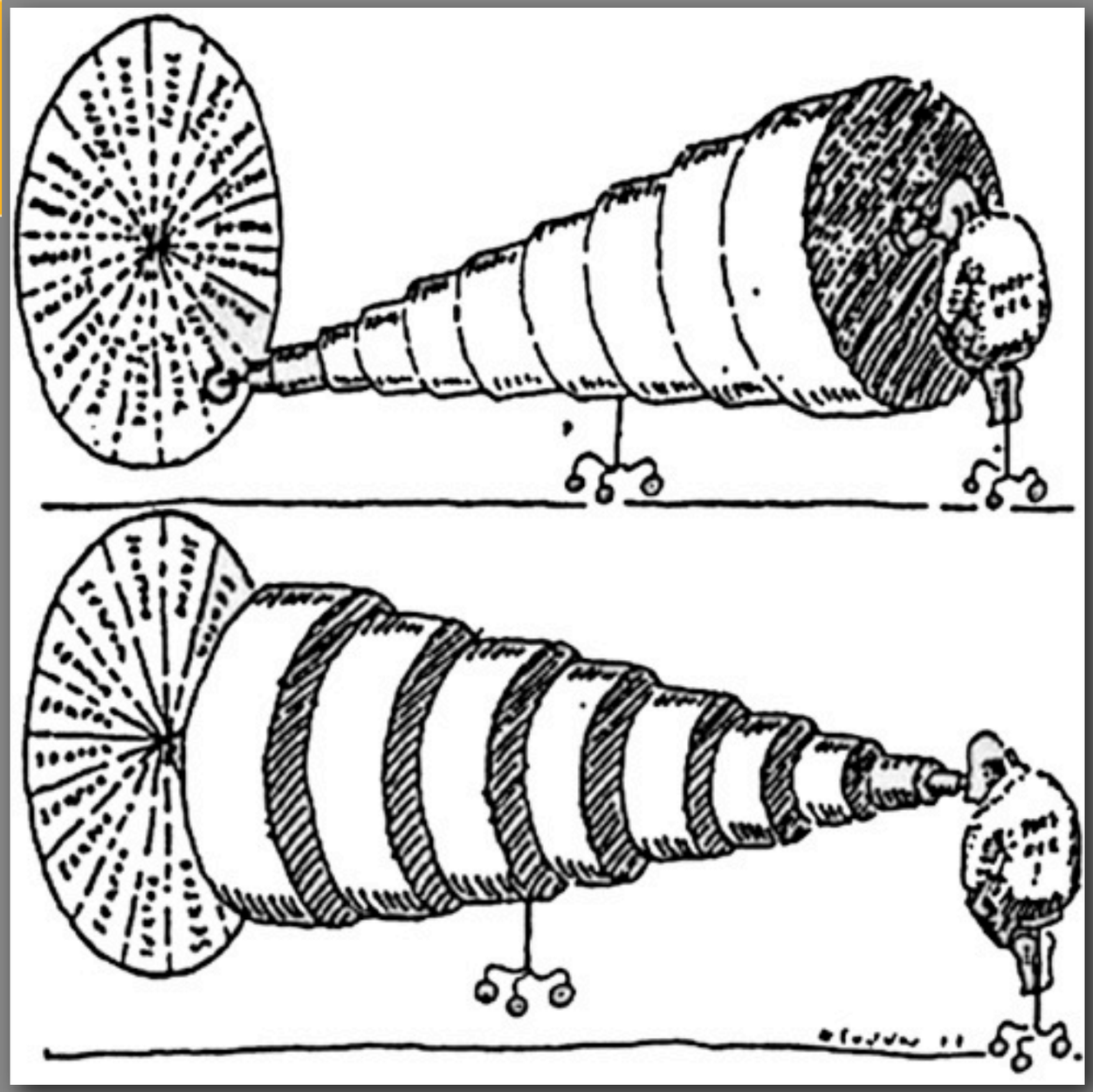
Image © 2009 COWI A/S, DDO
© 2009 Tele Atlas
251 m



Typisk norsk løsning



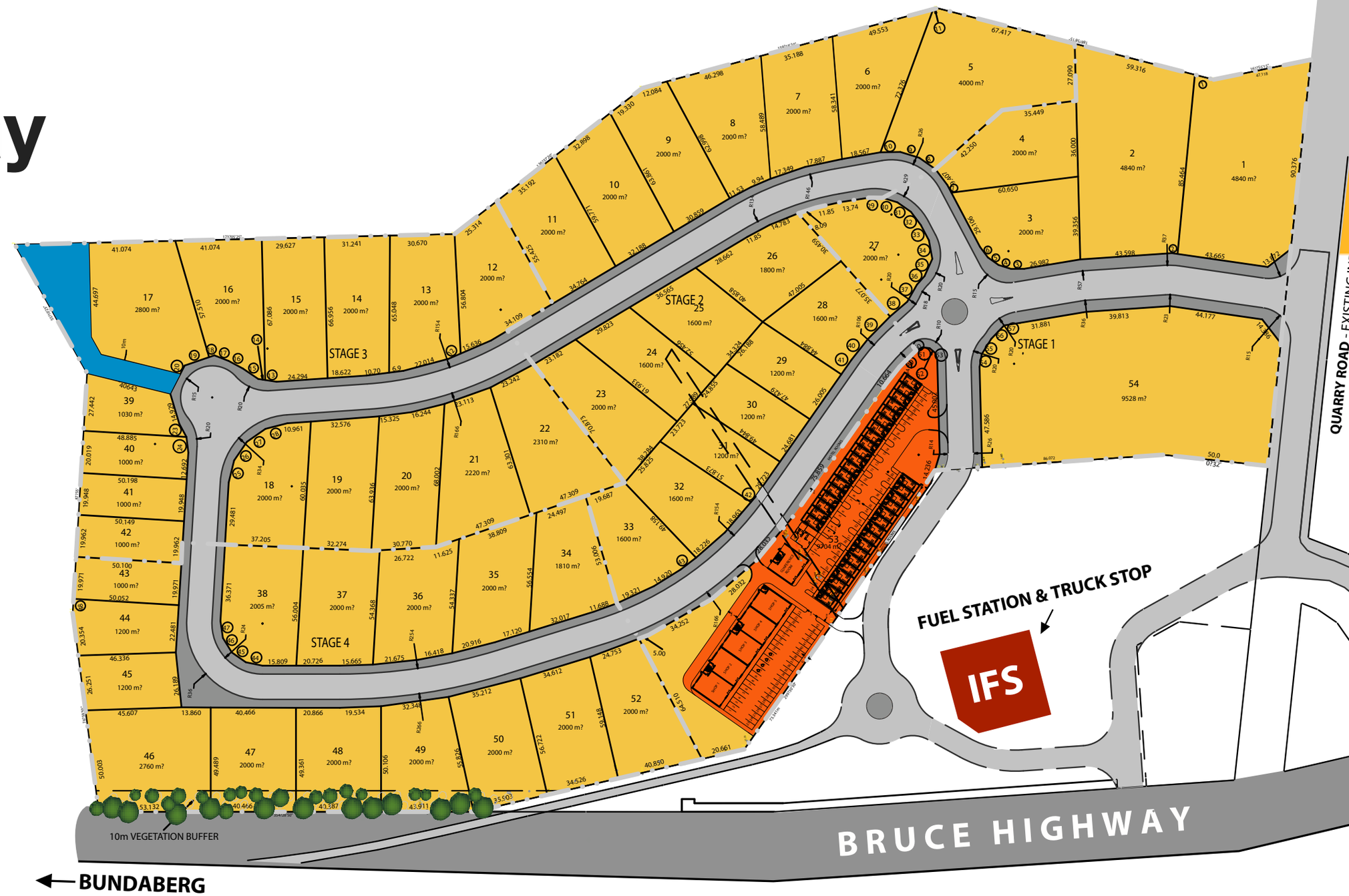
- Bygg med ræl rundt og lite annet, ofte søppel foran bygget
- Ofte små områder klemt mellom annen arealbruk
- Plassering ofte midt på tomta
- Vanskelig å utbygge eller utvikle videre - ingen eller liten samordning



Internasjonale prinsipp

Visuelt

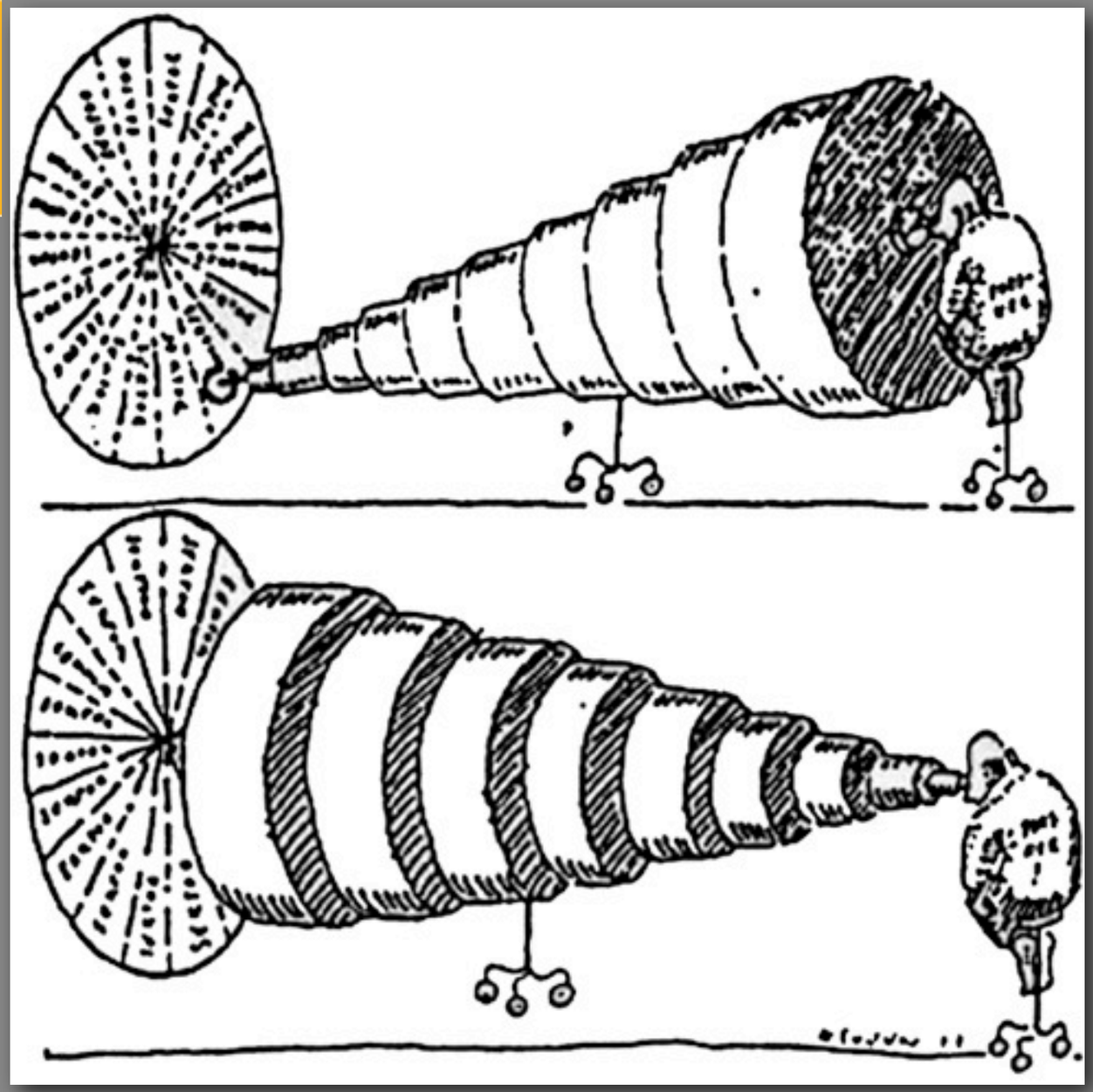
Wide Bay



- 2 til 8 mål
- Smale dype tomter
- Lite felles areal

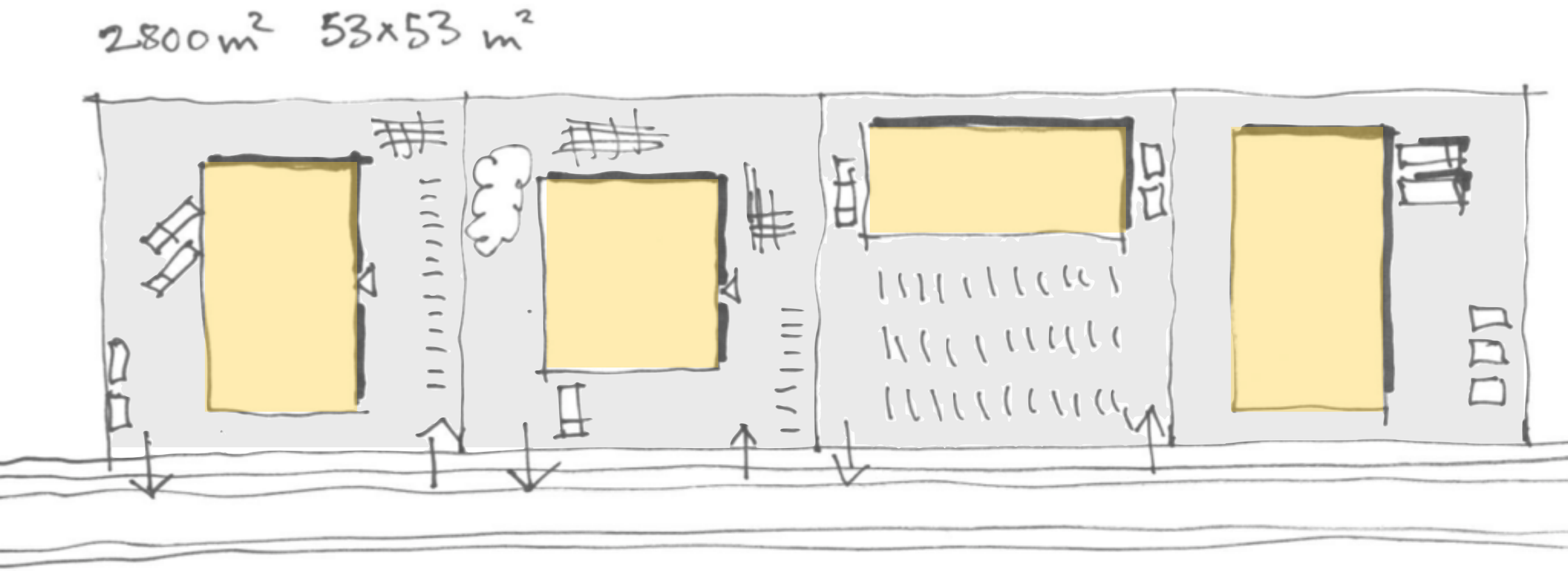
Australia Hervey Bay

- Smale dype tomter
- Varierte størrelser
- Driftsselskap for fellesarealer og samordne utbygging
- Parkmessighet felles areal
- Utviklingsselskap drifter

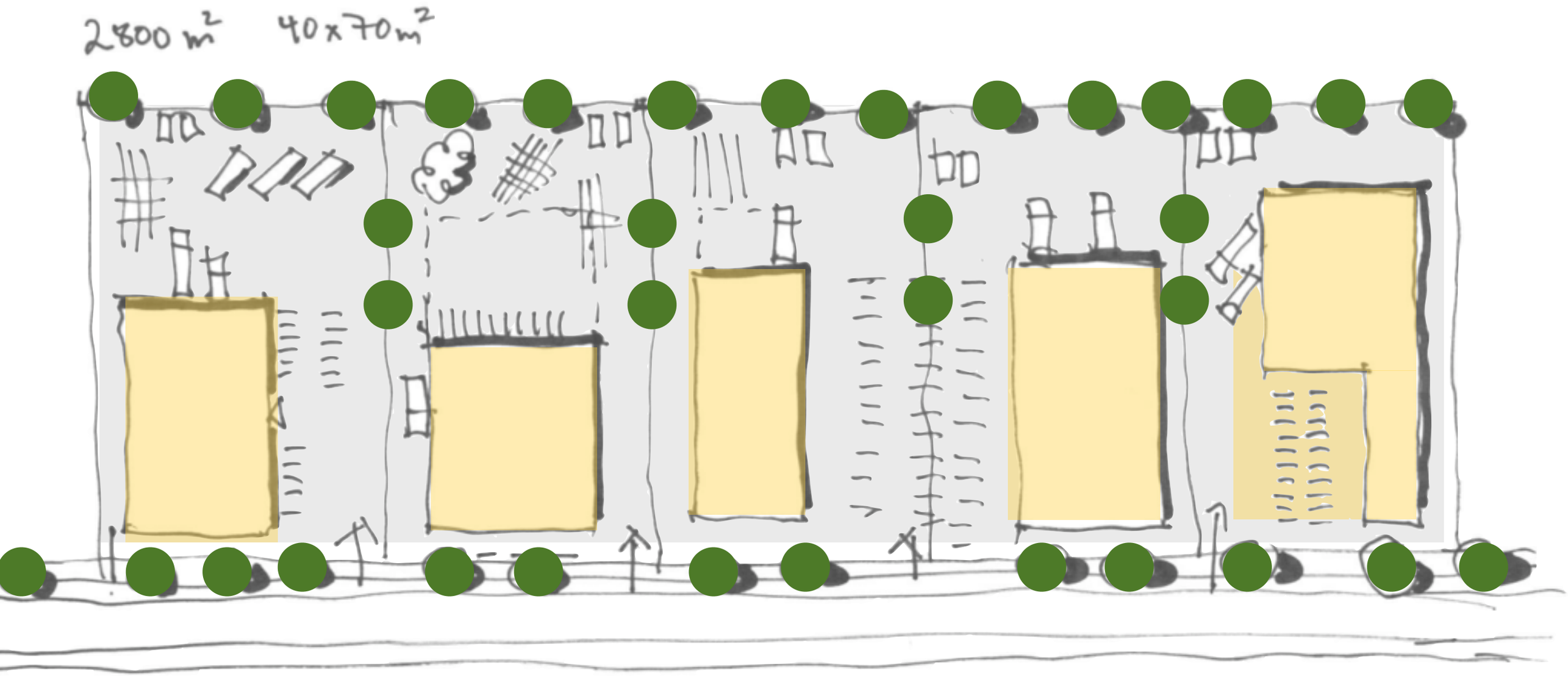


Oppsummering av prinsipper…….

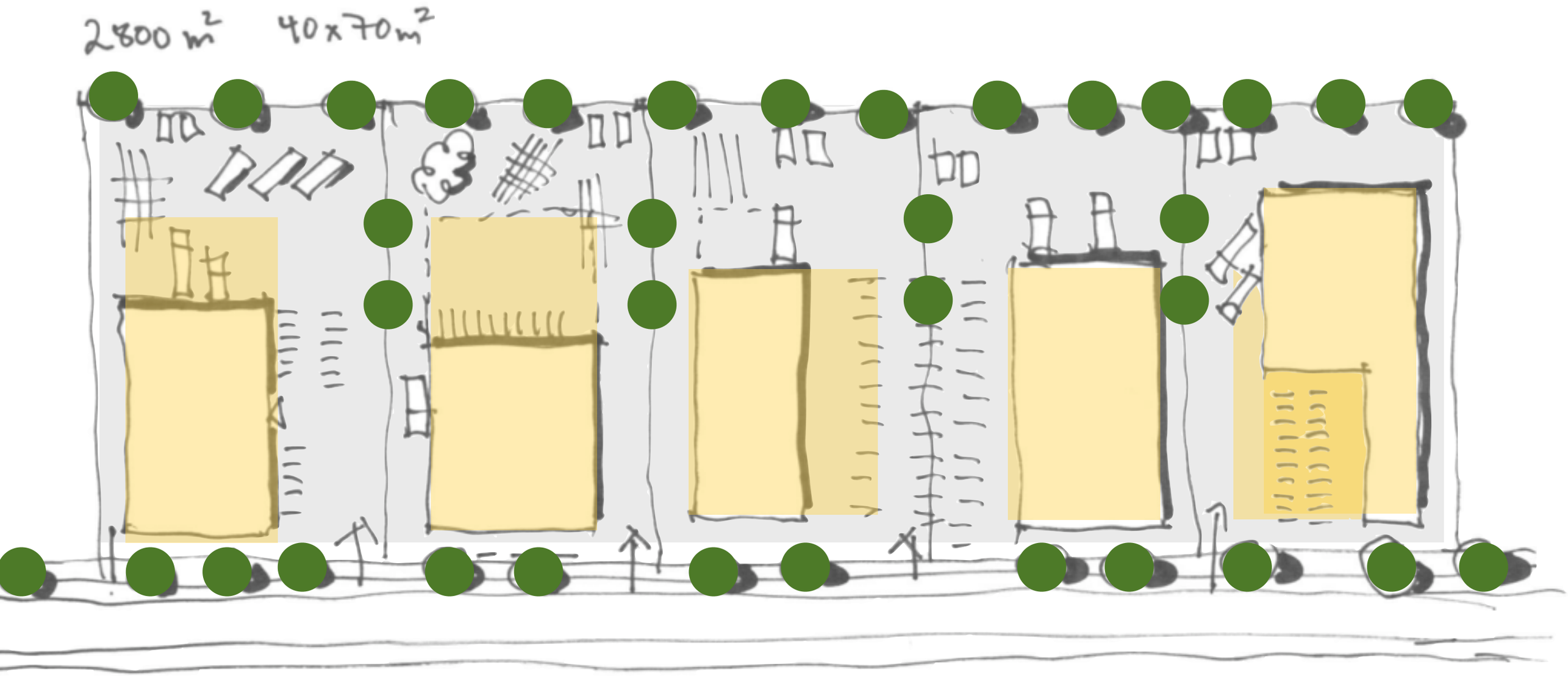
Typisk norsk løsning



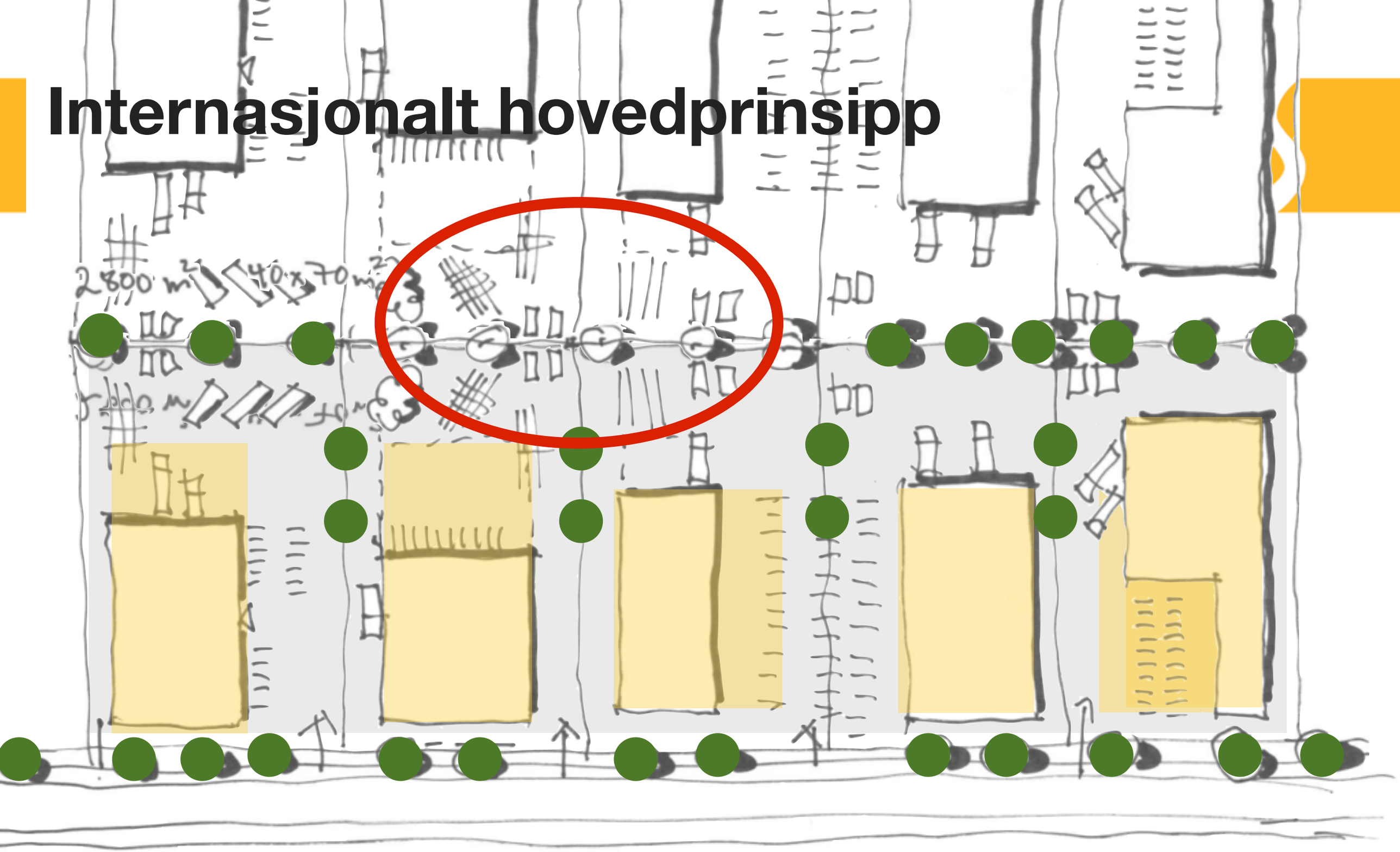
Internasjonalt hovedprinsipp



Internasjonalt hovedprinsipp



Internasjonalt hovedprinsipp



Hovedpunkt

- Smale dype tomter
  - mer effektiv arealutnyttelse - fleksibel
- Lav grad av reserveareal
  - flyttekjeder og fellesområder
- Søppel på baksiden
  - ikke foran
- Driftsselskap som tar seg av fellesareal og "front" mot offentlig vei
- **Identitet og kvalitet viktig element i markedsføring såvel utvikling**
  - konkurranse

Hofstad leir
- fra teori til praksis

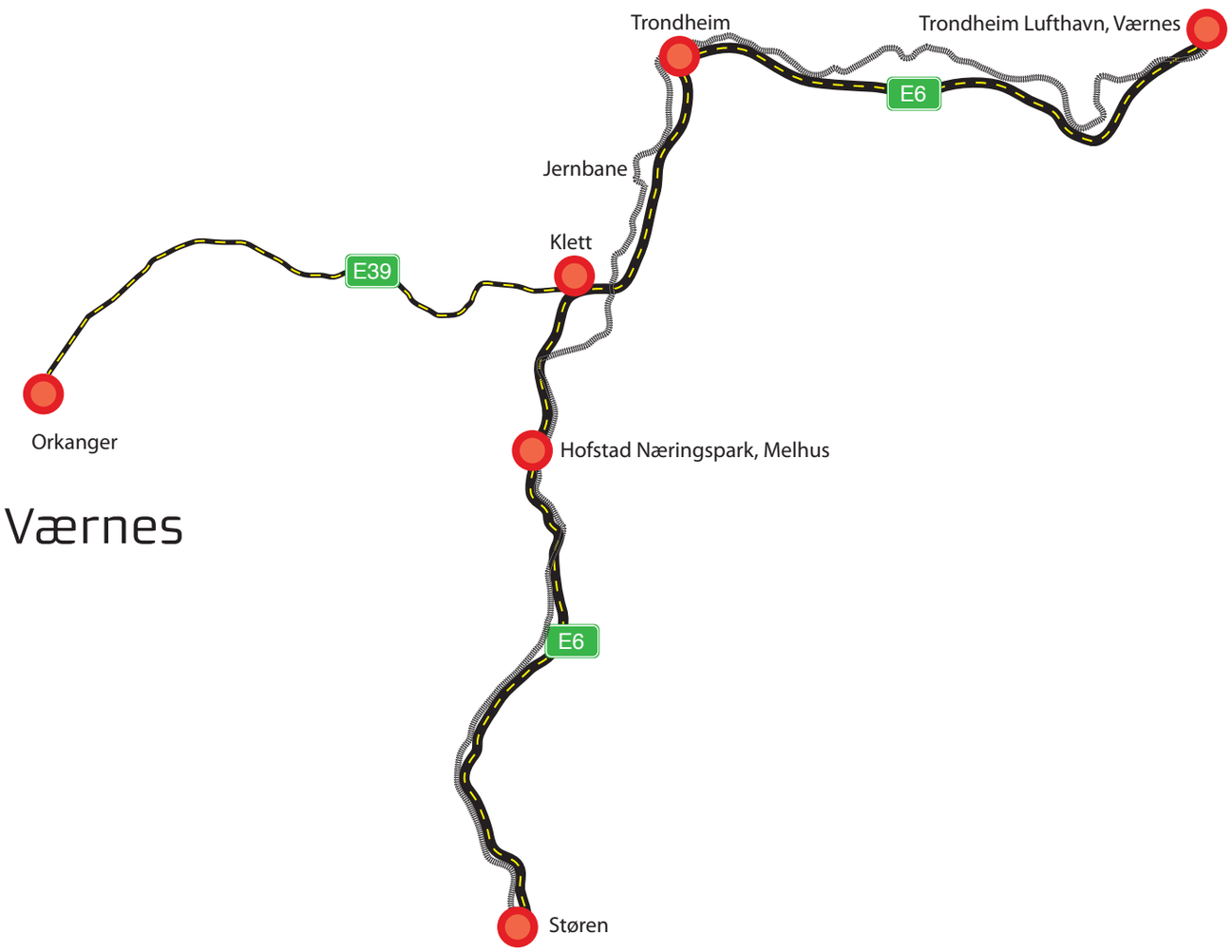
Hensikt med planen

Formålet med planen er å legge til rette for en regional næringsutvikling på eiendommen, der framtidsrettede og konkurransedyktige bedrifter tilbyr ansatte til å kunne bo lokalt og arbeide både lokalt, nasjonalt og globalt.

Lokasjon

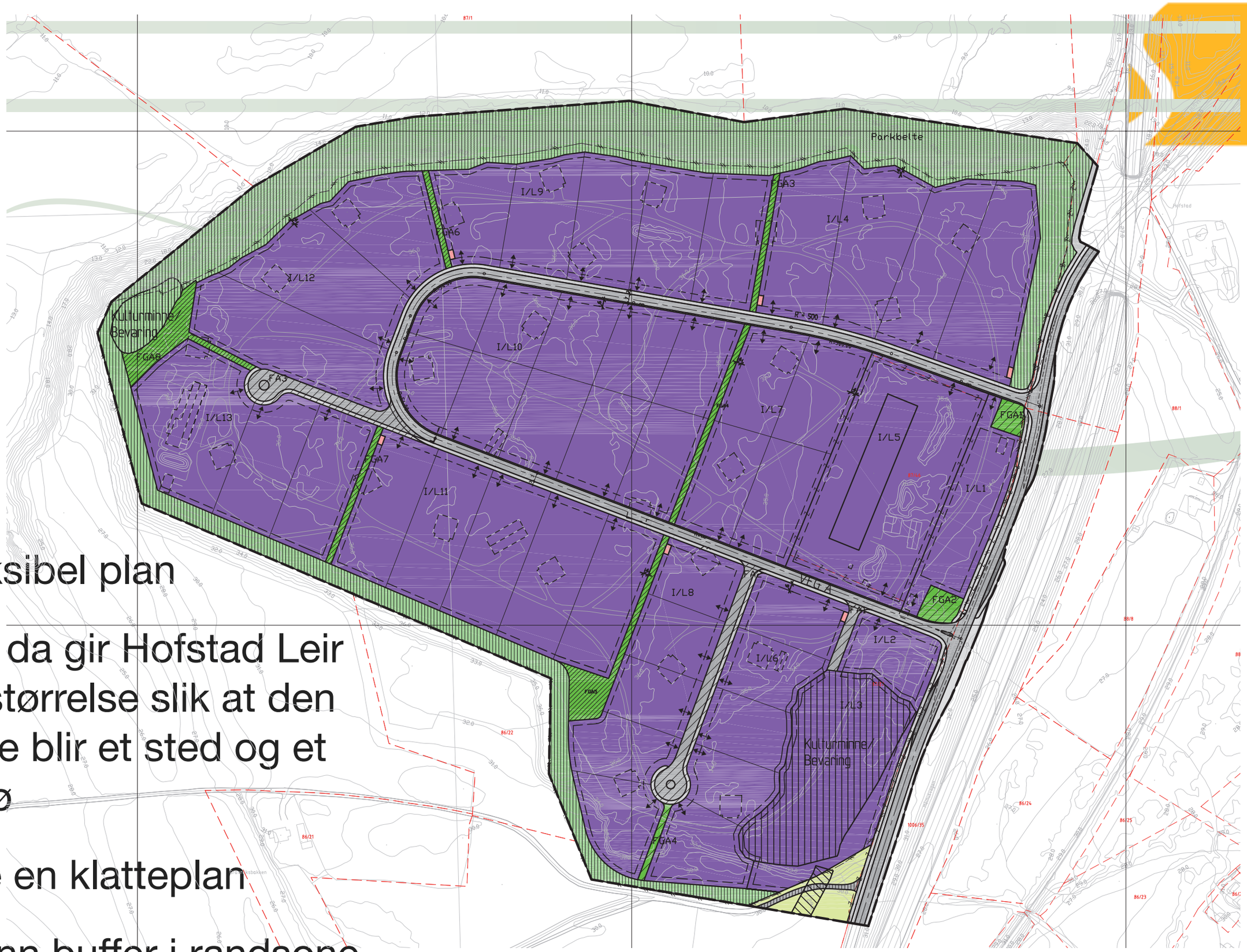
Hofstad Næringspark er lokalisert:

- 5 km sør for Melhus sentrum,
- 23 km sør for Trondheim,
- 51 km sør for Trondheim Lufthavn Værnes
- 27 km nord for Støren
- 32 km øst for Orkanger



Næringsparken er på rett vei til Trondheimsregionen

Reguleringsplan



- Fleksibel plan
- 250 da gir Hofstad Leir en størrelse slik at den både blir et sted og et miljø
- Ikke en klatteplan
- Grønn buffer i randsone

Infrastruktur

Arealbruk

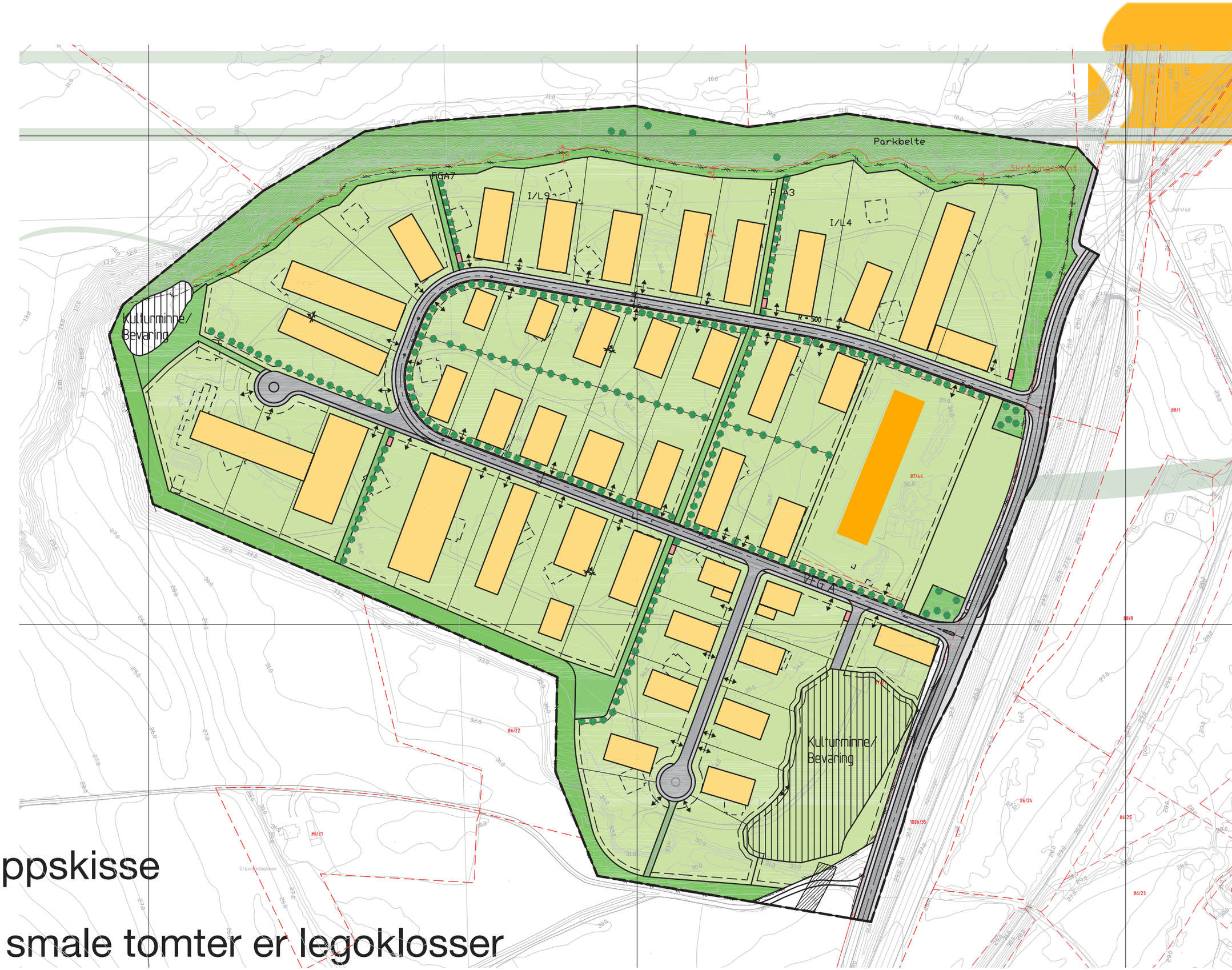
Området omfatter Hofstad Leir, et tidligere militært område. Militærvirksomheten er avsluttet. Noe næringsvirksomhet (Delprodukt) har allerede etablert seg i området, men hoveddelen av området ligger klar for ny næringsutvikling.

Området er regulert til industri og næringsvirksomhet. Maks. tomteutnyttelse er satt til 70% BYA. Maks. høyde på bebyggelse til gesims er 20 m.

All infrastruktur opparbeides av Melhus Næringsareal fram til tomtegrense.

- Næringsselskapet bygger ut felles infrastruktur til tomtegrense

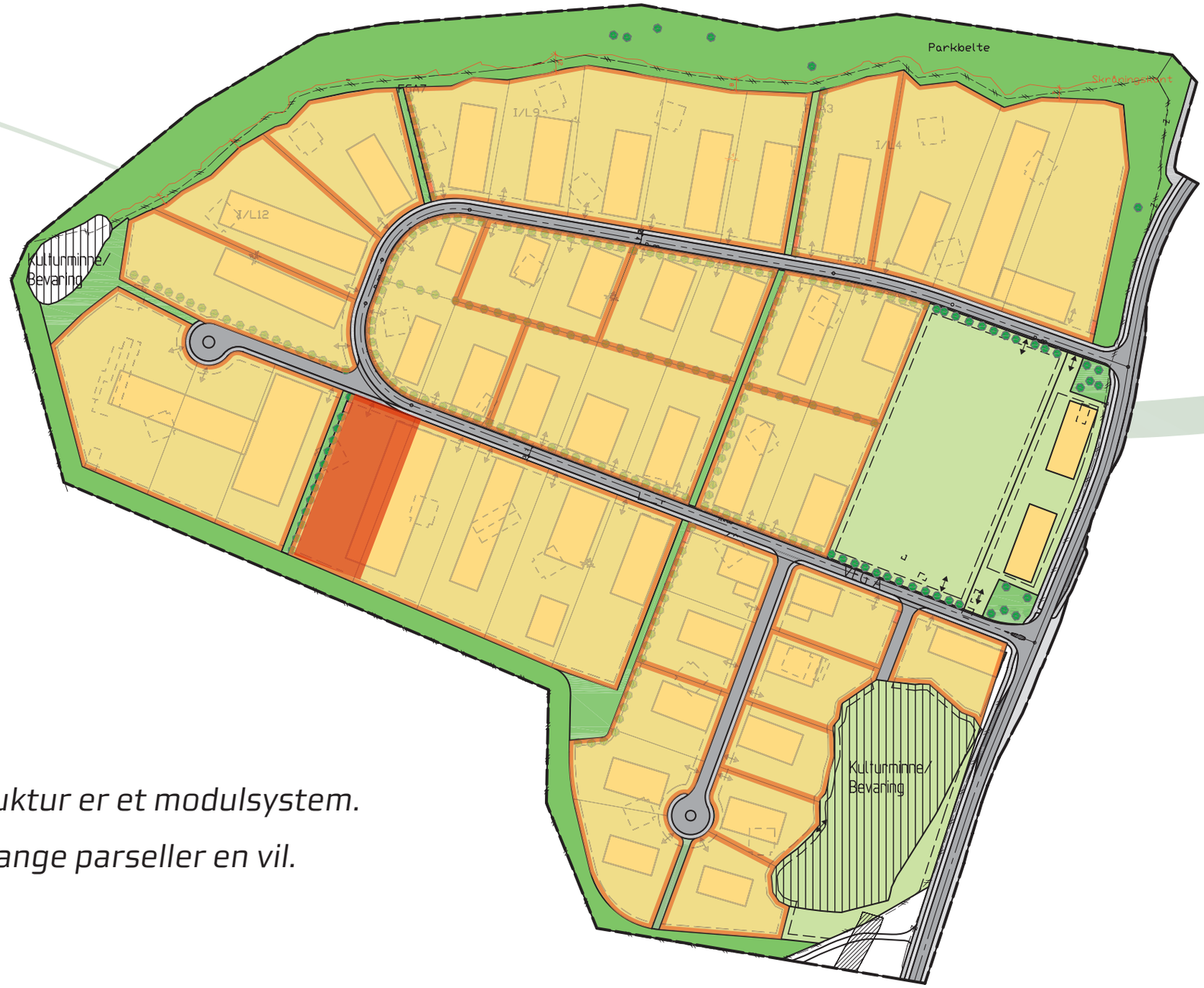
Illustrasjonsplan



- Prinsippskisse
- Dype smale tomter er legoklosser

HOFSTAD NÆRINGSPARK

- ET FLEKSIBELT KONSEPT



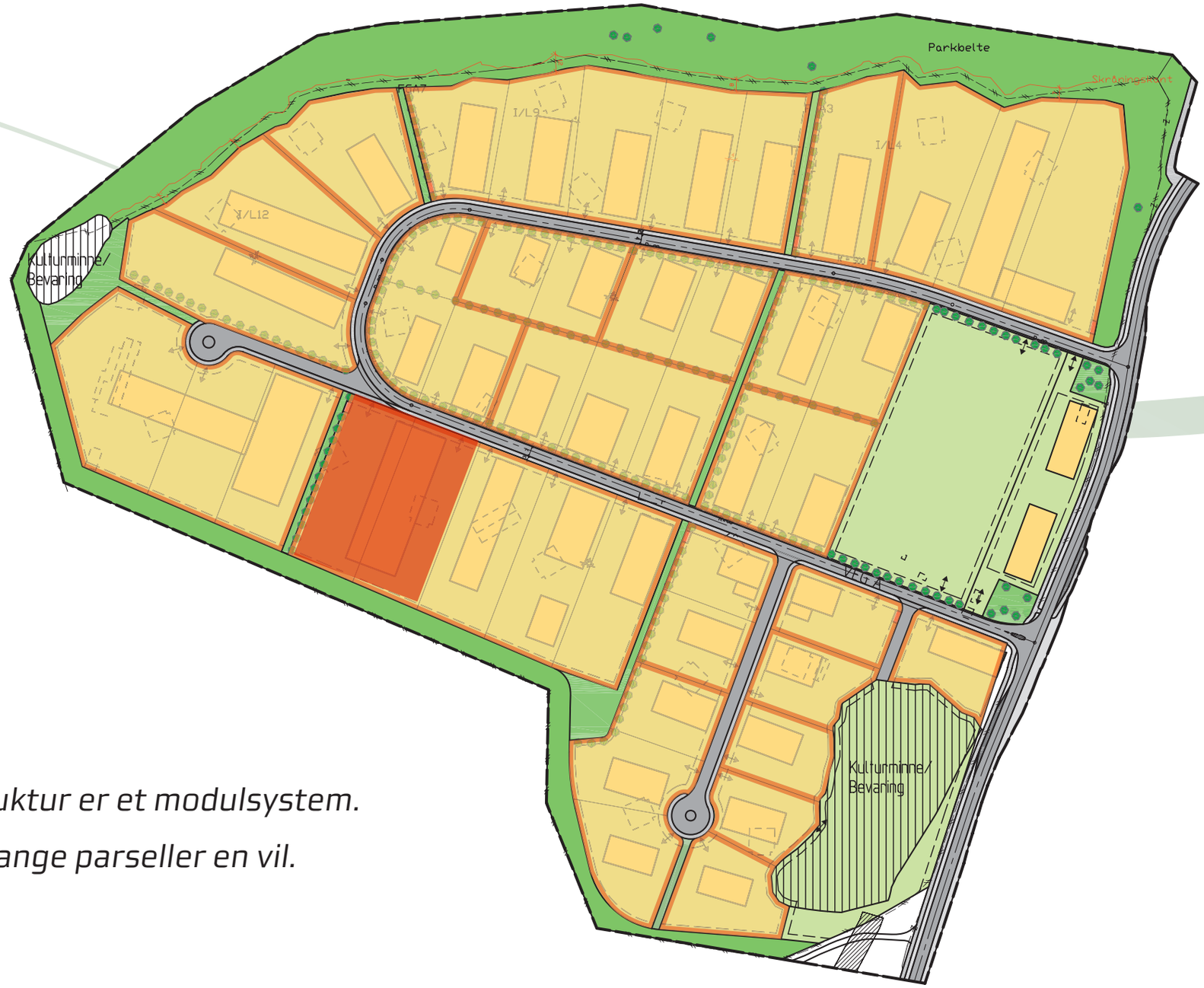
- 48 tomteparseller
- En kan kjøpe en eller mange
- Fleksibelt system etter bedriftens behov
- Parkering på egen tomt - ingen krav

Tomtestruktur er et modulsystem.

Kjøp så mange parseller en vil.

HOFSTAD NÆRINGSPARK

- ET FLEKSIBELT KONSEPT



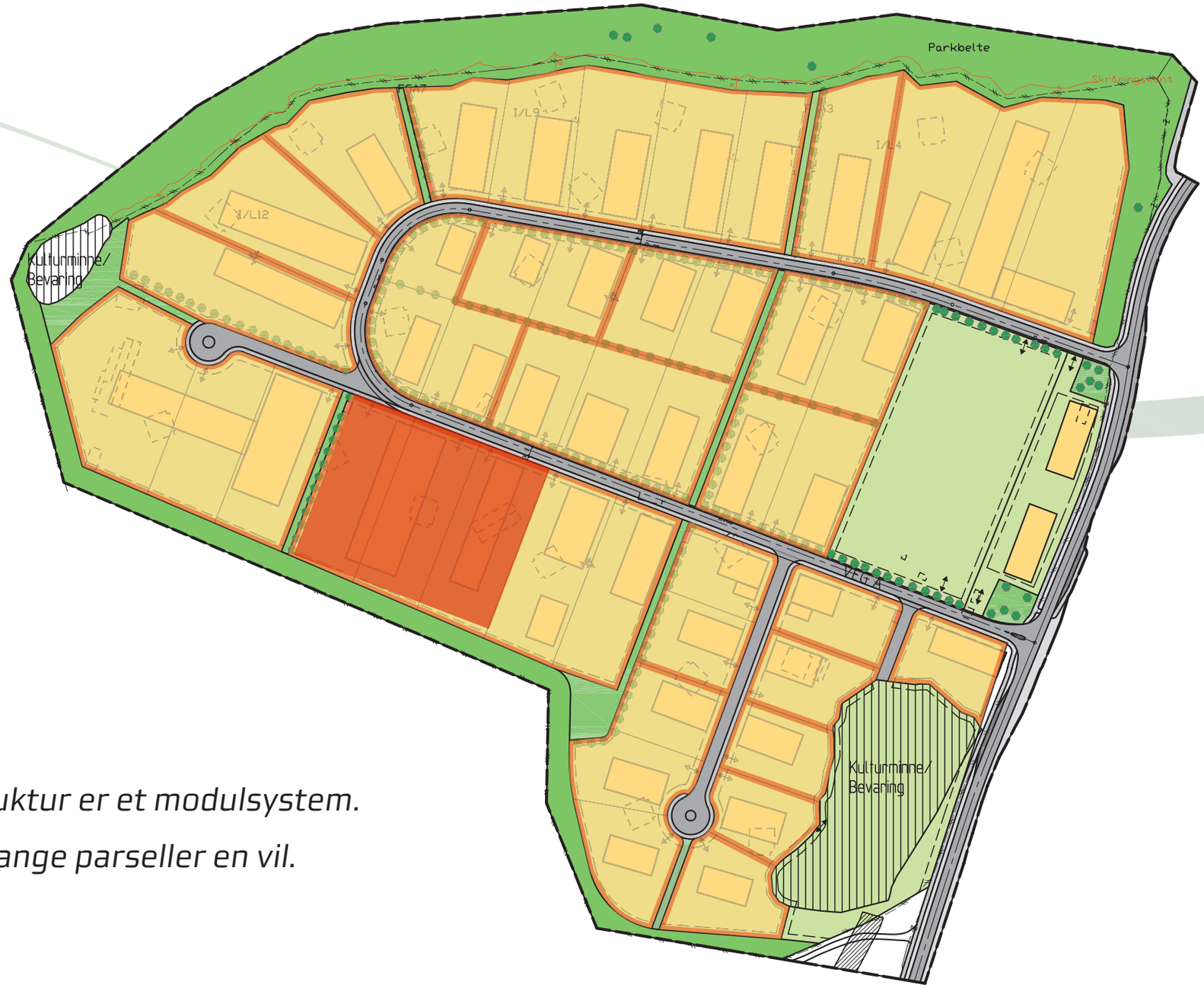
- 48 tomteparseller
- En kan kjøpe en eller mange
- Fleksibelt system etter bedriftens behov
- Parkering på egen tomt - ingen krav

Tomtestruktur er et modulsystem.

Kjøp så mange parseller en vil.

HOFSTAD NÆRINGSPARK

- ET FLEKSIBELT KONSEPT



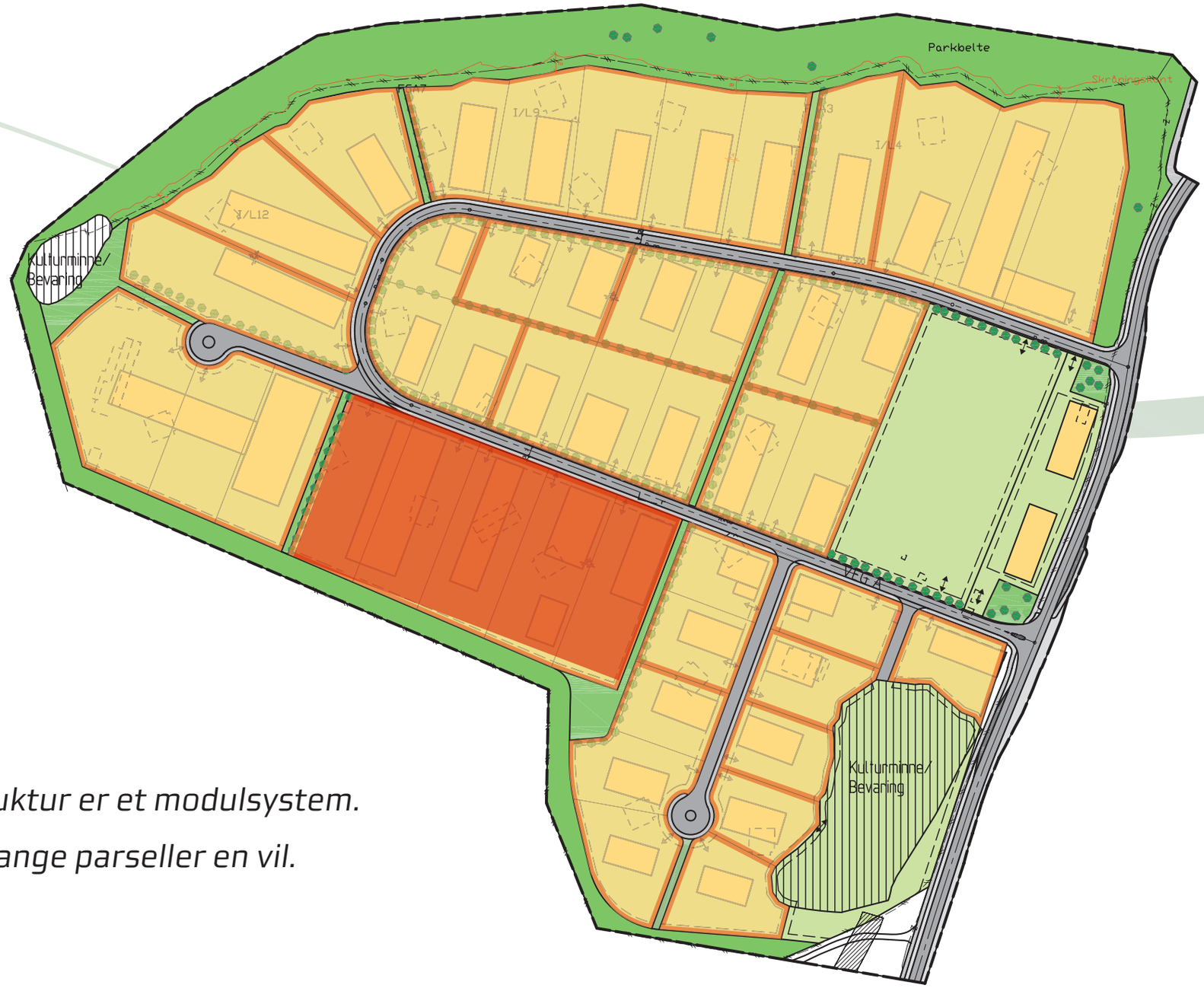
- 48 tomteparseller
- En kan kjøpe en eller mange
- Fleksibelt system etter bedriftens behov
- Parkering på egen tomt - ingen krav

Tomtestruktur er et modulsystem.

Kjøp så mange parseller en vil.

HOFSTAD NÆRINGSPARK

- ET FLEKSIBELT KONSEPT



- 48 tomteparseller
- En kan kjøpe en eller mange
- Fleksibelt system etter bedriftens behov
- Parkering på egen tomt - ingen krav

Tomtestruktur er et modulsystem.

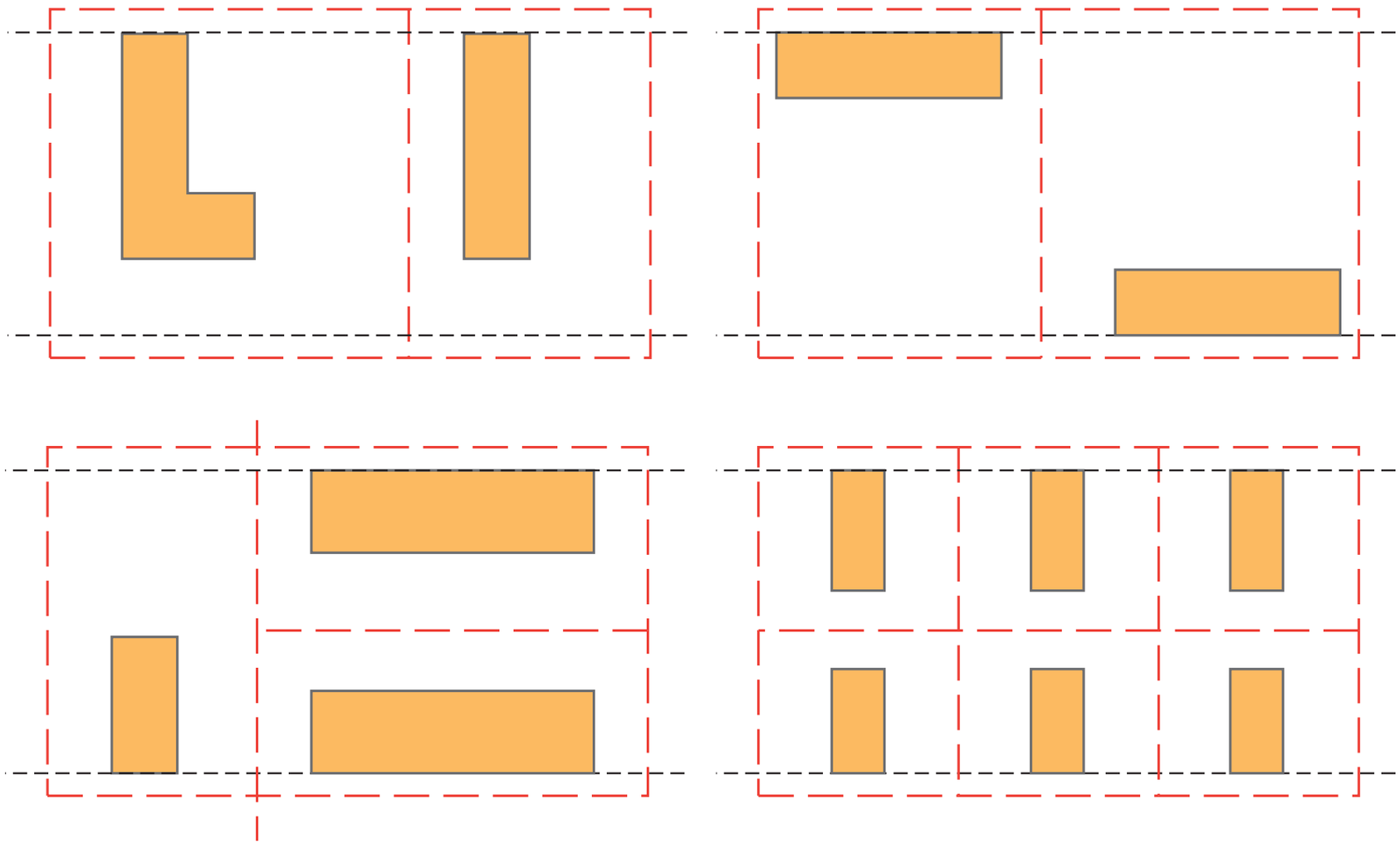
Kjøp så mange parseller en vil.

Ulike utviklingsmønstre

I reguleringsplanen legges opp til fleksibel tomtestruktur. Det vil si 48 stk. tomteparseller, der det er mulig å kjøpe en eller flere tomter til sammenføyning.

Det legges til rette for fleksible tomteparseller hvor aktører kan erverve 1,2,3 parseller etter bedriftens behov. Parsellenes størrelse varierer fra ca. 3 - 8 dekar.

Alternativt kan parsellene deles hvis behov foreligger.



Grunnforhold

Det er registrert gode grunnforhold med grusavsetninger på hele området.

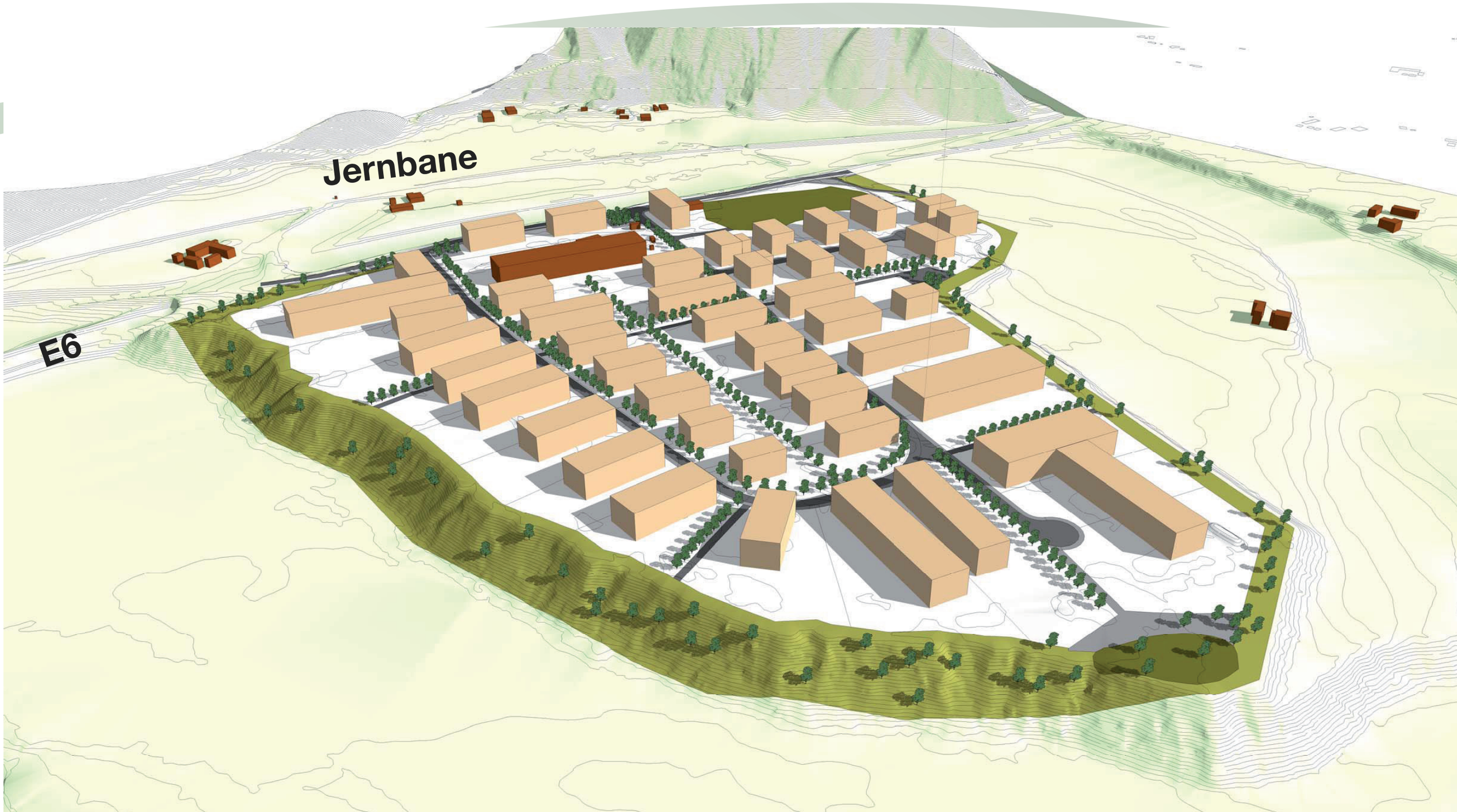
For håndtering av takvann anlegges egne infiltrasjonsanlegg for hver tomt. Dette vil bestå av pukkmagasin hvor vannet samles og fordrøyes for infiltrasjon til grunnen. Størrelsen på magasinene vil være avhengig av maksimal nedbør og infiltrasjonsevnen til massene i grunnen. Infiltrasjonsmagasinene kan legges under parkerings- eller kjøreareal, i grøntanlegg eller under bygg. Hvilken løsning som er best kan variere fra tomt til tomt avhengig av utnyttelse og type bebyggelse.

Parkering

Det legges opp til parkering på egen tomt. Manøvreringsarealer trekkes også bak eller ved siden av bebyggelsen. Ved å legge opp til en slik organisering, samt bruk av byggelinje vil hele gaterommet fremtre som godt organisert og ryddig med høy visuell standard.

Luftperspektiv fra øst mot vest.

Luftperspektiv fra nordvest mot sørøst.



MELHUS NÆRINGSAREAL AS
Melhus Rådhus
Rådhusveien
7224 Melhus

Tlf. 916 98 765

The End