

Kaupanger Næringsområde Stadanalyse



- Landskapsrom
- Grøn/blå struktur
- Bygningstypar
- Bygningsstruktur
- Bruk/aktivitet
- Gang/sykkelvegar
- Køyring/drift/parkering
- Topologi/orientering

Innhald

Skildring av oppdraget	3
DEL 1 ANALYSER	
Oversiktsanalyse	5
Landskapsrommet	6
Særpreg ved Kaupanger	7
Grøn-/blåstruktur Kaupanger	10
Grøn-/blåstruktur Kaupanger Næringsområde	11
Hovudvegar	12
Tverrsamband kjøyrande og gåande	13
Tilkomst	14
Gangveger / passasjer / sitteplassar	15
Bygningstypar	16
Industritypologi	18
Utelagring	19
Innspel presentasjon frå Workshop (2017)	20
DEL 2 PRINSIPP FOR UTVIKLING	
Prinsipp: fortetting og utnytting av eksisterande område	22
Fortetting av eksisterande Næringsområde	23
3D modell over fortetting av området	24
DEL 3 OPPSUMMERING OG KONKRETE FORSLAG	
Forslag til fortetting og utnytting av eksisterande område	27
Detaljert forslag utviding bustadområder og næring med utgangspunkt i kommuneplan	28

Skildring av oppdraget

Arkitektkontoret 4B har i samarbeid med Kaupanger næringsforening utarbeida eit kunnskapsgrunnlag for forbeting og vidareutvikling av Kaupanger næringsområde. Arbeidet vart gjort i 2017, og er i 2021 oppdatert i høve utviklinga som har vore i denne perioden. Dette er gjort ved hjelp av ein stadanalyse og mogelegheitsstudie for Kaupanger næringsområde og områda i tilknytning til denne. I stadanalysen vert dei fysiske og sosiale kvalitetane ved bygnader og uterom kartlagd. På same tid er det ei vurdering av kva som er utfordringane.

I mogelegheitsstudiet vert det sett på prinsipp for utvikling.

Problematikken det er lagt vekt på er næringsområdet sitt forhold til staden Kaupanger, utvikling på næringsområdet, utviding/fortetting på næringsområde og etablering av nye bustadområder på Kaupanger frå Amla til Vesterland.

Kaupanger er eit område i vekst, og ei naturleg forlenging av eit Sogndal som byrjar få mangel på nye utbyggingstomter. Mange av dei tilsette ved næringsområdet flyttar til Kaupanger. Kaupanger har eit samansett næringsliv innan industri, service og handel. Innan handel er det fleire regionsbutikkar innan bil, møbler og elektronikk. Utover nærbutikkar er det primært arealkrevjande handel der Kaupanger komplimenterer Sogndal som regionssenter, butikkar med stort arealbehov (>1.000m²) og gode logistikkløysningar for varer inn/ut.

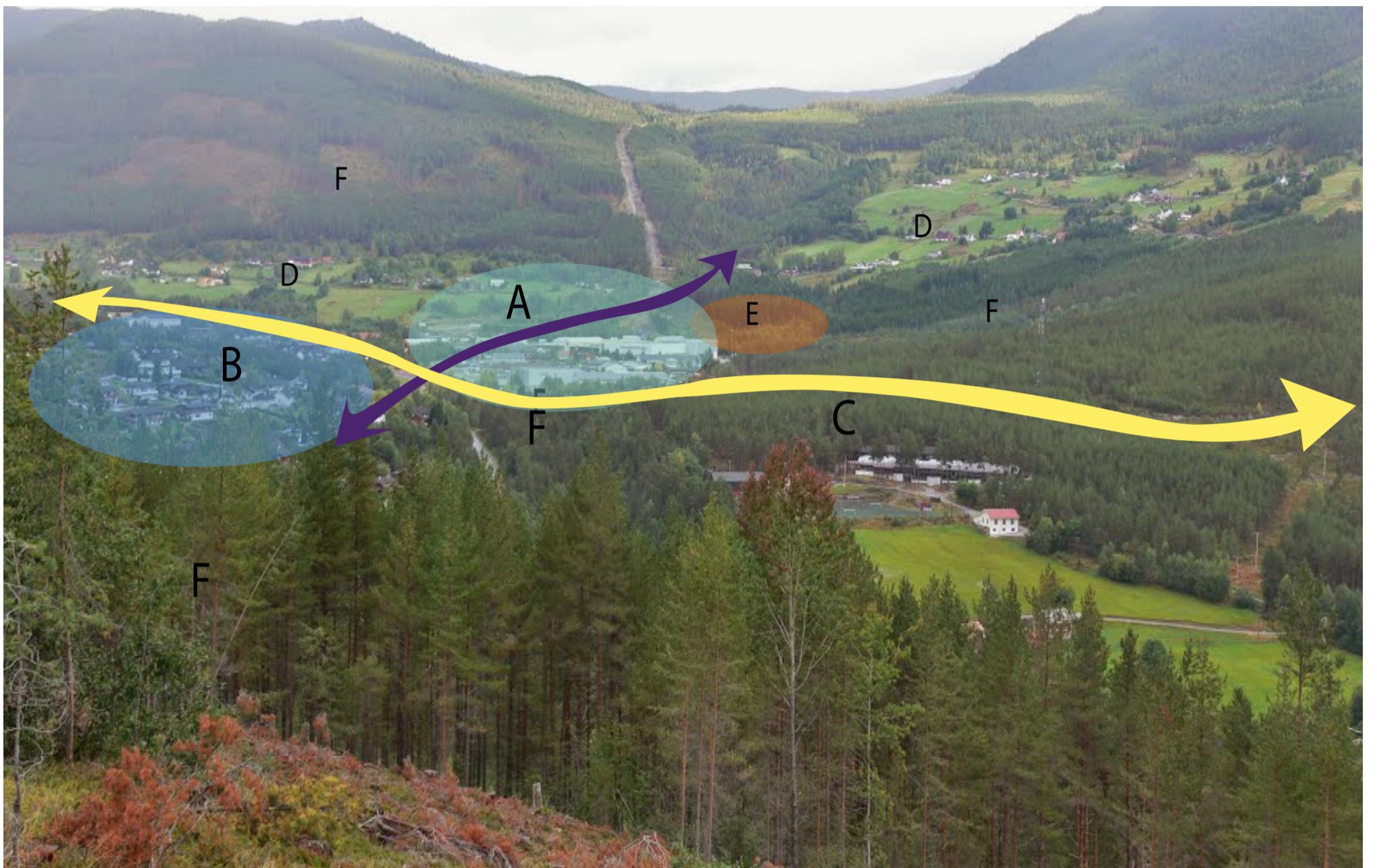
Det er over 60 verksemder på Kaupanger som representerer over 2 milliarder i omsetning og ca 1.000 tilsette

Rapporten består av ein del 1 med analyse av eksisterande næringsområde og Kaupanger som heilskap, og del 2, prinsipp for utvikling av næringsområdet og områder for bustader.

Del 3 er ei oppsummering av rapporten og konkrete forslag til arealplanen.

DEL I ANALYSER

Oversiktanalyse



A - Næringsområde

B - Bustad

C - Skule

D - Jordbruk

E - Omsynsområde

F - Skog

Dette oversiktsbilete viser tydeleg mangfoldet til Kaupanger. Skog og landbruk dominerer store delar av dalen, og skulen og bustadar ligg tett opp mot næringsområdet. Hovudvegen (Riksveg 5) deler området i to. Det er tverrforbindigar over vegen mellom dei to sidene, men desse er utydelege og manglar struktur.

Landskapsrommet

Industri, Næring, Landskap, Natur, Rekreasjon



Snittet viser næringsområdet og dei nærliggjande områda. Næringsområde ligg sentrert på eit flatt parti i dalbunnen, medan bustader og skog ligg tett opp mot området langs sidene av dalen. Skogen har eit rikt artsmangfald og er populær for turgåarar og syklistar. Det er også ein stor bestand hjort på Kaupanger. Flyplassen for regionen ligg i kort avstand frå næringsområdet og Kaupanger sentrum.

Sær preg ved Kaupanger



Amlabukta

- Historisk kjøpststad
- Skjerma havn
- Vakker natur



Kaupanger Hovudgård

- Historisk
- Attraksjon



Furuskog

- Mangfoldige turmogleheter
- Biomangfold
- Identitetskapsande

Tømmerhogst

- Næring
- Mykje og lett tilgjengeleg skog



Hjortejakt

- Viktig næring
- Viktig for økosystemet at bestanden blir regulert



Gårdsdrift

- Kulturlandskap
- Tradisjonsrikt
- Verdiskapande



Kaupanger Stavkyrkje

- Historisk
- Attraksjon



Stisykling

- Verdskjende sykkelstier
- Veksande miljø
- Konfliktar
- Samarbeid
- Identitetskapsande



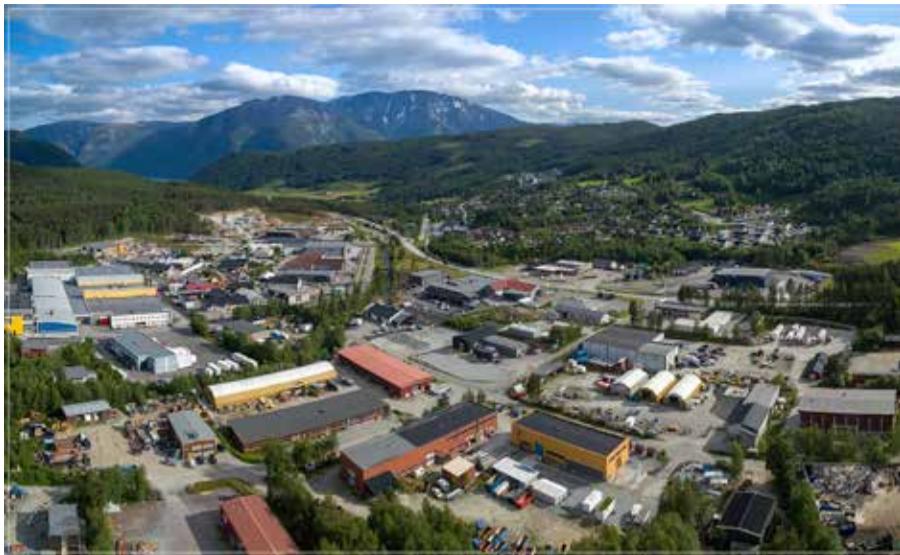
Idrettsanlegg med baner og pumptrack

- Fotballbane
- Lysløype
- Utendørs asfaltert pumptrackbane
- Tuftepark
- Kjekt for alle aldre



Vitensenter

- Naturvitenskap og teknologi
- Familievennlige aktiviteter
- Utdanning og rekruttering
- Bærekraft



Næring og industri

- Utvikling
- Innovasjon
- Næringsklynger

Tenk nytt!



Biomangfold

- Sopp
- Fuglar
- Vern
- Brukast i utdanningssammenheng
(barnehage, høgskule, Vitensenter)



Flyplass

Regional flyplass Sogndal Lufthamn Haukåsen



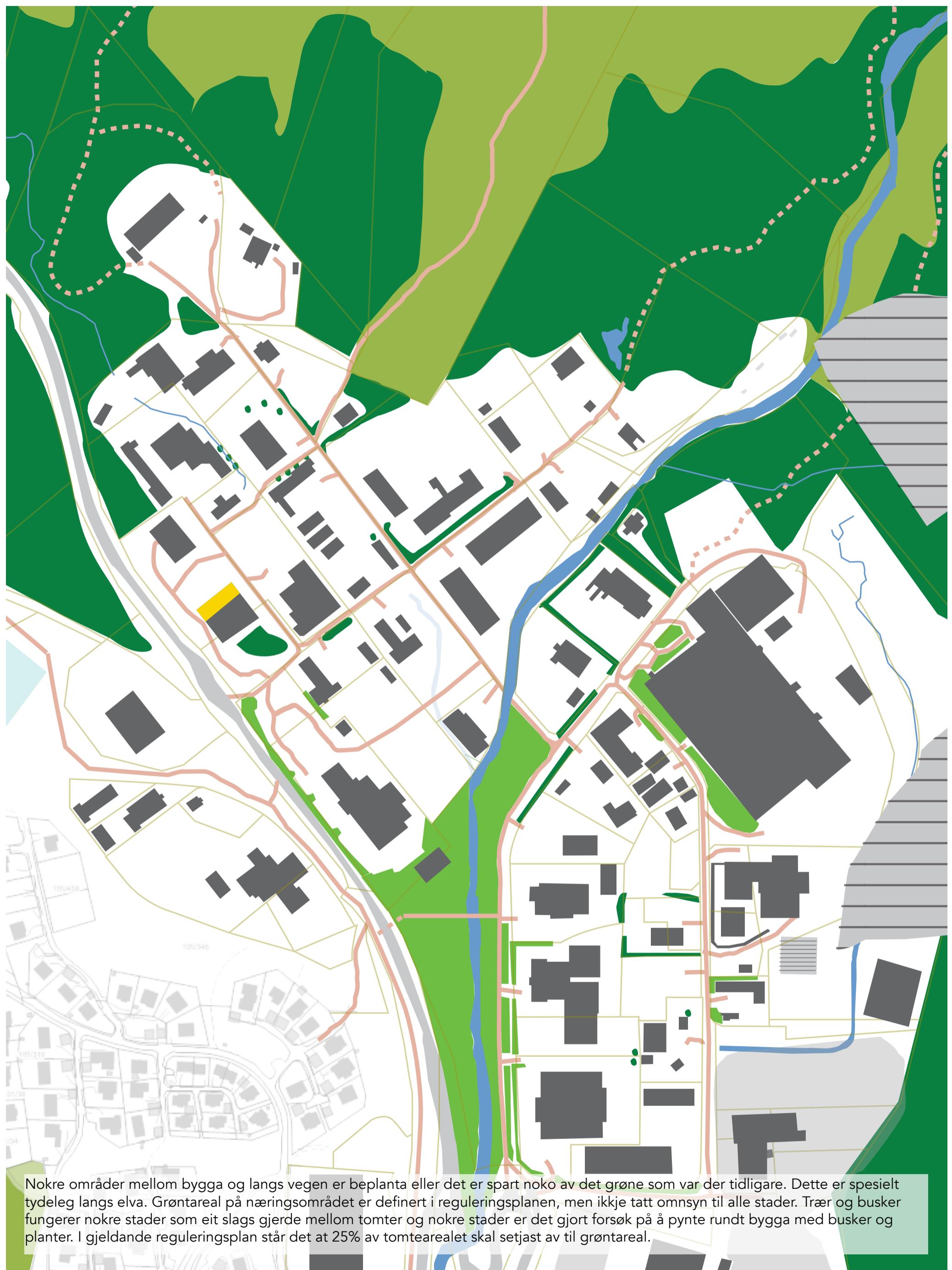
Kaupanger kai

- Ballbinge
- Stupetårn
- Gjeste- og ferjekai

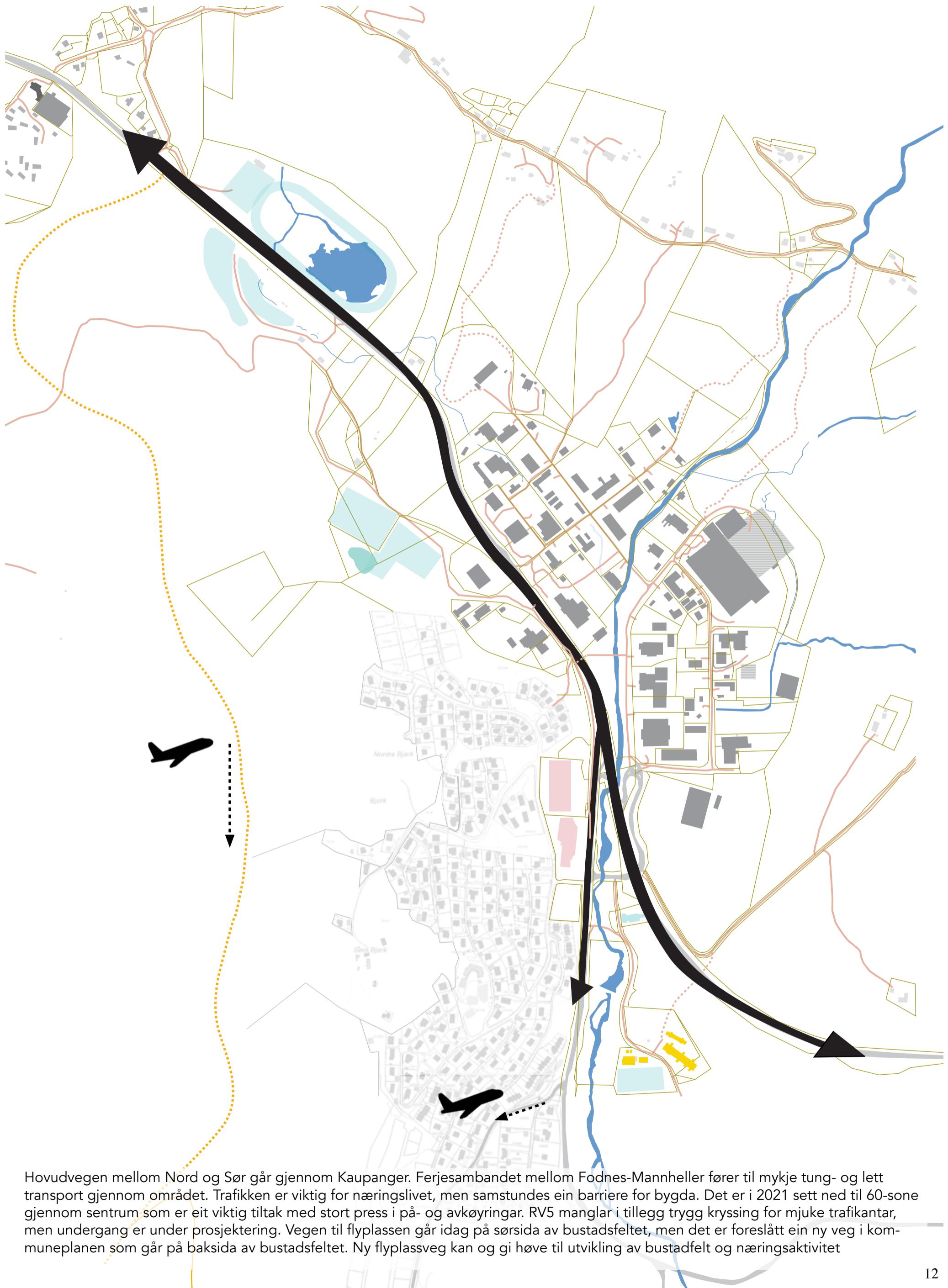
Grøn- / blåstruktur Kaupanger



Grøn/blåstruktur Kaupanger Næringsområde

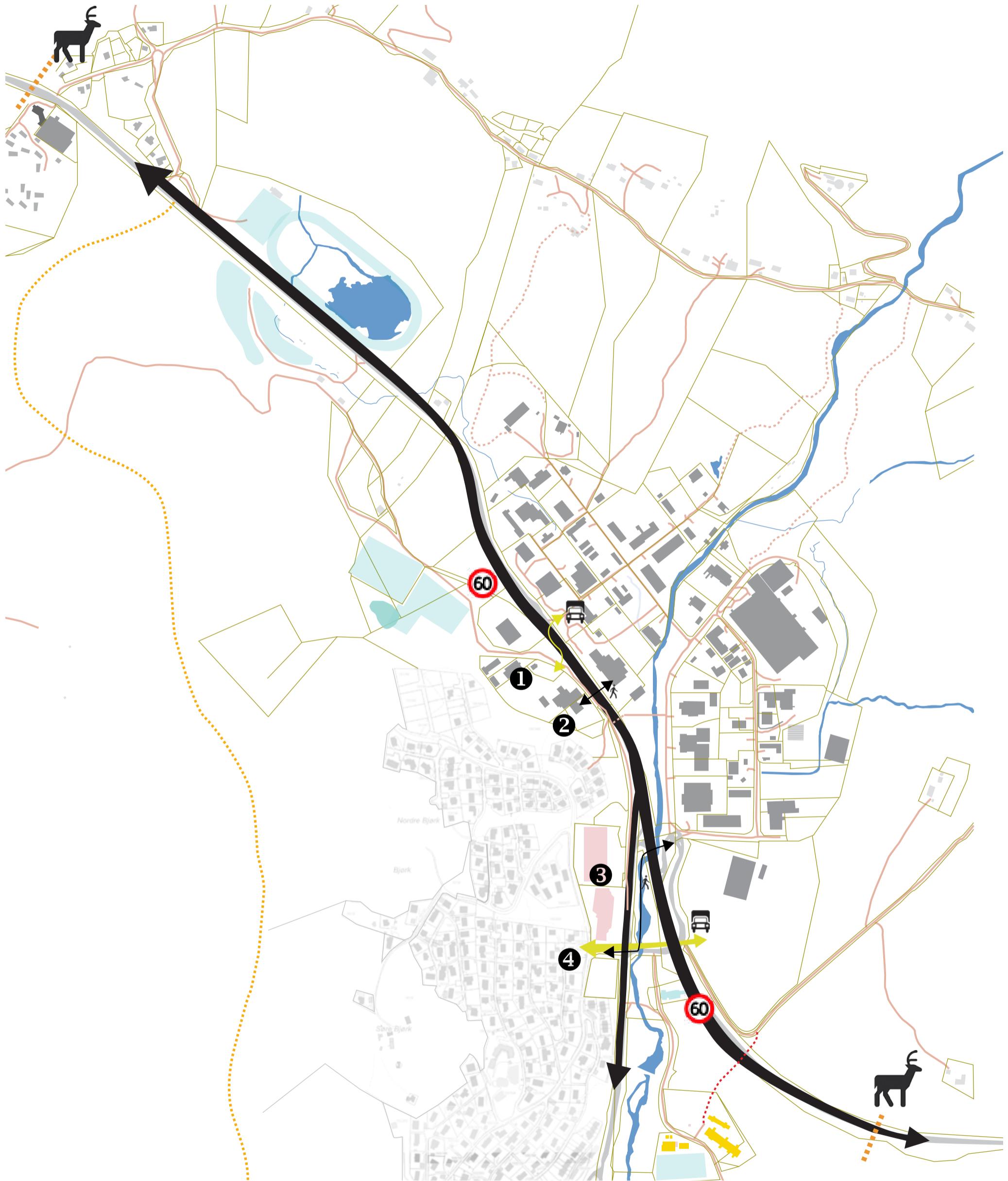


Hovudvegar



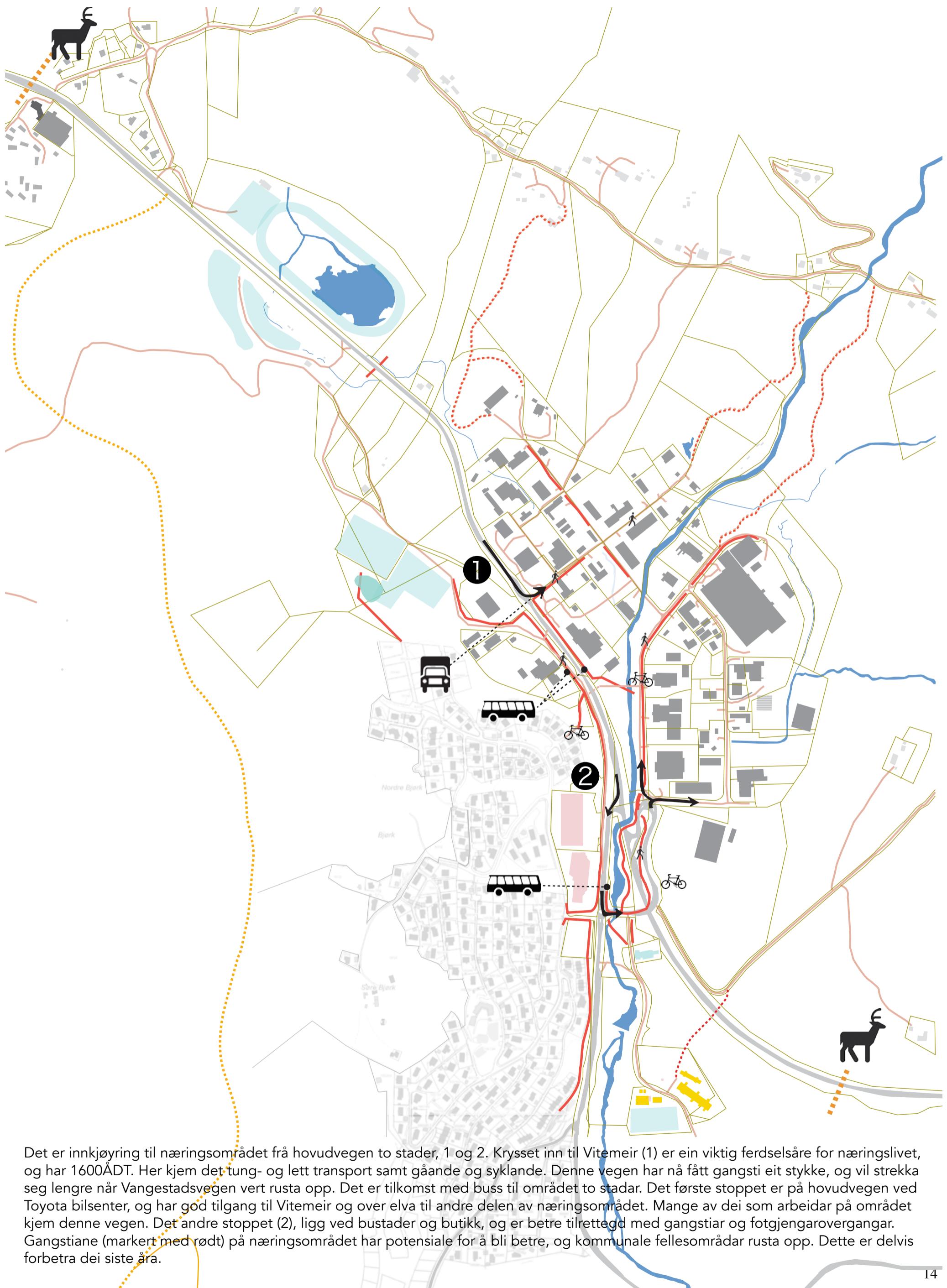
Hovudvegen mellom Nord og Sør går gjennom Kaupanger. Ferjesambandet mellom Fodnes-Mannheller fører til mykje tung- og lett transport gjennom området. Trafikken er viktig for næringslivet, men samstundes ein barriere for bygda. Det er i 2021 sett ned til 60-sone gjennom sentrum som er eit viktig tiltak med stort press i på- og avkjøringar. RV5 manglar i tillegg trygg kryssing for mjuke trafikantar, men undergang er under prosjektering. Vegen til flyplassen går idag på sørsida av bustadsfeltet, men det er foreslått ein ny veg i kommuneplanen som går på baksida av bustadsfeltet. Ny flyplassveg kan og gi høve til utvikling av bustadfelt og næringsaktivitet

Tverrsamband køyrande og gåande

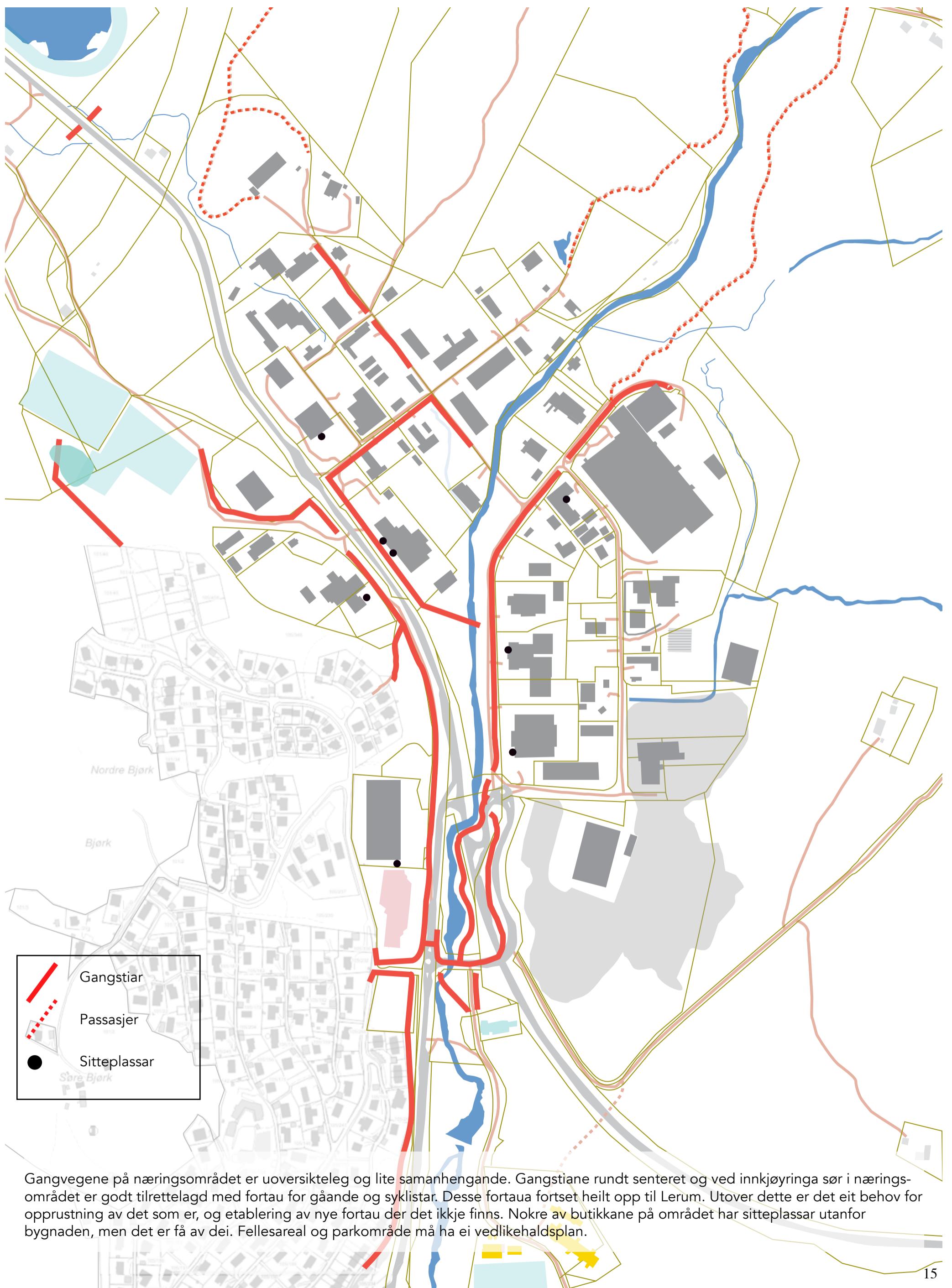


Det er eit tverrsamband for kjøyrande mellom Shell-bensinstasjon og industrifeltet på den andre sida (1). Dette er viktige kryss med stor aktivitet. Det er i dag ingen stader for fotgjengare å krysse hovudvegen til den andre sida i dette området. Gangveg og gatelys er i seinare tid oppdatert Planen er at det skal etablerast ein undergang mellom bensinstasjonen Shell og Toyota Sogn (2). Dette vil bidra til at skuleborn og ungdommar får ein sikrare skuleveg og liknane. Tverrsamband nr 3 og 4 fungerar veldig bra. Dei er tilrettelagd for ein god avkjøring, i tillegg til at det er opparbeida gode gangfelt. Her kan ein også krysse under vegen. Det er to villtkryssingar i området og det er viktig at ein tek hensyn til desse i vidare planlegging av Kaupanger. Ei permanent fartsenking kan bidra til tryggare ferdsel for fotgjengarar og syklistar.

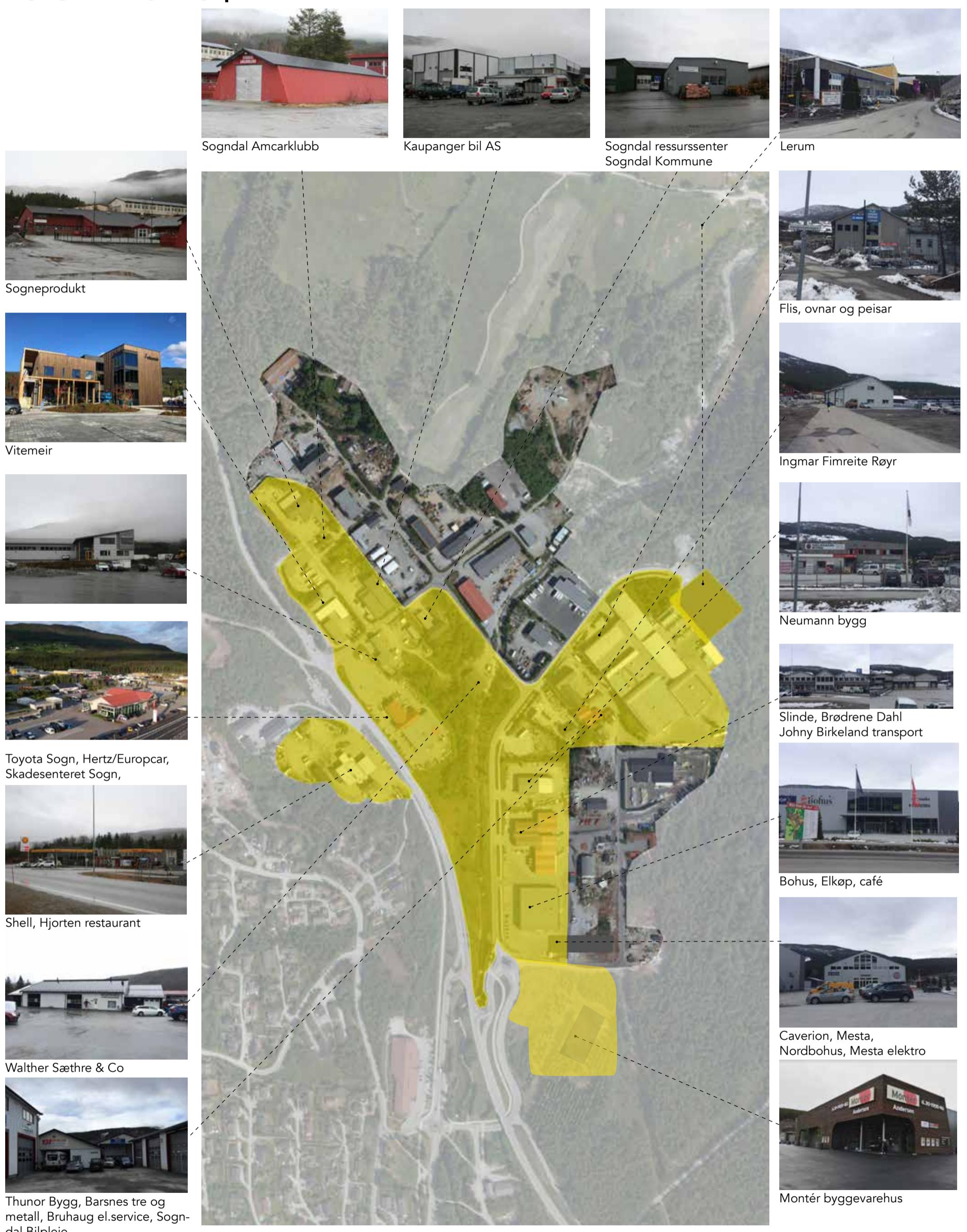
Tilkomst



Gangveger / passasjer / sitteplassar



Bygningstypar



Det er lett å få ein følelse av at næringsområdet har ei framside og ei bakside. Butikkar og salgsverksemder med fasade mot vegen dannar ei slags framside. Denne sida er ryddig, og det er gode gangstiar langs vegen store delar av området. Baksida er meir lukka i forhold til type bruk, og det er også store områda med lagring av skrot, noko som gjer området mindre imøtekommende for folk som kjem utanifrå.



Steinar Rygg og Sønner



Kaupanger næringseigedom AS



Løland Invest



Eirik og Odd Nørnes AS Bygg



Einar Dalaker



Byggmester Tore Hovland



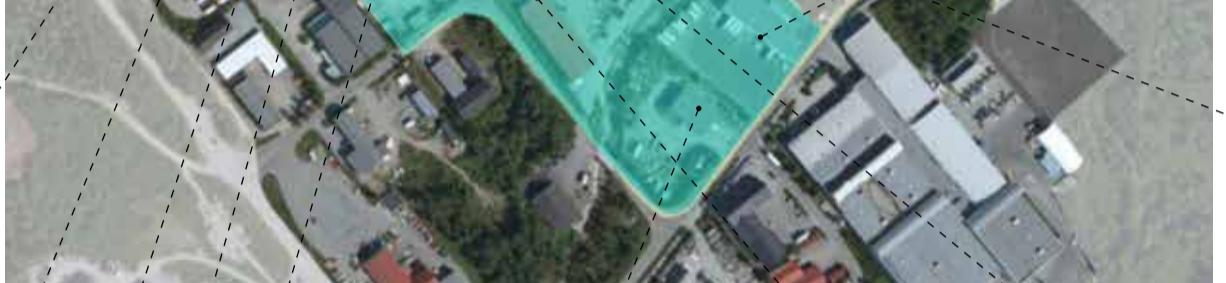
Daco Mekaniske, Posten



Kaupanger Energi



Transferd med fleire



Havnen Entreprenør



AH-Bygg, Atea, Eltel, Relacom, Lopex



?



Sogn mur og flis



Veidekke



Are treindustrier



Ramirent



Oddvar Foss



Mesta



Flåten, Ole



Sogn Kjøleservice, Praxair

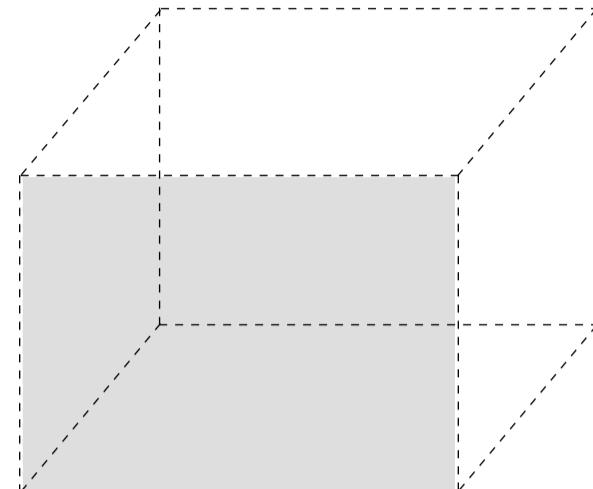


Hillestad Jon/Leidulf

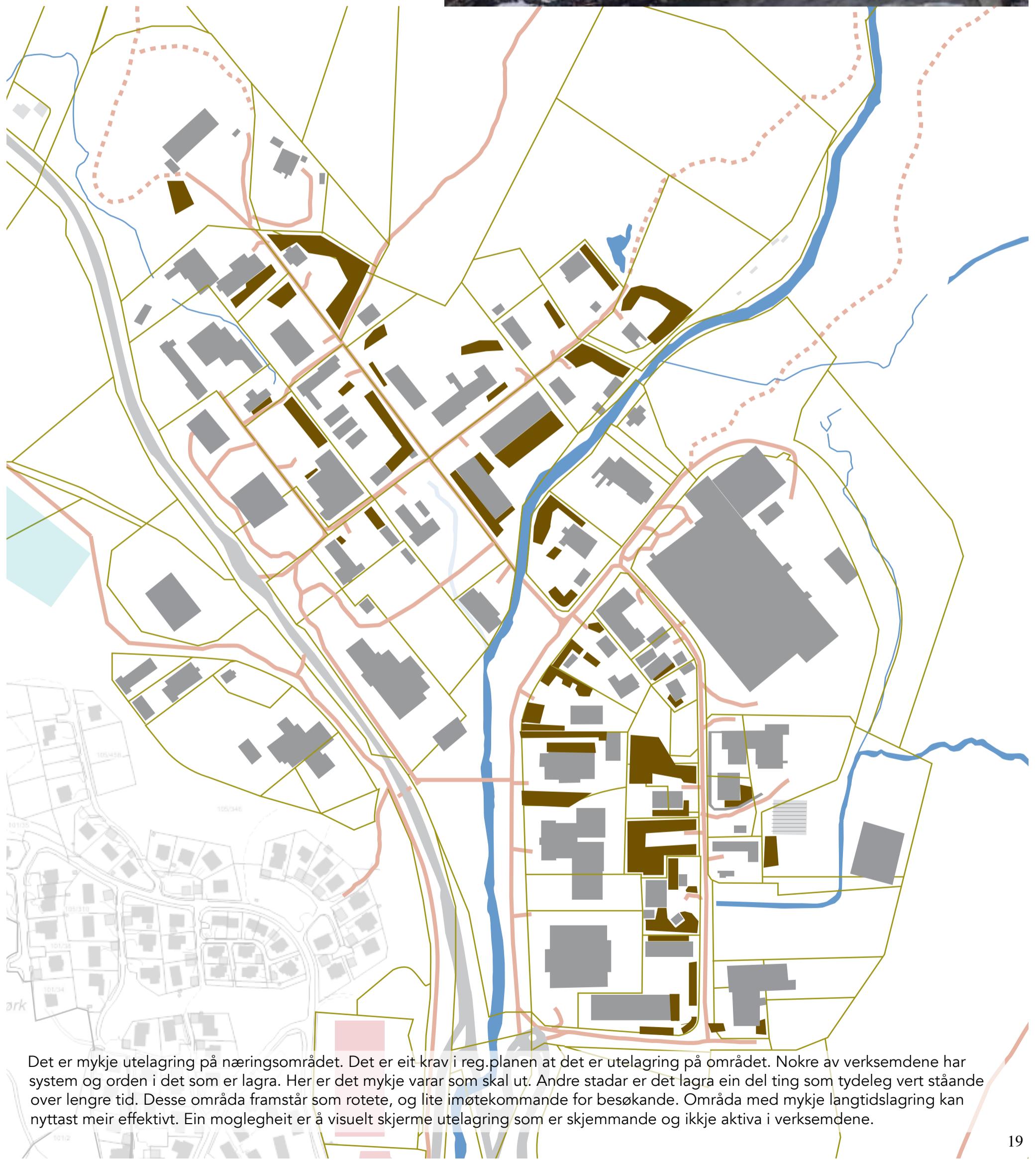
Baksida er meir lukka i forhold til type bruk, og det er også store områda med lagring av skrot. Dette bidreg til at området virkar mindre imøtekommende og oversikteleg for besøkande. Området kan nyttast meir effektivt.

Industritypologien

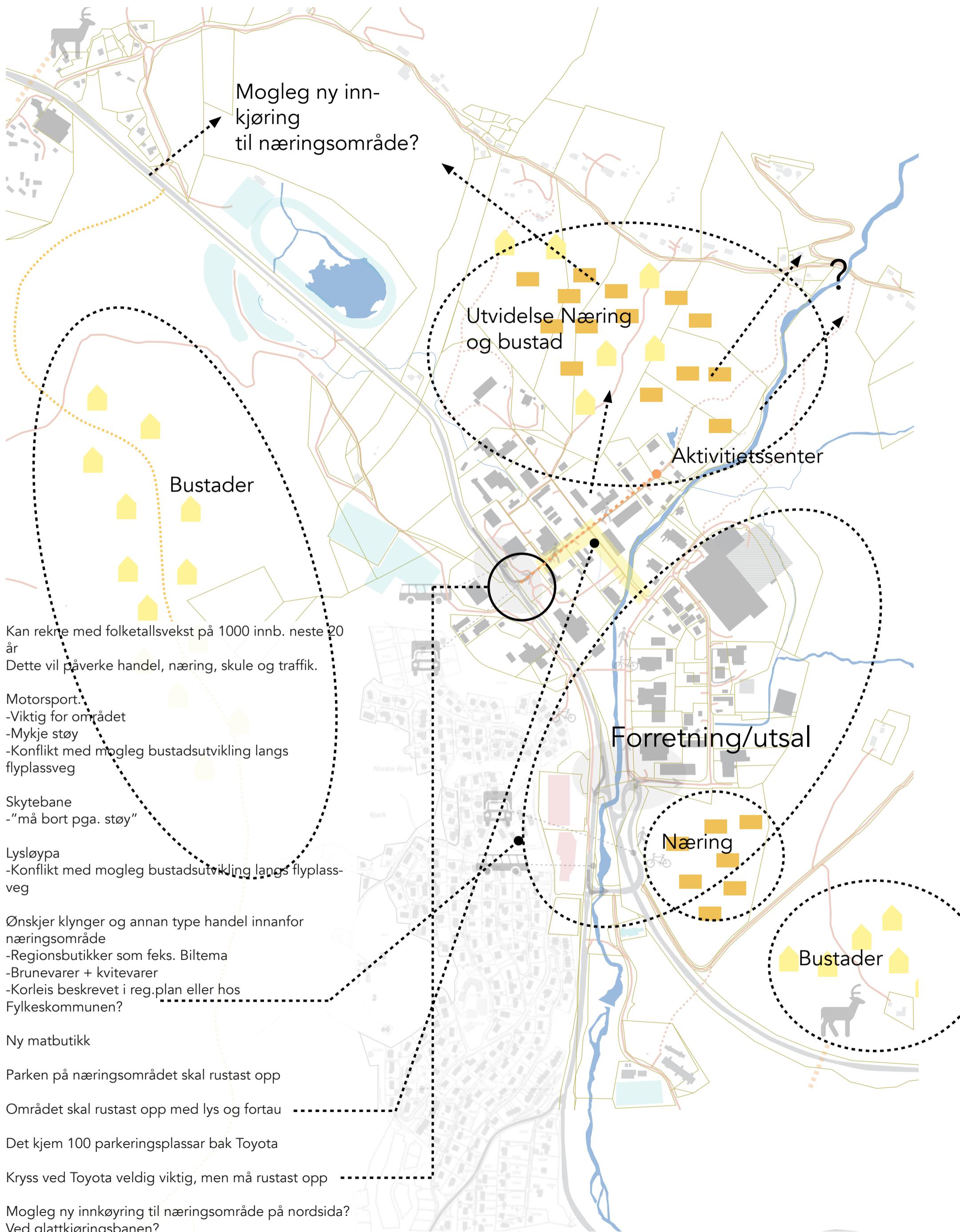
Varierande kvalitet, utsjånad,
materiale og bruk.



Utelagring



Innspel frå Workshop 07/04



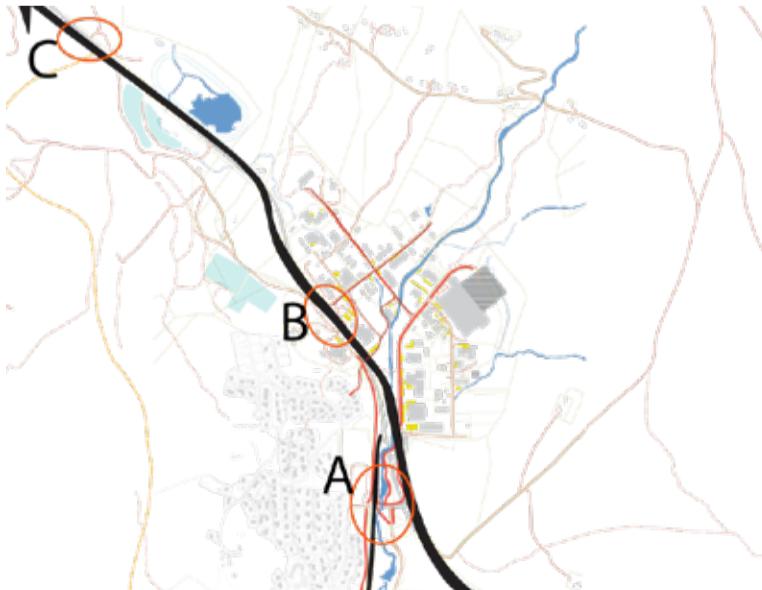
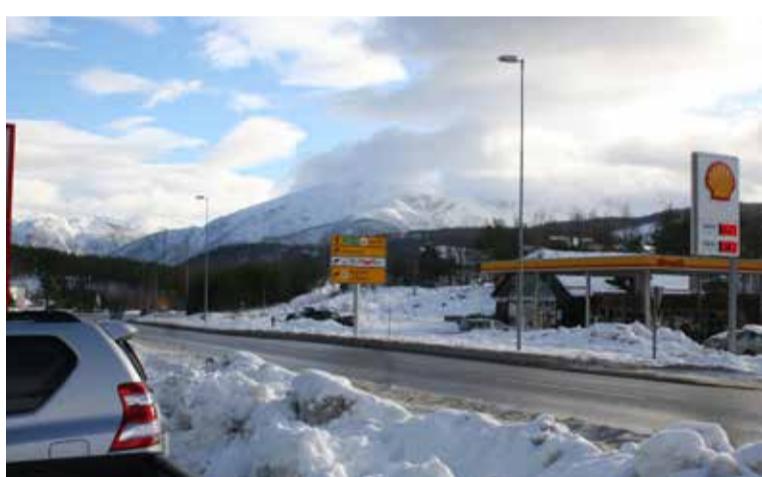
DEL 2

PRINSIPP FOR UTVIKLING

Prinsipp for utvikling av næringsområdet

PLANARBEID

Arbeidet med utvikling av Næringsområdet på Kaupanger må sjåast i samanheng med ny kommuneplan der områder for utviding av både næring, bustader, sentrum, samt trafikkavvikling vert sett i ein samanheng. Det må og lagast ein langsiktig plan for sjølve næringsområdet der arealdisposisjon, organisering, tungtrafikk, fotgjengarar, funksjonar og uteområde vert sett på. Funksjonar må nedfellast i reguleringsplanen.



TILKOMST OG SYNLEGHEIT.

Området har i dag to tilkomstar. Desse manglar i stor grad orientering, henvendelse, informasjon og identitet. Inne på området er det store kart som gir ein oversikt over området, men desse er ikkje lesbare for bilistar og bør inn i ein overordna plan.

Skilting inn til området og inne på sjølve området vil gjera området meir synleg. Ein felles profil for skiltinga er naudsynt.

Det er ønske om eit skilt når ein kjem ut av Manhelletunnelen der det står; Velkommen til Sogndal.

Ein kan sjå ein tendens til at området i dag er todelt med butikkar og salgsverksemder mot riksvegen og bedrifter med mykje lagring og store maskiner lenger bak. Denne inndelingen kan med fordel videreførast. Området bør ryddast opp. Det bør oppretta felles retningslinjer for lagring. Skjerming med til dømes beplantning er eit alternativ.

KONTAKT MED OMGJEVNADANE.

Næringsområdet ligg sentralt på ei stor flate i Kaupanger, men har for lite kontakt med områda rundt. Kontakten mot bustadområda og mot grøntområde må forbetraast og bli meir synlege. Det å få på plass infrastruktur for fotgjengarar og koble turstiane til gangvegane gjennom området vert ein viktig del av dette arbeidet. Ein undergang ved Toyota vil hjelpe på. Her er busstopp på både sider av vegen. Utforminga av denne undergangen vert viktig, slik at det ikkje vert meir attraktivt å springe over vegen. Den planlagde parken med den nye fotgjengerbrua vil kunne trekke folk inn i området.

Ein samanhengande sti langs elva er viktig og vil forsterke tversambanda.

GRØNTAREAL

Dagens reguleringsplan seier at kvar tomt skal ha 25% grøntareal. I ny plan bør det leggast opp til felles grøntareal, og det bør i større grad tas vare på dei grøntområda som er stelt langs vegen. Dersom ein vektlegg felles grøntområda, vil det vere større moglegheiter for fortetting på området. Velstelte grøntareal er viktigare enn mengde. Park og sti bør ha ein vedlikeholdsplan.

TRAFIKK OG PARKERING

Sikker avkjøring må sikrast gjennom planarbeidet til kommunen. Vegane på området må skilja mellom kjøyrande og fotgjengarar.

Det er i dag sett av mykje plass til parkering. Det er regulert til 1 p-plass pr 50/70m² BRA eller 1p plass pr 50m² BTA, eller 1 plass per 2 ansatte. Dette var eier litt på området. (Sjå reg.føresegner) Behov for parkering må vurderast inn i planarbeidet. Dette må vera så fleksibel at det er rom for både dei som har stort behov for parkering, og for dei som har mindre behov.

Mange bilar står tilfeldig plassert utanfor oppmerka p-plassar. Dette forsterkar inntrykket av kaos på området.

Det bør etablerast sykkelparkering som eit supplement for tilsette som har høve til å sykla til jobben.

AVKØYRSLE

Det er i dag to avkjørsler, A og B, til området. Avkjøsel A fungerer fint. Avkjøsel B er blitt utbetra i 2021. Busstopp er flytta og fartsgrensa er redusert, dette gir betre oversikt og tryggleik. Ein permanent 60-sone vil leggje til rette for tryggleik og framtidig vekst i området. Det er enno ikkje teke omsyn til fotgjengare i dette punktet. Det bør på plass eit avkjøringsfelt.

Fartsgrensa gjennom Kaupanger bør reduserast permanent.

Vi foreslår å etablere eit nytt avkjøringspunkt, mogeleg ved avkjøyrsle til skogen/ ny flyplassveg, C. Dette vil kunne avlaste avkjøringspunkt B i form av tilkomst til næringsområdet travbane, og opne opp for nye næringsareal. Avkjørsle B er viktig og må ikkje fjernast. Om den nye flyplassvegen vert realisert vil den kunne løyse ut store områder til bustad og næring. Avkjørsle B er viktig og må ikkje fjernast. Den nye flyplassvegen vil kunne løyse ut store området til bustad og næring.

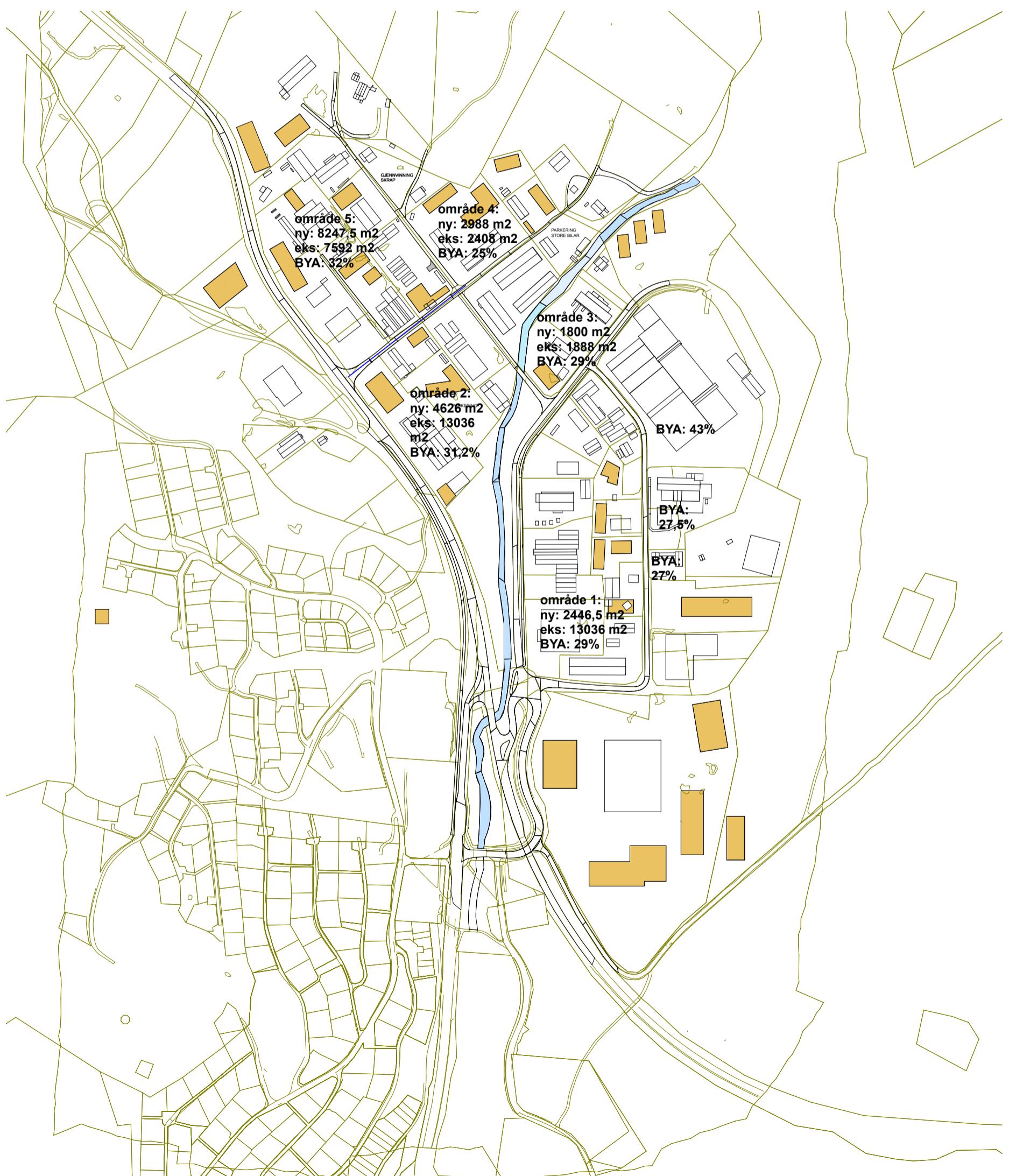
Fortetting av eksisterande Næringsområde

Næringsområdet har stort potensiale for fortetting. Store områder har i dag mykje tilfeldig lagring av ting som ikkje er i omsetjing. Det er områder som er dårleg utnytta. Parkering bør organiserast innanfor oppmerka plasar.

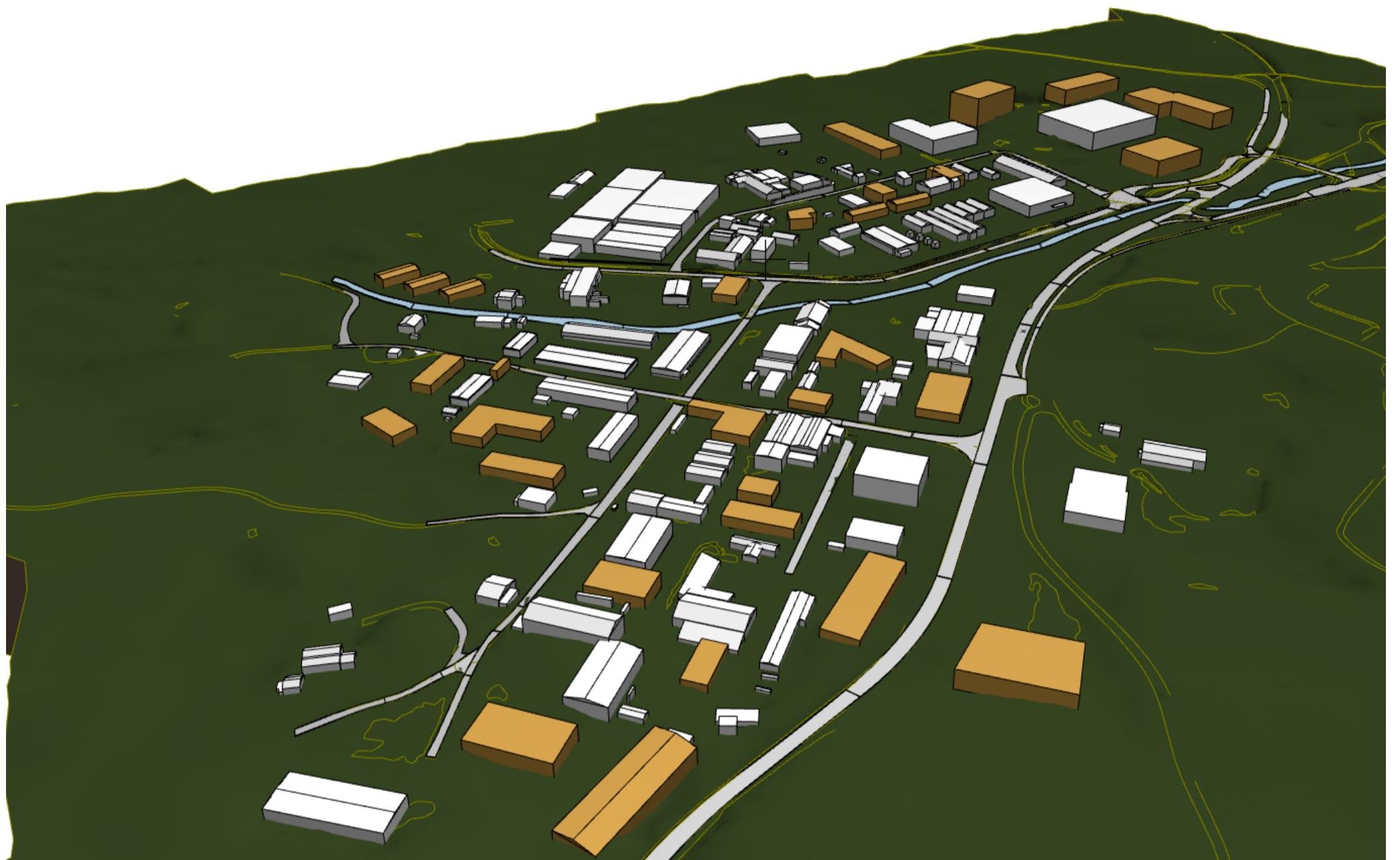
Kvite bygg er eksisterande bygg. Gule bygg er forslag til plassering av nye bygg. Nye bygg som fortettar området tilsvarar 21 750 m². Nye bygg på ubebygde tomter er på 10090 m² (allerede planlagt bygg på Myrane er ikkje tatt med)

Dagens reguleringsplan frå 1975 tillet 2 etasjar. 25% av tomta skal avsetjast til grønt areal, 1 p-plass pr 2 tilsette eller 1 p-plass pr 50m² brutto golvflate. Planen seier ingenting om ytnyttingsgrad.

Områdene med nye bygg får ei utnyttingsgrad på mellom 25% til 32%. Til samanlikning er utnyttingsgraden for det nye Lerumsbygget er 43%. Nokre områder har beholdt mykje utelagring der vi har sett at dette er materialer som er i kontinuerlig omsetjing. Der vi har sett langtidslagring av "skrot" eller store tomme asfaltflater har vi valgt å fortette. Vi foreslår at det vert satt ein makshøgde i området, heller enn etasje antal. Det bør opnast opp for å byggast høgre enn dagens høgde på to etasjar. Det kan vera behov for høge doble etasjar pga produksjon eller lagring. Kaupanger har potensiale for vekst innan både næring og bustader utan å ta for mykkje dyrka mark. Reguleringsplanene er utdatert på fleire områder og bør oppdaterast.



3D modell over fortetting av området



Fortetting av næringsområdet sett frå nord.



Fortetting av næringsområdet sett frå vest.

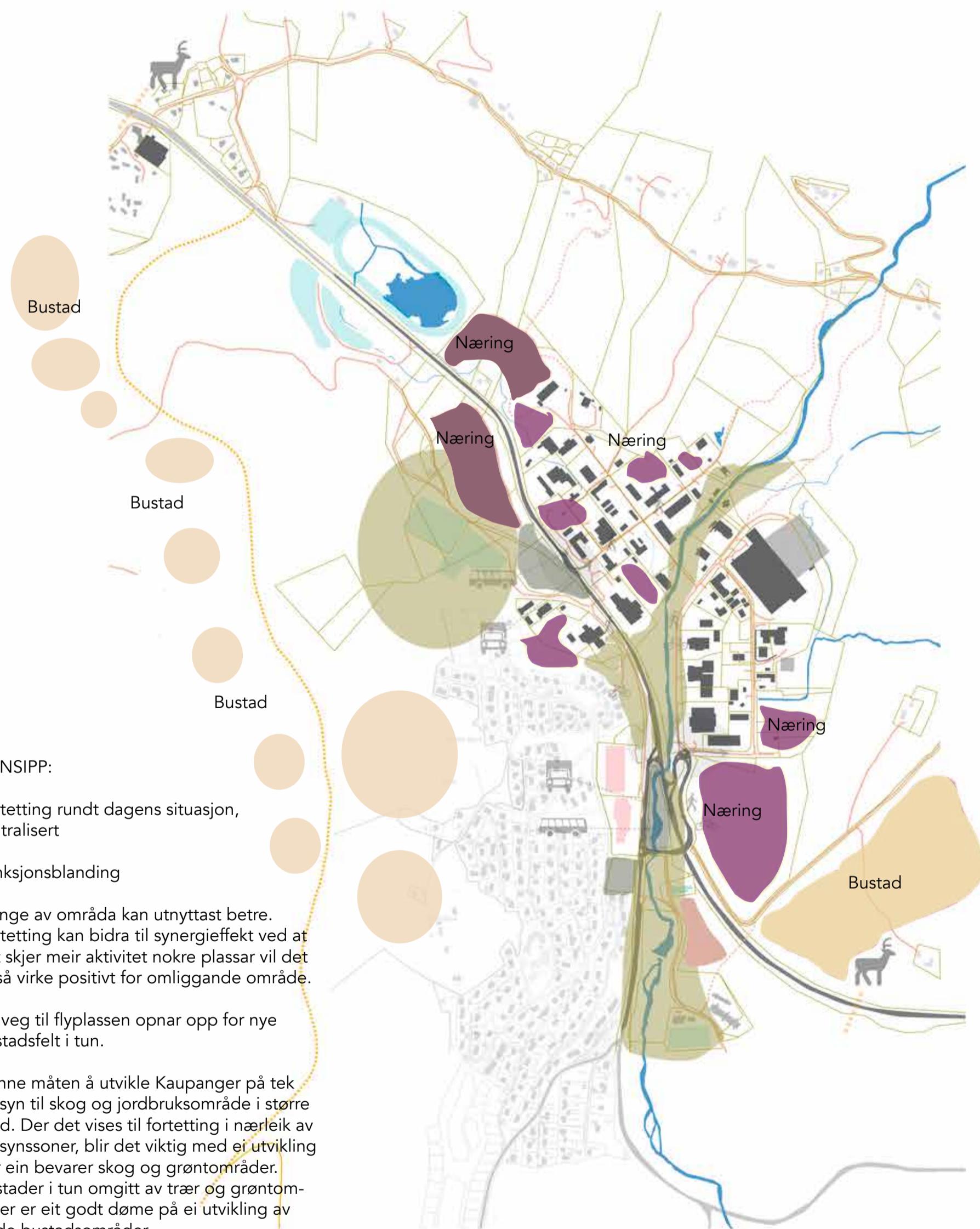


Næringsområdet sett frå sør. I framgrunnen ser vi planlagt utbygging av Myrane, eit område som er regulert til utbygging av næring i kommuneplanen. Tre av bygga er under prosjektering.

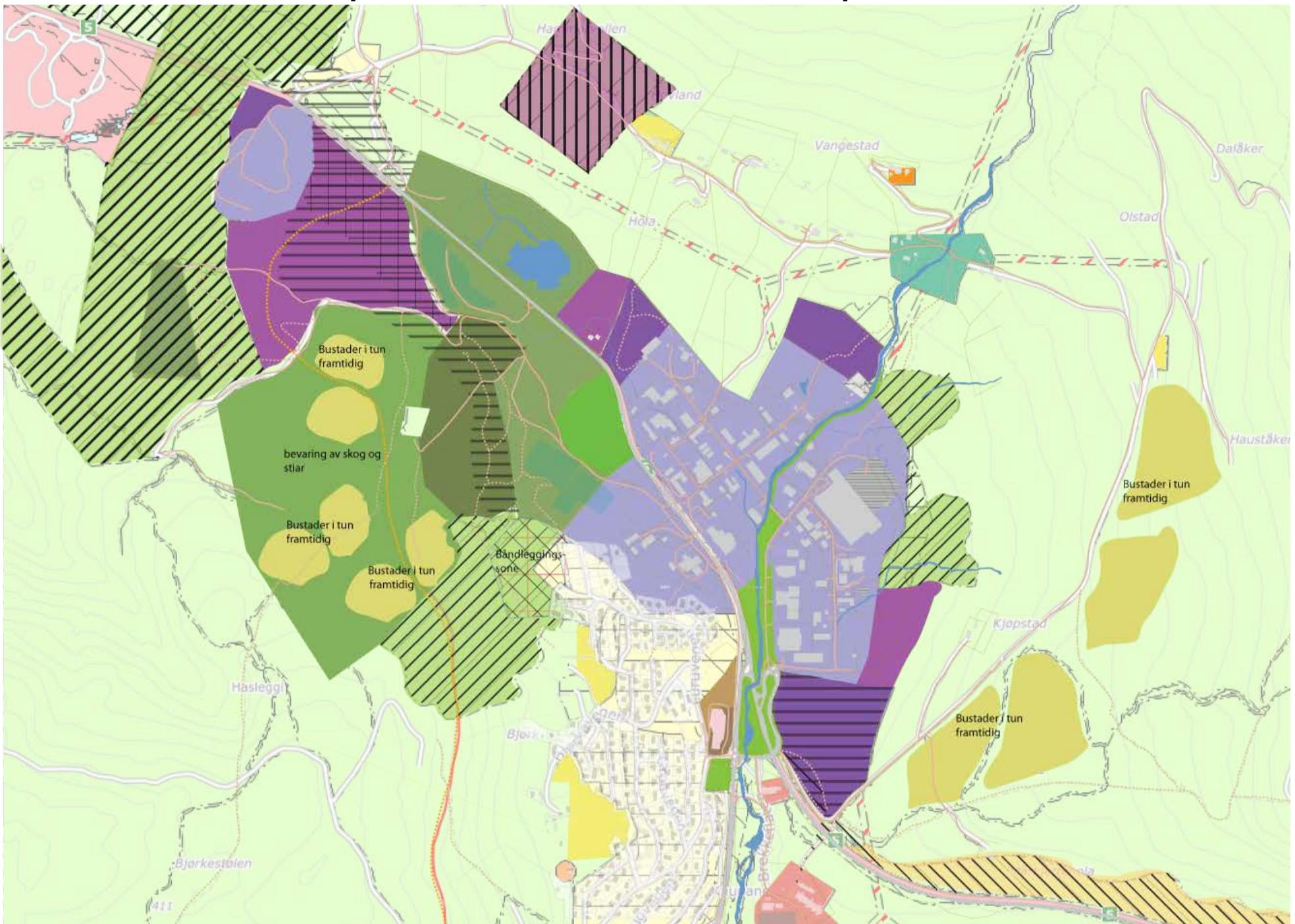
DEL 3

Oppsummering og konkrete forslag

Prinsipp: fortetting og utnytting av eksisterande område



Forslag utviding bustadområder og næring med utgangspunkt i kommuneplan (2017)



Kartet viser forslag til utviding basert på tidlegare skisser. Dette kartet har tatt utgangspunkt i utstrekning av hensynssoner i kommuneplanen. Hensynssonene er skravert inn.

FORSLAG:

Det er foreslått eit område med næringsverksemd søraust for Vesterland med tilknytning til den nye flyplassvegen. Området er regulert til almenntnyttig formål og travbane/ ridebane i gjeldande plan. Travbane og ridebane er allereie etablert på motsatt side av RV5.

Sør for denne er det foreslått 6 områder for bustader i tun. Med tomter på rundt 700m² så vert det ca 15 bustader i kvar tun. Tilsaman ca 90tomter. Ca 90 daa. Området mellom tuna er tenkt til bevaring av skog og stiar for å ta vare på karakteren i området. Det grønne beltet strekker seg ned til idrettsanlegget.

Aust for næringsparken er det tenkt utviding av næring i eit smalt belte i forlenging av eksisterande næringsområde. Det er og tenkt forlenging av næringsområdet bort til travaparken.

Vidare er det tenkt bustader i tun søraust for Skogavegen. Området kan strekka seg oppover mot Hauståker/ Onstad. 35 daa + 50 daa + 144daa. Bustadområdet bør ha ein avstand på 200m frå høgspentlinja.

VURDERING AV FORSLAGET

Eit næringsområde sør vest for Vesterland vil ha tett tilknytning til RV5. Det vil vera eit område som er synleg frå RV5 og er egna til handel og utadretta næring. Området er relativt flatt i dette området.

Bustadområde i form av tun vil laga ein buffer mellom næring og bustader, samtidig som ein bevarer mest mogeleg av skog og stiar. Det vil bli lang veg til butikkar og skuleveg for borna, men kort veg til idrettsanlegg. Gjort på den rette måten vil ei slik løysing kunne bevare stiar og karakteren til Kaupanger.

Eit utbyggingsområde her er avhengig av ny veg til flyplassen.

Det må vurderast om skytebane kan flyttast. Eit forslag er å slå den saman med skytebane på Laikanger der dei har eit oppgradert skyteanlegg.

Busstadfelt langs skogavegen vil gi kort veg til skulen. I tillegg er vegen allereie etablert, men vil sannsynlegvis ha trong til oppgradering. For å bevare natur og skogsmiljø er det ein fordel å utarbeide gjennomtenkte planar for bustadområda. Tun i mindre grupper der ikkje store områder vert sprengt vekk er å foretrekke. Sjå eksempel Vie tunet i Førde, Navarsete feltet i Sogndal, Giskehagen, Jøtten sør og Jessheim hage som eksempel.

Det er viktig å få avklara kva områder som fortsatt skal vera verneområde. Fleire av desse områda ligg tett på næringsområde og bustadområder og er naturlege utbyggingsområder. Desse bør ikkje båndleggast unødvendig.

Næringsområdet har eit stort behov for utviding i framtida.
Det er eit stort potensiale i å fortette eksisterande område.