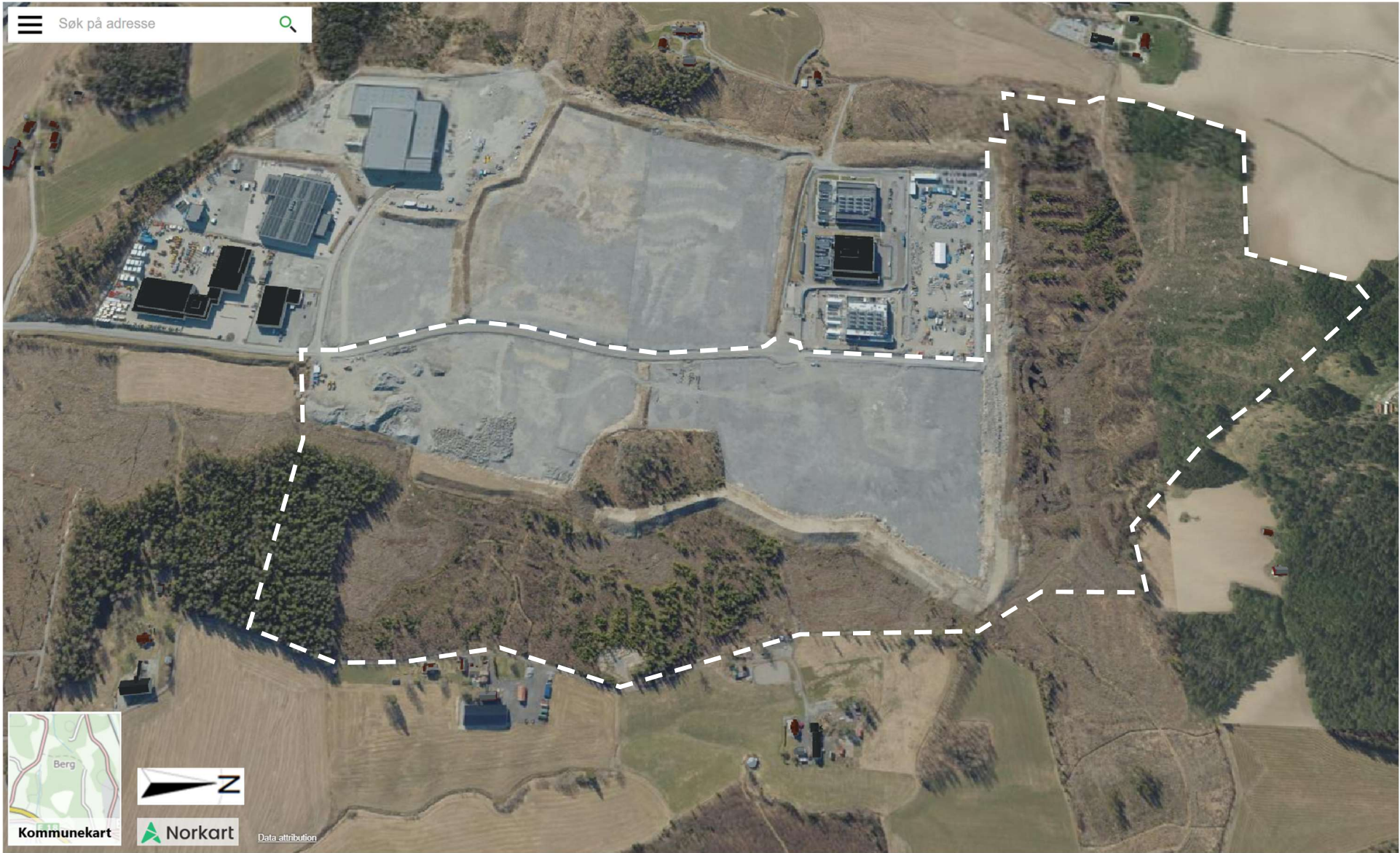



Volumstudie/perspektiver ift. skissert utvikling og fjernvirkning

1. Oversiktsbilder av planområdet, eksisterende situasjon



☰ Søk på adresse 🔍



 Norkart

Data attribution

2. Dronebilder dagens situasjon



Fra sørøst

Fra nordøst



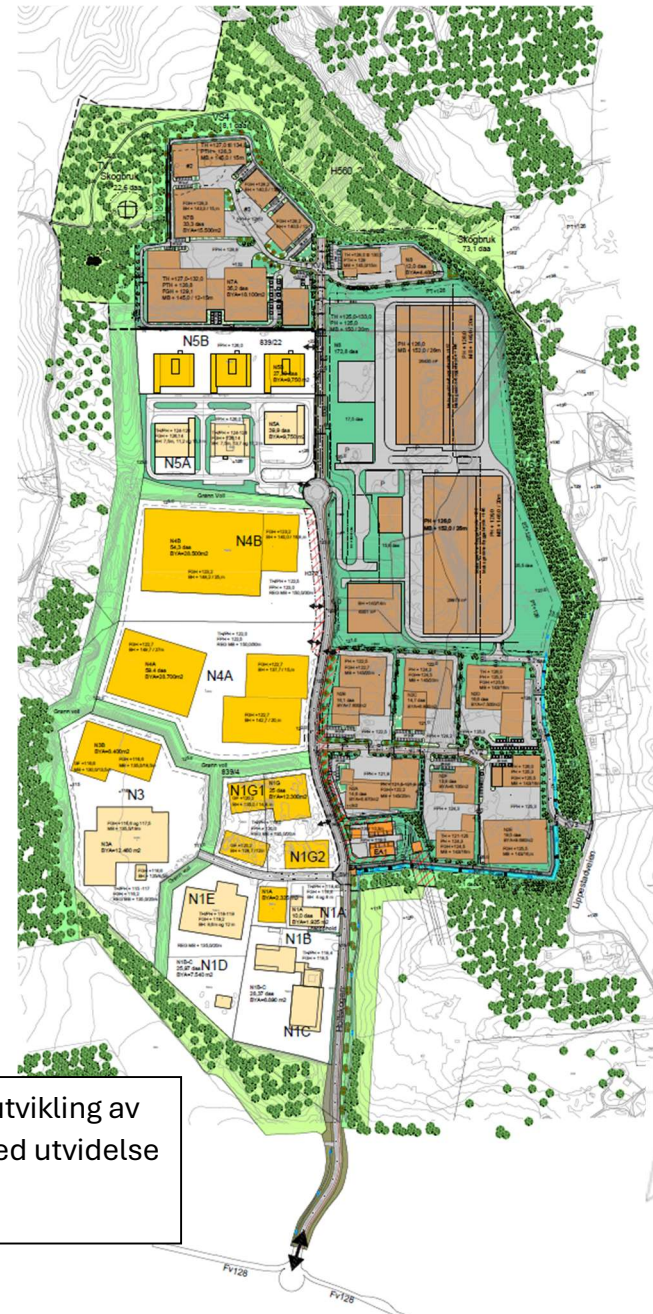
Fra nordvest



3. Illustrasjonsplan mulig utvikling ift. gjeldende regulering og utvidelse mot nord og øst.



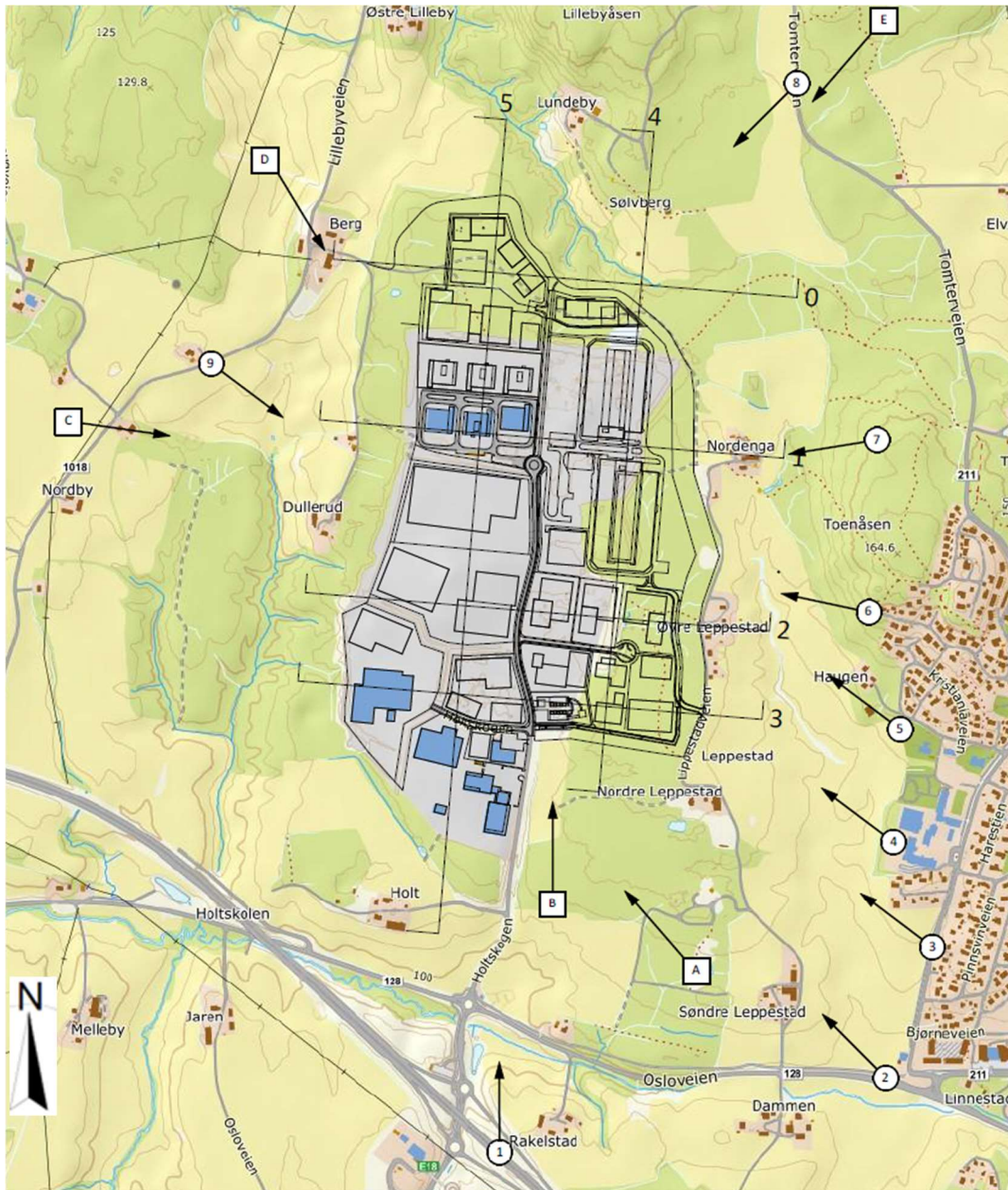
Illustrasjon for mulig utvikling av dagens næringsområde ift. gjeldende regulering (alt. 0)



Illustrasjon mulig utvikling av næringsområdet ved utvidelse mot nord og øst

4. Kartskisse ift. standpunkt oversiktsperspektiver/volumstudie og bakkeperspektiv/fjernvirkning

ift. mulig utvikling innenfor gjeldende regulering (alt. 0) og for utvidelse mot nord og øst.

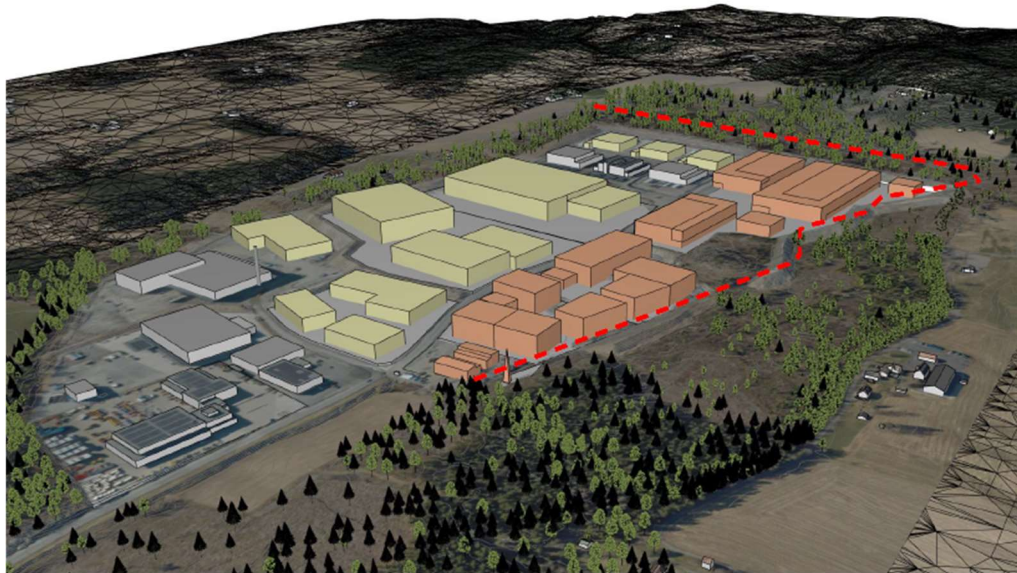


Bakkeperspektiver 

1. E18 v/ rundkjøring syd for planområdet
2. Bussholdeplass v/ FV128
3. V/ Tomterveien 4 FV11
4. Vest for Knapstad barne og ungdomsskole
5. Vest for Bekkenlomstn BHG
6. Vest for Hjortestien
7. Øvre del av fermtidig boligområde
8. Tomterveien nordøst for planområdet
9. V/ Lillebyveien

Oversiktsperspektiver 

5. Oversiktsperspektiv/volumstudie ift. gjeldende regulering og utvidelse mot nord og øst

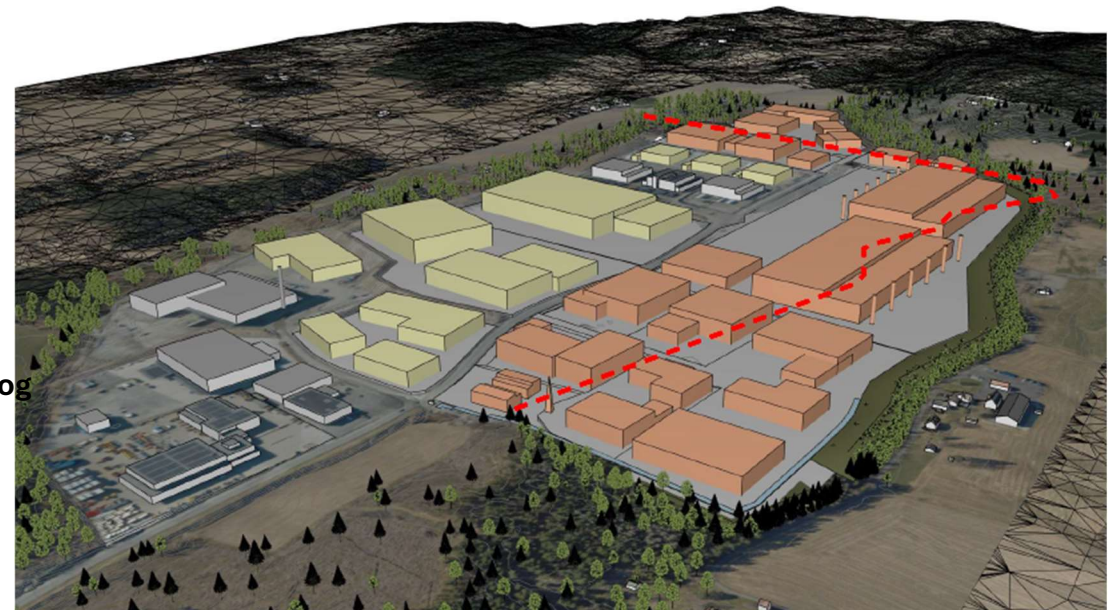


Perspektiv/volumstudie ift gjeldende regulering og maks tillatt utnyttelse/byggehøyder, (standpunkt A)

Fargekode skissert bebyggelse:

- Grå** Eksisterende næringsbebyggelse
- Gul** Illustrert bebyggelse innenfor gjeldende regulering, og som ikke omfattes av planarbeidet.
- Orange** Illustrert bebyggelse innenfor gjeldende regulering og utvidelsesområdet (nord og øst), som inngår i planområdet.
- Rød stipling** Avgrensning av gjeldende regulering mot nord og øst.

Perspektiv/volumstudie ved utvidelse mot øst og nord, og foreslått maks utnyttelse/byggehøyder



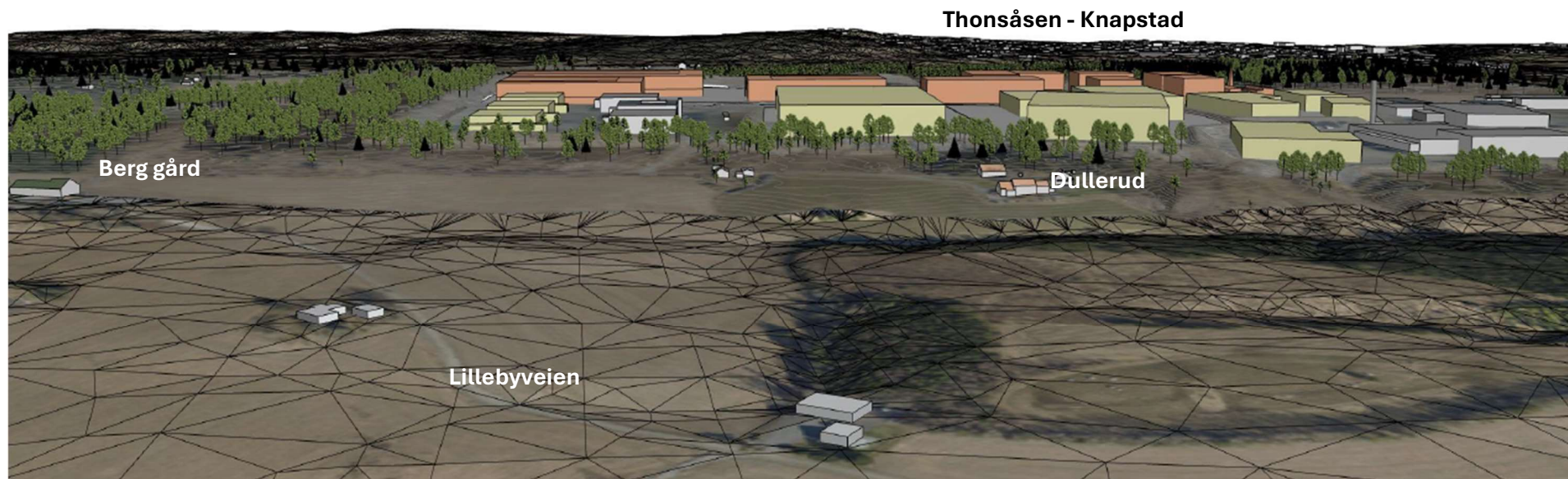


Perspektiv/volumstudie ift gjeldende regulering og maks tillatt utnyttelse/ byggehøyder sett fra sør, (standpunkt B)

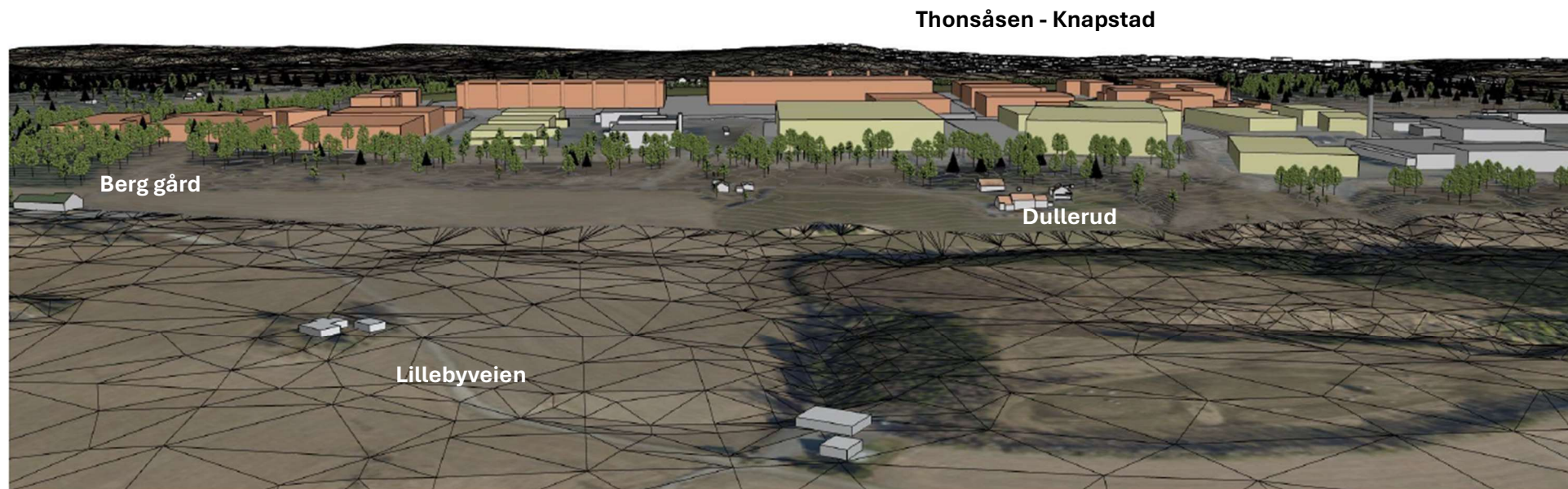
Perspektiv/volumstudie av foreslått utvidelse mot øst og nord, og maks utnyttelse/byggehøyder



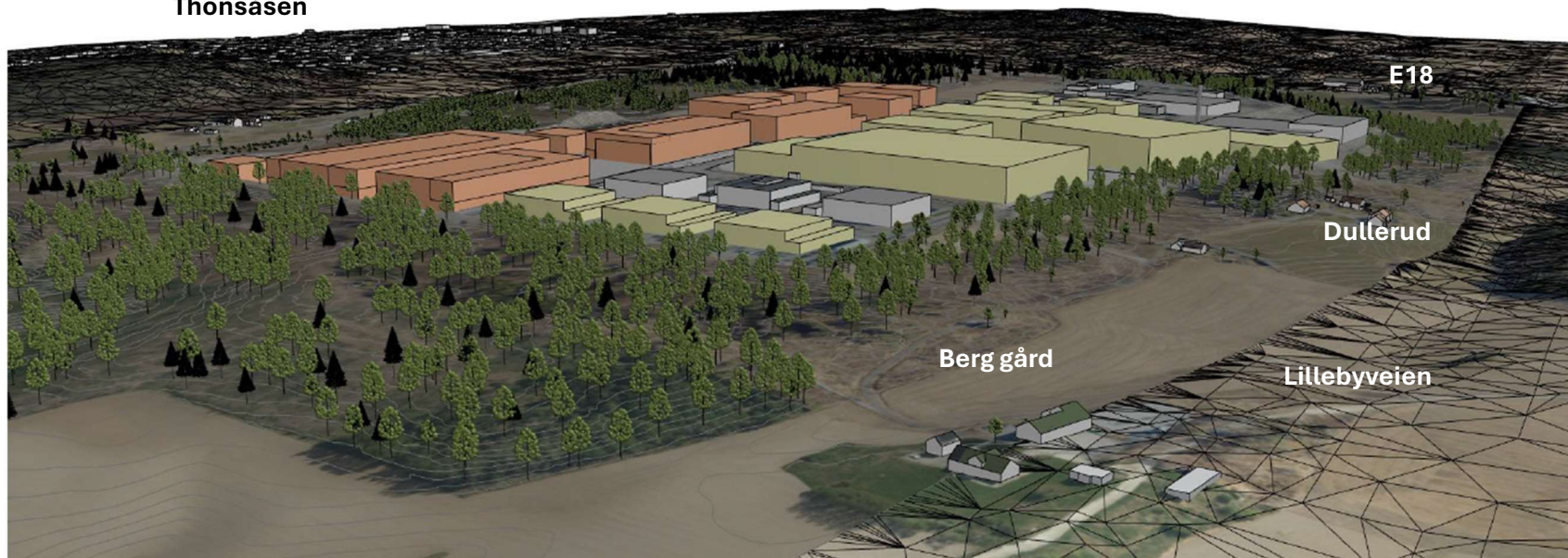
Perspektiv/volumstudie ift gjeldende regulering og maks tillatt utnyttelse/byggehøyder sett fra vest, (standpunkt C)



Perspektiv/volumstudie ved foreslått utvidelse mot øst og nord, og foreslått maks utnyttelse/byggehøyder

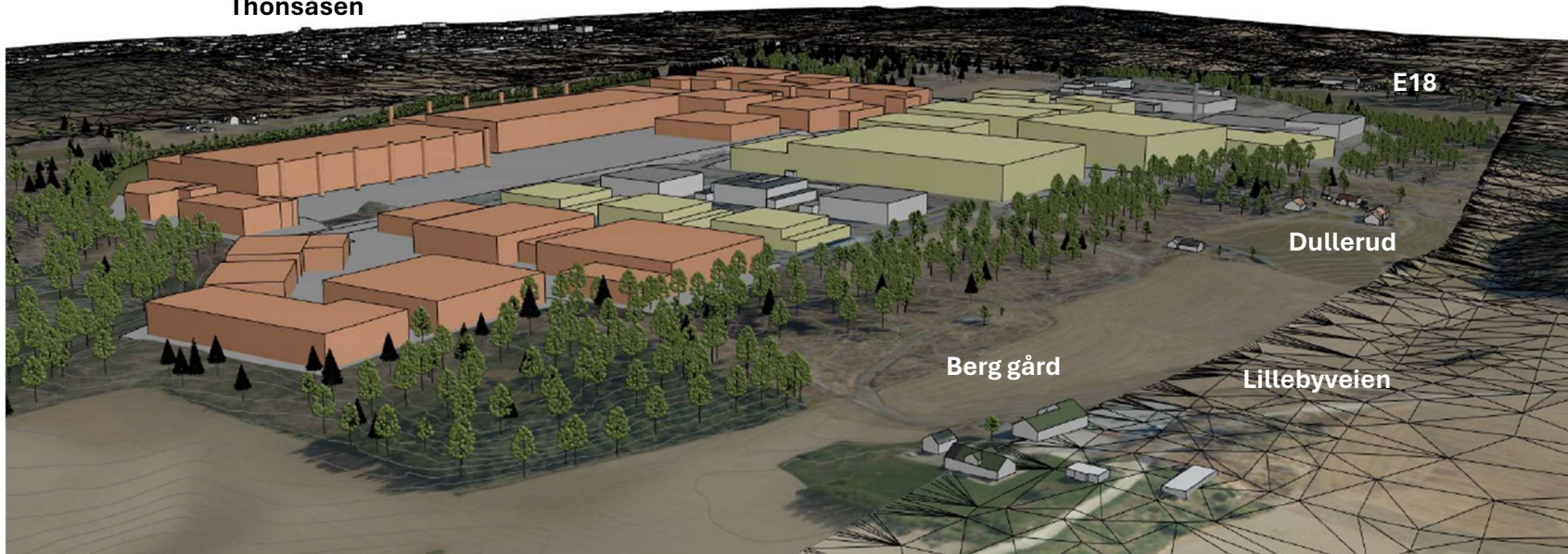


**Perspektiv/volumstudie ift gjeldende regulering og maks tillatt utnyttelse/byggehøyder sett fra nordvest, (standpunkt D)
Thonsåsen**

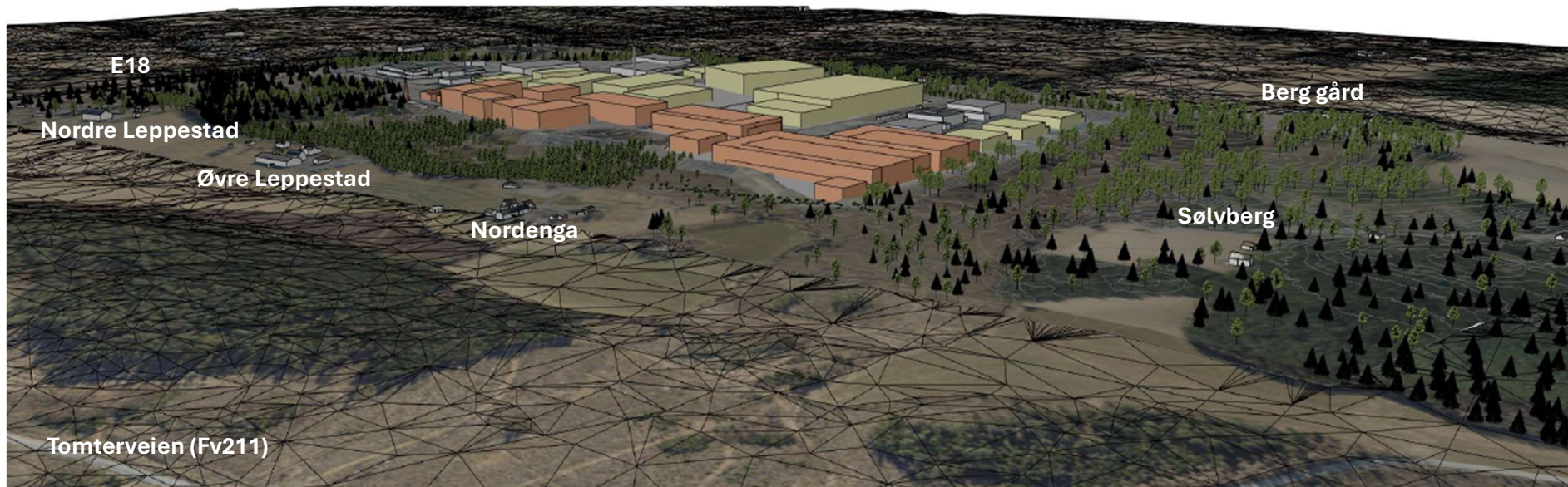


Perspektiv/volumstudie ved foreslått utvidelse mot øst og nord, og foreslått maks utnyttelse/byggehøyder

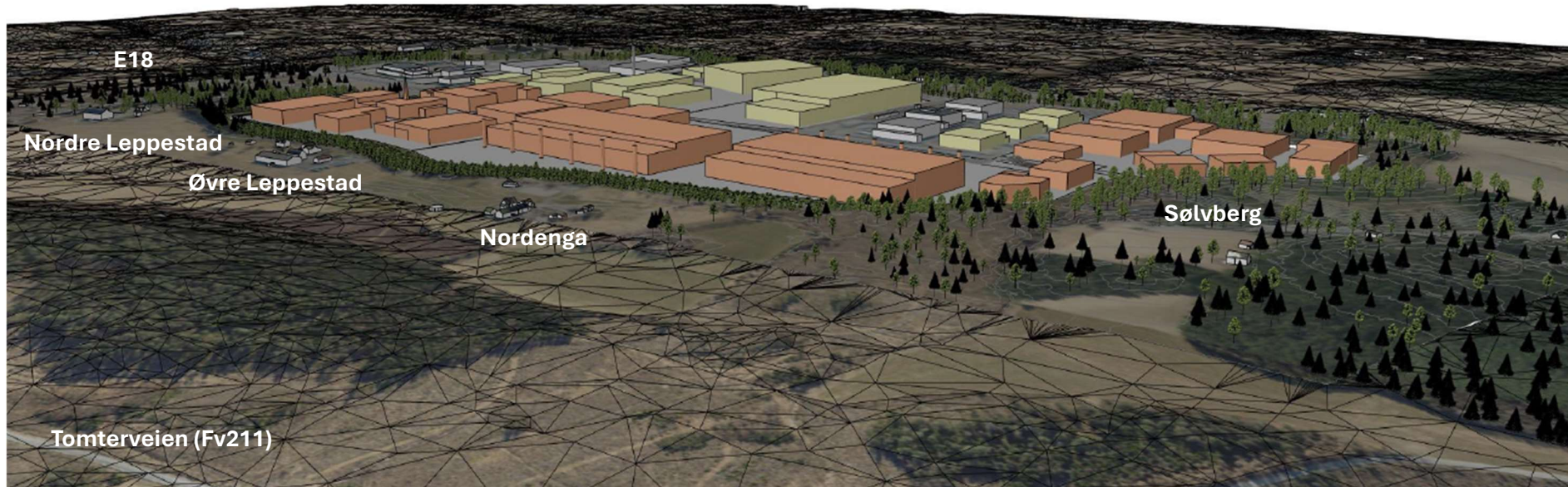
Thonsåsen



Perspektiv/volumstudie ift gjeldende regulering og maks tillatt utnyttelse/byggehøyder sett fra nordvest, (standpunkt E)



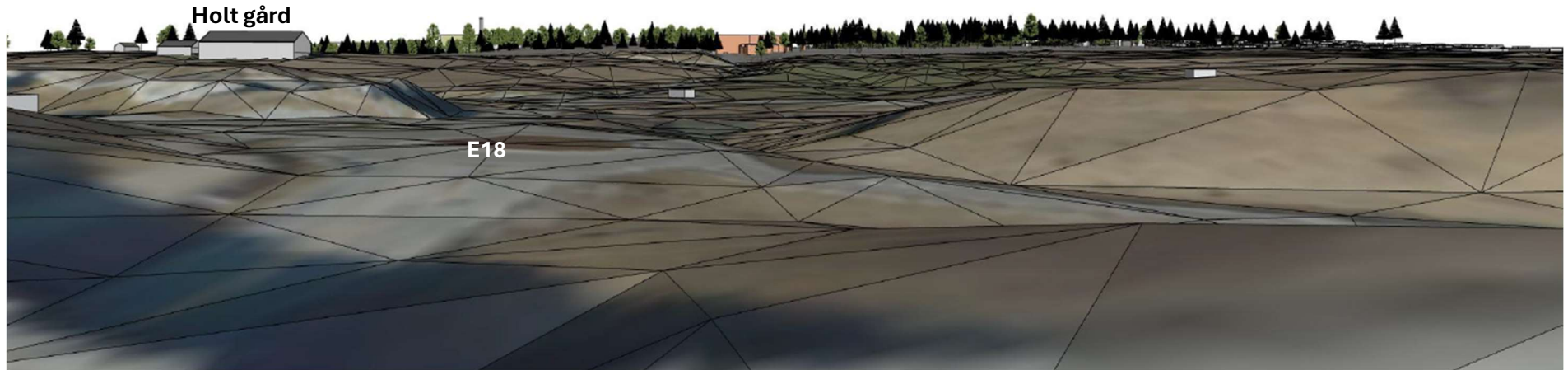
Perspektiv/volumstudie ved foreslått utvidelse mot øst og nord, og foreslått maks utnyttelse/byggehøyder



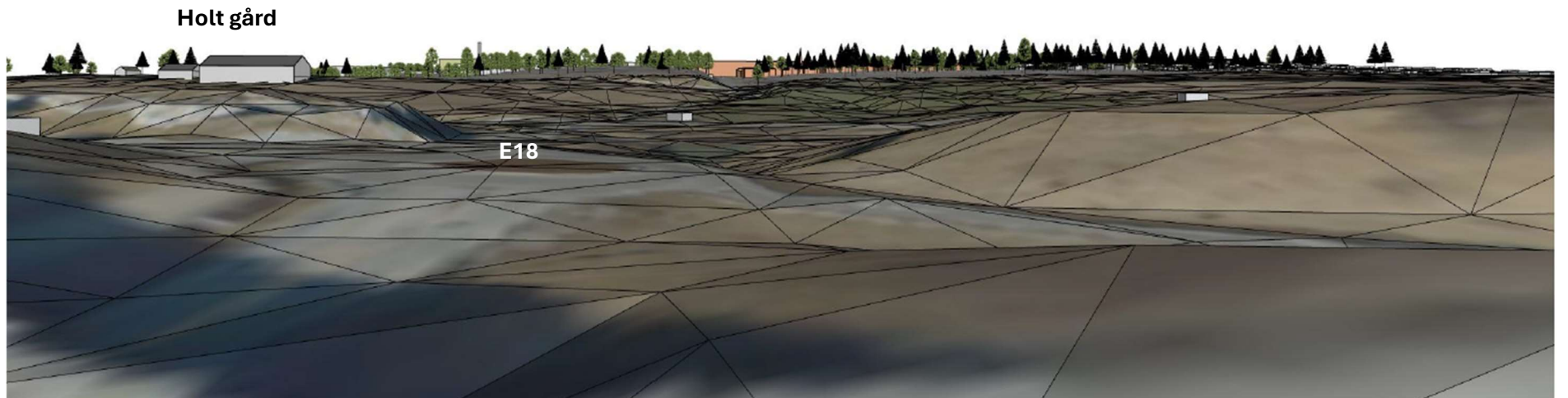
6. Bakkeperspektiv/fjernvirkning av mulig utvikling ift. gjeldende regulering og utvidelse mot nord og øst

Bakkeperspektiv gjeldende reg og utvidelse - fjernvirkning, sett fra sør

(Standpunkt 1)



Fjernvirkning av illustrasjon/volumstudie gjeldende regulering, sett fra sør ved bro over E18 og av-/påkjøring ved Holt.



Fjernvirkning av illustrasjon/volumstudie ved utvidelse mot øst og nord, sett fra sør ved bro over E18 og av-/påkjøring ved Holt.

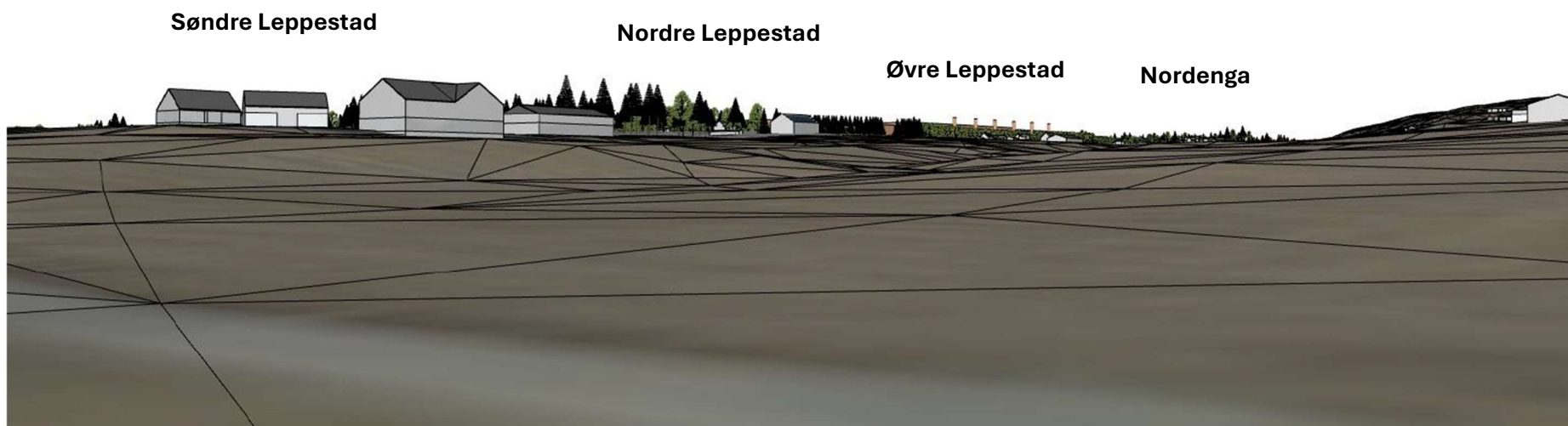
I begge situasjonen vil sørøstre del av næringsområdet være lite synlig, og bebyggelse i øst vil trolig ikke være synlig når tilliggende skogsområder sør for planområdet gror til i løpet av noen år.

Bakkeperspektiv/volumstudie utvidelse – fjernvirkning, sett fra øst og nordøst

(Standpunkt 2)



Oppstilling for fjernvirkning tatt ved bussholdeplass ved Fv128, Knapstad.



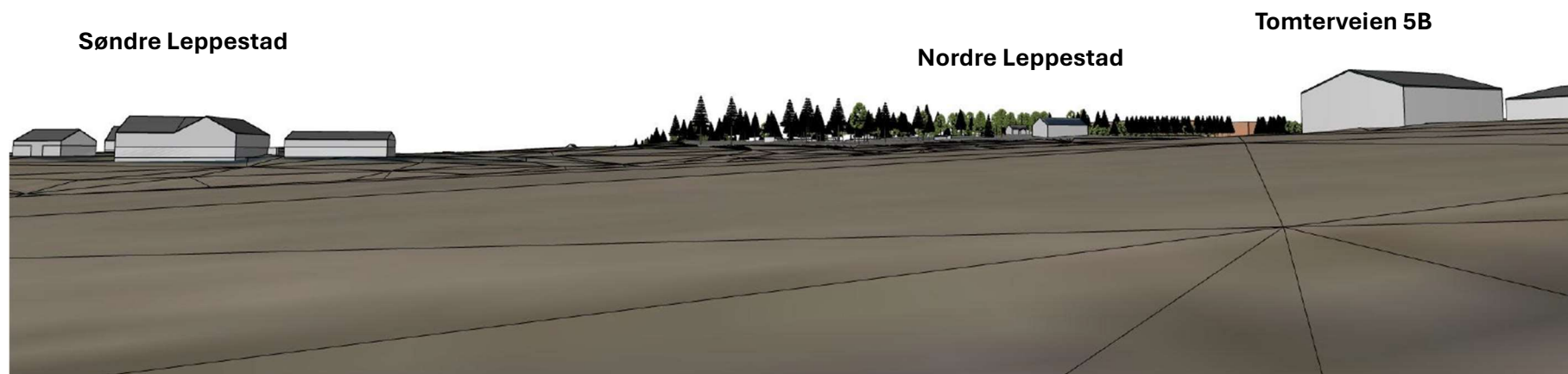
Østre del av næringsområde N/I 2 og N/I 6 kan kun skimtes i det fjerne.

Med bevaring av vegetasjon langs Lippestadveien og revegetering/beplantning av jordvoll mot øst med stedegen vegetasjon, vil næringsområdet i all hovedsak ligge avskjermet mot kulturlandskapet og ferdsel langs Fv128. Kun deler av bebyggelse i sørøstre del av felt N/I 2 og på N/I 6 kan skimtes (orange).

Bakkeperspektiv og fjernvirkning ift. utvidelse av næringsområdet, sett fra søndre del av Tomterveien mot vest (Standpunkt 3)

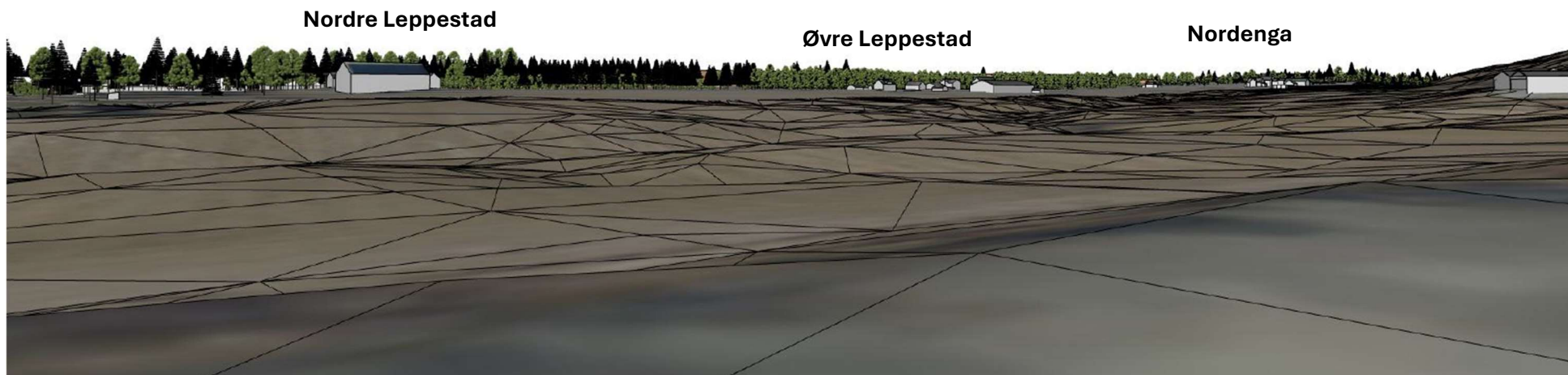


Standpunkt for vurdering av fjernvirkning tatt ved Tomterveien 4 (Fv 211), Knapstad



Østre del av utvidet næringsområdet og illustrert bebyggelse på N/12 kan skimtes i det fjerne. Tilsvarende vil også være tilfelle ved utbygging ift. gjeldende regulering, men da mindre synlig. Med revegetering/beplantning av jordvoll mot øst, vil næringsområdet i all hovedsak ligge avskjermet mot kulturlandskapet i øst og for ferdsel langs Tomterveien (Fv211).

Bakkeperspektiv og fjernvirkning ift. gjeldende regulering og utvidelse av næringsområdet, sett fra Knapstad skole mot vest (Standpunkt 4)



Illustrert næringsbebyggelse ift. gjeldende regulering og tillatt utnyttelse/byggehøyder.



Østre del av næringsområdet N2 og N6 blir noe mer synlig ved utvidelse mot øst.

Med krav om beplanting/revegetering av jordvoll og bevaring av stedlig vegetasjon i et belte på min 15 m langs Lippestadveien, vil det meste av bebyggelsen på næringsområdet ligge avskjermet mot omgivelsene og Knapstad i øst. Kun deler av bebyggelsen vil være synlig samtidig som vegetasjon vil bli tettere og høyere. Krav om natur-/jordfarger på fasader og begrenset belysning vil dempe virkningen av bebyggelsen.

Randsonevegetasjon ved Knapstad barne- og ungdomsskole.



Bildene viser tett vegetasjon som omkranser det meste av uteoppholdsareal på Knapstad skole mot vest, og strekker seg helt ned til tilliggende åpent kulturlandskap og bidrar til begrenset utsyn mot næringsområdet. (Fellesbefaring med Knapstad Vel Lokalråd, juni 2025)

Frodig vegetasjon som omkranser Knapstad skole og boliger på Thonsåsen, sett fra Lippestadveien mot øst



Bakkeperspektiv og fjernvirkning av gjeldende regulering og utvidelse av næringsområdet, sett fra Bekkeblomen barnehage mot vest (Standpunkt 5)



Illustrert næringsbebyggelse ift. gjeldende regulering og tillatt utnyttelse/byggehøyder.



Østre del av næringsområdet N/12 og N/16 blir ved foreslått utvidelse mer synlig mot det åpne kulturlandskaper og omgivelsene i øst, men eksisterende vegetasjon som omkranser bebyggelsen på Knapstad vil begrense utsyn mot vest.

Med bebyggelse og vegetasjon rundt Haugen 7A og 7B, beplantning av jordvoll og bevaring av stedlig vegetasjon langs Lippestadveien mot øst, vil innsyn og opplevelsen av næringsområdet ved utvidelsen fortsatt være begrenset. I tilknytning til barnehagen og randsoner langs Kristianiaveien er det i tillegg mye tett og frodig vegetasjon, som begrenser utsyn mot kulturlandskapet og næringsområdet for det meste av bebyggelsen langs Kristianiaveien og i den nedre delen av Thonsåsen.

Eksisterende situasjon ved Bekkeblomen barnehage og langs Kristianiaveien.



Bildene viser tett og frodig vegetasjon i tilknytning til Bekkeblomen barnehagen, randsoner innerst Kristianiaveien og oppover mot Thonsåsen, som medfører begrenset utsyn mot kulturlandskapet og næringsområdet.

Bakkeperspektiv og fjernvirkning av gjeldende regplan og utvidelse av næringsområdet, sett fra skogsområde vest for Hjortestien 20A på Thonsåsen (Standpunkt 6)



Illustrert næringsbebyggelse ift. gjeldende regulering og tillatt utnyttelse/byggehøyder.



Bebyggelsen på N/16 blir mer synlig ved utvidelse mot øst, mens den blir tilnærmet uforandret for østre del av N/12 siden bebyggelsen her foreslås regulert lavere enn dagens byggehøyder (Reduseres fra 20 m til 16 m).

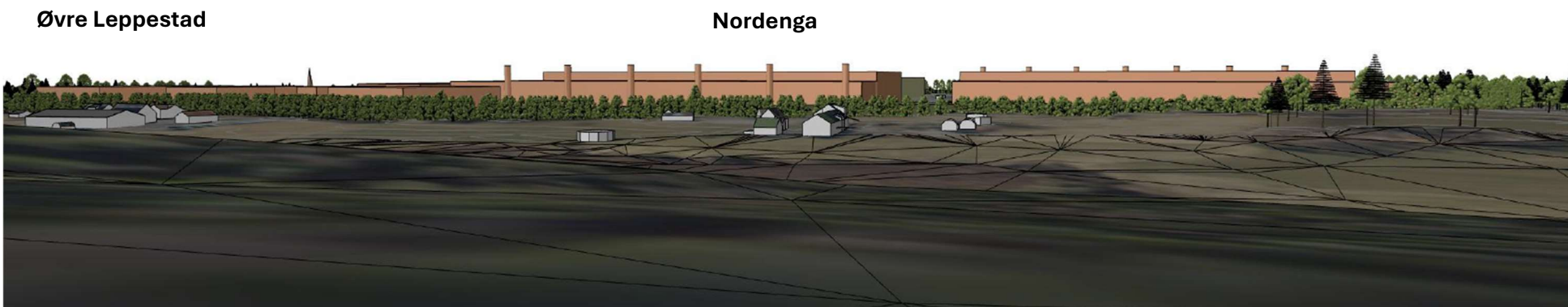
Bevaring av vegetasjon langs Lippestadveien mot øst og revegetering/beplantning av stedlig vegetasjon på tilliggende jordvoll bidrar til avskjerming og noe redusert innsyn. Fra standpunkt høyere i terrenget er det vanskelig å unngå at næringsbebyggelsen blir mer eksponert mot omgivelsene, men på perspektivene er det ikke lagt inn den tette og frodige skogsvegetasjonen som omkranser eksisterende bebyggelse og det åpne kulturlandskapet i den vestvendte åssiden av Thonsåsen.

Tilliggende naturområder i vest medfører at næringsområdet i begrenset grad vil være synlig for de fleste boligene på Thonsåsen.

Bakkeperspektiv og fjernvirkning av gjeldende regplan og utvidelse av næringsområdet, sett fra nordvestre del av avsatt boligområde i KPA på Thonsåsen (Standpunkt 7)



Illustrert næringsbebyggelse ift. gjeldende regulering og tillatt utnyttelse/byggehøyder.



Østre del av næringsområdet N/12 og N/16 blir noe mer synlig ved utvidelse mot øst.

Bevaring av vegetasjon langs Lippestadveien mot øst og revegetering/beplantning av stedlig vegetasjon på tilliggende jordvoll vil bidra til avskjerming og redusert innsyn i begge situasjonen. Med standpunkt høyere i terrenget er det vanskelig å unngå at næringsområdet og bebyggelsen blir liggende mer eksponert mot omgivelsene. Det vil være tilfellet ved evt. fremtidig boligutbygging av gjenværende del av Thonsåsen. I dag består åssidene i vest av tett vegetasjon hvor en i begrenset grad har utsyn til tilliggende kulturlandskap og næringsområdet før en kommer ned til jordene rundt Nordenga.

Vestre del av Thonsåsen og kulturlandskap nordøst for Nordenga



Bildene viser stier og tett vegetasjon i tilliggende skogsområde på vestsiden av Thonsåsen, som strekker seg ned til jordbruksareal nordøst for Nordenga. (Fellesbefaring med Knapstad Vel Lokalråd, juni 2025)



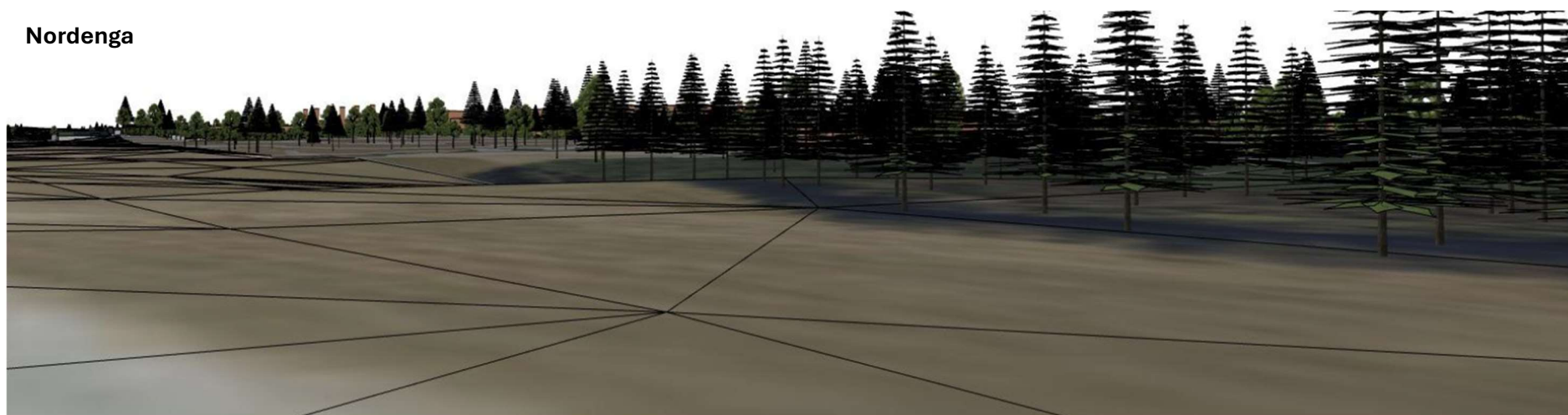
Dronebilder av tett skogsområde knyttet til vestre og nordre del av Thonsåsen samt åpent kulturlandskap knyttet til Nordenga.



Bakkeperspektiv og fjernvirkning av utvidelse av næringsområdet, sett nordvest for planområdet ved Tomterveien (Fv 211) (Standpunkt 8)



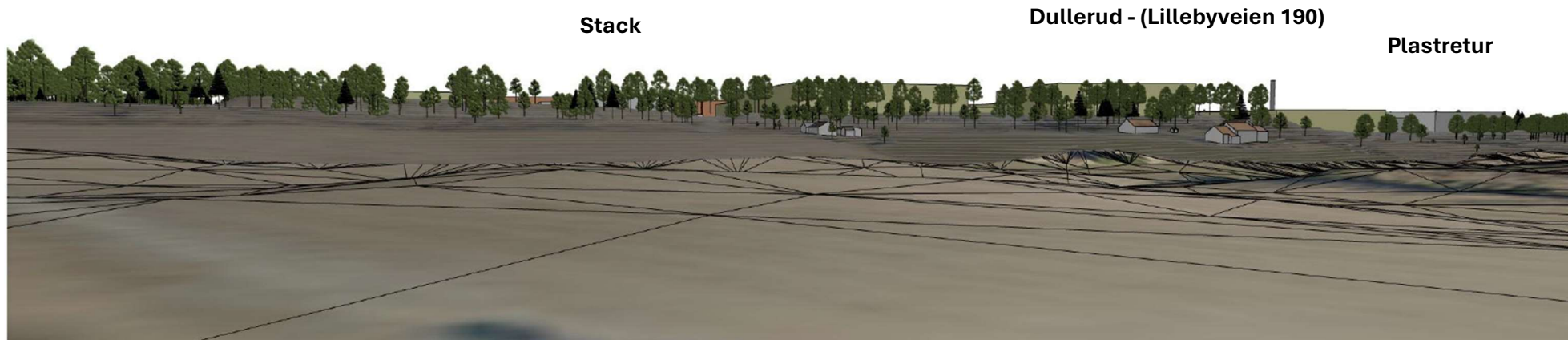
Oppstilling for fjernvirkning tatt ved Tomterveien (Fv 211) i nordvest



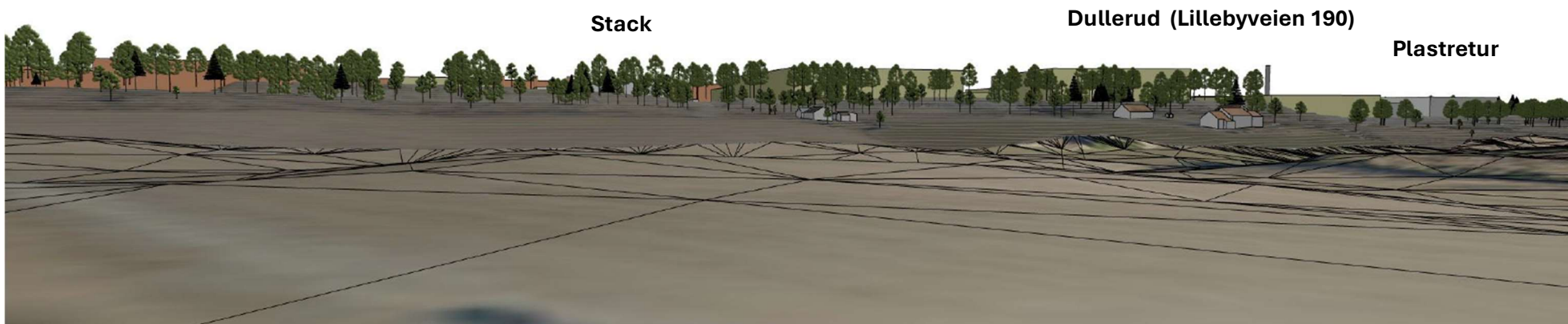
Fra Tomterveien og kulturlandskapet nordøst for planområdet vil utvidelsen av næringsområdet i liten grad være synlig, da det er tett sammenhengende skogsområde i nord samt at tidligere skogsområde i nordøst mot åpent kulturlandskap gradvis vil gro til med vegetasjon.

Bakkeperspektiv gjeldende reg og utvidelse - fjernvirkning, sett fra vest

(Standpunkt 9)



Illustrasjon/volumstudie av gjeldende regulering og maks utnyttelse/byggehøyder, sett fra Lillebyveien (Fv209) mot øst.



Illustrasjon/volumstudie ved foreslått utvidelse mot øst og nord og maks utnyttelse/byggehøyder, sett fra Lillebyveien (Fv209) ift. vestre og nordre del av eksisterende og utvidet næringsområde. Illustrert orange bebyggelse til venstre omfatter av utvidelse mot nordvest.

Når tilliggende randsoner/voll og skogsområder i vest gradvis gror til, vil næringsområdet i mindre grad være synlig fra det åpne kulturlandskapet i vest.



Dronebilder av eksisterende
situasjon, sett fra vest

