

Oversikt/beregninger av grad av utnyttelse %BYA og byggehøyder ift. skissert utvikling og detaljregulering for utvidelse Holtskogen næringsområde

1: Regulert og skissert grad av utnyttning knyttet til utbyggingsområder/felt som omfattes av planforslag for utvidelse av Holtskogen næringsområde

Påfølgende tabelloversikter har til hensikt å dokumentere skissert utnyttelse og byggehøyder knyttet til mulighetsstudie og 3D-modell, som ligger til grunn for utarbeidet perspektiver/volumstudie/terrengsnitt mv i forhold til mulig fremtidig utvikling av næringsområdet.

Utarbeidet plankart (vedlegg 2) og illustrasjonsplan (vedlegg 8) danner grunnlaget for utarbeidet 3D modell samt arealopplysninger, høyder og beregninger i tabellen 1 og 2 i forhold til regulert og skissert utnyttelse/byggehøyder knyttet til delområdene innenfor planområdet samt regulerte næringsareal vest for hovedatkomstvei gjennom Holtskogen næringsområde.

Tabell 1: Regulert og skissert utnyttning av utbyggingsområdene ift. illustrasjonsplan og planforslag for utvidelse av Holtskogen næringsområde

Felt/ delområde	Regulert grad av utnyttning			Skissert grad av utnyttning					Regulerte og skisserte bygge- og terrenghøyder							
	Tomte- størrelse (m2)	Regulert grad av utnyttning %BYA	Maks tillatt BYA (m2)	Fotavtrykk skissert bebyggelse (m2)	Skissert bebyggelse som %BYA	Fotavtrykk Andre anlegg (m2)	Parkerings- plasser på terreng (ant)	Areal parkering BYA (25 m2 pr stk)	Total skissert utnyttelse %BYA	Regulert maks gesims- / byggehøyde (m)	Regulert maks gesims- / byggehøyde (kote)	Dagens terreng- høyde (kote)	Skissert planert terrenghøyde bebyggelse / tomt (kote)	Skissert / etablert inngangs- høyde (kote)	Høyde skissert bebyggelse (m)	Høyde skissert bebyggelse (kote)
E1	9 195	60 %	5 517	1 830	20 %							118,5-124	119,3	119,5	14,5	134
Felt N/I22																
N/I 2A	14 170	60 %	8 502	6 800	48 %		30	750	53 %	20	145,0	119-120	121,5-121,9	122,2	20	142,2
N/I 2B	16 129	60 %	9 677	7 600	47 %		30	750	52 %	20	145,0	120-121	122,5	122,7	20	142,7
N/I 2C	14 655	60 %	8 793	6 828	47 %		30	750	52 %	20	145,0	124 -126	124,2	124,5	20	144,5
N/I 2D	16 564	60 %	9 938	7 520	45 %		30	750	50 %	16	143,0	125-126	125,3	125,5	16	141,5
N/I 2E	19 452	60 %	11 671	9 684	50 %		30	750	54 %	16	143,0	126-126,5	125,3	125,5	16	141,5
N/I 2F	13 808	60 %	8 285	6 079	44 %		30	750	49 %	16	143,0	121-125	124,3	124,5	16	140,5
SUM	94 778		56 867	44 511	47 %	0	180	4 500	52 %							
Felt N/I 6																
N/I 6	172 850	70 %	120 995	68 500	40 %		200	5 000	43 %	20 og 26	152,0	125 -133	125-126	126,0	20 og 26	146 og 152
Felt N/I 7-8																
N7	68 530	60 %	41 118	33 620	49 %		186	4 650	56 %	15	145,0	127 -134	12,-128,8	128,2-129,1	12 og 15	141,2 / 144,1
N8	11 982	50 %	5 991	4 483	37 %		40	1 000	46 %	15	145,0	128 -130	129,0	129,2	15	144,2
SUM	80 512		47 109	38 103	47 %		226	5 650	54 %							

Som det fremgår av tabell 1 ligger skissert %BYA for det enkelte felt innenfor regulert grad av utnyttning, og variere fra %BYA=43% til 56%. Areal til parkering er medtatt i beregningene med 25m2 pr p-plass.

Siden plasskrevende virksomheter har behov for store arealer til inn- og uttransport, som er synliggjort i illustrasjonsplanen, vil det være vanskelig å maksimere bebyggelsen ift regulert %BYA.

Maks utnyttelse ift regulert %BYA kan derimot være aktuelt for enkelte større logistikkbedrifter, hvor mer av inn-/uttransport håndteres innvendig.

Skissert bebyggelse er i all hovedsak illustrert med maksimal tillatt byggehøyde, men på flere av delområdene er illustrert byggehøyde lavere enn regulert maks kotehøyde. Det skyldes at forutsatt planert terrenghøyde på flere av delområdene ligger lavere i terrenget. Foreløpig planert terrenghøyder fremgår av tabellen samt illustrasjonsplanen. Tilsvarende gjelder høyde inngangsplan, som danner grunnlag for angitte høyder på bebyggelsen.

Som det fremgår av tabell 2 på neste side, er skissert utnyttelse for planområdet høyere enn hva som gjelder for eksisterende bebygde næringstomter i vestre del av næringsområdet. Eksisterende bebyggelsen er også oppført lavere enn hva som tillates av byggehøyder i gjeldende regulering. Selv om flere av fremtidige bygg knyttet til delområde N/I 2 A-F, N/I 7-8 trolig også vil oppføres med lavere byggehøyder, er hensikten med illustrasjonsplanen og vedlagte volumstudie/perspektiver å vise en tilnærmet maksimal utnyttelse og byggehøyder ift. fremtidig mulig utvikling.

Tabell 2: Regulert og skissert utnytting pr felt for eksisterende næringsområder vest for hovedatkomstvei.

Felt/bebygg	Regulert grad av utnytting			Skissert grad av utnytting						Regulerte, etablert og skisserte bygge- og terrenghøyder										
	Tomte- størrelse (m2)	Regulert grad av utnytting %BYA	Maks tillatt BYA (m2)	Fotavtrykk skissert bebyggelse (m2)	Skissert bebyggelse som %BYA	Fotavtrykk Andre anlegg (m2)	Parkerings- plasser på terreng (ant)	Areal parkering BYA (25 m2 pr stk)	Total skissert utnyttelse %BYA	Regulert maks gesims- / byggehøyde (m)	Regulert maks gesims- / byggehøyde (kote)	Dagens terreng- høyde (kote)	Skissert planert terrenghøyde bebyggelse / tomt (kote)	Skissert / etablert inngangs- høyde (kote)	Gesims- høyde laveste del (m)	Gesims- høyde laveste del (kote)	Gesims- høyde hovedbygg (m)	Gesims- høyde hovedbygg (kote)	Gesims høyeste del av bygg (m)	Gesims høyeste del av bygg (kote)
Felt N1																				
N1A	10 000	70 %	7 000	4 250	43 %		30	750	50 %	20	135,0	118,45	118,45	118,6	3,7	122,3	8,0	126,6	8,0	126,6
N1B-C	28 370	70 %	19 859	6 890	24 %		60	1 500	30 %	20	135,0	118,4	118,4	118,5	5,9	124,4	10,2	129,3	12,0	130,5
N1 D	9 717	70 %	6 802	452	5 %		15	375	9 %	20	135,0	118,5	119,0	119,2			5,0	124,2		
N1 E	16 258	70 %	11 381	7 088	44 %		40	1 000	50 %	20	135,0	118,5	119,0	119,2	8,55	127,65	12,0	131,2	12,0	131,2
N1G	25 000	70 %	17 500	12 330	49 %		40	1 000	53 %	20	135,0	19,5	19,5	120,2	8,5	128,7	12,00	132,2	14,8	135
SUM	89 345		62 542	31 010	35 %	0	185	4 625	40 %											
Felt N3																				
N3A	56 000	70 %	39 200	12 460	22 %		37	925	24 %	20	135,0	116,5	116,5	116,6	8,50	125,0	14,20	130,70	19,00	135,5
N3B				8 400	15 %		30	750	16 %	20	135,0	116,5	116,5	116,6	13,50	130,0	19,00	135,5	18,50	135,0
SUM	56 000		39 200	20 860	37 %	0	67	1 675	40 %											
Felt N4																				
N4A	54 900	70 %	38 430	28 700	52 %		50	1 250	55 %	30	150,0	122,0	122,5	122,7	15,00	137,7	20,00	142,7	27,0	149,7
N4B	54 300	70 %	38 010	28 500	52 %		50	1 250	55 %	30	150,0	122,5	123,0	123,2	16,80	140	25,00	148,2	25,0	148,2
SUM	109 200		76 440	57 200	52 %	0	100	2 500	55 %											
Felt N5																				
N5A	39 900	70 %	27 930	9 750	24 %	3 000	40	1 000	34 %	30	150,0	126	126,0							
Bygg A				3 176		1 000						126	126,0	126,14	7,50	133,64	11,16	137,30	15,34	141,48
Bygg C				3 176		1 000						126	126,0	126,14	7,45	133,59	13,70	139,84	17,15	143,29
Bygg E				3 176		1 000						126	126,0	126,14	7,50	133,64	11,16	137,30	15,34	141,48
N5B	27 390	70 %	19 173	9 750	36 %	3 000	40	1 000	50 %	30	150,0	126	126,0	126,14	7,50	133,64	11,16	137,30	15,34	141,48
SUM	67 290		47 103	19 500	29 %	6 000	80	2 000	41 %											

Som det fremgår av tabell 2 ligger skissert %BYA for det enkelte næringsområde/felt vest for eksisterende hovedatkomstvei godt innenfor regulert grad av utnytting (%BYA=70%). Areal til parkering er medtatt i beregningene med 25m2 pr p-plass. %BYA for eksisterende virksomheter og skissert utvikling på de ubebygde næringsarealene varierer fra BYA =9% til 55%. For de ubebygde næringstomtene er det forutsatt at fremtidige virksomheter også vil ha behov for store driftsareal for inn- og uttransport.

Eksisterende virksomheter på N1B-C har i utgangspunktet en lav utnyttelse (BYA=30%), men er en plasskrevende virksomhet som har behov for store utvendige arealer for oppstilling av maskiner og containere for utleie. På felt N1D er det foreløpig kun oppført et mindre bygg (BYA= 9%) ift. utvikling og testkjøring av pilotprodukt, men virksomheten vil utvides betydelig ved fullskaladrift.