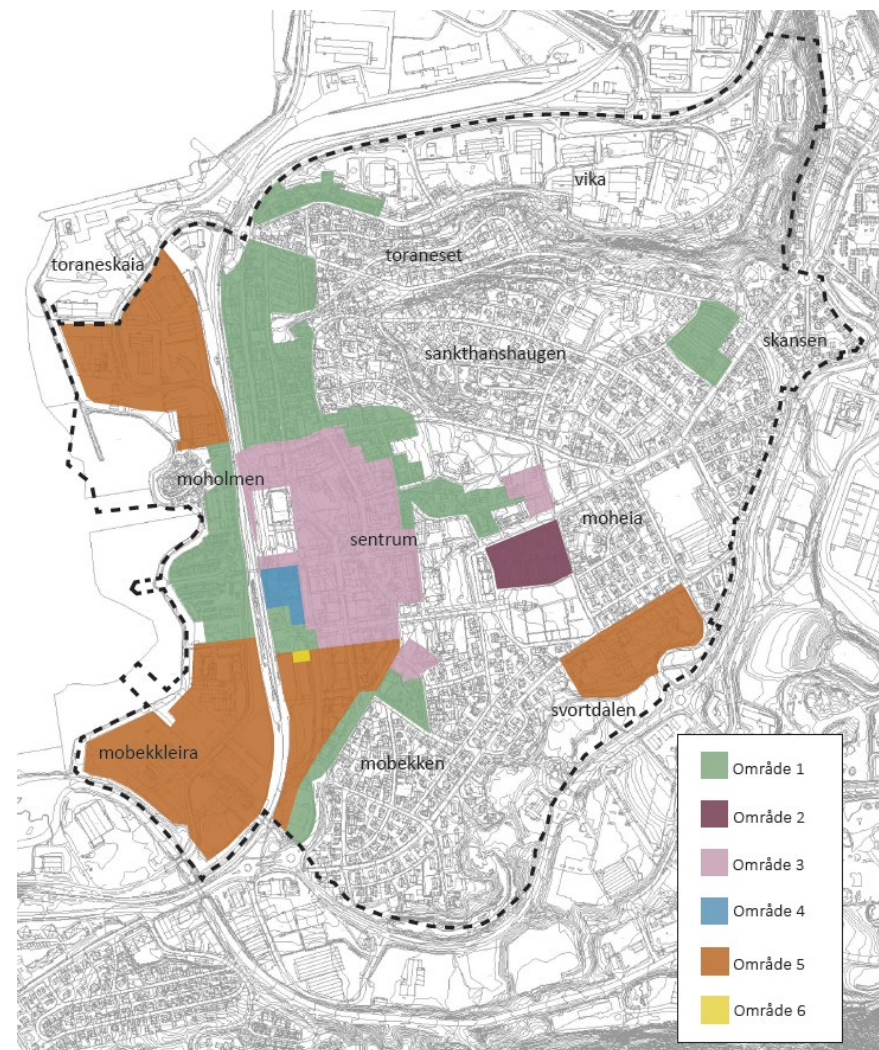


Utregning av utbyggingspotensial for KDPBU 2024-2034



Område 1	Allerede bygget (m2) 116 300	Planen åpner for (m2) 272 300	Potensial (m2) 156 000
Område 2	Allerede bygget (m2) 18400	Planen åpner for (m2) 26200	Potensial (m2) 7800
Område 3	Allerede bygget (m2) 117 900	Planen åpner for (m2) 186 600	Potensial (m2) 68 700
Område 4	Allerede bygget (m2) 1500	Planen åpner for (m2) 14600	Potensial (m2) 13100
Område 5	Allerede bygget (m2) 142 800	Planen åpner for (m2) 531 700	Potensial (m2) 388 900
Område 6	Allerede bygget (m2) 0	Planen åpner for (m2) 6200	Potensial (m2) 6200
Totalt	Allerede bygget (m2) 396 900	Planen åpner for (m2) 1 037 600	Potensial (m2) 640 700

Figur 2: Utrekning av utbyggingspotensial i revidert planforslag



Figur 2: Illustrasjon over de ulike områdene

Metode

I utregningen er det sett på utbyggingspotensial med byggehøydene i planforslaget. Det er tatt utgangspunkt i hele områder med 40 % BYA. Det inkluderer alt av infrastruktur, parker og byrom. Det vil si at det stedvis vil bli større fotavtrykk enn 40% BYA, slik som i sentrumskjernen, og noen steder mindre, men at det totalt sett vil være rundt 40 % BYA for hele bestemmelsesområder. Det er regnet BRA for eksisterende bygninger og dette er trukket fra det totale antall m² som planen åpner for. Det er ikke tatt med planlagte bygg, som det er utarbeidet reguleringsplaner for, kun eksisterende bygg. Ettersom det er sagt noe om varierende høyder i områdene med inntil 8 etasjer er det lagt til grunn et gjennomsnitt med 7 etasjer. I områdene med 3 etasjer + 1 inntrukket etasje er det regnet med et gjennomsnitt på 3,5 etasjer, og i områder med 4 + 2 inntrukne etasjer er det regnet med et gjennomsnitt på 5 fulle etasjer.

Usikkerheter i metoden

Det er som nevnt gjort et grovt anslag i hvor mye utbyggingspotensial det nye planforslaget åpner for og det betyr at det er flere usikkerhetsmomenter i utregningen. Det er ikke gjort eksakte oppmålinger av byggene, men brukt kart til å regne ut omrissene av bygningene. Det gjør at det kan være forskjeller mellom størrelsen på byggene i kartet og i virkeligheten. Det er også gjort avrundinger for areal for hvert enkelt bygg, noe som naturligvis kan påvirke resultatet. En annen usikkerhet er at det i denne utregningen ikke er tatt høyde for planlagte bygg, som er utredet i reguleringsplan. Det vil si at det kan være avvik mellom planforslaget og regulert situasjon. I utregningen av hvor mye planforslaget maksimalt åpner for er det lagt til grunn 40% BYA for hele bestemmelsesområder. Det er vanskelig å forutse hvor tett det vil bli hensiktsmessig å bygge når det utarbeides detaljreguleringsplaner for disse områdene. Det vil også variere fra de ulike områdene hvor tett det kan bygges. For eksempel kan det som regel bygges tettere i den mest sentrale delen av sentrum sammenlignet med bebyggelsen som grenser til småhusbebyggelsen. En annen faktor som spiller inn på regnestykket er om det vil bli mulig for utbyggere å løse krav til uteoppholdsareal i samarbeid med andre prosjekt fremfor å etablere et uteoppholdsområde på hver enkelt eiendom.

Seksjon for kart og arealplan

Rana kommune

05.11.2024