

Kommuneplanen

Bestemmelsene fra kommuneplanens arealdel er videreført i reguleringen for Gamle Ringeriksvei 30. For boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner gjelder følgende:

- Minimum 35 kvm MUA pr 100 kvm BRA bolig
- Min 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 kvm pr boenhet avsette til lek
- Min 30 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Krav i prosjektet

Illustrasjonsprosjektet har 4469 kvm BRA fordelt på 46 boenheter. For illustrasjonsprosjektet utløser bestemmelsene følgende krav:

Krav til MUA	=	BRA bolig / 100 * 35 4469 kvm / 100 * 35 1564 kvm
Krav til fellesareal inkl. lek	=	Krav til MUA * 0,8 1564 kvm * 0,8 1251 kvm
Krav til lekeareal	=	Antall boenheter * 10 kvm 46 * 10 kvm 460 kvm
Krav til privat uteareal	=	Krav til MUA * 0,2 1564 kvm * 0,2 313 kvm
Krav til solbelyst areal	=	Krav til felles uteareal * 0,3 1251 kvm * 0,3 375 kvm

Illustrert i prosjektet

Totalt uteoppholdsareal

Felles - 1289 kvm
Privat - 738 kvm

Totalt - 2027 kvm

Felles uteoppholdsareal

Totalt - 1289 kvm

Lekeareal

Sone for lek - 460 kvm

Privat uteoppholdsareal

Terreng/lokk - 209 kvm
Balkong/takterrasse - 529 kvm

Totalt - 738 kvm

Illustrasjonsprosjektet imøtekommer krav til privat og felles uteoppholdsareal, i tillegg til krav til lekeareal og solbelyst areal. Illustrasjonene på de påfølgende sidene viser mer detaljerte utregninger og tegninger av hva de er basert på.

OVERSIKT UTEOPPHOLDSAREAL, MUA

Krav til MUA

Totalt - 1564 kvm

fordelt på

Fellesareal inkl. lek - 1251 kvm

Lek - 460 kvm

Privat uteareal - 313 kvm

MUA i prosjektet

Fellesareal inkl. 460 kvm lek - 1289 kvm

Privat uteareal - 738 kvm

Totalt - 2027 kvm

----- Lekeareal

 Felles uteoppholdsareal

 Privat uteoppholdsareal på balkong/takterrasse

 Privat uteoppholdsareal på terreng



SOLFORHOLD

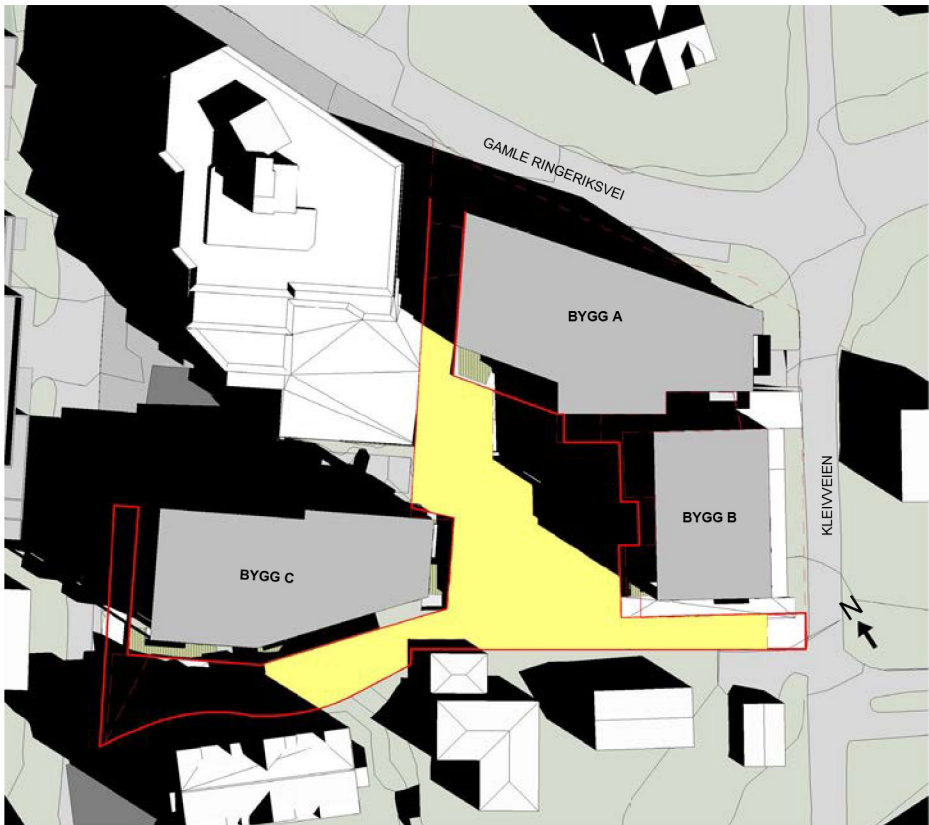
Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst fem timer ved jevndøgn.

Krav totalt felles uteoppholdsareal: 1251 kvm
Krav til solbelyst areal: 1251 kvm * 0,3 = 375 kvm

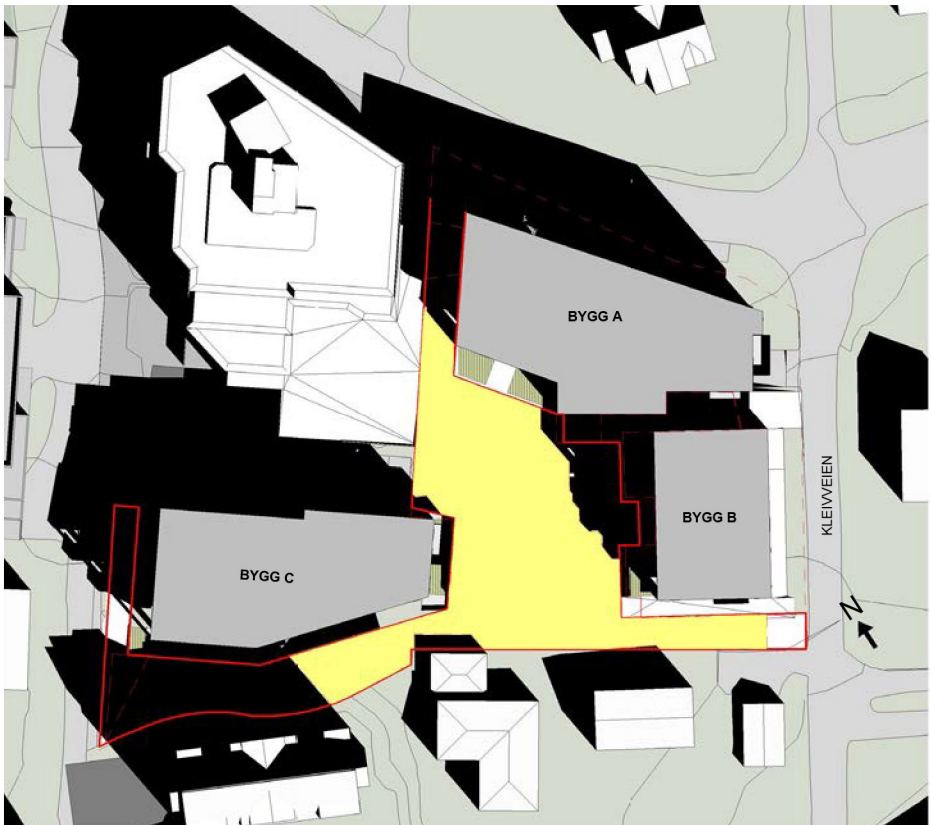
Klokkeslett	Solbelyst areal	Andel av fellesareal
Klokken 11	723 kvm	58 %
Klokken 12	822 kvm	66 %
Klokken 13	841 kvm	67 %
Klokken 14	876 kvm	70 %
Klokken 15	802 kvm	64 %

Krav til solbelyst areal er imøtekommet.

 Solbelyst felles uteoppholdsareal



21. mars klokken 11



21. mars klokken 12



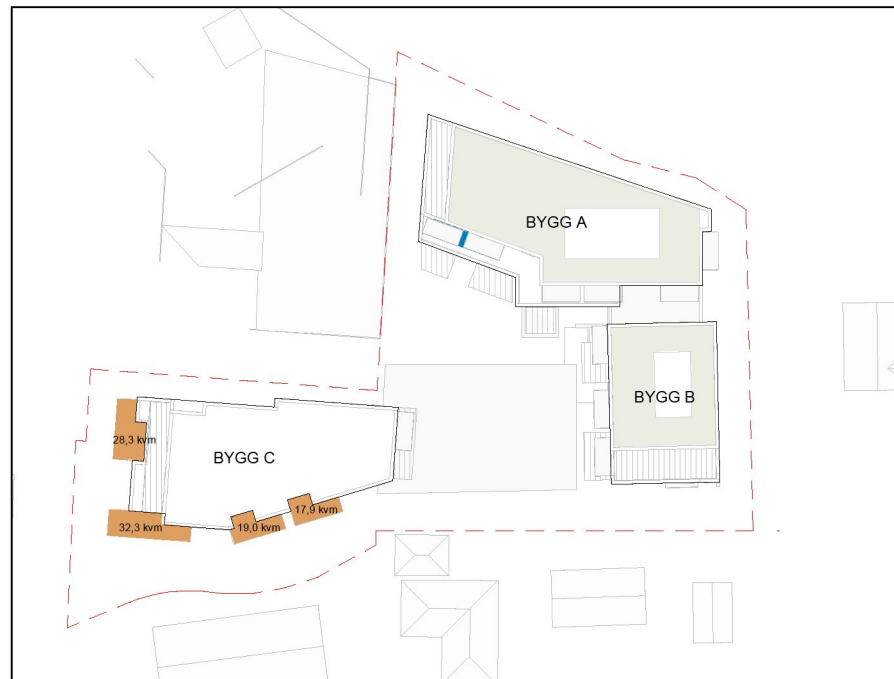
21. mars klokken 13



21. mars klokken 14

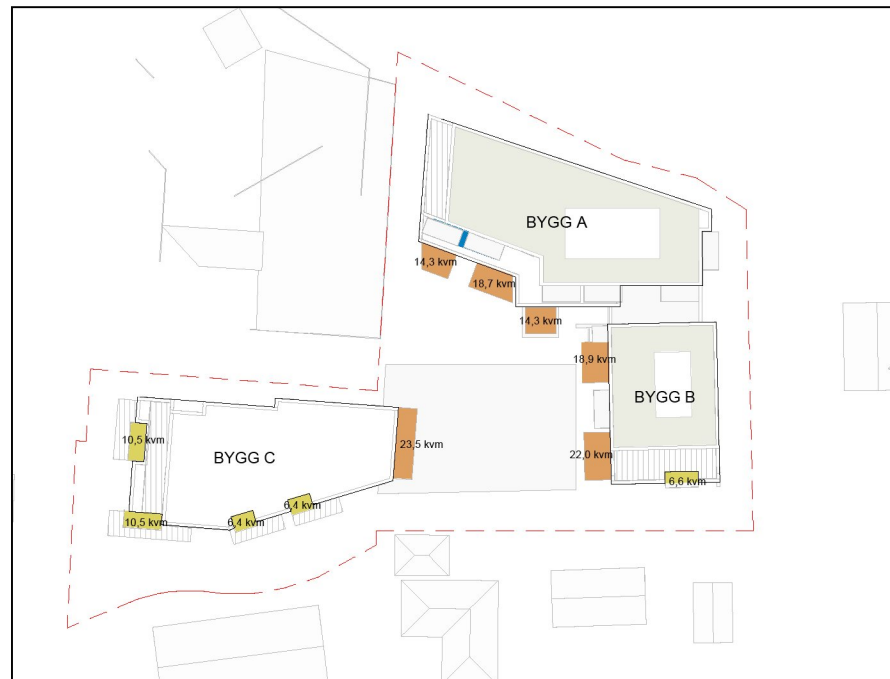


21. mars klokken 15



PLAN 00

Terrasse på terreng	- 97,5 kvm
Balkong	-
Takterrasse	-
Totalt	- 97,5 kvm



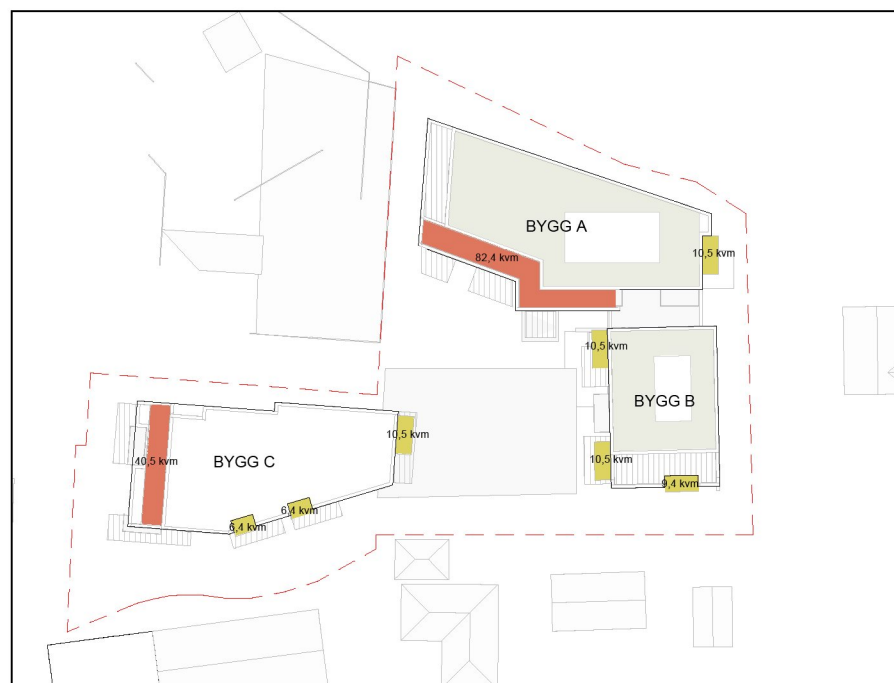
PLAN 01

Terrasse på terreng	- 111,7 kvm
Balkong	- 40,4 kvm
Takterrasse	-
Totalt	- 152,1 kvm



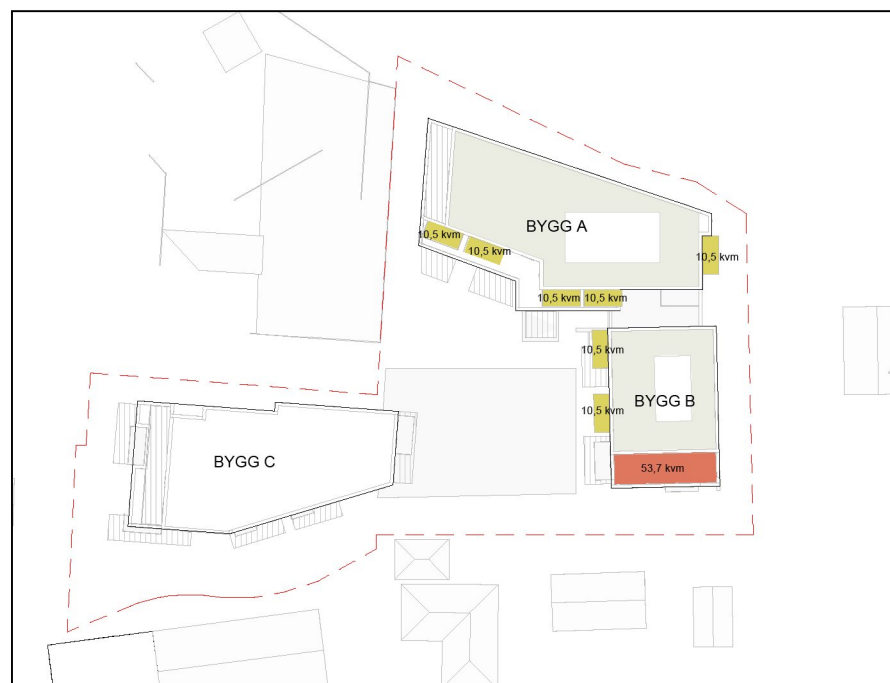
PLAN 02

Terrasse på terreng	-
Balkong	- 74,7 kvm
Takterrasse	-
Totalt	- 74,7 kvm



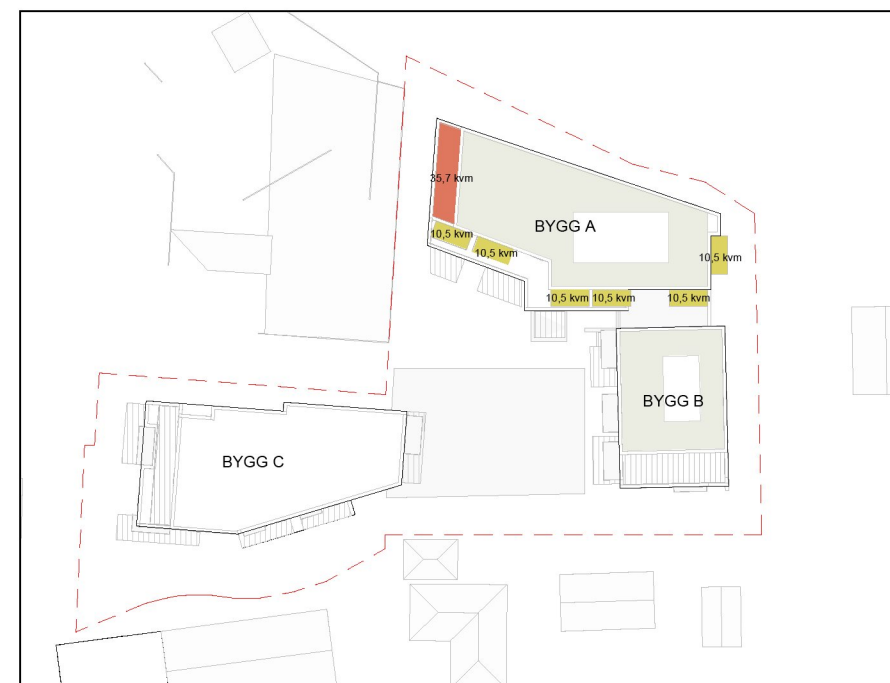
PLAN 03

Terrasse på terreng	-
Balkong	- 64,2 kvm
Takterrasse	- 122,9 kvm
Totalt	- 187,1 kvm



PLAN 04

Terrasse på terreng	-
Balkong	- 73,5 kvm
Takterrasse	- 53,7 kvm
Totalt	- 127,2 kvm



PLAN 05

Terrasse på terreng	-
Balkong	- 63,0 kvm
Takterrasse	- 35,7 kvm
Totalt	- 98,7 kvm

Blågrønn faktor

Reguleringsbestemmelsene fastsetter en blågrønn faktor på 0,7 for Gamle Ringeriksvei 30. Dette er basert på kommuneplanens bestemmelse §18. Vi anser bebyggelsen i Gamle Ringeriksvei 30 som en del av sentrumsbebyggelsen på Bekkestua.

Utrekningen av blågrønn faktor er illustrert gjennom diagram som viser bruken av de ulike arealene, i kombinasjon med et regneark for blågrønn faktor utviklet av Oslo kommune.

Som diagrammet viser er blågrønn faktor hovedsakelig løst på bakkeplan. I tillegg til tiltakene på bakkeplan har illustrasjonsprosjektet en kombinasjon av blå og grønne tak på de takflatene som har takterrasser. Dette fordi reguleringsplanen ikke åpner for takterrasser på de øverste takene og eventuelle tiltak her vil være vanskelig å vedlikeholde.

Det er i reguleringsarbeidet ikke ønskelig å definere bestemte tiltak for å oppnå blågrønn faktor. På den måten har man videre i prosjekteringen mulighet til å etablere den blågrønne strukturen som egner seg best til det endelige prosjektet. Dette kan endre opp med å være andre tiltak enn de som er beskrevet i dette dokumentet.

-  Grønt terreng
-  Grønne tak jordlag 40-79 cm
-  Grønne tak jordlag 2-39 cm
-  Regnbed og vadi
-  Delvis åpne flater - sti, gangareal, lekeplass
-  Tette flater - fortau, adkomstvei, takflater, balkong
-  Busk
-  Terrengforsenkning
-  Nytt tre lavere enn 10 meter
-  Nytt tre høyere enn 10 meter
-  Blått tak

