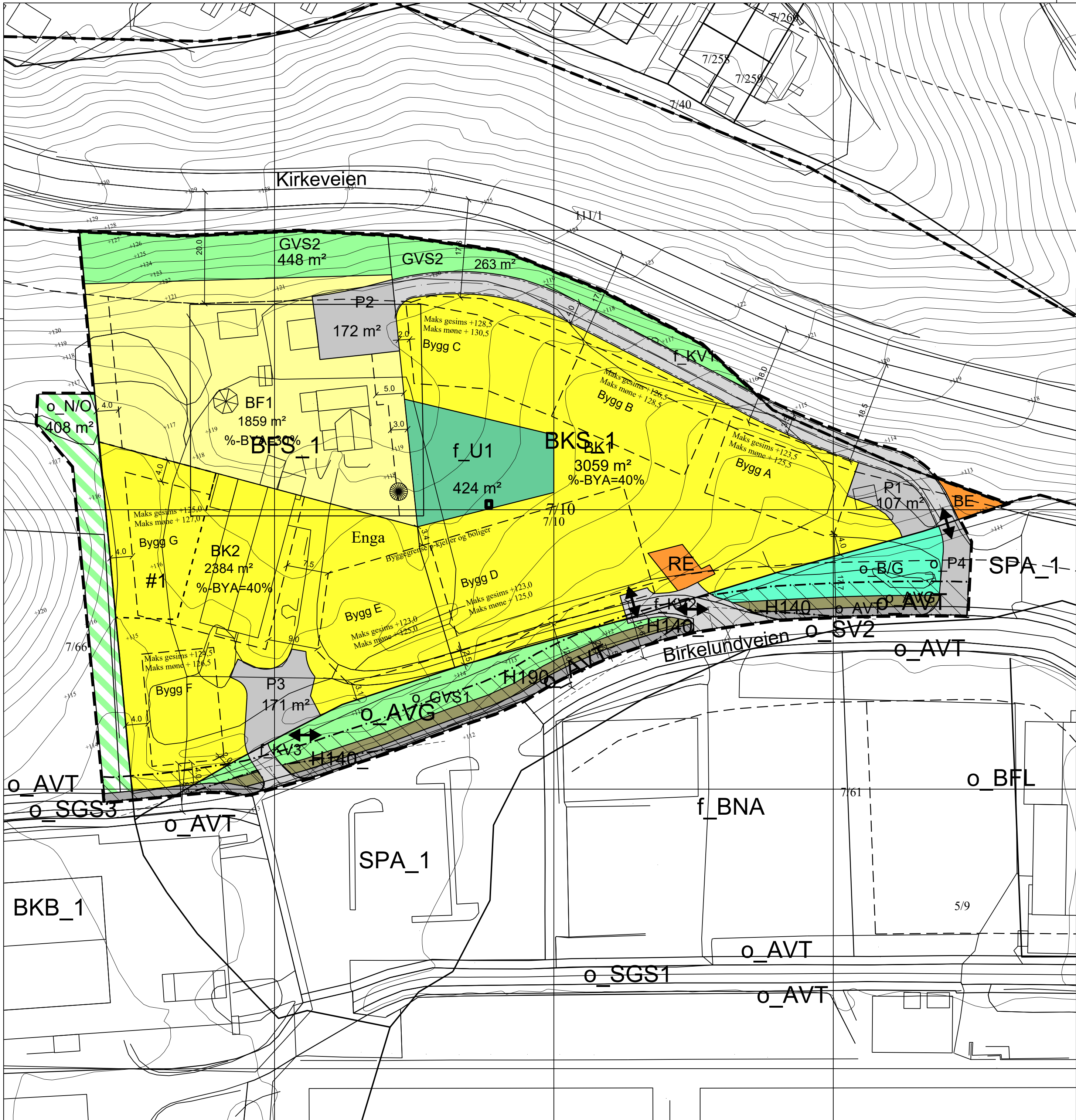




Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BE Energianlegg
- RE Renovasjonsanlegg
- U1 Uteoppholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV Kjøreveg
- AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG Annen veggrunn - grøntareal
- P Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- B/G Blå/grønnstruktur
- GVS Vegetasjonsskjerm
- N/O Kombinerte grønnstrukturformål

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H190 Andre sikringssoner

§12-7 - Bestemmelseområder

- # Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Linjesymbol

- Grense for sikringszone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Bygggrense
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart
Dato for basiskart: 15.02.2023
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:500 m
0 12.5 25m



Detaljregulering- B70 og gjeldende områdeplan Li
Birkelundveien 70

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
3031_187

Forslagsstiller:
Malatoga AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gang behandling			
Offentlig ettersyn fra	til		
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra	til		
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	22.06.2022 til 01.08.2022		
Oppstartsmøte...		22.06.2022	BH
		11.05.2022	DBK
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR	PLANKONSULENT	
		TEGNNR.	DATO
			SIGN.
			RAS

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Bekreftelse
Dato
PLANSJEFF
Plansjef



- Grønn buffersone/vegetasjonsskjerm mot Kirkeveien.
- Felles uteoppholdsareal, lek/aktivitets- områder, frukthage, grøntstruktur innenfor de ulike delområdene BK1 og BK2.
- Privat uteoppholdsareal på terreng/over felles garasje innenfor delområdene.
- Lekeplass med utstyr/sittegruppe ifm. felles uteoppholdsareal innenfor delområdene.
- Åpent vannspeil/regnbed, i boligområdet
- Del av uteoppholdsareal (1) - (4) som vil kunne oversvømmes ved ekstrem nedbør for en mindre periode (fordrøyning)
- Interne gangforbindelser mellom boligene og fellesareal med permeable dekker knyttet til felt BK1 og BK2.
- Intern kjørevei med gruslagt dekke.
- Parkeringsareal med gruslagt dekke.
- Offentlig veg Birkelundveien
- Asfaltert felles atkomstvei/avkjørsel til boligområdet og garasjeanlegg.
- Felles renovasjon - helt/delvis nedsenket.
- Sideareal langs Birkelundveien mot boligområdet
- Åpent vannspeil/grøft, overvannsdam i randsonen av boligområdet

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart
Dato for basiskart: 15.02.2023
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:500 m

Illustrasjonsplan - utomhusplan
Detaljregulering Birkelundveien 70

Arealplan-ID: 3031_187
Forslagsstiller: Malatoga AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid: 22.06.2022 til 01.08.2022				
Oppstartsmøte med reguleringsavdelingen, 11.05.2021				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR		PLANKONSULENT	TEGNNR.	DATO
			12.12.2024	RAS
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av				
BekreftDato		PLANSJEFFNAVN		
Dato		Plansjef		



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BE1 Energianlegg
- Renovasjonsanlegg Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV Kjøreveg
- AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- AVG Annen veggrunn - grøntareal
- P Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- B/G Blå/grønnstruktur
- GVS Vegetasjonsskjerm
- F/O Kombinerte grønnstrukturformål

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H190 Andre sikringssoner

Linjesymbol

- Grense for sikringszone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 12.5 25m



Detaljregulering- fotavtrykk/illustrasjon

Birkelundveien 70

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
3031_187

Forslagsstiller:
Malatoga AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR	DATO	SIGN

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gang behandling

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid 22.06.2022 til 01.08.2022

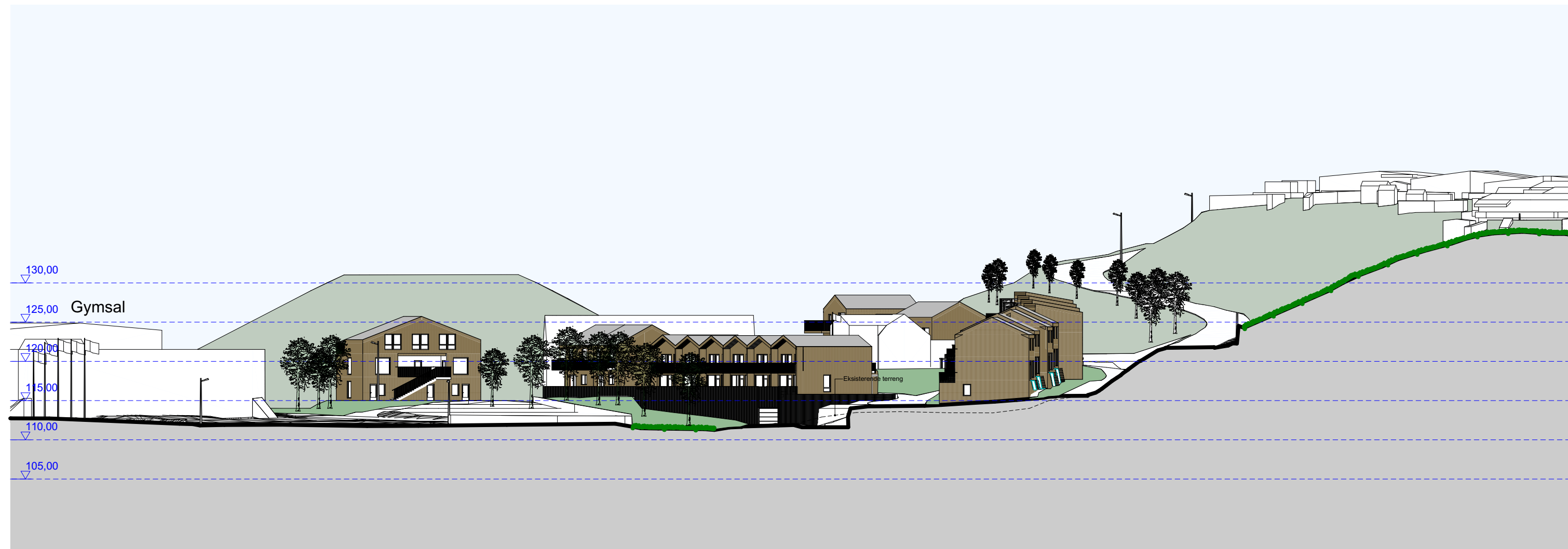
Oppstartsmøte...

PLANEN ER UTARBEIDET AV: ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR PLANKONSULENT

Det bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

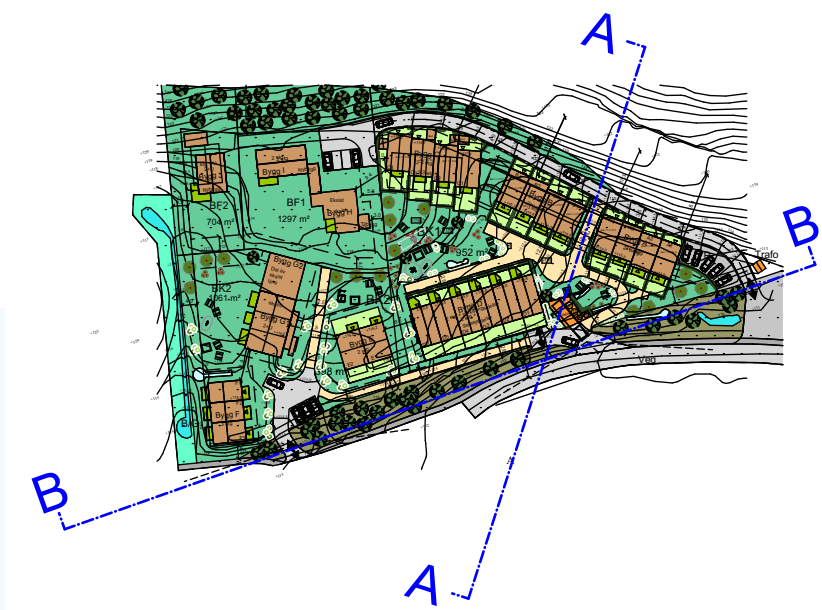
Bekreftelse
Dato

PLANSJEFF
Plansjef



Snitt A-A

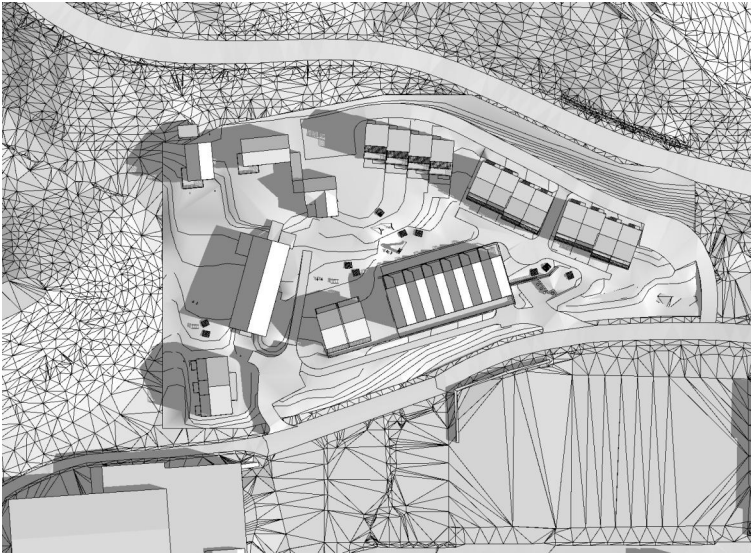
1:500



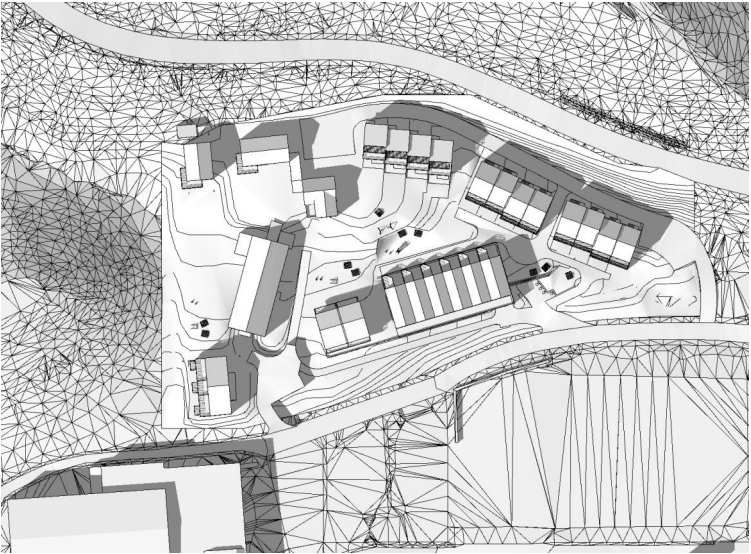
Snitt B-B

1:500

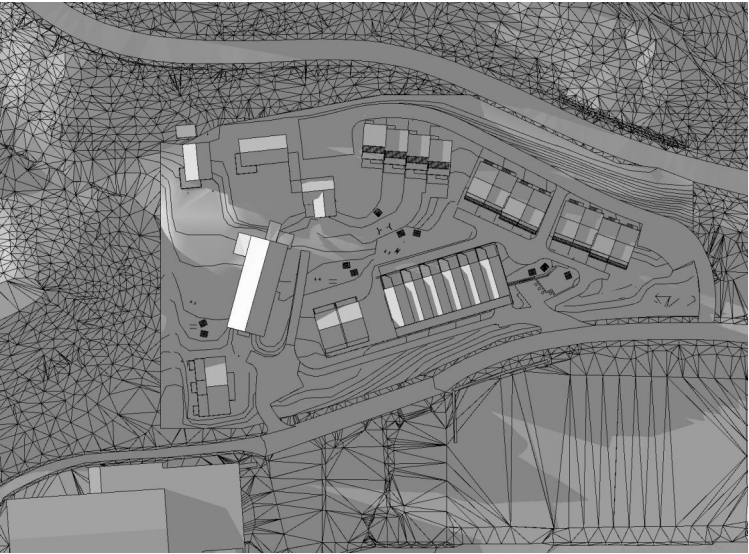
01 Mai



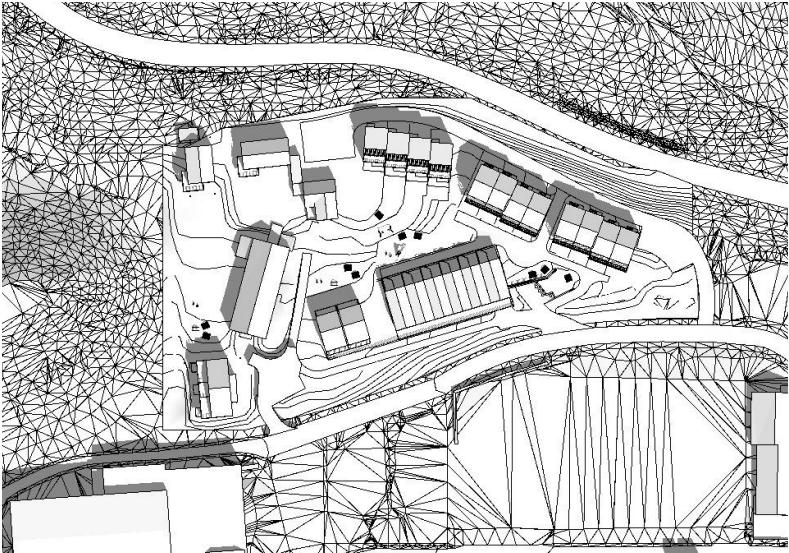
09:00



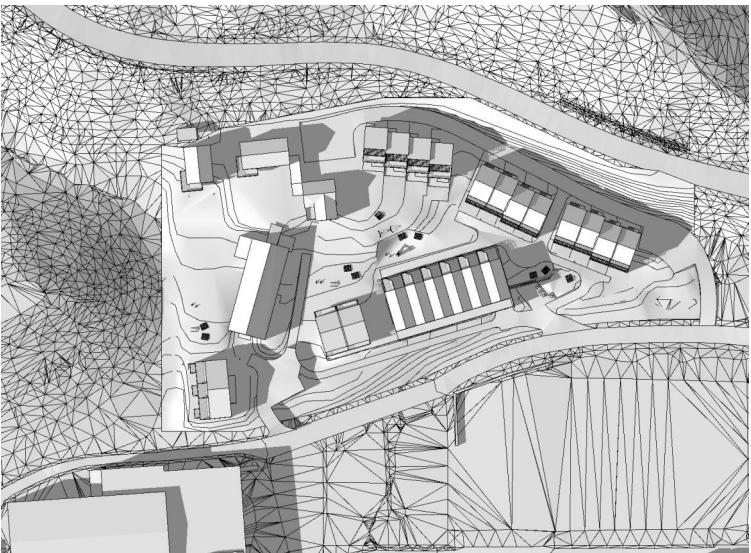
16:00



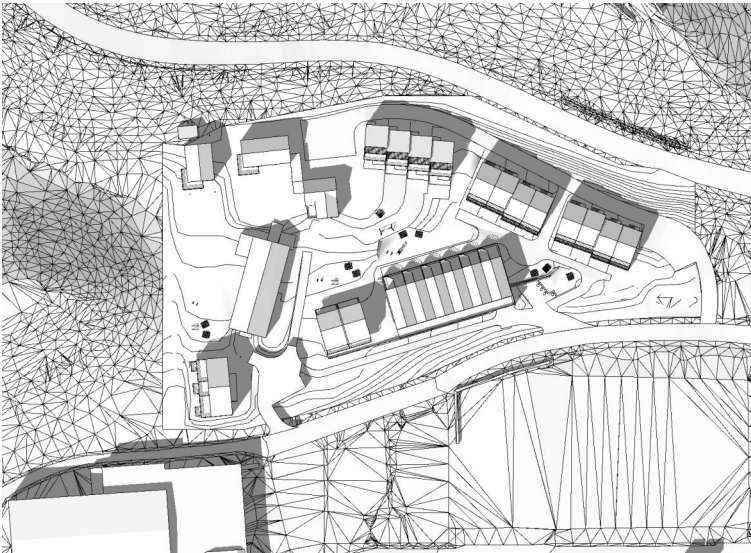
20:00



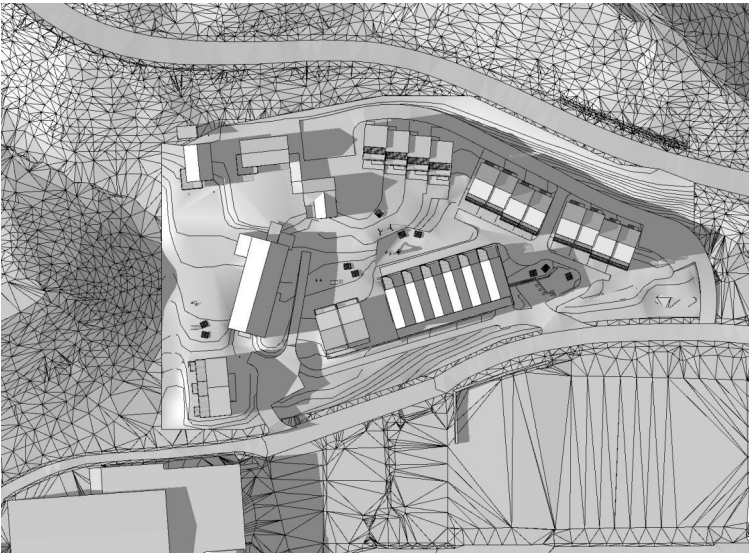
12:00



17:00



15:00



18:00

Birkelundveien 70

Sol/skygge diagram - 01 Mai
08.06.2024



VEDLEGG 6E

Rev 12.12.2024

Oversikt/beregninger av grad av utnyttelse %BYA ved detaljregulering av Birkelundveien 70

1: Grad av utnytting knyttet til felt BK1, BK2 og BF1

Tabell 1 "Bebyggd areal fordelt pr bygg og felt BK1, BK2 og BF1"

Felt/bebyggelse	Fotavtrykk bebyggelse (m2)	Fotavtrykk balkong/svalgang (m2)	Bod / garasje	BYA pr bygg		Sum BYA	Parkering på tomt mv som trekkes fra	Utbyggings-tomt/ felt	%BYA
Felt BK1								3483	
Bygg A	213	44		257			0		
Bygg B	213	44		257			0		
Bygg C	243	8	24	275					
Bygg D	353	96	inkl	449		1238	0	3483	35,5 %
Felt BK2								2384	
Bygg E	105	32		137			0		
Bygg F	152	15		167			0		
Bygg G1 (ombygd låve)	102	16		118			0		
Bygg G2 (del av eksist låve)	156			156		578	0	2384	24,2 %
Felt BF1								1859	
Bygg H	111	10	40	161					
Bygg I	125	10		135			0		
Bygg J	78	16	21	115		411	18	1841	22,3 %

Avsatt formål uteoppholdsareal U1 i tilknytning til felt BK1 er medtatt i tomeareal for BK1 ved beregning av %BYA.

Regulerte trafikkareal inngår ikke i beregning av grad av utnytting , da arealene er regulert som egne formål.

Trafikk/kjøreareal knyttet til garasjekjeller er trukket fra brutto tomt for det enkelte felt ved beregning av %BYA.

Synlig del av garasjeanlegg under bebyggelse og terreng som har funksjon som uteoppholdsareal mv skal ikke medregnes i grad av utnyttelse jfr. forslag til reguleringsbestemmelser § 5.1.2

Som det fremgår av tabell 5 ligger %BYA for det enkelte felt og samlet for alle boligfeltene innenfor regulert grad av utnytting på hhv % BYA =40% for felt BK1 og BK2 og % BYA =30% for felt BF1.

VEDLEGG 6F
Skissert bebyggelse (boligtyper, antall, størrelse) Birkelundveien 70
1: Oversikt boligtyper, antall boliger, boligstørrelser mv

Felt/bygg	Boligtype	Bolig-/ leilighets størrelse	Antall boliger	Antall etasjer	Sum BTA m2	Balkong	Balkong samlet m2	Takterrasse (m2)
Felt BK1 / Bygg A	Rekkehusbebyggelse med underetasje		4,0	3 etg				
Bolig A1	Bolig med 2+U etg	(53 m2 BTA pr etg)		2+U etg	159,0	2 stk	16,5	
Bolig A2	Bolig med 2+U etg	(53 m2 BTA pr etg)		2+U etg	159,0	2 stk	16,5	
Bolig A3	Bolig med 2+U etg	(53 m2 BTA pr etg)		2+U etg	159,0	2 stk	16,5	
Bolig A4	Bolig med 2+U etg	(53 m2 BTA pr etg)		2+U etg	159,0	2 stk	16,5	
Felt BK1 / Bygg B	Rekkehusbebyggelse med underetasje		4,0	3 etg			16,5	
Bolig B1	Bolig med 2+U etg	(53 m2 BTA pr etg)		2+U etg	159,0	2 stk	16,5	
Bolig B2	Bolig med 2+U etg	(53 m2 BTA pr etg)		2+U etg	159,0	2 stk	16,5	
Bolig B3	Bolig med 2+U etg	(53 m2 BTA pr etg)		2+U etg	159,0	2 stk	16,5	
Bolig B4	Bolig med 2+U etg	(53 m2 BTA pr etg)		2+U etg	159,0	2 stk	16,5	
Felt BK1 / Bygg C	Rekkehusbebyggelse		4,0	3 etg				
Bolig C1	Bolig med tre etasjer	(60+60+30 m2 BTA)		3 etg	150,0			21,0
Bolig C2	Bolig med tre etasjer	(60+60+30 m2 BTA)		3 etg	150,0			21,0
Bolig C3	Bolig med tre etasjer	(60+60+30 m2 BTA)		3 etg	150,0			21,0
Bolig C4	Bolig med tre etasjer	(60+60+30 m2 BTA)		3 etg	150,0			21,0
Felt BK1 / Bygg D	Rekkehusbebyggelse med sokkeletasje		6,0	2 etg				
Bolig D1	Bolig med to etasjer	(58 m2 BTA pr etasje)		2 etg	116,0	2 stk	16,0	
Bolig D2	Bolig med to etasjer	(58 m2 BTA pr etasje)		2 etg	116,0	2 stk	16,0	
Bolig D3	Bolig med to etasjer	(58 m2 BTA pr etasje)		2 etg	116,0	2 stk	16,0	
Bolig D4	Bolig med to etasjer	(58 m2 BTA pr etasje)		2 etg	116,0	2 stk	16,0	
Bolig D5	Bolig med to etasjer	(58 m2 BTA pr etasje)		2 etg	116,0	2 stk	16,0	
Bolig D6	Bolig med to etasjer	(58 m2 BTA pr etasje)		2 etg	116,0	2 stk	16,0	
SUM BK1			18		2568		245	84

Felt BK2 / Bygg E	Tomannsbolig (evt. firemannsbolig)		2,0					
Bolig E1	Bolig med to etasjer	(45m2 BTA pr etasje)		2 etg	105,0	2 stk	16,0	
Bolig E2	Bolig med to etasjer	(45 m2 BTA pr etasje)		2 etg	105,0	2 stk	16,0	
Felt BK2 / Bygg F	5-mannsbolig /leiligheter		5,0	3 etg				
Leiligheter F1	Leil i 1. etg	3 roms		1.etg	67,0			
Leiligheter F2	Leil i 1. etg	3 roms		1.etg	67,0			
Leiligheter F3	Leil over to plan	4 roms		2+3.etg	90,0	1 stk	5,0	16,0
Leiligheter F4	Leil over to plan	3 roms		2+3.etg	50,0	1 stk	5,0	16,0
Leiligheter F5	Leil over to plan	4 roms		2+3.etg	90,0	1 stk	5,0	16,0
Felt BK2 / Bygg G	Leiligheter i del av låven		2,0					
Leiligheter G1		3 roms		1+2.etg	80,0	1 stk	8,0	
Leiligheter G2		3 roms		1+2.etg	80,0	1 stk	8,0	
SUM BK2			9,0		734		63	48

Felt BF1	Eneboliger /frittliggene		3,0					
Bolig H (eksist)	Bolig i 2 etg + kjeller	5 roms +		2 etg + K	220,0	1 stk	10,0	
Bolig I	Bolig med to etasjer	5 roms +		2 etg	250,0	1 stk	10,0	
Bolig J	Bolig med 2+U etg	5 roms +		2+U etg	230,0	2 stk	16,0	
SUM BF1			3,0		700,0		36,0	

SUM samlet for BK1, BK2 og BF1			30,0		4002,0		343,5	
---------------------------------------	--	--	-------------	--	---------------	--	--------------	--

I utarbeidet skisseprosjekt er det antydnet ca 30 ny boliger, inkl 2 stk innpasset i deler av låvebygningen. Siden innpassing av boliger i låvebygningen trolig ligger langt frem i tid, og er usikkert ift eksist. konstruksjoner/takhøyde, er en ombygging ikke medtatt ved illustrasjon av området/perspektiver.

I tilknytning til felt BK1 foreslås det innpasset rekkehusbebyggelse eller kjedet enboligbebyggelse i 2-3 etasjer. På grunn av det skrånende terrenget og for å ta opp terrengforskjellene internt i området er bygg A og B foreslått med underetasje. Tilsvarende er bygg D sokkeletasje for innpassing av felles parkeringsanlegg for boligene i felt BK1.

For å skape en variasjon ift boligstørrelser, leilighetsplaner og utforming av bebyggelsen er det skissert innpasset tre ulike boligtyper på felt BK1.

I tilknytning til felt BK2 er det i utgangspunkt forutsatt innpasset bebyggelse som tilrettelegges for større og mindre leiligheter (bygg E - F). Siden utbygging av dette området trolig ligger noe lengre frem i tid er det foreløpig antydnet maksimal utbygging hva gjelder byggehøyder, samt skissert en utforming/bygningstørrelse som er tilpasset tilliggende bebyggelse.

Bygg E er foreløpig skissert som en 2-mannsbolig i 2 etasjer, men kan også tilrettelegges for 4 stk mindre boliger på ca 45 m2 hver. Det kan også være aktuelt å kun oppføre bygget i 1. etasje for 2 stk mindre leiligheter.

Bygg F er foreløpig skissert som en 5-mannsbolig med 2 leiligheter i 1. etg og 3 stk leiligheter over to plan i 2-3. etg. Skissert bebyggelse angir en maks utbygging, men her kan det også være aktuelt med en annen planløsning for evt. å innpasse fler emindre leiligheter med evt. noen fellesrom. Boligene på plan 2 vil ha atkomst vi utv, trapp og svalgang.

Siden første etasje i eksisterende låve har lav takhøyde opp til eksisterende betongdekke, vil det det antakelig være bedre om en river deler/hele låven eller benytter den til andre formål tilknyttet boligområdet.

Ved riving av eksisterende låve vil det være naturlig å vurdere utformingen av ny bebyggelse ift. tilliggende bygg innenfor felt BK2 og BF1.



- Grønn buffersone/vegetasjonsskjerm mot Kirkeveien
- Felles uteoppholdsareal, lek/aktivitets-områder, frukthage, grøntstruktur
- Privat uteoppholdsareal på terreng/over felles garasje
- Lekeplass med utstyr/sittegruppe
- Åpent vannspeil/regnbed, i boligområdet
- Interne gangforbindelser mellom boligene og fellesareal med gruslagt dekke.
- Intern kjørevei med gruslagt dekke.
- Felles parkeringsareal / gjesteplasser på terreng felt BK1, Bk2 og BF1
- Felles parkering i sokkeletasje under bygg D for felt BK1
- Felles parkering i sokkeletasje under bygg E for felt BK2
- Felles renovasjon - helt/delvis nedsenket.
- Sideareal langs Birkelundveien mot boligområdet
- Åpent vannspeil/grøft, overvannsdam i randsonen av boligområdet

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart

Dato for basiskart: 15.02.2023

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:500 m

N

Illustrasjon - parkeringsløsning BK1, BK2 og BF1

Detaljregulering Birkelundveien 70

Arealplan-ID: 3031_187

Forslagsstiller: Malatoga AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid: 22.06.2023 til 01.08.2023				
Oppstartsmøte med reguleringsavdelingen, 11.05.2021				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR PLANKONSULENT				
Det bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av				
BekreftDato		PLANSJEFFNAVN		
Dato		Plansjef		

VEDLEGG 6H: Renovasjonsløsning _dimensjonering avfall_ BK70

Notat redegjør for dimensjonering av avfallsmengde og forslag til felles renovasjonsløsning ved samlet utbygging av felt BK1, BK2 og BF1 ved detaljregulering for Birkelundveien 70

1: Dimensjonering av avfallsmengde for felles renovasjonsløsning samlet for felt BK1, BK2 og BF1

Tabell 1: Renovasjonsløsning samlet for Birkelundveien 70 ift boliger

Veileder ROAF: Dimensjonering av avfallsmengde pr boenhet basert på veiledning ROAF

Ved tømning hver uke:	Mat i egen beholder	25 liter pr uke/boenhet
etter tilbakesending fra ROAF	Restavfall og plast i felles beholder	125 liter pr uke/boenhet
	Papp og papir	140 liter pr boenhet/uke
	Glass	Minimum en brønn av 3000 liter pr prosjekt
	Avfallsbeholder	5 m3 dekker avfall rest eller papir for 35 boliger

Renovasjonsløsning ift antall boliger					Matavfall			Restavfall og plast			Papir og papp		
Felt	Ant boliger	Matavfall (liter)	Restavfall og plast (liter)	Papir og papp (liter)	Sum matavfall (liter)	Sum matavfall (m3)	Total mengde matavfall m3	Sum rest-avfall og plast (liter)	Sum rest-avfall og plast (m3)	Total mengde rest- og plast m3	Sum papir og papp (liter)	Sum papir og papp (m3)	Total mengde papp og papir m3
BK1	18	25	125	140	450	0,45		2250	2,25		2520	2,52	
BK2	9	25	125	140	225	0,225		1125	1,13		1260	1,26	
BF1	3	25	125	140	75	0,075		375	0,38	3,8	420	0,42	
SUM	30,0				750	0,75	0,8	3750	3,75	3,8	4200	4,20	4,2

Kommentar/konklusjon ift antall beholdere

1 stk 3 m3 for matavfall (overkapasitet)
1 stk 5 m3 for restavfall og plast (overkapasitet)
1 stk 5 m3 for Papir og papp (overkapasitet)
1 stk 3 m3 for glass

2: Forslag til plassering og utforming av felles renovasjonsløsning samlet for felt BK1, BK2 og BF1



Kartskissen viser foreslått renovasjonsløsning ved eksisterende avkjørsel til Birkelundveien og snumulighet for renovasjonsbil i tilknytning til parkeringsområde på Li skole. (Snusituasjon for renovasjonsbil tilsv som dagens situasjon).



Kartutsnitt av illustrasjonsplanen viser foreslått renovasjonsløsning med plassering av avfallsbeholdere, avstand fra bil til beholder, oppstillingsplass for renovasjonsbill ved henting, sporingskurvefor L ved rygging inn fra Birkelundveien, mv

Konklusjon:

Dimensjonering av avfallsmende for samlet utvikling av boligområdet i Birkelundveien 70 og forslag for innpassing av felles renovasjonsløsning for helt eller delvis nedsenkete beholdere er i forbindelse med reguleringsprosessen forelagt ROAF for godkjenning. Renovasjonsløsning er også oversendt kommunen for evt. kommentar. Som det fremgår av tabellen vil foreslått renovasjonsløsning for restavfall, papir/papp, glass og matavfall ha en viss overkapasitet dersom det totalt blir 30 boliger i området.

Selv om ROAF i utgangspunktet er kritisk til en løsning som legger opp til rygging over gangforbindelse, delvis oppstilling av renovasjonskjøretøy ved gangveg og ferdsel i nærhet til renovasjonsplass under tømning, har ROAF konkludert med at skissert løsning i denne konkrete sak er den best mulige. Det forutsettes at det ikke plasseres installasjoner eller hindringer som kan vanskeliggjøre eller hindre henting av avfall enn det dokumentasjonen viser.

Tilbakemelding/aksept fra ROAF for foreslått løsning følger av vedlegg G



- GV1-3

Grønn buffersone/vegetasjonsskjerm mot Kirkeveien
- FU

Felles uteoppholdsareal, lek/aktivitets- områder, frukthage, grøntstruktur innenfor delområdene BK1 og BK2.
- PU

Privat uteoppholdsareal på terreng/over felles garasje innenfor delområdene.
- Åpent vannspeil/regnbed, i boligområdet
- GU

Interne gangforbindelser mellom boligene og fellesareal med permabelt dekke innenfor delområde BK1 og BK2.
- V

Intern kjørevei med gruslagt dekke.
- Parkeringsareal med gruslagt dekke.
- Offentlig veg Birkelundveien
- Asfaltert felles atkomstvei/avkjørsel til boligområdet og garasjeanlegg.
- Felles renovasjon - helt/delvis nedsenket.
- Sideareal langs Birkelundveien mot boligområdet
- Åpent vannspeil/grøft, overvannsdam i randsonen av boligområdet

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart

Dato for basiskart: 15.02.2023

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 12.5 25m

N

Nittedal kommune

Illustrasjon beregning MUA,

Detaljregulering Birkelundveien 70

Arealplan-ID: 3031_187

Forslagsstiller: Malatoga AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid: 22.06.2022 til 01.08.2022				
Oppstartsmøte med reguleringsavdelingen, 11.05.2021				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR PLANKONSULENT				
		TEGNNR.	DATO	SIGN.
Det bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av			12.12.2024	RAS
		BekreftDato	PLANSJEFFNAVN	
		Dato	Plansjef	

Oversikt/beregninger av MUA for felt BK1, BK2 og BF1 ved detaljregulering av Birkelundveien 70

1: Grunnlag/ beregning av minste uteoppholdsareal - MUA**1A: Krav til MUA pr boenhet for felt BK1, BK2 og BF1 (§5.1.5 og §5.2):****Tabell 1 "Regulert krav MUA pr felt/leilighet inkl felles og privat uteareal"**

Felt	Boligtype	Krav til MUA pr bolig (m2)	Antall boliger	Sum pr boligtype		Samlet krav (m2)
BK1	Rekkehuis/kjedet bolig	120	18	2160	m2	
BK2	Boliger/leil. 3 rom >	100	9	900	m2	
Samlet for BK1 og BK2		150	27			4050
BF1	Boliger (frittliggende)	400	3	1200	m2	1200
Samlet krav til MUA ift. skissert utvikling/bebyggelse BK70			30	4260	m2	5250

Antall boliger/leiligheter vist i skisseprosjekt som danner grunnlag for detaljregulering av BK70:

30

1B: Felles uteoppholdsareal på terreng/lokk inkl lek oppholdsareal, gangveier, lek, grøntområder**Tabell 2 "Felles uteoppholdsareal på terreng" for BK1 og BK2**

Felt/betegnelse		Areal MUA	Ref Illustrasjonsplan MUA	Sum felles MUA	Ant. Leil	Felles uteoppholdsareal MUA pr leil m2
FU1/GU1 - innenfor felt BK1 Bygg A-D						
Felles uteopphold inkl lek, gangareal/torg, grøntom.		1132	FU1	1552	18	86,2
		420	GU1			
FU2/GU2 - innenfor felt BK2 Bygg E-G						
Felles uteopphold inkl lek, gangareal/torg, grøntom.		1447	FU2	1568	9	174,2
		121	GU2			
Felt GV1 - GV3						
Buffersone/vegetasjonsskjerm mot Kirkeveien		710	GV1-GV3	0	0	
Sum				3120	27	

Avgrensning av felles uteoppholdsareal FU1/GU1 og FU2/GU2 oppgitt i tabell 2 ligger innenfor formålsgrenser for felt BK1 og BK2 i forslag til detaljregulering for Birkelundveien 70 og tilhørende illustrasjonsplan og illustrasjon over uteoppholdsareal/MUA vedlegg 7A. Fellesareal / grønn buffersone GV1 - GV3 i bratt skråning opp mot Kirkeveien er ikke medregnet da det er støytuetsatt

1C: Kartskisse ift. arealer og beregning av MUA for felt BK1, BK2 og BF1, (eget vedlegg)

1D Privat uteoppholdsareal - balkong, takterrasse og plating/hageparsel på terreng og MUA pr bolig for felt BK1 og BK2

Tabell 2 "Privat uteoppholdsareal" knyttet til felt BK1 og MUA pr bolig

Bygg/bolig	Bolig-/leilighetsstørrelse	Areal på terreng	Areal balkong/tak-terrasse	Åpent areal under balkong	Priv MUA pr leil m2	Felles uteopphold pr bolig	Samlet MUA pr leil m2
Antall boliger/leiligheter	18						
Bygg A							
Bolig A1	(53 m2 BTA pr etasje)	17	16,5	11,0	44,5	86,2	130,7
Bolig A2	(53 m2 BTA pr etasje)	17	16,5	11,0	44,5	86,2	130,7
Bolig A3	(53 m2 BTA pr etasje)	17	16,5	11,0	44,5	86,2	130,7
Bolig A4	(53 m2 BTA pr etasje)	17	16,5	11,0	44,5	86,2	130,7
Bygg B							
Bolig B1	(53 m2 BTA pr etasje)	14	16,5	11,0	41,5	86,2	127,7
Bolig B2	(53 m2 BTA pr etasje)	14	16,5	11,0	41,5	86,2	127,7
Bolig B3	(53 m2 BTA pr etasje)	20	16,5	11,0	47,5	86,2	133,7
Bolig B4	(53 m2 BTA pr etasje)	20	16,5	11,0	47,5	86,2	133,7
Bygg C							
Bolig C1	(60+60+30 m2 BTA)	39	22,0		61,0	86,2	147,2
Bolig C2	(60+60+30 m2 BTA)	39	22,0		61,0	86,2	147,2
Bolig C3	(60+60+30 m2 BTA)	39	22,0		61,0	86,2	147,2
Bolig C4	(60+60+30 m2 BTA)	59	22,0		81,0	86,2	167,2
Bygg D							
Bolig D1	(58 m2 BTA pr etasje)	25	16,0	8,0	49,0	86,2	135,2
Bolig D2	(58 m2 BTA pr etasje)	25	16,0	8,0	49,0	86,2	135,2
Bolig D3	(58 m2 BTA pr etasje)	25	16,0	8,0	49,0	86,2	135,2
Bolig D4	(58 m2 BTA pr etasje)	25	16,0	8,0	49,0	86,2	135,2
Bolig D5	(58 m2 BTA pr etasje)	25	16,0	8,0	49,0	86,2	135,2
Bolig D6	(58 m2 BTA pr etasje)	25	16,0	8,0	49,0	86,2	135,2

Samlet MUA felt BK1 for skissert bebyggelse: 2466,0

Gjennomsnitt MUA pr bolig felt BK1: 137

Boligene i bygg A-C har også noe privat uteoppholdsareal mot Kirkeveien (SPU), men det er ikke medregnet siden det er støyutsatt.

Tabell 3 "Privat uteoppholdsareal" knyttet til felt BK2 og MUA pr bolig

Bygg/bolig	Bolig-/leilighetsstørrelse	Areal på terreng	Areal balkong/tak-terrasse	Åpent areal under balkong	Priv MUA pr leil m2	Felles uteopphold pr bolig	Samlet MUA pr leil m2
Antall boliger/leiligheter	9						
Bygg E							
Bolig E1	(53 m2 BTA pr etasje)	64	16,0	16,0	96,0	174,2	270,2
Bolig E2	(53 m2 BTA pr etasje)	64	16,0	16,0	96,0	174,2	270,2
Bygg F - leilighetsbebyggelse							
Boliger/leiligheter F1	(67 m2 BTA - 3 roms)	32		7,0	39,0	174,2	213,2
Boliger/leiligheter F2	(67 m2 BTA - 3 roms)	31		9,0	40,0	174,2	214,2
Boliger/leiligheter F3	(90 m2 BTA - 4 roms)	0	21,0		21,0	174,2	195,2
Boliger/leiligheter F4	(50 m2 BTA - 3 roms)	0	21,0		21,0	174,2	195,2
Boliger/leiligheter F5	(90 m2 BTA - 4 roms)	0	21,0		21,0	174,2	195,2
Bygg G (leilighetsbebyggelse(låven))							
Boliger/leiligheter G1	(80 m2 BTA - 3 roms)	14	8,0	8,0	30,0	174,2	204,2
Boliger/leiligheter G2	(80 m2 BTA - 3 roms)	14	8,0	8,0	30,0	174,2	204,2

Samlet MUA felt BK2 for skissert bebyggelse: 1962,0

Gjennomsnitt MUA pr bolig felt BK2: 218

Tabell 4 "Privat uteoppholdsareal" knyttet til felt BF1 og MUA pr bolig

Bygg/bolig	Bolig-/leilighetsstørrelse	Privat uteoppholdsareal på terreng	Areal balkong	Åpent areal under balkong	Priv MUA pr leil m2	Fradrag for støyutsatt oppholdsareal	Samlet MUA pr leil m2
Antall boliger/leiligheter	3						
Bolig H	(110 m2 BTA pr etasje)	500	10,0	0,0	510,0	30,0	480,0
Bolig I	(125 m2 BTA pr etasje)	500	10,0	10,0	520,0	70,0	450,0
Bolig J	(78 m2 BTA pr etasje)	491	16,0	16,0	523,0	0,0	523,0

Samlet MUA felt BF1 for skissert bebyggelse: 1453,0

Gjennomsnitt MUA pr bolig felt BF1: 484

Privat uteoppholdsareal PU oppgitt i tabell 3 er hentet ut av illustrasjonsplan og illustrasjon av MUA (vedlegg 7A), hvor balkonger/takterrasser og plating/hage på terreng er inntegnet.

Konklusjon: Som det fremgår av tabell 2-4 er samlet tilgjengelig uteoppholdsareal for felt BK1, BK2 og BF1 høyere enn angitt krav i bestemmelsene §5.1.5 både pr felt/antall boliger og samlet for boligene i delområde BK1 og BK2.

Krav til felles uteoppholdsareal på terreng for felt BK1 og BK2 er minimum 50 m2 pr bolig, mens skissert utforming av delområdene tilsvarer hhv 86,2 m2 og 174,2 m2 pr bolig (ref tabell 2). Samlet felles uteoppholdsareal for BK1 og BK2 utgjør 3.120 m2, mens samlet krav til MUA inkl privat uteareal tilsvarer 4.050m2 (tabell 1) herunder min 150 m2/boenhet.

Med tillegg for privat uteoppholdsareal i tilknytning til balkonger, forhage og takterrasse (tabell 2 og 3) utgjør samlet MUA for felt BK1 og BK2 totalt 4.428 m2. Da er støyutsatt del av uteoppholdsareal og skråning mot nord ikke medregnet. Som det fremgår av tabell 2 og 3 vil samlet MUA pr bolig variere fra 127,7 m2 -167,2m2 på felt BK1. På felt BK2 er MUA høyere og varierer fra 195 m2 til 270 m2.

Med skissert utforming vil privat uteoppholdsareal for rekkehus og kjedete boliger på felt BK1 og BK2 være høyere enn 30 m2, og samlet MUA pr bolig vil være høyere enn 120 m2. Krav til 30 m2 privat uteoppholdsareal gjelder ikke for 2-6 mannsboliger på felt BK2.

Ved fremtidig utbygging av BK1 og BK2 skal fellesareal uteoppholdsareal kunne benyttes av alle, og tilgang blir større enn om en ser separat på hvert felt. **Gjennomsnittlig MUA (felles og privat) samlet for BK1 og BK2 vil med skissert utforming og angitte beregninger tilsvare 164m2 pr boenhet , (4.428 m2/27 boliger), og vil ivareta krav om min 150 m2 MUA pr boenhet for felt BK1 og BK2**

Ved utbygging av felt BK1 i først omgang, vil beboere i dette området også få tilgang til uteoppholdsareal vest for eksisterende låve mht. selvdyrking, frukthage, opphold mv. Avsatt areal innenfor bestemmelsesområde #1 vest for låve utgjør 465 m2.

Det medfører at ved ferdigstillelse av utbygging på felt BK1 vil boligene ha tilgang til felles uteoppholdsareal tilsvarende 86,2 m2 på felt BK1 samt 25,7 pr bolig vest for låven. Med et tilleggsareal (MUA) på 465 m2 vil tilgjengelig MUA for felt BK1 utgjøre 2.913 m2, (2.466 m2 (tabell2) + 465 m2 (bestemmelsesområde #1), som tilsvare 161,8 m2 MUA pr bolig.

I tilknytning til felt BF1 er det lagt til grunn mulig oppføring av 3 boliger, hvor samlet privat uteoppholdsareal på terreng og evt balkong utgjør fra 450-523 m2 (tabell 4) og ligger godt over krav om 400 m2 pr boenhet.



- Grønn buffersone/vegetasjonsskjerm mot Kirkeveien
- Felles uteoppholdsareal, lek/aktivitets- områder, frukthage, grøntstruktur innenfor delområdene BK1 og BK2.
- Privat uteoppholdsareal på terreng innenfor delområdene.
- Privat uteoppholdsareal på lokk/terreng over felles garasje innenfor delområdene.
- Åpent vannspeil/regnbed, i boligområdet
- Interne gangforbindelser mellom boligene og fellesareal med permabelt dekke innenfor delområde BK1 og BK2.
- Intern kjørevei med gruslagt dekke.
- Parkeringsareal med gruslagt dekke.
- Offentlig veg Birkelundveien
- Asfaltert felles atkomstvei/avkjørsel til boligområdet og garasjeanlegg.
- Felles renovasjon - helt/delvis nedsenket.
- Sideareal langs Birkelundveien mot boligområdet
- Åpent vannspeil/grøft, overvannsdam i randsonen av boligområdet

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: NorkartDato for basiskart: 15.02.2023Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32NHøydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1mKartmålestokk: 1:500 m

Illustrasjon arealer Blågrønnfaktor (BGF)**Detaljregulering Birkelundveien 70**

Arealplan-ID: 3031_187

Forslagsstiller: Malatoga AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid: 22.06.2022 til 01.08.2022				
Oppstartsmøte med reguleringsavdelingen, 11.05.2021				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR		PLANKONSULENT	TEGNNR.	DATO
			16.12.2024	SIGN.
				RAS

Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato

PLANSJEFFNAVN

Dato

Plansjef

Beregning av Blågrønn faktor ved detaljregulering Birkelundveien 70

Blågrønn faktor (BGF) er en beregningsmodell/norm som benyttes i plan- og byggesaker for å fremme blågrønn utvikling ved utbygging og sikre forholdet mellom økologisk effektiv overflate og totalt tomteareal.

Formålet med krav til blågrønn faktor er å stimulere til blågrønne arealer som vil bedre boligmiljøet ift. mer attraktive omgivelser, tryggere håndtering av overvann, sikre at miljømessige mål oppnås ved utbygging, og at tap av grønne arealer og permeable flater evt. kompenseres.

Benyttet metode for blågrønn faktor baserer seg på regnemodell i veiledning "*Norm for vegetasjon og vannhåndtering*", for Oslo kommune (27.9.2023).

BGF = Økologisk effektive overflater (tiltak) / tomteareal

Metoden innebærer at man skal regne ut faktortall for ulike typer planlagte blå og grønne tiltak ved utbygging av området. Tiltakene/bruken av arealer som belønnes, fremgår av regneark som inngår i normen.

Ved beregning og vektning av de ulike arealer/overflater innenfor området benyttes det en faktor fra 0,0 til 1,6. Tette og ugjennomtrengelige arealer har laveste verdi, mens arealer med vegetasjon, permeable flater og arealer for vannoppsamling får høyeste verdi.

Alle grønne overflater på terreng/lokk, delvis forseglede overflater (permable), vegetasjon, regnbed mm kan medregnes i BGF. Arealer med trær og store busker får en høyere verdi enn rene gressarealer, Trær og størrelse på trær gir et tillegg ved beregning.

Samlet areal for de enkelte overflater summeres (tabell 1) og vektes med fastlagt faktor for de ulike type overflater i (tabell 2A).

Summen av faktortall fra hvert enkelt tiltak delt på tomtens areal, gir blågrønn faktor for prosjektet.

Beregning av BGF for Birkelundveien 70

Oversikt av ulike overflater som er medtatt i beregningen for Birkelundveien 70 og angitt i tabell 1 og 2, fremgår av vedlagt kartillustrasjon/utomhusplan.

Samlet tomteareal som er lagt til grunn for beregningen omfatter areal i tilknytning til Birkelundveien 70, herunder eiendom 7/10. Tilliggende areal som inngår i planområdet, men som ikke omfattes av eiendom 7/10, er ikke medregnet i BGF. (Gjelder sideareal langs Birkelundveien, overvannsdam, mv)

Ved utbygging knyttet til Birkelundveien 70 er det angitt at blågrønn faktor skal være 1,0 eller høyere og er en faktor som er vanlig å legge til grunn utbygging av småhusområder.

Ved vurdering av blågrønn faktor ved detaljregulering av Birkelundveien 70 er beregningsskjema for "*småhusområder*" lagt til grunn, tabell 2A. For sammenstilling er det også foretatt en vurdering ift. beregningsskjema for "*boligområder*" (tabell 2B).

Som det fremgår av tabell 2A er total BGF for utvikling av boligområdet i Birkelundveien 70 beregnet til 1,14, og ivaretar demed anbefalinger om BGF på minimum 1,0 for småhusområder.

Beregnet BGF på 1,12 skyldes at utbygging er lavere en tillatt grad av utnyttning, det er god tilgang til ubebygde areal/uteområder med direkte forbindelse til jordlag, interne gangforbindelser og veier er forutsatt opparbeide med permeable dekker, regnbed, åpning av grøft lagt i rør, bevaring av naturlig vegetasjon, nyplantning av vegetasjon og trær mv

Dersom en også hadde medregnet randsoner inn mot boligområdet langs Birkelundveien og i vest, som er medtatt i planområdet, ville BGF blitt enda høyere (+ 0,20). Disse sidearealene omfatter naturlig vegetasjon og åpne grøfter vannspeil og vil utgjøre en naturlig del av lokal overflatevannhåndtering for boligområdet.

Arealer mindre busker, hekk, beplantning mv er ikke gitt en tilleggsverdi, men burde vært medregnet da denne type areal er vedrifull for håndtering av overvann.

Tabell 1: Arealoversikt for de ulike typer overflater ved beregning av BG-faktor

Arealoversikt for de ulike typer overflater ved beregning av blågrønnfaktor (BGF)			
1	Overflater med vegetasjon forbundet med jord		6457
	Eksisterende felt- og bunnsjikt inntil 2 meters høyde (buffersone mot nord)	735	850
	Hage, oppholdsareal, vegetasjon knyttet til felt BF1	1492	1377
	Felles oppholdsareal/lek med gressareal/vegetasjon Felt BK1	957	2898
	Felles oppholdsareal/lek med gressareal/vegetasjon Felt BK2	1247	
	Del av fellesareal BK1-BK2 med fordypninger som holder tilbake overvann	450	
	Privat oppholdsareal med gressareal/vegetasjon Felt BK1 og BK2	694	
	Grøft sideareal langs vei, (mot byggeområde)	882	
2	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord >80 cm		0
	Areal over lokk med hekk/vegetasjon med vekstjord > 80cm		
	Opphold /grøntområde på lokk, (medregnet 50% av samlet areal)	0	
	Del av avsatt nærlekeplass på lokk, (medregnet 50% av samlet areal)	0	
3	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord < 80 cm		376
	Areal over lokk med hekk/vegetasjon med vekstjord < 80cm		
	Privat uteoppholdsareal felt BK1	216	
	Privat uteoppholdsareal felt BK2	160	
4	Åpent vann eller dammer eller kanaler		
	Regnbed inntert i området	42	42
	Overvannsdam ved kulvert (utenfor området)	40	40
5	Permable overflater (gruslagt) med forbindelse til jord		1448
	Intern gangforbindelse felt BK1 og BK2 gruslagt	541	
	Intern kjørevei, p-plasser (gruslagt)	453	
	Parkeringsareal på terreng (gruslagt), felt BK1, BK2 og BF1	454	
6	Semi-permeable overflater		0
	Markterrasse på lokk	0	
	Markterrasse mot jord	0	
	Grøntareal på takterrasser	0	
	Større eksisterende trær i tilknytning til skrånende buffersone i nord	12	
	Mindre eksisterende trær i tilknytning til skrånende buffersone i nord	25	
	Mindre trær i tilknytning til privat/felles oppholdsareal, FS1, BK1, BK2	30	

Kirkeveien

H1/1

GV1-3 710 m²

V 453 m²

Bygg C 3 etg

Bygg B 2 etg

Bygg A 2 etg

Bygg J 2 etg

Bygg I 2 etg

Bygg H 2 etg

Bygg G2 2 etg

Bygg G1 2 etg

Bygg E 2 etg

Bygg F 3 etg

Bygg K 2 etg

Bygg L 2 etg

Bygg M 2 etg

Bygg N 2 etg

Bygg O 2 etg

Bygg P 2 etg

Bygg Q 2 etg

Bygg R 2 etg

Bygg S 2 etg

Bygg T 2 etg

Bygg U 2 etg

Bygg V 2 etg

Bygg W 2 etg

Bygg X 2 etg

Bygg Y 2 etg

Bygg Z 2 etg

PU (BF1) 1492 m²

PU (BF1-1) 1001 m²

PU (BF1-2) 491 m²

Uteoppholds-areal 998 m²

Enga 335 m²

GV1 355 m²

GV2 65 m²

GV3 65 m²

GV4 65 m²

GV5 65 m²

GV6 65 m²

GV7 65 m²

GV8 65 m²

GV9 65 m²

GV10 65 m²

GV11 65 m²

GV12 65 m²

GV13 65 m²

GV14 65 m²

GV15 65 m²

GV16 65 m²

GV17 65 m²

GV18 65 m²

GV19 65 m²

GV20 65 m²

GV21 65 m²

GV22 65 m²

GV23 65 m²

GV24 65 m²

GV25 65 m²

GV26 65 m²

GV27 65 m²

GV28 65 m²

GV29 65 m²

GV30 65 m²

GV31 65 m²

GV32 65 m²

GV33 65 m²

GV34 65 m²

GV35 65 m²

GV36 65 m²

GV37 65 m²

GV38 65 m²

GV39 65 m²

GV40 65 m²

GV41 65 m²

GV42 65 m²

GV43 65 m²

GV44 65 m²

GV45 65 m²

GV46 65 m²

GV47 65 m²

GV48 65 m²

GV49 65 m²

GV50 65 m²

GV51 65 m²

GV52 65 m²

GV53 65 m²

GV54 65 m²

GV55 65 m²

GV56 65 m²

GV57 65 m²

GV58 65 m²

GV59 65 m²

GV60 65 m²

GV61 65 m²

GV62 65 m²

GV63 65 m²

GV64 65 m²

GV65 65 m²

GV66 65 m²

GV67 65 m²

GV68 65 m²

GV69 65 m²

GV70 65 m²

GV71 65 m²

GV72 65 m²

GV73 65 m²

GV74 65 m²

GV75 65 m²

GV76 65 m²

GV77 65 m²

GV78 65 m²

GV79 65 m²

GV80 65 m²

GV81 65 m²

GV82 65 m²

GV83 65 m²

GV84 65 m²

GV85 65 m²

GV86 65 m²

GV87 65 m²

GV88 65 m²

GV89 65 m²

GV90 65 m²

GV91 65 m²

GV92 65 m²

GV93 65 m²

GV94 65 m²

GV95 65 m²

GV96 65 m²

GV97 65 m²

GV98 65 m²

GV99 65 m²

GV100 65 m²

GV101 65 m²

GV102 65 m²

GV103 65 m²

GV104 65 m²

GV105 65 m²

GV106 65 m²

GV107 65 m²

GV108 65 m²

GV109 65 m²

GV110 65 m²

GV111 65 m²

GV112 65 m²

GV113 65 m²

GV114 65 m²

GV115 65 m²

GV116 65 m²

GV117 65 m²

GV118 65 m²

GV119 65 m²

GV120 65 m²

GV121 65 m²

GV122 65 m²

GV123 65 m²

GV124 65 m²

GV125 65 m²

GV126 65 m²

GV127 65 m²

GV128 65 m²

GV129 65 m²

GV130 65 m²

GV131 65 m²

GV132 65 m²

GV133 65 m²

GV134 65 m²

GV135 65 m²

GV136 65 m²

GV137 65 m²

GV138 65 m²

GV139 65 m²

GV140 65 m²

GV141 65 m²

GV142 65 m²

GV143 65 m²

GV144 65 m²

GV145 65 m²

GV146 65 m²

GV147 65 m²

GV148 65 m²

GV149 65 m²

GV150 65 m²

GV151 65 m²

GV152 65 m²

GV153 65 m²

GV154 65 m²

GV155 65 m²

GV156 65 m²

GV157 65 m²

GV158 65 m²

GV159 65 m²

GV160 65 m²

GV161 65 m²

GV162 65 m²

GV163 65 m²

GV164 65 m²

GV165 65 m²

GV166 65 m²

GV167 65 m²

GV168 65 m²

GV169 65 m²

GV170 65 m²

GV171 65 m²

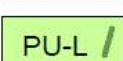
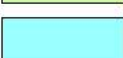
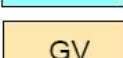
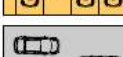
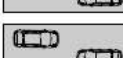
GV172 65 m²

GV173 65 m²

GV174 65 m²

GV175 65 m²

GV176 6

- | | |
|--|---|
|  | Grønn buffersone mot Kirkeveien (eksist. store trær og gresseng), forbundet med jord |
|  | Felles uteoppholdsareal, lek-aktivitet, frukthage, grøntstruktur (Gress, trær, beplantning) forbundet med jord. |
|  | Privat uteoppholdsareal forbundet med jord, med gress, beplantning, markterrasse på terreng mv. |
|  | Lekeplass med utstyr/sittegruppe (permabelt fallunderlag/gress), forbundet med jord. |
|  | Privat uteoppholdsareal på lokk med jord <80 cm.(Gress, beplantning, plattning) |
|  | Åpent vannspeil/regnbed, i boligområdet |
|  | Gangforbindelser med gruslagt dekke. Oppbygning forbundet med jord |
|  | Intern kjørevei med gruslagt dekke. Oppbygning forbundet med jord |
|  | Parkeringsareal med gruslagt dekke. Oppbygning forbundet med jord |
|  | Offentlig veg Birkelundveien (asfaltert dekke) |
|  | Felles atkomstvei/avkjørsel til boligområdet og garasjeanlegg. (Asfaltert) |
|  | Felles renovasjon - helt/delvis nedsenket. (Betongheller/fast dekke rundt beholdere) |
|  | Sideareal langs Birkelundveien mot boligområdet (grøft, grøntareal/vegetasjon), forbundet med jord |
|  | Åpent vannspeil/grøft, overvannsdam i randsonen av boligområdet |

Tabell 2A: Beregning av blågrønn faktor ihht. skjema for småhusområder, (Kilde PBE_Oslo kommune)

BLÅGRØNN FAKTOR - Småhusområder					
Prosjekttittel	Gateadresse	Tomteareal m²	Dag	Måned	År
Detaljregulering Birkelundveien 70	Birkelundveien 70	9450	4	4	2024
Tiltak	Beskrivelse				
TERRENG OG FLATER		Areal m²	Verdi pr m²		
 Eksisterende grønt terreng	Felt- og busksjikt, inkludert urbant landbruk, vegetert mark og hekker	850	1,6	0,14	
	Bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	1377	1,2	0,17	
 Nytt grønt terreng og tak	Felt- og busksjikt inkludert urbant landbruk, vegetert mark og hekker	0	0,8	0,00	
	Bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	2898	0,6	0,18	
 Overvann	Tiltak som samler, infiltrerer, bortleder eller på andre måter håndterer overvann, for eksempel regnbed, grønne grøfter (vadi) og tilrettelagt fordypning i terreng	532	1	0,06	
 Delvis åpen flate	Permeable grønne overflater (gressarmert dekke)	0	0,4	0,00	
	Semi-permeabel grå flate (sand, grus, singel, pukk og gjennomhullede faste dekker)	1448	0,3	0,05	
	Delvis permeabel grå flate (gatestein satt i pukk og lignende på permeabel undergrunn)	0	0,2	0,00	
 Andre flater	Tette og delvis permeable grønne og grå overflater der vann håndteres enten via infiltrasjon, bortledning til blågrønne tiltak eller vannoppsamling	1500	0,3	0,05	
 Grønt tak	Dybde vekstmedium ≥ 80 cm	0	0,9	0,00	
	Dybde vekstmedium 40–80 cm	0	0,7	0,00	
	Dybde vekstmedium 10–39 cm	376	0,5	0,02	
	Dybde vekstmedium 3–9 cm	0	0,3	0,00	
TRÆR		Stykk	Verdi pr stk		
 Eksisterende trær	Svært store trær - stammeomkrets over 200 cm		70	0,00	
	Store trær - stammeomkrets 90 - 200 cm	12	50	0,06	
	Små trær - stammeomkrets under 90 cm	25	40	0,11	
 Nye trær	Store trær - fremtidig høyde over 10 meter	0	40	0,00	
	Små trær - fremtidig høyde under 10 meter	30	30	0,10	
STYRKE BLÅGRØNN STRUKTUR OG BIOLOGISK MANGFOLD			Verdi		
 Vegetasjon og vannhåndtering	Bidra til å styrke byens grøntdrag, elver og bekker	0		0,00	
	Samle opp regnvann for vanning og annen gjenbruk, for eksempel vanntønne	1		0,05	
	Samordning av tiltak med tilgrensende områder og/eller eiere av nabogrunn	0		0,00	
		0		0,00	
	Gjenåpning av lukkede vassdrag, bekker og elver i rør	1	0,15	0,15	
Plan- og bygningsetaten. Forenklet regneark for småhusområder. Versjon 27.09.2023			BLÅGRØNN FAKTOR		1,14

Kommentar til utfylling av skjema/beregningen:

Beregningsskjema er supplert med 2 tiltak, herunder "delvis åpen flate" og "grønt tak" da denne type tiltak er lagt til grunn for utvikling av boligområdet i Birkelundveien 70. Spesielt gjelder det ift. bruk av delvis åpne flater, som utgjør et større areal ift. forutsetning om opparbeidelse av interne gruslagte/permeable gangforbindelser, veier og utvending parkeringsareal innenfor området. Angitte tiltak bidrar samlet med en BGF på 0,10

I dag er vanntilsig/grøft lagt i rør langs eiendomsgrensen i vest, (både innenfor og utenfor eiendom 7/10). Siden lukket grøft foreslås gjenåpnet som en del av utviklingen av området, er tiltaket medregnet ved BGF.

Tabell 2B: Beregning av blågrønn faktor iht. skjema for boligområder, (Kilde PBE_Oslo kommune)

BLÅGRØNN FAKTOR					
Prosjekttittel	Gateadresse	Tomteareal m²	Dato		
Detaljregulering Birkelundveien 7	Birkelundveien 70	9450	4	4	2024
Tiltak	Beskrivelse				
STYRKE BLÅGRØNN STRUKTUR OG BIOLOGISK MANGFOLD				Verdi	
 Vegetasjon og vannhåndtering	Fysisk utvidelse av eksisterende blågrønn struktur	0	0,05	0,00	
	Restaurering eller etablering av nye leveområder for biologisk mangfold	0		0,00	
	Oppsamling av overvann for vanning og annen gjenbruk	1		0,05	
	Samordning av tiltak med tilgrensende områder og/eller eiere av nabogrunn	0		0,00	
	Gjenåpning av lukkede vassdrag, bekker og elver i rør	1	0,15	0,15	
TERRENG OG FLATER		Areal m²	Verdi pr m²		
 Grønt terreng	Eksisterende felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)	850	1,4	0,13	
	Nytt felt- og busksjikt inntil to meters høyde (urbant landbruk og vegetert mark)		1,2	0,00	
	Eksisterende bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	1377	1,0	0,15	
	Nytt bunnsjikt som plen, sedum, mose og lav	2898	0,8	0,25	
 Grønt tak	Dybde vekstmedium ≥ 80 cm	0	0,9	0,00	
	Dybde vekstmedium 40–80 cm		0,7	0,00	
	Dybde vekstmedium 10–39 cm	376	0,5	0,02	
	Dybde vekstmedium 3–9 cm	0	0,3	0,00	
 Grønn vegg	Plantevegg og vertikalt urbant landbruk	0	0,6	0,00	
	Slyng- og klatreplanter	0	0,3	0,00	
 Regnbed, vannspeil og våtmark	Regnbed er fridige og variert beplantede fordypninger for oppsamling og infiltrering av overvann. Vannspeil (elv, bekk, dam) skal ha bunnsbstrat og kantvegetasjon. Våtmark er fuktig mark som er overflommet eller har vann nær overflaten store deler av året.	82	3	0,03	
 Terrengforsenkning og vadi	Terrengforsenkning er en fordypning i terreng eller flate, i form av vegetert overfalte, lekeplass, torg og lignende, som er opparbeidet for uteopphold, der overvann kan fordroyes og infiltreres gjennom permeabel overflate. Vadier er grønne grøfter, eventuelt beplantet, og de er velegnet for oppsamling og bortledning av overvann.	450	1	0,05	
 Delvis åpen flate	Permeable grønne overflater (gressarmert dekke)	0	0,4	0,00	
	Semi-permeabel grå flate (sand, grus, singel, puk og gjennomhullede faste dekker)	1448	0,3	0,05	
	Delvis permeabel grå flate (gatestein satt i puk og lignende på permeabel undergrunn)	0	0,2	0,00	
 Tett flate	Tette flater der regnvann ledes til blågrønt tiltak på tomten med infiltrasjons- og fordryningskapasitet etter krav til overvannshåndtering (dokumentasjonsbehov) eller til vannoppsamler	1500	0,2	0,03	
TRÆR			Stykk	Verdi pr stk	
 Eksisterende trær	Svært store trær – stammeomkrets over 200 cm	0	70	0,00	
	Store trær – stammeomkrets 90–200 cm	12	50	0,06	
	Små trær – stammeomkrets under 90 cm	25	40	0,11	
 Nye trær	Store trær – fremtidig høyde over 10 meter	0	30	0,00	
	Små trær – fremtidig høyde under 10 meter	30	20	0,06	
Utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Versjon 27.09.2023			BLÅGRØNN FAKTOR		1,12