

Detaljregulering Tors veg 2-6, Mjølnervegen 2 og Utleirvegen 27-31 – Nardoporten

Notat: Blågrønn faktor – beskrivelse av strategi og oppnåelse

Tegning L-096 (Vedlegg 35d) – Plan blågrønn faktor, viser arealer som er medregnet i faktorene og opplistet i regnearkene. Merk at arealene i tegnforklaringen kun er for Byggeområde, mens areal for Samferdselsområde er vist på selve planen.

Planer og regneark viser hvordan blågrønn faktor kan oppnås i prosjektet slik det foreligger nå, arealer og tiltak vil justeres i videre prosjektering men slutfaktoren holdes fast.

Byggeområde

Både tomt og arealet over plan 1 fallet mot vest og hoveddelen av overvannet ledes mot disse lavpunktene via renner og på terreng. På dekke over plan 1 ledes overskudd av overvann langs gangveger og renner ned amfi og til infiltrasjonsbed i nord, sør og vest. Gangvegen i sør og torget i øst har egne renner og infiltrasjonsareal. Noen av regnbedene er infiltrasjonsbed (T1.1), noen er ment for fordrøyning med overløpskum og mulighet for vannspeil (T1.2).

Nesten alle areal med faste dekker er tenkt som permeable dekker. Det er kun mindre arealer ved avfall og innkjøring som ikke er permeable eller dreneres til infiltrasjonsanlegg.

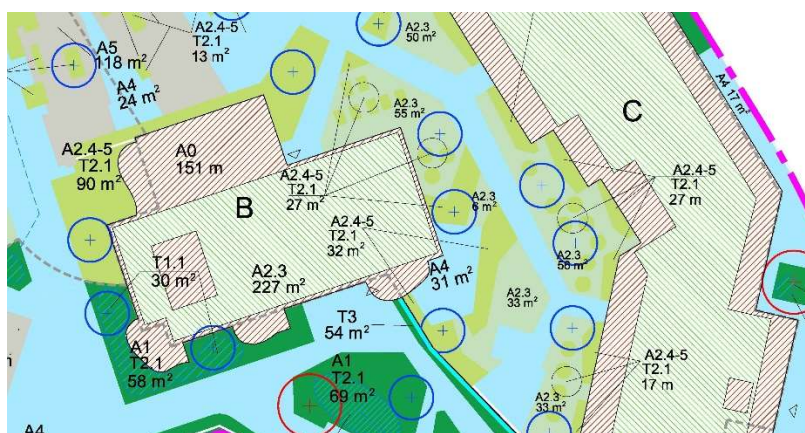
På kjeller og på plan 1 er det tenkt arealer med minimum 25 cm jord der det bare er plen (A2.3), mens det for areal med høyere vegetasjon er tenkt minimum 40 cm jord. For trærne skal jorddybden være 80 cm. De ulike jordtykkelser er ikke vist på tegning, men angitt som areal i tegnforklaringen og på regnearket.

Det er lagt inn rikelig med vegetasjon og trær, både på bakkeplan og på kjeller/plan 1. De store trærne er plassert på bakkeplan, ett på kjeller ved amfi der det er plass for god jordoppbygging pga. sprang i konstruksjon. På områder der det er knapp høyde tilgjengelig mellom OK terreng og OK dekke vil det bli lagt inn plantekasser som sikrer jorddybden.



Ill: Byggeområde. Blå skravur er permeabelt dekke på terreng og på plan 1/kjeller. Grønne areal med terrengkontakt har mørk grønn og gul skravur, mens grønne areal på kjeller/plan 1 har lysere grønnfarger. For plantefeltene regnes areal både for jord og vegetasjon (A og T).

Hoveddelen av øverste takflate på alle bygg anlegges som grønne tak med 10 cm vekstjord. Det er gjort fratrekk for heishus på leilighetsbyggene, på punkthusene ligger heishuset inn under takflata. Fordelingen tett/grønt vil tilpasses prosjektet i videre fase, men minimum 80% grønne tak er tatt med som krav i bestemmelsene. Alle balkonger og tak over disse er regnet som tette flater. Deler av disse arealene vil benyttes til å samle opp takvann for vanning (O2).



Ill: På tak er areal på øverste plan vist med grønn skråskravur, medtatt i regnearket under A2.3. Den røde skråskravuren er takterrasser og balkonger og tak over balkonger. Disse arealene er tatt med i A0.

Vist faktor for areal regulert til byggeformål er i.h.t. kravet 0,8.

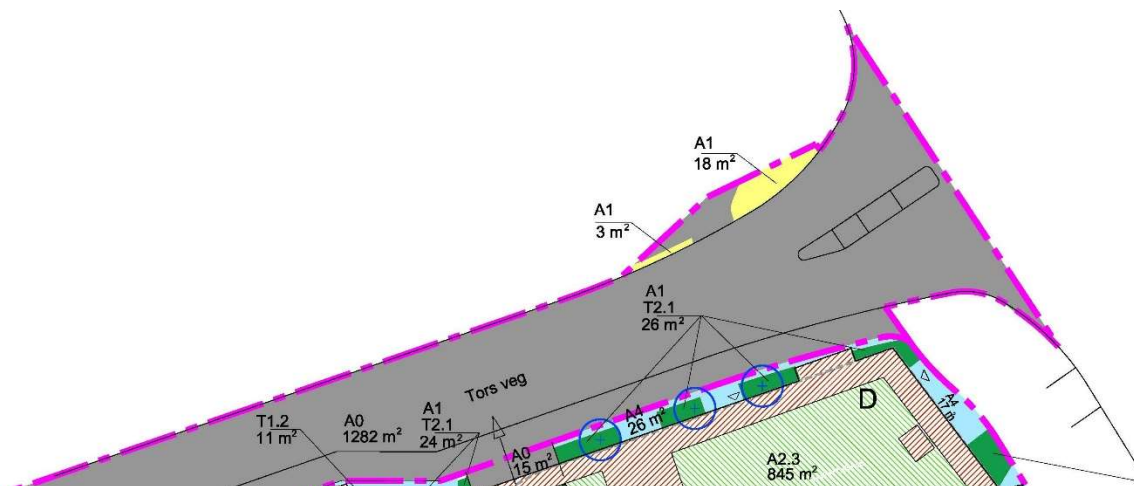
Samferdselsområde

I kommunens brukerveiledning for Blågrønn faktor fra mars 2025 står det:

Avvik - grunn som er regulert til andre formål og som ikke skal bebygges eller endres
Areal innenfor tomten som ikke er tilgjengelig for prosjektet, som for eksempel veigrunn eller offentlig parkering, kan trekkes fra det samlede prosjektarealet.

Regulert samferdselsanlegg i denne planen er i stor grad eksisterende veistruktur som burde komme inn under dette avviket. Vi har likevel utarbeidet et regneark som tar med seg hele arealet, men som ikke oppfyller kravet til blågrønn faktor. Dette argumenterer vi for under.

Areal regulert til samferdselsformål omfatter kjøreveg og fortau. Dette er arealer som er asfaltert og i stor grad omfatter eksisterende asfaltert vegareal. Langs Mjølnervegen har vi fått beskjed om at vi skal regulere inn nytt fortau langs eksisterende veg, det er ikke aktuelt å legge inn grønne arealer mellom kjøreveg og fortau. Hele samferdselsområdet består derfor i all hovedsak av tette flater, med unntak av noe grøntareal mot innkjøring til privat veg ved krysset Torsveg/Utleirvegen.



Ill: Grønne arealer på terreng i samferdselsområdet (A1)

Langs Tors veg er det planlagt ett ekstra kjørefelt for å sikre trafikkavvikling, jmf. trafikknotat vedlagt reguleringsforslaget. Det er grønne arealer her mellom fortau og bebyggelse, men disse ligger på areal regulert til bolig og teller slik sett ikke med i samferdselsarealet. Vår forståelse er at kommunen og veieier ikke vil eie og drifte slike sidearealer til vegformål i bymessige strøk.

Vi mener det ikke er mulig å nå blågrønn faktorkravet for samferdselsanlegg når store deler av anlegget er eksisterende strukturer og når vi ikke får regnet med grøntrabatt langs sykkelvegen. Blågrønnkravet skal oppfylles for nye planer mens det skal tilstrebes i eksisterende planer, de vegene som ligger her i dag er i stor grad omfattet av eksisterende planer.

Vist faktor for samferdselsanleggene er 0,016.