

3_2 AREALOPPSETT

Tetthet

Tabell 1: Arealoversikt

DEL FELT	Feltstørrelse		BRA - bolig	Tilleggsareal balkong	Tilleggsareal bod	Innendørs fellesareal	BRA - forretning/ tjenesteyting/ barnehage/ renovasjon	BRA - parkering, teknisk rom og varelevering	BRA grunnlag for parkering og uteareal	Regulert BRA
B3	8849	B3	14 446	1725		120			15 974	16 291
		KBA2	377		1725	615	250	8698		11 665
B4	10674	På terreng	14 252	1725		351			16 433	16 328
		KBA1	1 030		1725	189	1905	12207		17 057
B5 Nord	8102	På terreng	10 183	960					11 325	11 143
		KBA3	502		960	314	0	6086		7 863
B5 Sør	9515	På terreng	11 629	1245		78			13 351	12 952
		KBA4	892		1245	107		9032		11 275
B6 Nord	5453	På terreng	4 960	405					5 389	5 365
		KBA5	159		405	137		2953		3 653
B7 Nord	1088	På terreng	2 083	270	270	97			2 263	2 720
										0
B7 Sør	2986	På terreng	2 136	0					2 136	2 136
		KBA6	0		0			1224		1 224
B8	15958	På terreng	20 339	2250		148			23 483	22 737
		KBA7	1 644		2250	751		1253		17 176
B9 Nord	2778	På terreng	3 006	262,5					3 421	3 268
		KBA8	240		262,5			1914		2 417
B9 Øst	1494	På terreng	3 384	345	345	322			3 614	4 396
										0
B9 Sør	5542	På terreng	5 562	675					6 747	6 237
		KBA9	735		675	55		4835		6 300
o_BH	4911	På terreng					2000			2 000
										0
			97 559	9 863	9 863	3 283	4 155	59 481	104 134	184 202

Tabell 1 viser oversikt over bruksareal (BRA) i plankonseptet. BRA-bolig viser boligareal som er vist i konseptet. Deler av arealet er definert som under grunnen i henhold til snittet vist i plankart og redegjort for i planbeskrivelsen da de ligger i sokketasje. Boligarealet er hentet direkte fra modellen. For regulert BRA er det lagt til arealer for balkong. Dette tallet ligger til grunn for regulert tetthet i planforslaget.

Beregningsgrunnlaget for uteareal og parkering er summen av BRA-bolig og areal til bod under grunnen. Fellesareal og areal til uterom (balkong) er ikke medtatt.

Areal til parkeringskjeller rommer areal til bilparkering, sykkelparkering, teknisk rom og varelevering (felt B4).

Uterom

Tabell 2: Oversikt krav til uterom og beregningsgrunnlag:

Delfelt	Krav per 100 m ² BRA/pr barn	Beregningsgrunnlag (BRA)	Krav samlet uterom	Krav på terreng	Krav solbelyst
B3	50	15 974	7 987	3 993	1 997
B4	30	16 433	4 930	2 465	1 232
B5 NORD	50	11 325	5 663	2 831	1 416
B5 SØR	50	13 351	6 675	3 338	1 669
B6 NORD	50	5 389	2 694	1 347	674
B7 NORD	50	2 263	1 131	566	283
B7 SØR	50	2 136	1 068	534	267
B8	50	23 483	11 742	5 871	2 935
B9 NORD	50	3 421	1 710	855	428
B9 ØST	50	3 614	1 807	903	452
B9 SØR	50	6 747	3 374	1 687	843
o_BH	24	102	2 448	2 448	

Tabell 2 viser en oversikt over krav til uteareal for hvert delfelt. Dette baserer seg på BRA – bolig og bodareal under grunnen. Areal til uterom (balkong) og innendørs fellesareal er ikke inkludert i dette tallet i tråd med veileder til KPA. Krav til totalt utearealet er 50 m² per 100 m² BRA. Av dette skal halvparten ligge på terreng. Minst halvparten av arealet på grunnen skal være solbelyst minst tre timer 21. mars etter klokka 12 og 23. juni klokka 18.

Tabell 3: Oversikt kvalitativt uteareal i plankonsept per delfelt:

Delfelt	Innenfor arealer regulert til boligformål			Innenfor blågrønn struktur og parkarealer		Totalt uteareal
	Felles	Privat		Felles	Offentlig	
	Terreng	Balkong	Takterrasser	Terreng	Terreng	
B3	2 742	1725	774	782	1997	8 020
B4	4 748	1725	1339	0	0	7 811
B5 NORD	3 101	960	455	782	1230	6 528
B5 SØR	4 449	1245	1058	891	897	8 539
B6 NORD	2 264	405	349	891	699	4 607
B7 NORD	232	270	192	1405	283	2 381
B7 SØR	1 220	0	0	1833	0	3 053
B8	6 795	2250	1479	1214	286	12 024
B9 NORD	1 295	262,5	351	607	286	2 801
B9 ØST	385	345	353	607	286	1 975
B9 SØR	2 613	675	729	1833	0	5 850

Tabell 4: Felles grøntdrag

f_BG1_1	1306
f_BG1_2	259
f_BG2_1	1256
f_BG2_2	392
f_BG2_3	133
f_BG3_1	1910
f_BG3_2	518
f_BG4_1	424
f_BG4_2	981
f_BG5	3666

Tabell 5: Offentlig turdrag/park

o_TD1	1230
o_TD2	1596
o_TD3	858
o_TD4	778
o_PA	5942

Tabell 3 viser hvor mye uteareal hvert delfelt har i tråd med plankonseptet slik det er vist. Tabellen viser også hvor dette arealet befinner seg, og hvor mye som kan løses innenfor delfeltet regulert til bolig, hvor mye som løses i fellesarealene langs bekkedraget og hvor mye som løses i offentlige arealer. Maks 25% av krav til uterom kan løses innenfor offentlige arealer. Dette vil si at planforslaget har et noe større offentlige areal som er ikke kan telles. Hvilke deler av de felles og offentlige arealene som er regnet inn for hvert delfelt følger av bestemmelsene §3.7 og redegjort for i vedlegg 3_01.

Utearealer er kvalitativt uteareal. Dette betyr at arealer som i sin størrelse eller kvalitet ikke egner seg til uteopphold er tatt bort. Dette gjelder for eksempel arealer som ligger i gul støvsone, og derfor ikke er medtatt.

Tabell 6: Kravoppnåelse totalt uteareal og uteareal på terreng

Delfelt	Totalt uteareal			På terreng		
	Krav	Plankonsept	Diff. Krav	Krav	Plankonsept	Diff. Krav
B3	7 987	8 020	33	3 993	5 521	1 528
B4	4 930	7 811	2 881	2 465	4 748	2 283
B5 NORD	5 663	6 528	865	2 831	5 113	2 281
B5 SØR	6 675	8 539	1 864	3 338	6 236	2 899
B6 NORD	2 694	4 607	1 913	1 347	3 853	2 506
B7 NORD	1 131	2 381	1 250	566	1 920	1 354
B7 SØR	1 068	3 053	1 985	534	3 053	2 519
B8	11 742	12 024	283	5 871	8 295	2 425
B9 NORD	1 710	2 801	1 091	855	2 188	1 333
B9 ØST	1 807	1 975	169	903	1 278	374
B9 SØR	3 374	5 850	2 476	1 687	4 446	2 759
o_BH				2 448	3 552	1 104

Tabell 6 viser at alle delfelt løser sine krav til totalt uteareal og krav til uteareal på terreng. Flere av feltene ligger betydelig over kravene slik det er vist i plankonseptet. Differanse vist med **grønt** er avsatt areal utover krav.

Tabell 8 og 9 viser solbelyst uteareal på felles og offentlige arealer. Tabell 7 viser at alle delfeltene har mer enn 50% solbelyst uteareal på tidspunktene det er satt krav til i bestemmelsene. Solbelyst areal er løst innenfor delfelt, innenfor fellesarealer langs bekkedrag og i offentlige arealer. Differansen vist med **grønt** er positiv differanse sammenlignet med kravet. Dette viser at rammene som er satt i planen i tråd med innspill fra planmyndighetene er løsbart, og at rammene for planforslaget legger til rette for en betydelig høyere kvalitet til uterommene i størrelse og solbelysning enn minstekravet.

Solbelyst utearealer er nærmere redegjort for i vedlegg 3_01.

Tabell 7: Kravoppnåelse solbelyste utearealer

	21/3 kl: 12					21/3 kl: 13					21/3 kl: 14					21/3 kl: 15					23/6 kl: 18				
	Krav til solbelyst areal	Arealer innenfor regulert bolig	Arealer innenfor fellesarealer	Arealer innenfor offentlige arealer	Differanse	Krav til solbelyst areal	Arealer innenfor regulert bolig	Arealer innenfor fellesarealer	Arealer innenfor offentlige arealer	Differanse	Krav til solbelyst areal	Arealer innenfor regulert bolig	Arealer innenfor fellesarealer	Arealer innenfor offentlige arealer	Differanse	Krav til solbelyst areal	Arealer innenfor regulert bolig	Arealer innenfor fellesarealer	Arealer innenfor offentlige arealer	Differanse	Krav til solbelyst areal	Arealer innenfor regulert bolig	Arealer innenfor fellesarealer	Arealer innenfor offentlige arealer	Differanse
B3	1 997	869	100	1 997	969	1 997	1 181	228	1 997	1 408	1 997	1 168	424	1 997	1 591	1 997	703	378	1 997	1 082	1 997	1 124	262	1 997	1 386
B4	1 232	1 359	100	1 232	1 459	1 232	1 882	228	1 232	2 110	1 232	2 112	424	1 232	2 536	1 232	1 554	378	1 232	1 933	1 232	2 093	262	1 232	2 355
B5 NORD	1 416	1 855	100	1 416	1 955	1 416	1 402	228	1 416	1 629	1 416	1 083	424	1 416	1 507	1 416	974	378	1 416	1 353	1 416	1 520	262	1 416	1 782
B5 SØR	1 669	3 066	470	698	2 564	1 669	2 354	525	698	1 909	1 669	1 842	510	641	1 324	1 669	1 308	398	259	296	1 669	2 516	333	446	1 626
B6 NORD	674	509	470	674	978	674	569	525	674	1 094	674	591	510	641	1 068	674	228	398	259	212	674	1 462	333	446	1 567
B7 NORD	283	214	981	283	1 194	283	121	980	283	1 102	283	0	782	283	782	283	127	631	255	730	283	107	613	283	719
B7 SØR	267	767	1 156	0	1 655	267	599	1 307	0	1 639	267	389	1 315	267	1 704	267	369	1 398	0	1 500	267	769	1 076	0	1 578
B8	2 935	2 678	555	277	575	2 935	2 606	623	284	577	2 935	2 630	642	286	622	2 935	1 597	1 351	64	77	2 935	3 934	525	54	1 578
B9 NORD	428	314	555	277	719	428	689	623	284	1 168	428	871	642	286	1 371	428	625	0	0	198	428	654	525	54	806
B9 ØST	452	340	555	277	721	452	322	623	284	777	452	81	642	286	557	452	6	450	64	68	452	66	525	54	193
B9 SØR	843	2 006	1 156	0	2 318	843	1 887	1 307	0	2 351	843	1 711	1 315	0	2 183	843	1 519	1 398	0	2 074	843	1 528	1 076	0	1 761

Tabell 8: Solbelyste arealer felles blågrønn struktur

Felles grøntdrag/park (sør)	21/3 kl 12	21/3 kl 13	21/3 kl 14	21/3 kl 15	23/6 kl 18
f_BG1_1	41	423	1 019	1 097	787
f_BG1_2	259	260	253	39	0
f_BG2_1	885	1 050	1 138	932	949
f_BG2_2	391	391	392	165	35
f_BG2_3	133	134	0	96	16
f_BG3_1	1 248	1 484	1 691	1 733	1 342
f_BG3_2	418	384	234	69	234
f_BG4_1	423	424	424	605	219
f_BG4_2	557	557	358	26	393
f_BG5	2 311	2 614	2 631	2 796	2 152

Tabell 9: Solbelyste offentlige arealer, turdrag og park

Offentlig	21/3 kl 12	21/3 kl 13	21/3 kl 14	21/3 kl 15	23/6 kl 18
o_TD1	601	992	1 072	222	211
o_TD2	1 371	1 372	1 282	518	891
o_TD3	832	852	858	128	162
o_TD4	779	779	671	255	331
o_PA	5 942	5 626	5 490	4 706	5 010

Parkering

Tabell 10: Parkeringsoversikt per delfelt:

Felt		Formål			Bil-p		Sykkelp
		Bolig	Forretning	Barnehage	Min	Maks	Min
B3	KBA2 på plankartet	15 974	250	0	80	193	487
B4	KBA1 på plankartet	16 433	1905	0	82	242	550
B5 NORD	KBA3 på plankartet	11 325	0	0	57	136	340
B5 SØR	KBA4 på plankartet	13 351	0	0	67	160	401
B9 ØST		3 614	0	0	18	43	108
B6 NORD	KBA5 på plankartet	5 389	0	0	27	65	162
B7 SØR	KBA6 på plankartet	2 136	0	0	11	26	64
B8	KBA7 på plankartet	23 483	0	0	117	282	704
B9 NORD	KBA8 på plankartet	3 421	0	0	17	41	103
B9 SØR	KBA9 på plankartet	6 747	0	0	34	81	202
B7 NORD		2 263	0	0	11	27	68
o_BH	o_P1	0	0	2000	6	40	60

Tabell 10 viser parkeringskrav basert på bestemmelsene satt i planforslaget §10-8.