

# Reguleringsplan for Rønningen panorama

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 2016023

Saksnummer 16/5625

## 1. Planens hensikt

---

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette et terrassert leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
  - *Estetisk utforming*

Det skal brukes ikke reflekterende materiale på vegg og takkledning. Det skal brukes naturfarger på veggkledning. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp gjennom fasadesprang.
  - *Vegetasjon og terreng*

Anleggs- og byggearbeid skal så langt som mulig bevare landskapet, vegetasjon og hensynta omgivelsene.
  - *Vann og avløpsanlegg*

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent teknisk VVA- plan, der det dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegget.
  - *Universell utforming*

Leilighetsbygget med tilhørende infrastruktur skal utformes etter gjeldene byggt teknisk forskrift sine krav til universell utforming.  
Skjæringer må sikres med gjerde slik at fallskader forebygges.
  
- *Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)*
  - *Kulturminner og aktsomhetsansvar*

Skulle det under bygge – og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående jf. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken.
  
- *Byggegrenser (12-7 nr. 6)*
  - Mellom FV6616 og byggegrensen er det ikke tillatt med byggverk og lekeapparater med unntak av:

- Støyskjerm i pleksiglass på inntil 1,2 m.
- *Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)*
  - *Støy i anleggsfase*

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten som beskriver bl.a trafiksikkerhet, trafikkavvikling, massetransport og driftstider.
- *Samfunnssikkerhet (§12-7 nr.2)*
- Forutsetninger for bygging på tomten angitt i geoteknisk vurdering G-not-001 1350030343 fra Rambøll, datert 07.09.18, skal følges.
- Prosjektet plasseres i tiltaksklasse 3 med krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse.
- All bebyggelse innenfor 50 meters avstand fundamentert på fjell, og bebyggelse innenfor 100 meters avstand fundamentert på løsmasse til sprengningssted skal tilstandsregistreres ved sprengning. På bakgrunn av registrering av bygninger rundt byggegrøp skal det settes restriksjoner på rystelser i henhold til bestemmelser i NS8141 utgave 2013/2001.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### *Boligbebyggelse \_B*

- *Utforming (§12-7 nr. 1), boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5) og funksjons- og kvalitetskrav (særsilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):*
  - Innenfor området skal det oppføres et terrassert leilighetsbygg med minimum 20 boenheter. Det tillates at det fjernes masse til å opparbeide tomta til leilighetsbygget. Masse innenfor planområdet tillates fjernet mellom kote 160 til 175. Bygningen skal i dette området avtrappes i terrenget mellom kote 160 og kote 175.
  - Maks BYA =60 %. Maks gesimshøyde på kote 175. Bygningen skal oppføres med flatt tak. I tillegg kan det innenfor området anlegges veg inn til parkeringskjeller, gangveg og leke- og uteoppholdsareal. Det skal settes minimum 25 parkeringsplasser i parkeringskjeller, det sikres at 10 % av parkeringsplassene er reservert personer med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplasser som ikke dekkes av kapasiteten i parkeringskjeller anlegges på område parkering f\_SPA1.
  - Regulert støyskjerm: det skal langs denne oppføres støyskjerm i pleksiglass som sikrer at fasade på bygningen og uteområdene for maks 55 dB.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### Kjøreveg f\_SKV

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*  
Vegen gir adkomst til nytt leilighetsbygg og boliger i Rønningstrøa.

#### Gang og sykkelveg o\_SGS1 og o\_SGS2

- Gang- og sykkelveg o\_SGS2 skal opparbeides for å sikre forbindelse mellom eksisterende overgang over FV6616 og eksisterende gang- og sykkelveg o\_SGS1 langs FV6616 og fortau f\_SF.

#### Fortau f\_SF

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*  
Fortau skal opparbeides ihht RP Rønningstrøa der den inngår i planen.

#### Annen veggrunn -teknisk infrastruktur SVT

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*  
Annen veggrunn skal opparbeides og eventuelt tilplantes.

#### Parkering f\_SPA1

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*  
Det skal settes av tilstrekkelig plass til parkering for å dekke opp parkeringsplassbehovet på 1,5 parkeringsplass per enhet som ikke dekkes i parkeringskjelleren.

#### Kombinert kjøreveg/fortau

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*  
Det skal settes av areal til avkjørsel inn til leilighetsbygget innenfor arealformål boligbebyggelse. Gående skal fortsatt kunne benytte arealet til fortau.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### Grønnstruktur G

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*
  - Innenfor området skal vegetasjon bevares og eventuelt revegeteres ved graving av VA-anlegg.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### Frisikt (H140)

I frisiktsonen skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegger.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

### 5.3 Før igangsettingstillatelse (felt B og f\_BLK)

- Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak vedlegges detaljert utomhusplan over områdene B og f\_BLK i målestokk 1 :500 som viser disponering av utearealene. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

### 5.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt B og f\_BLK)

#### Støyreducerende tiltak

- Det må gjennomføres støyreducerende tiltak med tanke på uteoppholdsareal, lekeplass og leilighetsbygg før leilighetsbygget tas i bruk. Det skal oppføres en støyskjerm på ca 1,2 m på kotehøyde 162,2 m.

#### Lekeplass og uteoppholdsareal

- Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong. Før brukstillatelse gis skal det sikres minste leke- og utomhusareal pr. boenhet i hht Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

#### Gang- og sykkelveg o\_SGS2

- Gang- og sykkelveg o\_SGS2 må opparbeides før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.