

# Reguleringsplan for Rønningen panorama

Vedtatt dato: 00.00.2023 Dato for siste mindre endring: 12.06.2024

---

## Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Plan ID 2016023 Saksnummer 16 / 5625 - Vedtatt dato: 18.06.2019

Nye bestemmelser kommer som følge av endret innkjøring og adkomst for tomta.

Parkeringskjeller og boligetasjer må som følge av denne endringen løftes noe for tilpasning til ny innkjøring direkte fra Løvsetvegen.

---

## 1 Planens hensikt

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

### 1.1 Reguleringsformål – hovedtrekk i planen:

BB1 - Boligbebyggelse - blokk bebyggelse med bestemmelser for et terrassert leilighetsbygg over etasjer samt parkeringskjeller. Formålet inneholder i tillegg krav til etablering av felles leke- og uteoppholdsareal.

f\_SV3 - Det skal etableres en ny adkomstvei fra Løvsetvegen og inn på tomta.

F\_BRE1 - Det skal etableres et nedgravd avfallsanlegg ved den nye innkjøringen fra Løvsetvegen.

o\_SF1 – Det skal etableres et nytt fortau langs østsiden av Løvsetvegen som forbindes med eksisterende system for gang og sykkelveger samt ett nytt gangfelt.

O\_VA1 – Det skal etableres et nytt vann og avløpsanlegg langs Furuhaugveien.

F\_SPA1 - Det skal etableres et mindre parkeringsanlegg langs Furuhaugveien.

---

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### 2.1.1 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.

#### 2.1.2 Vegetasjon og terreng

Anleggs- og byggearbeid skal så langt som mulig bevare landskapet, vegetasjon og hensynte omgivelsene.

#### 2.1.3 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming og tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer legges til grunn.

Gang og sykkelveger, inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser, og

---

offentlige trafikkanlegg skal utformes med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Ledelinjer og oppmerksomhetsfelt etableres. Det skal benyttes allergivennlig beplantning i uteanlegget. Skjæringer må sikres med gjerde slik at fallskader forebygges.

## **2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

### **2.2.1 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.

### **2.2.2 Byggegrenser (12-7 nr. 6)**

Mellom FV6616 og byggegrensen er det ikke tillatt med byggverk, med unntak av:

- Støyskjerm i pleksiglass på inntil 1,1 meter opp til høyde kote 162,1 m
- lekeapparater.

### **2.2.3 Miljøkvalitet (for eksempel knyttet til støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)**

#### **2.2.4 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-1442/2021 og kap. 6 legges til grunn.

Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

#### **2.2.5 Samfunnsikkerhet (§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 tiltakskl.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 tilstands-registreres ved sprengning. På bakgrunn av registrering av bygninger rundt byggegrop 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)

##### 3.1.1 Støy

Støyfølsom bebyggelse skal prosjekteres og bygges slik at grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 ivaretas. Uteoppholdsareal på bakken skal sikre støynivå under grenseverdiene i tabell 2. Balkonger skal ha støynivå under samme grenseverdier uten bruk av skjerming på balkong. Støynotat datert 24.2.2023 legges til grunn i byggesaken.

##### 3.1.2 Felles leke- og uteoppholdsareal for BB 1

Krav til arealer for etablering av felles leke- og uteoppholdsareal :

Boenhetene skal ha tilgang til minimum 10 m<sup>2</sup> opparbeidet felles lekeareal pr boligenhet på bakken på formålet BB1. Dekke over parkeringskjeller regnes som på bakken. Felles lekeareal skal være universelt utformet. Lekeplassen skal ha et sammenhengende areal på minimum 150 m<sup>2</sup>.

Boenhetene skal ha tilgang til minimum 20 m<sup>2</sup> felles eller privat uteoppholdsareal på egen balkong / takterrasse eller i fellesareal på bakken innenfor formålet BB1. Dekke over parkeringskjeller regnes som på bakken. Inntil 50% kan regnes inn på private balkonger pr boligenhet. Felles lekeareal skal være universelt utformet.

Boenhetene skal ha tilgang til områdelekeplass tilsvarende minimum 10m<sup>2</sup> pr boenhet.

##### 3.1.3 Boligbebyggelse BB 1

Utforming (§12-7 nr. 1), boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5) og funksjons- og kvalitetskrav (særskilt for dette/disse byggeområdene) (§ 12-7 nr. 4, 5):

Innenfor området skal det oppføres et terrassert leilighetsbygg over maksimalt 5 etasjer med minimum 20 boenheter. Det tillates at det fjernes masse til å opparbeide tomte til leilighetsbygget. Masse innenfor planområdet tillates fjernet mellom kote ca 159 til ca 180. Bygningen skal i dette området avtrappes i terrenget mellom kote ca 159 og kote ca 180.

Maks BYA = 60 %. Maks gesimshøyde på kote 180, inklusiv høyde på heiskonstruksjon som går gjennom takkonstruksjon. Bygningen skal oppføres med flatt tak. I tillegg kan det innenfor området anlegges veg inn til parkeringskjeller, gangveg og leke- og uteoppholdsareal.

Det tillates etablert inntil 30 parkeringsplasser i parkeringskjelleren og derav skal det etableres minimum 2 stk plasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Regulert støyskjerm: Det skal langs denne oppføres støyskjerm i pleksiglass som sikrer at fasade på bygningen og uteområdene for maks 55 dB.

##### 3.1.4 Boligbebyggelse \_B

Boligareal utenfor anleggsområdet som videreføres fra gjeldende planer.

### **3.1.5 Offentlig Vann- og avløpsanlegg o\_VA1**

Arealet er avsatt til vann- og avløpsanlegg. Det tillates opparbeidelse av støttemur for o\_VA1 mot o\_SVT.

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

### **3.2.1 Kjøreveg f\_SV 3**

Utforming (§12-7 nr. 1)

Gjelder ny adkomstvei og nytt veikryss til anlegget direkte fra Løvsetvegen. Krysset og f\_SV3 skal opparbeides iht krav gitt i Vegvesenets Håndbok N100.

### **3.2.2 Gang og sykkelveg og fortau**

Fortau o\_SF1 skal opparbeides langs Løvsetvegen for å sikre forbindelse mellom eksisterende gang og sykkelveger langs Løvsetvegen.

Fortau skal opparbeides iht krav gitt i Vegvesenets Håndbok N100.

### **3.2.3 Fortau f\_SF**

Utforming (§12-7 nr. 1)

Fortau langs f\_SV2 skal opparbeides ihht RP Rønningstrøa der den inngår i planen. ( ferdig utført pr.d.d )

### **3.2.4 Annen veggrunn -teknisk infrastruktur o\_SVG 1 og 2 Utforming (§12-7 nr. 1)**

Annen veggrunn grøntareal skal opparbeides og eventuelt tilplantes.

Deler av o\_SVG1 kan opparbeides som snuareal / manøvreringsareal i tilknytning til o\_VA1. Det tillates opparbeidelse av støttemur for o\_SVG1 mot formålet o\_SVT.

### **3.2.5 Annen veggrunn -teknisk infrastruktur f\_SVT 1**

Utforming (§12-7 nr. 1)

Formålet skal etableres som manøvreringsareal og midlertidig parkering for avfallskjøretøy.

### **3.2.6 Annen veggrunn -teknisk infrastruktur o\_SVT**

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

### **3.2.7 Renovasjonsanlegg f\_BRE 1**

Renovasjonsanlegg som tilpasses retningslinjer fra Remidt as og Melhus kommune. Det skal etableres nedgravde containere.

### **3.2.8 Parkering f\_SPA1**

Utforming (§12-7 nr. 1)

Parkeringsplass for besøkende til planområdet. Det tillates parkert inntil 9 stk biler på formålet.

## 4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 4.1 Grønnstruktur - GN

Utforming (§12-7 nr. 1)

Innenfor området skal vegetasjon bevares og eventuelt revegeteres ved graving av VA-anlegg.

---

## 5 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-7)

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

#### 5.1.1 Frisikt - H140

I frisiktsoner skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

### 5.2 Støysone

#### 5.2.1 H220 - Gul sone iht T-1442/2021

Sonen viser støyutsatt areal.

---

## 6 Rekkefølgebestemmelser

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

### 6.1 Før igangsettingstillatelse - hele planområdet

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge godkjent teknisk VVAO-plan, der det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegget. Planen skal utarbeides iht. gjeldende VA-norm.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse - BB1

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan for hele utbyggingsområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise minimum planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, benker, møblering, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, frisiktssoner, lekeplasser, aktivitet- og oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, tilstrekkelig manøvreringsareal for utrykningskjøretøy og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

Utomhusplan og tegninger må vise at kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler er ivaretatt.

Plan for sikring av omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafikksikkerheten i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettingstillatelse. Planen utarbeides iht forurensningsforskriftens kap.2.

Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, Luftkvalitet ref. kapittel 6 - T-1520 og for behandling av støy – ref. 1442/21 kapittel 6 , legges til grunn.

Arbeidstiden er definert innenfor følgende tidsperiode- mandag - fredag - 07:00 - 19:00”

Med byggesaken skal det følge geoteknisk prosjektering.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

### **6.3 Før bebyggelse tas i bruk - BB1**

#### **6.3.1 Støyreducerende tiltak**

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

#### **6.3.2 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 iht Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

#### **6.3.3 Gang og sykkelveg og fortau**

Fortau o\_SF1 samt gangfelt må opparbeides før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

O\_SGS1 og o\_SVT må opparbeides, og dagens kryssing av vegen saneres, før boligene kan tas i bruk.

#### **6.3.4 Avfallsanlegg – BRE1**

Avfallsanlegg må etableres iht retningslinjer fra Remidt as og Melhus kommune før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

## **7 Dokumenter som gjøres juridisk bindende**

-Støynotat datert 24.2.2023