



Fagnotat

Vår ref.
2025/10947

Vår dato
22.05.2026

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Nergielan 14, *r20250016*, offentlig ettersyn

1. Hva notatet gjelder

Saken gjelder detaljreguleringsplan for Nergeilan 14, del av eiendom 177/3. Formålet med planen er å legge til rette for inntil 9 boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse, i tråd med formålene byggesone 3 og fremtidig blågrønnstruktur i kommuneplanens arealdel (KPA).

Sentrale tema i planarbeidet har vært terrengtilpasning, plassering av bebyggelse, intern adkomstvei og opparbeidelse av tilfredsstillende uteoppholdsarealer. Trafikksikkerhet og behov for fortau i Nergeilan og Nertrøa, som i dag mangler fortau, samt støy fra Ringvålvegen har også vært viktige tema.

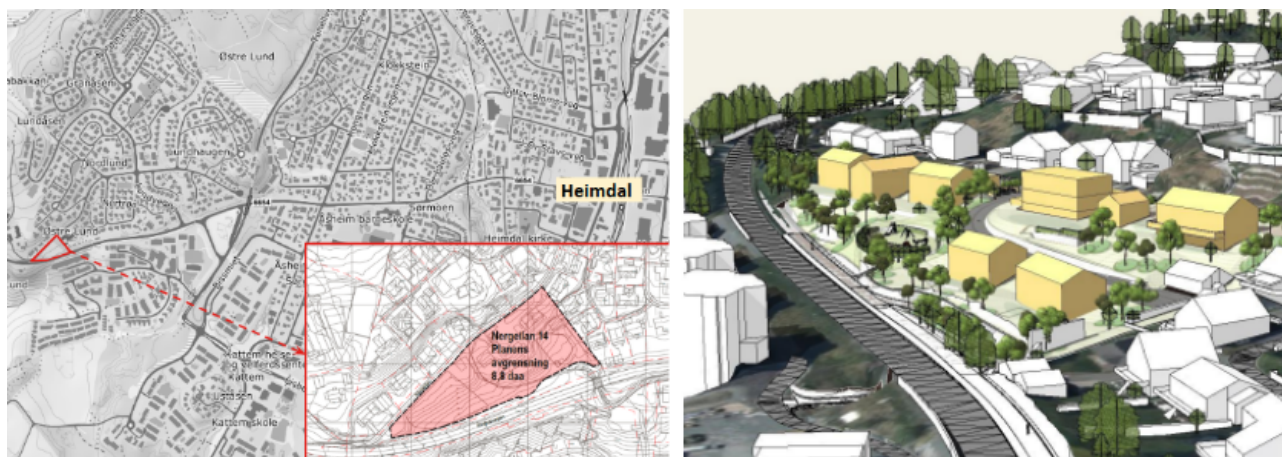
Byplankontoret vurderer at planforslaget i hovedsak er godt tilpasset områdets karakter. Enkelte av boligene innenfor planområdet vurderes som store. Videre vil tiltaket bidra til økt trafikkbelastning på deler av strekningen av Nergeilan og Nertrøa. På denne bakgrunn vurderes det at rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau må innarbeides i tråd med KPA § 4.3. Samlet sett anbefaler Byplankontoret at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn, forutsatt at det gjøres nødvendige endringer i tråd med forslag til vedtakspunkt.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Høiseth Gullikstad AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Endelig komplett planforslag forelå 13.05.2026, med noen mindre suppleringer sendt i ettertid.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte



Figur 1 Venstre: Planområdet markert med rødt. Høyre: Forslag ny bebyggelse vist i gult.

2. Fakta om planforslaget

Kort beskrivelse av dagens situasjon

Planområdet omfatter del av eiendommen gnr/bnr. 177/3 på ca. 8,8 daa, og ligger som en ubebygd lomme i eksisterende småhusbebyggelse på Lundåsen, avgrenset av Nergeilan, Ringvålvegen og tilgrensende boligområder. Området har tidligere vært del av en landbrukseieendom brukt til beite. Den har ligget brakk siden 2012, er delvis gjengrodd og uten matjordressurser. Innenfor planområdet ligger et våningshus med garasje og en mindre driftsbygning der kun eksisterende driftsbygg planlegges bevart.

Terrenget skråner mot sørøst med ca. 12 m høydeforskjell. Adkomsten til området er via Nergeilan og Lundvegen, med moderat trafikkmengde på nærliggende veger, og godt kollektivtilbud innen gangavstand, samt skole- og fritidstilbud innen ca. 1 km.

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2022-2034., der planområdet er vist som byggesone 3 og fremtidig blågrønnstruktur.

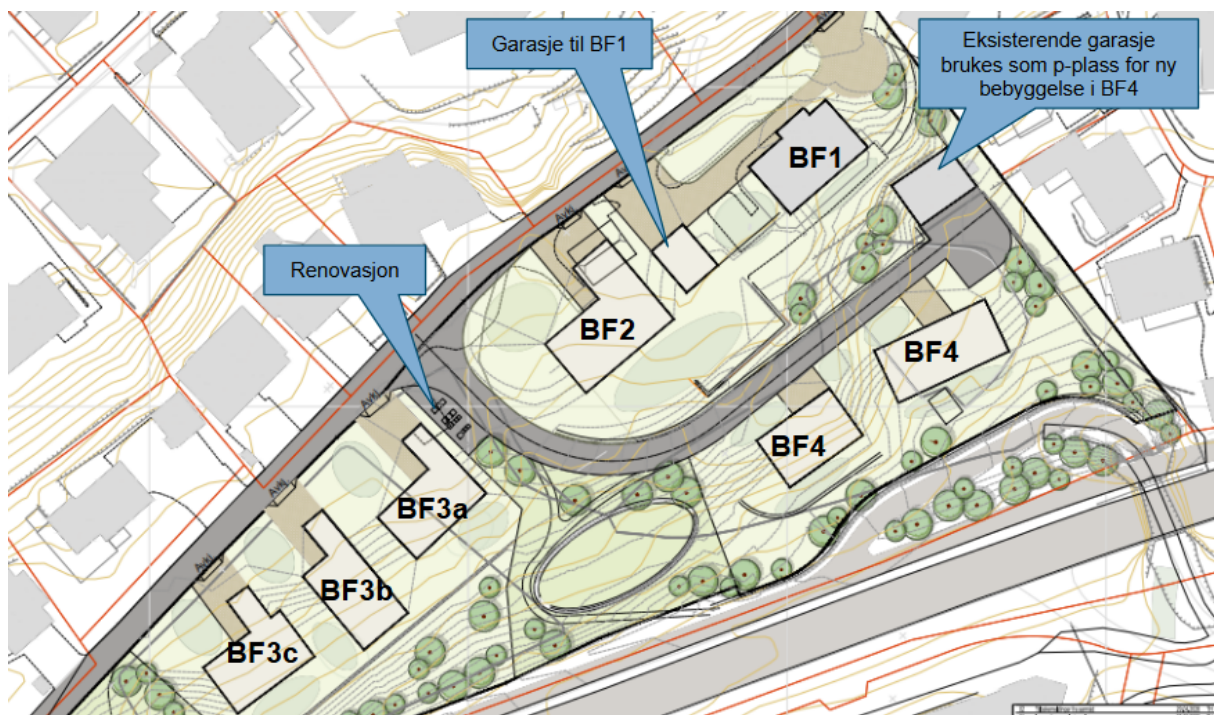
Kort beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for etablering av inntil 9 boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse på Lundåsen, vest for Heimdal sentrum. Utbyggingen foreslås som en forlengelse av eksisterende boligområde, og omfatter også ny avkjørsel, felles uteoppholdsareal, opparbeidelse av snarvei gjennom planområdet og blågrønnstruktur.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte



Figur 2 Situasjonskart over planområdet. Inndeling av delfelt BF1-BF4.

Planlagt bebyggelse

Bebyggelsen er i hovedsak planlagt som én etasje med sokkel og saltak, tilpasset terrenget. Dette gjelder alle boligene innenfor planområdet, med unntak av boligen i BF2. I BF2 legges det til rette for en enebolig i to etasjer med flatt tak, som skiller seg fra den øvrige bebyggelsesstrukturen. Innenfor BF1 åpner planforslaget for at eksisterende våningshus kan erstattes med en bolig med inntil to boenheter. Bestemmelsene stiller krav til materialbruk, der hovedkledning skal være tre, puss eller mur.



Figur 3 Planområdet sett fra sørvest mot nord.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Utnyttelsen varierer mellom delfeltene, og reguleres gjennom fastsatte BYA-rammer, altså bebyggelsens grunnflate, samt kotehøyder for gesims og møne.

Innenfor BF1 er maksimal BYA 280 m², hvorav 180 m² er bolig og 100 m² er garasje, boder, terrasser og parkering. Dette tilsvarer en beregnet BRA på ca. 630 m².

Innenfor BF2 er maksimal BYA også 280 m², fordelt på 180 m² til bolig og 100 m² til sekundærfunksjoner. Dette gir en beregnet BRA på ca. 600 m².

Innenfor BF3 er BYA 170 m² per bolig og garasje. Med tre boenheter gir dette en samlet beregnet BRA på ca. 960 m².

Innenfor BF4 er samlet BYA 300 m² fordelt på inntil tre boenheter. Dette tilsvarer en beregnet BRA på ca. 600 m².

Uteoppholdsareal

Ved regulering av færre enn 20 boliger innenfor byggesone 3 stiller KPA krav om 75 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 40 % skal være fellesareal. Alle boliger innen planområdet får private uteoppholdsarealer på bakkeplan. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides samlet, også på bakkeplan. Både private og felles uteoppholdsarealer skal være skjermet mot støy, og det er derfor planlagt støyskjerm innenfor felt UTE for å beskytte felles uteoppholdsareal mot trafikkstøy fra Ringvålvegen. Støyskjermens høyde og lengde er sikret gjennom bestemmelsene. Gjennom planområdet skal det i tillegg etableres en snarvei mellom Nergeilan og Ringvålvegen, sikret som bestemmelsesområde #3 gjennom felt UTE. Opparbeidelse av snarvei er sikret gjennom rekkefølgekrav i planen.



Figur 4 Felles uteoppholdsareal plassert ned mot Ringvålvegen, støyskjerm er vist delvis bak illustrerte trær. Snarveien er markert med oransje.

Adkomst og renovasjonsløsning

Fire av boligene får direkte adkomst fra Nergeilan, mens øvrige boliger får adkomst via ny



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

internvei fra Nergeilan og inn i planområdet. Krysset utformes slik at krav til vendehammer for renovasjonsbil ivaretas. Renovasjonsløsningen etableres som et felles anlegg (felt RA) for boligene innenfor delfelt BF2-BF4. Renovasjon for BF1 løses på egen tomt.

Parkering

Innenfor delfelt BF1 og BF2 er det sikret minimum 2 og maksimum 3 parkeringsplasser for bil pr boenhet, mens det for BF3 og BF4 skal etableres to parkeringsplasser for bil per boenhet. For BF4 skal én parkeringsplass løses i garasje innenfor BGF, mens den andre etableres som oppstillingsplass på bakken utenfor boligene. I tillegg reguleres to felles parkeringsplasser for gjesteparkering og nyttekjøretøy (felt f_PP). Det skal etableres fire sykkelparkeringsplasser per boenhet i alle delfelt.

Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingen er planlagt i to byggetrinn. Byggetrinn 1 omfatter utbygging av bolig i BF2, ny avkjørsel og terrengtilpasninger i BF1 og BF2. Byggetrinn 2 omfatter utbygging av BF3 og BF4, samt opparbeidelse av felles uteoppholdsareal og snarvei. Gjennomføring av byggetrinn 2 avhenger av omlegging av VA-ledninger som går gjennom planområdet. Det er derfor tatt inn rekkefølgekrav om at før igangsettingstillatelse kan gis for felt BF3 og BF4, skal ny spill- og overvannsledning i Ringvålvegen være etablert og i drift.

<i>Tema</i>	<i>Tallverdi</i>
<i>Formål</i>	<i>Bolig</i>
<i>Maks tillatt bruksareal (BRA)</i>	<i>Samlet maksimal BRA for planområdet på ca. 2 790 m²</i>
<i>Utnyttelsesgrad</i>	<i>Ca. 32 % BRA</i>
<i>Antall boenheter</i>	<i>Minimum 8 og maksimalt 9 boenheter totalt innenfor planområdet, fordelt på 8 frittliggende boliger.</i>

3. Byplankontorets vurdering

Positivt ved planforslaget:

- God stedstilpasning, i tråd med byggesone 3 – frittliggende småhusbebyggelse.
- Positivt med opparbeidelse av

Utfordringer ved planforslaget:

- Boligene innenfor BF1 og BF2 har en BYA på 180 m², tilsvarende ca. 483 m² BRA bolig. Dette gir større volum enn øvrig bebyggelse og kan bryte med en jevn skala i området. Flatt tak på bolig



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

snarvei gjennom planområdet.
Denne blir imidlertid ikke universelt
utformet på grunn av bratt terreng.

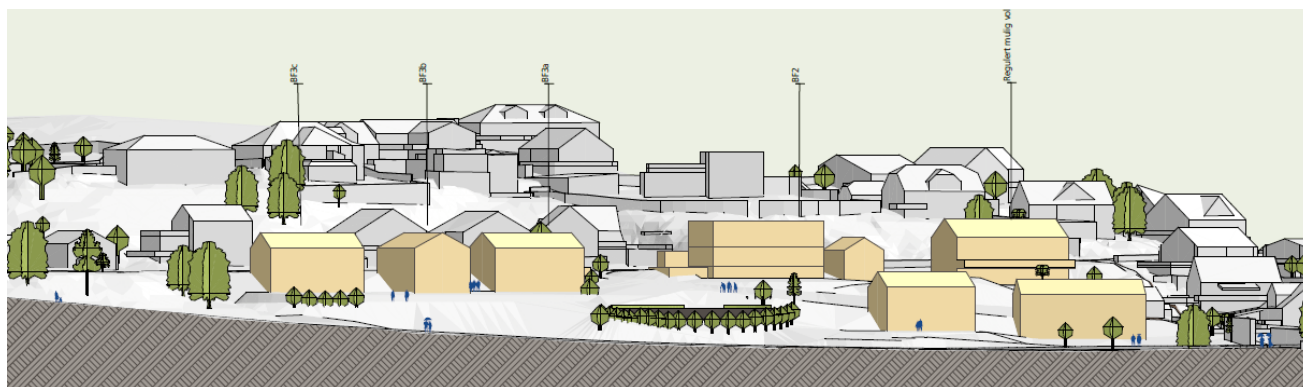
innenfor BF2 forsterker det dominerende
volumuttrykket.

- Økt trafikkbelastning på strekningen fra Nergeilan 6 og øst mot Lundvegen. Strekningen har ikke fortau i dag. Planforslaget sikrer ikke opparbeidelse av fortau.

Utdypende begrunnelse for punktene

Stedstilpasning; utforming og volum

Byplankontoret vurderer det som positivt at planforslaget legger til rette for en naturlig avslutning av boligområdet på Lundåsen med frittliggende småhusbebyggelse, i tråd med kommuneplanens arealdel. Bebyggelsen er plassert langs Nergeilan og nedover skråningen på en måte som i hovedsak gir en god terrengtilpasning og en naturlig videreføring av eksisterende bebyggelsesstruktur.



Figur 5 Snittegning viser planlagt bebyggelse i gult.

Innenfor felt BF3 er det satt krav om minst 4 meter avstand mellom boligene. Selv om 4 meter er en kort avstand bidrar dette til å bevare gløtt av sikt mellom boligene, slik at bakenforliggende naboer beholder noe av utsikten og opplever mindre visuell stengsel enn ved en tettere plassering.

Boligene innenfor BF1 og BF2 har en tillatt BYA på 180 m² til boligformål (i tillegg til 100 m² til garasje, boder og terrasser), i to etasjer tilsvarer dette ca. 483 m² BRA. Dette gir et vesentlig større volum enn øvrig bebyggelse i planområdet og kan bryte med en jevn skala i området forøvrig. Plasseringen høyt i terrenget gjør dem godt synlige, særlig fra sør. For boligen i BF2, det eneste feltet der planen åpner for flatt tak, forsterkes det dominerende volumuttrykket ytterligere. Byplankontoret anbefaler derfor at volumet reduseres i felt BF1 og BF2, og at bebyggelsen i større grad tilpasses terrenget og den eksisterende småhusstrukturen.

Vurderingen støttes av flere fagressurser i kommunen, deriblant Byarkitekten og Byggesakskontoret. De påpeker at bebyggelsen innenfor BF2 blir svært synlig, fremstår som for massiv og har feil utforming. De etterlyser bedre stedstilpasning og anbefaler formet tak fremfor



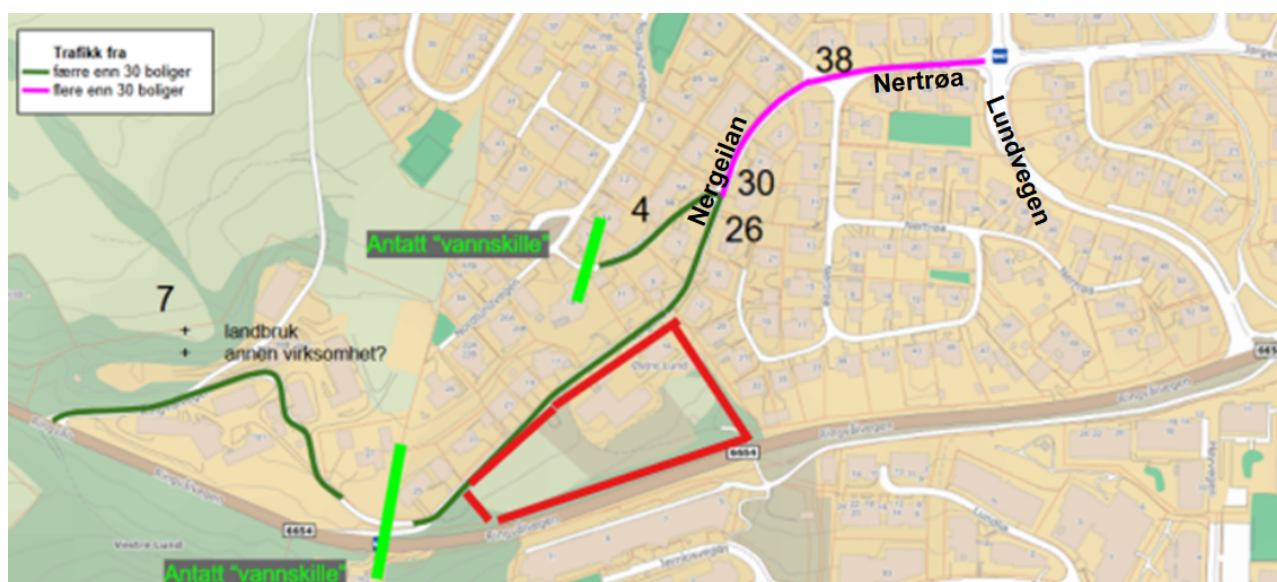
TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjeilte

flatt tak for å dempe det omfattende uttrykket. Med henvisning til arkitekturstrategien understrekes det at volumene må følge terrenget fremfor omvendt, og at omfanget av støttemurer derfor må reduseres.

Trafikksikkerhet og behov for fortau

Nergeilan har i dag en begrenset vegstandard, med smal kjørebane og uten fortau. Strekningen av Nergeilan langs planområdet vurderes likevel å kunne håndtere den foreslåtte fortettingen med 9 nye boenheter uten krav om fortau. Planforslaget vil imidlertid bidra til økt trafikkbelastning på strekningen fra Nergeilan 6 og øst mot Lundvegen. Denne strekningen mangler også fortau og fungerer som samleveg for flere sideveger på Lundåsen, for både gående og kjørende. Byplankontoret vurderer derfor at trafikksikkerheten på denne delen av vegnettet er en viktig problemstilling i planarbeidet, særlig fordi skolebarn bruker strekningen som skolevei.



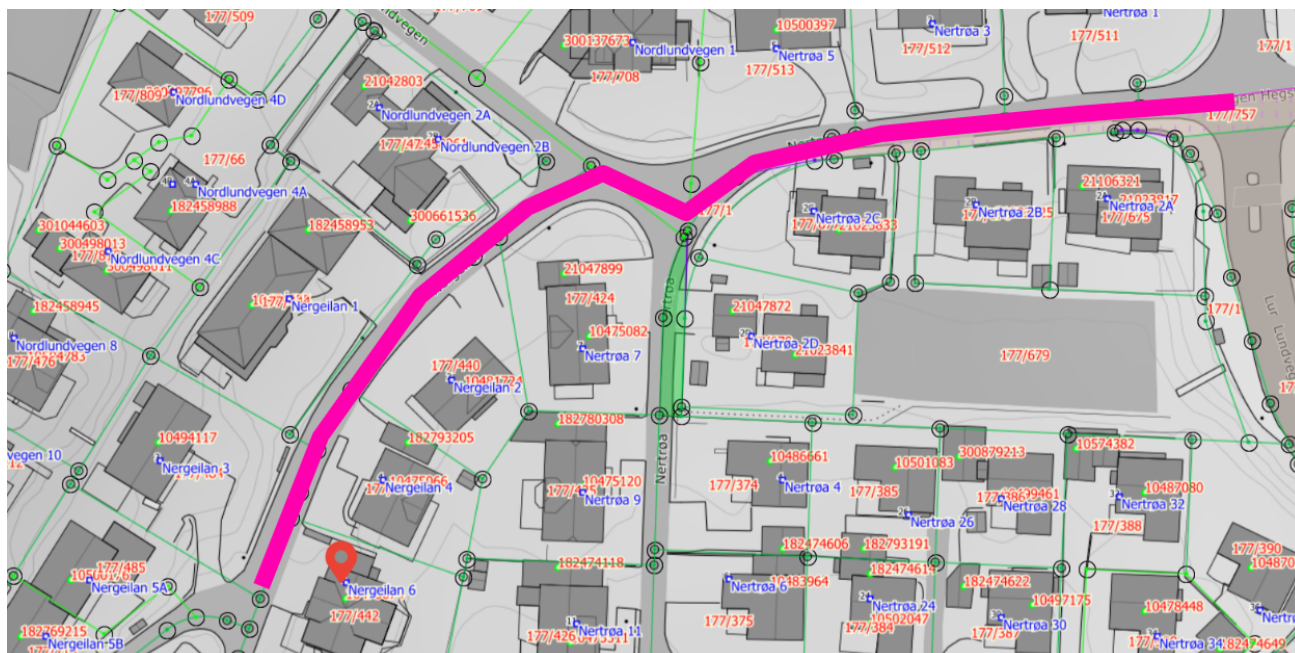
Figur 6 Rosa linje viser strekningen hvor fortettingsprosjektet i Nergeilan 14 med 9 nye boenheter forventes å gi størst økning i trafikkbelastning.

Per i dag har 29 boliger biladkomst via Nergeilan. Med 9 nye boenheter vil antallet boenheter som benytter strekningen øke til over 30 fra Nergeilan 6 og østover mot Lundvegen. Fra dette punktet vurderes det samtidig som terrengmessig mulig å etablere fortau. Det vurderes derfor å være grunnlag for å stille rekkefølgekrav om etablering av fortau fra Nergeilan 6 til Lundvegen, ca. 200 meter, i henhold til KPA § 4.3 som stiller krav til tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte



Figur 7 Strekning uten fortau som vil få økt trafikkbelastning som følge av ny bebyggelse i Nergeilan 14. Etablering av fortau vil bedre trafiksikkerheten for gående, inkludert skolebarn, og gi forbindelse til eksisterende fortau.

Forslagsstiller mener at etablering av fortau vil være økonomisk krevende sett opp mot utbyggingens omfang, samt teknisk utfordrende som følge av eksisterende private avkjørslar og eiendommer. Byplankontoret har forståelse for at etablering av fortau medfører økte kostnader og tekniske tilpasninger. Likevel vurderes trafiksikkerheten og tilretteleggingen for gående som viktig i dette området. De tekniske utfordringene anses som løsbare da det for Nertrøa 2a, 2b og 2c allerede finnes et ubenyttet restareal mellom veg og privat gjerde til hage, mens det for Nergeilan 2, 4 og 6 kreves at en mindre del av hagearealet tas i bruk til fortausformål.

Gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen

I innspill til oppstart har Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag krevd rekkefølgekrav om at en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Ringvålvegen skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller igangsettingstillatelse for boliger i planen, blant annet for å sikre trygg skoleveg.

Forslagsstiller er ikke enig og mener at planforslaget ikke avhenger av dette tiltaket, samt at Statens vegvesen og fylkeskommunen allerede har prosjektert denne gang- og sykkelvegen med planlagt snarlig utbygging. Byplankontoret velger å prioritere regulering og opparbeiding av fortau langs Nertrøa, som beskrevet over, for å sikre en trygg skoleveg. Dette er viktig både for de nye boligene, og de eksisterende boligene som får økt trafikkbelastning som følge av boligutbygging i planområdet.

Snarvei/ gangforbindelse gjennom planområdet

Gjennom planområdet går det i dag et etablert tråkk/snarvei mellom Nergeilan og Ringvålvegen. Snarveien vurderes som viktig, da den binder sammen boligområdene på tvers av Ringvålvegen og sikrer tilgjengelighet gjennom området for gående. Dagens trasé følger terrenget på en



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjeelte

hensiktsmessig måte og fungerer som en naturlig forbindelse.



Figur 8 Dagens etablerte snarvei/tråkk markert gjennom planområdet.

I tidligere tilbakemeldinger har Byplankontoret anbefalt at snarveien reguleres som offentlig gangveg med minimumsbredde på 3 meter, universell utforming, asfaltdekke, hensiktsmessige stigningsforhold, belysning og tilrettelegging for helårsbruk. I det mottatte planforslaget er forbindelsen sikret gjennom rekkefølgekrav med minimumsbredde på 1,5 meter, og unntatt krav til universell utforming.

Forslagsstiller har vist til at terrengforholdene i området gjør det krevende å etablere en universelt utformet gangforbindelse innenfor planområdet. Det er videre opplyst at framtidig gang- og sykkelprosjekt langs Ringvålvegen vil medføre endringer i traséføringen av snarveien mot Ringvålvegen.



Figur 9 Skjermdumpene viser at det er store høydeforskjeller på tomta i forhold til anleggelse av snarvei og også omfang av støttemurer.

Byplankontoret vurderer samtidig at det viktigste i saken er å sikre en snarvei gjennom planområdet. Med bakgrunn i terrengforholdene og usikkerhet knyttet til framtidig utforming av løsning langs Ringvålvegen, vurderes det som akseptabelt at forbindelsen opprettholdes med enklere standard og uten krav om universell utforming. Som kompensierende tiltak er det i bestemmelsene sikret etablering av håndløpere og belysning, samt mulighet for etablering av terrengtrapp der dette er nødvendig ut fra stigningsforholdene.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Arkitekturstrategien

Planforslaget for Nergeilan 14 fullfører bebyggelsen på Lundåsen ved å videreføre områdets karakter med frittliggende småhus, tilpasset det skrånende terrenget gjennom utstrakt bruk av sokkel- og kjellerløsninger. Planforslaget sikrer visuell sammenheng med nabolaget ved å kombinere tradisjonelle saltak med moderne elementer, med unntak av BF2, samtidig som historiske spor som låvens gamle steinmur bevares innenfor felt BF2.

Det legges vekt på bokvalitet og fellesskap gjennom etablering av felles uteoppholdsareal og en snarvei som ivaretar tilgjengeligheten til eksisterende gangvegssystem og undergang i Ringvålvegen.

Vurdering av rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene sikrer at nødvendig teknisk og sosial infrastruktur etableres i takt med boligbyggingen. Det er blant annet sikret midlertidig og senere permanent renovasjonsløsning, opparbeidelse av felles uteoppholdsareal med støyskjerming og snarveg, samt håndtering av overskuddsmasser mellom byggetrinnene. Støyskjerm skal være opparbeidet før ferdigattest for den fjerde boenheten kan gis. Videre stilles det krav om dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet før utbygging av BF3 og BF4 kan igangsettes.

Byplankontoret vurderer det som nødvendig med rekkefølgekrav om etablering av fortau på strekningen mellom Nergeilan 6 og Lundvegen, for at tiltaket skal være i tråd med KPA § 4.3. Planforslaget med inntil 9 nye boenheter medfører økt trafikkbelastning på strekningen, som benyttes av et større omland og hvor det også ferdes skolebarn og andre myke trafikanter. Dette utløser behov for en trafiksikker løsning for gående, som må reguleres i planforslaget. Dersom et slikt rekkefølgekrav tas inn i planen, vil det føre til behov for utvidelse av planområdet. Dette vil også utløse krav om ny varsling av øvrige berørte eiendommer.

4. Prosess og medvirkning

Planoppstart ble kunngjort i Adressa 04.10.2025. Det har kommet inn totalt 7 skriftlige innspill fra både offentlige myndigheter og private naboer i forbindelse med varsling av oppstart for Nergeilan 14.

De sentrale temaene omfatter trafiksikkerhet og trygg skolevei, ivaretagelse av blågrønn struktur og friluftsliv, samt tekniske vurderinger rundt støy, geoteknikk og overvannshåndtering. Medvirkningen viser et tydelig engasjement for at den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende nabolag med hensyn til solforhold, innsyn og effektiv arealbruk.

Innspillene er i hovedsak ivaretatt gjennom justeringer i planforslaget med tilhørende bestemmelser. Trafiksikkerhet er vurdert som et sentralt tema, og det er derfor foreslått rekkefølgekrav om etablering av fortau, som forslagsstiller er uenig i. Støy, geoteknikk og overvann er dokumentert gjennom faglige utredninger. Hensynet til naboer er søkt ivaretatt gjennom plassering og utforming av bebyggelsen. Forslaget til vedtakspunkter vil bidra til at disse hensynene ivaretas ytterligere.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

5. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Terreng og volum: Byarkitekten og Byggesakskontoret reagerer på at bygg BF2 på tomteplatået blir for massivt, synlig og dårlig strøkstilpasset. De krever mindre volum og formet tak, og advarer mot store terrenginngrep. Byplankontoret viser til vurderingen under avsnittet om stedstilpasning og forslag til vedtakspunkt.

Støyskjerming på lekeplass: Byarkitekten åpner for strengt regulert støyskjerm, mens Byggesakskontoret fraråder dette for å holde lekeplassen åpen. For å imøtekomme forslagsstillers plassering av felles uteoppholdsareal er det sikret i bestemmelsene at støyskjermen skal revegeteres slik at den blir mindre synlig.

Samferdsel og skolevei: Kommunalteknikk veg påpeker at Nergeilan er for smal og mangler kapasitet. Trafikksikkerheten og skoleveien bør utbedres før økt fortetting skjer i området. De krever, i likhet med Barnas representant, et rekkefølgekrav om fortau til Lundvegen, og at snarveien i planområdet utvides til 2 meter bredde. Det vises til Byplankontorets vurdering av dette temaet.

6. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget vurderes å bidra til sosial bærekraft gjennom småhusbebyggelse tilpasset området og gode løsninger for barnefamilier. Det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer som gir rom for møteplasser og aktivitet.

En snarvei etableres og kobles til undergangen sørøst for planområdet, som en videreføring av gangforbindelsen sør for tomten. Dette styrker forbindelsen mellom Ringvålvegen, Nergeilan og omkringliggende boligområder. Felles uteoppholdsareal er lagt ved snarveien, noe som vurderes som positivt for bruk og aktivitet i området.

7. Konsekvenser for næring

Ingen konsekvenser for næring.

8. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget balanserer boligfortetting med bevaring av Lundåsens strøkskarakter. Prioriteringen er lagt på god terrengtilpasning med sokkel- og kjellerløsninger for å minimere inngrep. Folkehelseperspektivet ivaretas ved å legge til rette for oppgradering av eksisterende snarveier gjennom planområdet og ved etablering av felles uteoppholdsarealer som fremmer fysisk aktivitet og sosiale møteplasser. Støy fra Ringvålvegen håndteres gjennom støyskjerming av utearealer og planløsninger som sikrer tilgang til stille side for alle boenheter.

Vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 8–12 er utført av Bjørbekk & Lindheim AS og anses som tilstrekkelige. Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) viser at planområdet har begrenset økologisk verdi og ingen registrerte naturtyper. Føre-var-prinsippet (§ 9) er ivaretatt ettersom god kartlegging gir lav usikkerhet om biologisk mangfold. Den samlede belastningen (§ 10) vurderes som minimal da tomten er en isolert, tidligere bearbeidet eiendom uten funksjon som sammenhengende



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

grønnstruktur. Forurensere betaler-prinsippet (§ 11) adresseres ved at tiltakshaver må dekke tiltak mot spredning av fremmedarten lupin påvist på tomten. Miljøforsvarlige teknikker (§ 12) sikres ved at tiltaket ikke gir negative ringvirkninger for den tilgrensende verdifulle edelløvskogen i Svartdalen.

Klimaambisjonen er dokumentert med et klimagassbudsjett som viser fem prosent utslippsreduksjon sammenlignet med referansebygg. Som et klimatiltak skal overskuddsmasse fra første byggetrinn lagres midlertidig på tomten for gjenbruk i trinn to, noe som minimerer transportbehovet. Klimatilpasning er ivarettatt gjennom tre-trinnsstrategien for overvann og arkitektonisk tilpasning til det bratte terrenget for å redusere ressursbruk ved utfylling.

Planen støtter nullvekstmålet i byveksttalen ved å utnytte arealer med svært god tilgang til metrobusslinje 1 og 2, samt flere lokale bussforbindelser. Selv om parkeringsnormen i KPA opprettholdes for å sikre gode forhold for barnefamilier, bidrar nye snarveier til undergangen ved Ringvålvegen til å styrke alternativene for myke trafikanter. For delfelt BF3 og BF4 er det fastsatt et maksimumskrav på 2 bilparkeringsplasser per enhet, mens det for delfelt BF1 og BF2 er satt et maksimumskrav på 3 parkeringsplasser for bil pr. boenhet.

9. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Dersom det tas inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau fra Nergeilan 6 frem til Lundvegen, vil fortauet bli offentlig infrastruktur som kommunen overtar drifts- og vedlikeholdsansvar for.

10. Byplankontorets anbefaling

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, etter at det blir gjort endringer i planforslaget.

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar at detaljplan Nergeilan 14 (planid r20250016) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring skal følgende endres:

- Det skal innarbeides et rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av fortau langs strekningen mellom Nergeilan 6 og Lundvegen før nye boliger i felt BF3 og BF4 kan tas i bruk. Planmaterialet oppdateres slik at det aktuelle fortauet blir regulert i plankartet.
- Før planforslaget legges ut på høring skal det bearbeides slik at bebyggelsen innenfor BF1 og BF2 reduseres i volum og samlet BRA for å sikre bedre tilpasning til eksisterende strøkskarakter og omkringliggende småhusbebyggelse.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen arkitekter, datert 13.02.2026, sist endret 13.04.2026, i bestemmelser sist endret 22.05.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 07.05.2026.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser offentlig ettersyn
- Vedlegg 2: Plankart offentlig ettersyn
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse offentlig ettersyn
- Vedlegg 4: Merknadsbehandling; innspill ved kunngjøring og varsel om oppstart
- Vedlegg 5: Matrise fra internt samråd
- Vedlegg 6: Perspektiv/3D-illustrasjoner
- Vedlegg 7: Snitt og oppriss

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 7: ROS- analyse
- Vedlegg 8: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 9: Støyrapport
- Vedlegg 10: VA- utredning
- Vedlegg 11: Naturmangfold notat
- Vedlegg 12: Trafikkanalyse
- Vedlegg 13: Sol-/skyggeanalyse
- Vedlegg 14: Illustrasjonsplan og 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 15: Blågrønnfaktor og klimagassberegning
- Vedlegg 16: Brann notat/oppstillingsplasser