



Detaljregulering av Nergeilan 14

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.05.2026

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å omregulere Nergeilan 14, del av eiendom 177/3, til boligformål. Det skal legges vekt på å videreføre Lundåsens strøkskarakter med frittliggende boliger. Sammenlignet med klimagassutslipp fra referansebygg er planens målsetting en reduksjon på 5%.

Planen deles inn i to byggetrinn der byggetrinn 1 omfatter ny bolig innenfor delfelt BF2, ny avkjørsel f_KV og nødvendige terrengtilpasninger innenfor BF1 og BF2 samt midlertidig lagring av overskuddsmasser innenfor BF3 for bruk i byggetrinn 2. Byggetrinn 2 omfatter utbygging av delfeltene BF3 og BF4, opparbeidelse av snarvei innenfor bestemmelsesområde 2 og felles uteoppholdsareal i felt UTE.

Området reguleres til:

- **Bebyggelse og anlegg**
 - Frittliggende boligbebyggelse (1111)
 - Garasje (1119)
 - Renovasjon (1550)
 - Uteopphold (1600)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Kjøreveg (2011)
 - Parkering (2082)
- **Grønnstruktur**
 - Blå/ grønnstruktur (3002)



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

- **Hensynssoner**
 - Sikringssone - Frisikt (H140)
- **Bestemmelser**
 - Bestemmelsesområde #1 Garasje tillates
 - Bestemmelsesområde #2 Snarvei tillates

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Blågrønn faktor

Blågrønne løsninger innenfor planområdet skal gi en faktor på min 0,9.

2.2 Lokal overvannshåndtering og flomveier

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Overvann skal så langt som mulig håndteres med åpne og naturbaserte løsninger som ivaretar infiltrasjon, fordrøyning og trygg flomavledning.

2.3 Renovasjon

BF1 skal ivareta avfallshåndtering på egen tomt. BF2-BF4 skal ha felles løsning for renovasjon med avfallsbeholdere på hjul innenfor felt RA.

2.4 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt plan for gjeldende delfelt i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse og hvilke deler av delfeltet som skal medregnes og opparbeides som uteoppholdsareal. Til søknad om igangsettingstillatelse skal planen vise eksisterende og planlagt terreng, arealer for håndtering av overvann og vegetasjonsflater. Planen skal vise trapper, forstøtningsmurer, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, oppstilling for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering (med unntak av delfelt BF1), lekeplasser, oppholdsareal, og vinterbruk med snøopplag.

2.5 Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha minimum 75 m² uteoppholdsareal. Minst 40% av uteoppholdsarealet skal opparbeides som fellesareal på bakkeplan. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være egnet som sosial møteplass. Det skal etableres sittemuligheter samt installasjoner for lek og aktivitet for barn og unge.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong på minimum 45 m².

Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.

Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21.

2.6 Støy

Retningslinje for støy, T-1442/2021, skal legges til grunn for planen med følgende presiseringer. Det tillates at støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål på nye boliger overskrider Lden mindre enn eller lik 55 dB fra veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

a) For boenheter med støynivå Lden større enn 55 dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.

b) Det tillates ikke boenheter med Lden større enn 65 dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Alle boenheter skal ha tilgang på stille side (støynivå under Lden 55dB) og uterom som skal medregnes skal tilfredsstille støykrav.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Frittliggende boligbebyggelse (BF)

Innenfor BF1-BF4 tillates det etablert 8 frittliggende boliger, med minimum 8 boenheter og maksimum 9 boenheter. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige kotehøyder som vist på plankart med benevnelsene c1 og c2. C3 begrenser høyder på garasjer, boder og terrasser. Med unntak av delfelt BF2 skal ny bebyggelse ha saltak. Utvendig hovedkledning skal være tre, puss eller mur. For bebyggelse innenfor BF1-BF4 tillates avkjørsel med bredde inntil 4,0 m. Støttemurer tillates med en høyde på inntil 2,0 m.

3.1-1 Boligbebyggelse BF1

Innenfor BF1 tillates en frittliggende bolig med to boenheter, som tomannsbolig eller boenhet i sokkel. Boligen skal bygges med sokkel eller kjeller for tilpasning til terreng.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Det tillates BYA 180 m² for varig opphold med høyde inntil c1 og c2, vist i plankartet.

Det tillates BYA på 100 m² for andre formål som garasje, boder og terrasser med høyde inntil c3, vist i plankartet.

Parkering for bil og sykkel løses på egen tomt. For bil skal det settes av minimum 2 og maksimum 3 parkeringsplasser pr. boenhet. For sykkel skal det avsettes min. 4 plasser pr. boenhet. Garasje tillates plassert utenfor byggegrense innenfor bestemmelsesområde #1.

3.1-2 Boligbebyggelse BF2

Innenfor BF2 tillates etablert en frittliggende bolig. Boligen skal bygges med sokkel eller kjeller for tilpasning til terreng.

Det tillates BYA 180 m² for varig opphold med høyde inntil c1, vist i plankartet.

Det tillates BYA på 100 m² for andre formål som garasje, boder og terrasser med høyde inntil c3, vist i plankartet.

Parkering løses på egen tomt for bil og sykkel. For bil skal det settes av minimum 2 og maksimum 3 parkeringsplasser pr. boenhet. For sykkel skal det avsettes min. 4 plasser pr. boenhet. Gjenværende del av eksisterende låvemur skal bevares og inngå som del av videre terrengutforming.

3.1-3 Boligbebyggelse BF3

Innenfor BF3 tillates etablert tre frittliggende boliger. Boligene skal bygges med sokkel for tilpasning til terreng.

For hver av boligene tillates BYA totalt 170 m², med høyde inntil c1 og c2, vist i plankartet.

For bolig innenfor BF3b skal møneretning ligge vinkelrett på Nergeilan.

Parkering for bil og sykkel skal løses på egen tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sykkel skal det avsettes min. 4 plasser pr. boenhet.

Det tillates midlertidig lagring av overskuddsmasser innenfor felt BF3 i forbindelse med gjennomføring av byggetrinn 1 i planområdet. Massene skal benyttes i byggetrinn 2.

3.1-4 Boligbebyggelse BF4

Innenfor BF4 tillates etablert 2 til 3 tre boenheter. Tomannsbolig tillates. Boligene skal bygges med sokkel for tilpasning til terreng.

For delfeltet tillates BYA totalt 300 m², med høyde inntil c1 og c2, vist i plankartet.

Ved etablering av tre boenheter skal mønehøyde for to boenheter følge laveste kotehøyde, vist med c2 i plankartet.

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet, hvorav én plass skal etableres



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

innenfor felt BGF (eksisterende garasje) og én plass skal etableres innenfor delfelt BF4.

For sykkel skal det avsettes min. 4 plasser pr. boenhet innenfor delfeltet.

3.1-5 Boligbebyggelse BF5

Område BF5 kan kun opparbeides som del av hage.

3.2 Garasjeanlegg (BGF)

Byggegrense innenfor BGF sammenfaller med formålsgrense. Innenfor BGF tillates etablert en garasjeplass pr. boenhet for bebyggelse innenfor BF4.

3.3 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Innenfor område RA skal det etableres felles renovasjonsløsning for delfeltene BF2-BF4. Innenfor RA skal det være småbeholdere på hjul. Takoverdekket bod for avfall og postkasser tillates. Bod skal være demonterbar og med fast dekke som kan fjernes.

3.4 Uteoppholdsarealer (f_UTE)

Innenfor UTE skal det opparbeides felles uteoppholdsareal for BF1-BF4. Samlet uteoppholdsareal for boliger innenfor planområdet skal minimum være 75 m² pr. boenhet. Minimum 40% av dette skal være fellesareal, hvorav minst 60% på bakkeplan.

Opparbeidet areal for felles uteopphold skal ha tilgjengelig gangatkomst fra f_KV. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for variert lek og med sittegruppe med bord og benker. Det skal legges vekt på bruk av stedegen vegetasjon.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides snarveg mellom f_KV og Ringvålvegen.

Støyskjerm skal oppføres til kote c+157,9. Støyskjerm skal oppføres i tre med minimum 20% glass.

Sør for støyskjerm og støttemur skal det etableres flersjiktet vegetasjon med innslag av stedegne trær og busker for skjerming og landskapstilpasning.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felles avkjørsel, f_KV

Felles avkjørsel skal opparbeides som vist i plankart. Stigning på inntil 1:8 tillates. Kryss mot Nergeilan skal ivareta krav til vendehammer for renovasjonsbil. I øst skal vendehammer som minimum ivareta krav for personbil.

4.2 Parkering, f_PP

Innenfor felt f_PP skal det etableres to parkeringsplasser; én plass for gjesteparkering og én plass for nyttekjøretøy. Parkeringsplassene skal være felles for delfeltene BF1-BF4.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Blå/ grønnstruktur (f_BG1a og f_BG1b)

Det skal etableres en flersjiktet vegetasjonsskjerm med innslag av stedegne trær og busker som styrker naturmangfoldet.

5.2 Blå/ grønnstruktur (o_BG2)

Eksisterende vegetasjon skal bevares.

Eksisterende parkeringsareal skal reetableres med stedegen vegetasjon som styrker naturmangfoldet.

§ 6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone friskt H140

I område vist som frisksone skal det være friskt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høytstammede trær tillates.

§ 7 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablert garasje.

7.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en snarvei mellom Ringvålvegen og Nergeilan. Snarveien skal opparbeides med dekkebredde 1,5 meter og skal være allment tilgjengelig. Snarveien er unntatt krav til universell utforming (UU). Det skal etableres håndløpere og belysning, som ikke medfører lysforurensning, der snarveien er brattere enn 1:5. På strekninger med svært bratt terreng skal snarveien opparbeides som terrengtrapp.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Krav til tekniske planer for bygging av vann og avløp (VA) og renovasjon

Byggetrinn 1 omfatter etablering av bolig innenfor BF2. VA-plan beskriver hvordan byggetrinn 1 tilknyttes eksisterende VA-nett uten eksterne rekkefølgekrav.

Byggetrinn 2 omfatter etablering av boliger innenfor BF3 og BF4. Ny spill- og overvannsledning i Ringvålvegen skal være ferdig etablert og i drift, før igangsettingstillatelse for boliger innenfor byggetrinn 2 kan gis. Teknisk plan for vann og avløp og renovasjon skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse innenfor delfelt BF3 og BF4 gis.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til veiledere for "*Krav til innmåling og*



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett''.

8.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for relevante arbeider skal være ferdig før igangsettelse gis. Av geoteknisk rapport skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 Fremmede arter

I forbindelse med tiltak skal det ikke bli spredt eller tilført nye fremmede arter jf. forskrift om fremmede organismer. Ved nyplanting skal det benyttes stedegne arter.

Ved tiltak må jord fra det spesifikke området med registrert spredning av fremmede arter behandles som avfall.

8.4 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at støykrav ivaretas.

8.5 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse for hvert byggetrinn. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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, legges til grunn. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges. Støygrenser gitt av tabell 4 og 5 i T- 1442/2021 legges til grunn for vurderingen.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Renovasjon

For byggetrinn 1 (delfelt BF2) tillates midlertidig løsning for renovasjon med avfallsbeholdere på egen tomt. Løsning for renovasjon innen RA skal være ferdigstilt før brukstillatelse innen BF3-BF4 kan gis. Det planlegges for avfallsbeholdere på hjul.

9.2 Omlegging av vann- og avløpsledninger

Omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg gjennom planområdet skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BF3 og BF4.

9.3 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal inkludert støyskjerm skal være opparbeidet før ferdigattest for boenheter innenfor delfelt BF3 og BF4 gis.



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Snarveg innenfor bestemmelsesområde #2 mellom f_KV og Ringvålvegen skal opparbeides før ferdigattest for boenheter innenfor delfelt BF3 og BF4 gis.

For hvert byggetrinn skal det dokumenteres at tre-trinnsstrategien er ivaretatt.

9.4 Midlertidig lagring av overskuddsmasser

Gjennomføring av byggetrinn 1 med bolig innenfor BF2 med nødvendige terrengtilpasninger innenfor BF1 og BF2 og etablering av ny avkjørsel f_KV ned til eksisterende driftsbygg BGF vil føre til et masseoverskudd som er nødvendig for byggetrinn 2. Overskuddsmassene kan midlertidig lagres i delfelt BF3.

9.5 Skolekapasitet

Det må foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet før igangsettingstillatelse for bolig innenfor BF3 og BF4 gis.