

REGULERINGSPLAN FOR NERGEILAN 14

PLANBESKRIVELSE 16.02.2026, REV 07.05.2026.

Bakgrunn

Plankonsulent: Eggen arkitekter as

Forslagstiller: Høiseth Gullikstad AS

Hensikten med planen er å omregulere Nergeilan 14, del av eiendom 177/3, til boligformål. Eiendommen har tidligere vært del av landbrukseiendom, men er i KPA 2022-2034 regulert til sentrumsformål Byggesone 3. Det skal legges vekt på å videreføre Lundåsens strøkskarakter med frittliggende boliger. Det tillates inntil 9 boenheter innen planområdet.

Utfordringer i planen

Det er store høydeforskjeller innen planområdet. Det har derfor vært en viktig del av planarbeidet å finne gode løsninger for minst mulig terrenginngrep. Dette har ført til at alle boenheter er vist med sokkel eller kjeller for tilpasning til terreng. Det har i tillegg vært arbeidet med støyskjerming. Planen hjemler nødvendig skjerming for felles uteoppholdsareal. Det er ikke nødvendig med separat støyskjerming for planlagt bebyggelse siden alle boenheter som berøres av støy er gjennomgående og har tilgang til stille side.

Planstatus og rammebetingelser

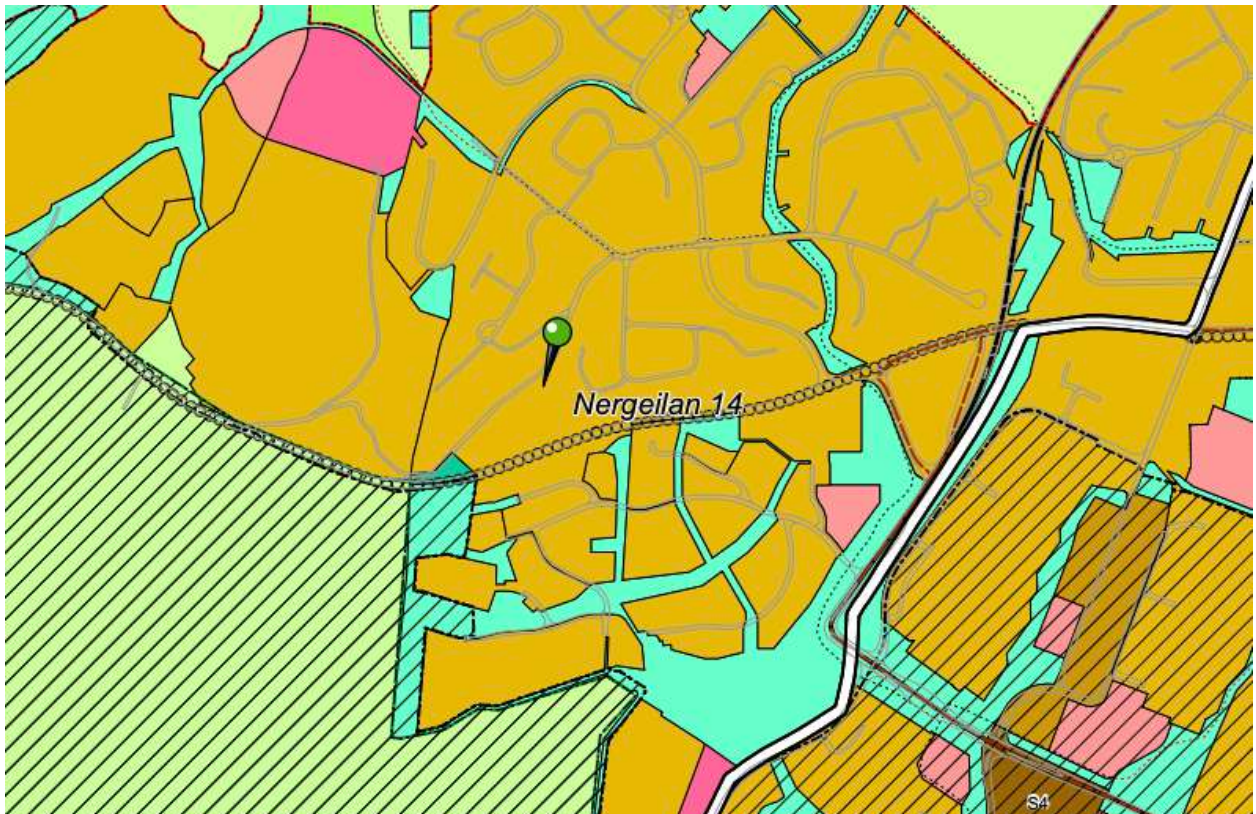
Statlige retningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Planleggingen skal bidra til og forberedes på og tilpasses klimaendringene. Formålet er å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, bidra til avveining og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Viktige nasjonale mål er å:
 - Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

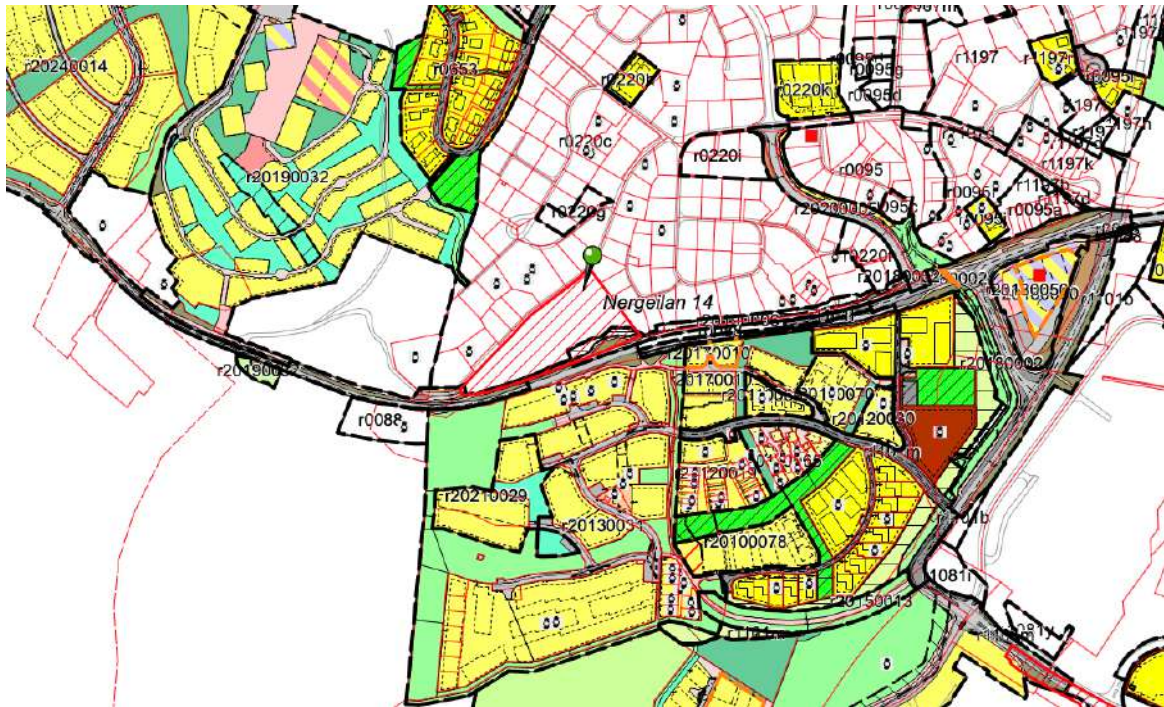
- Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Overordnede planer, KPA:

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er planområdet regulert til Byggesone 3.



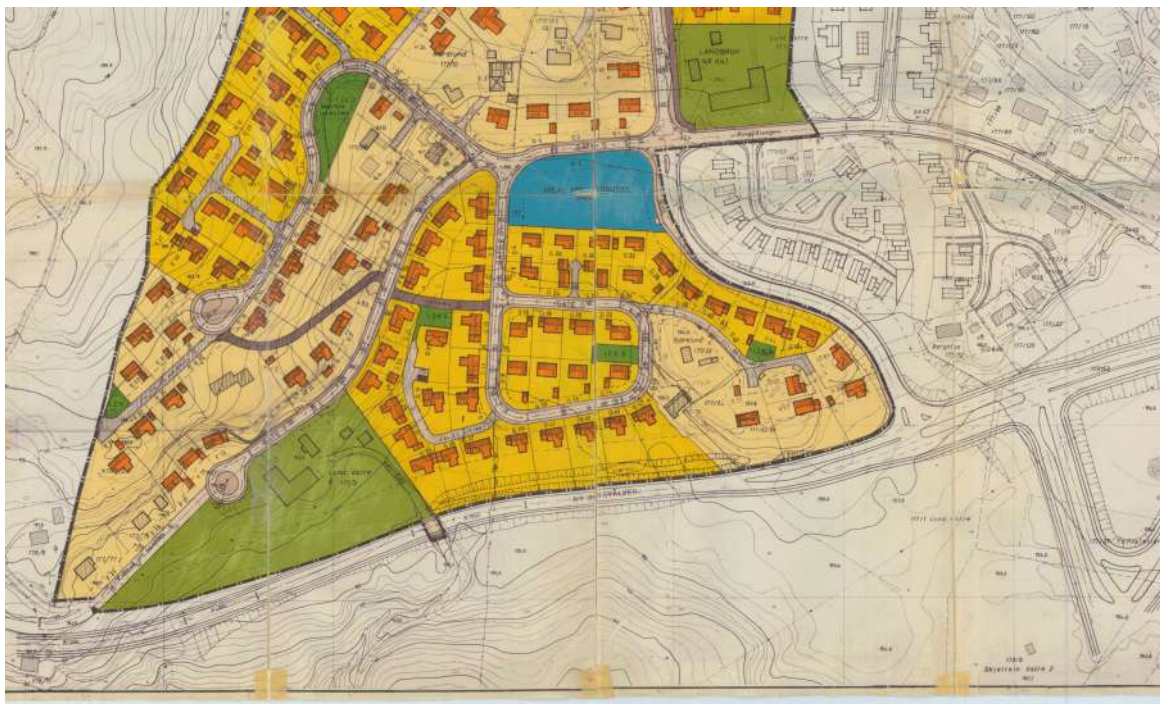
III: Utsnitt fra KPA 2022-2034.



III: Oversiktskart over tilstøtende planer. Kilde Trondheim kommune, avansert kart.

Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan er r220c Reguleringsplan for Lundåsen (søndre del) stadfestet 06.12.1984. Reguleringsformål er Landbruksområde, jordbruk, skogbruk, beite.



III: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan. Kilde Trondheim kommune, avansert kart.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter del av eiendommen 177/3.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på ca 8,8 daa og avgrenses av Nergeilan i nord og vest, gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen i sør og eksisterende småhusbebyggelse i øst.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er del av tidligere landbrukseiendom. Arealet har tidligere vært brukt til beite, men har de siste årene ligget brakk. Den gamle låven er revet. Eksisterende bebyggelse innen planområdet består av våningshus med garasje og et mindre driftsbygg som har vært garasje/ redskapslager. Det er i tilbakemelding fra Klima- og miljøenheten landbruk avklart at det ikke er matjordressurs på arealet lenger.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse og ev. ombrukspotensial

Registrering av bebyggelsesstruktur viser at planområdet ligger som en avslutning av Lundåsen med sin frittliggende småhusbebyggelse. Lundåsen ble utbygd fra midten av 80-tallet og på 90-tallet, og består av en ganske tett utbygging med frittliggende boliger. Lundåsen er utbygd med en klassisk struktur med samleveg og en greinstruktur med atkomstveger til bolig formet som blindveger. Eiendommen ligger igjen som en ubebygd lomme i denne strukturen. Ringvålvegen markerer en tydelig grense mot nyere utbygging i sør, bebyggelse innen reguleringsplanene Lund Østre og Lund Østre trinn 2. Nyere utbygging består hovedsaklig av konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg, og har en langt høyere tetthet enn utbyggingen på Lundåsen.

Det er ikke mye ombrukspotensial innen planområdet. Eksisterende låve er allerede revet. Eksisterende driftsbygg planlegges ombrukt til garasje for boliger ned mot Nertrøa.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Lundåsen ligger i ei li som skråner mot sørøst helt fra markagrensa i nord, over Ringvålvegen og ned til rekkehusbebyggelsen i Lund Østre trinn 2. Terrengfallet gir gode solforhold og fritt utsyn for alle boliger innen planområdet. Det er 12 m høydeforskjell innen planområdet fra sørøst til nordvest. Dette setter krav til planlegging av atkomstveg og infrastruktur for å redusere fylling og skjæring. Planområdet ligger ubebygd innen boligområdet Lundåsen, og ligger slik godt skjermet og lite værutsatt. Området har ikke spesiell kulturell verdi. Den gamle låven er allerede revet, og våningshuset er fra 1985.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert eller meldt inn spesielle hensyn knyttet til kulturminner eller kulturmiljø.

Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon

Faktisk arealbruk på eiendommen etter ca 1985 tilsier at det ikke er matjordressurs på arealet lenger. KME endrer status fra jordbruksareal til jorddekt fastmark i AR5. Planområdet har historisk vært åpent siden eiendommen har vært benyttet til beite. Etter ca 2012 har området ligget brakk. Dette har ført til at eiendommen begynner å bli gjengrodd med kjerr.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

En trekant i vest på ca 560 m² er i KPA regulert til blågrønn struktur. Dette arealet videreføres uendret i reguleringsplan. Deler av den ubebygde delen av planområdet er hos Miljødirektoratet, Naturbase faktaark, registrert som del av grønnkorridor, svært viktig friluftsområde. Opphav: Plan for friluftsliv og grønne områder. Registrert område innen planområdet gjelder privat innmark. På privat innmark er det ikke er tillatt med ferdsel i vekstsesongen, dvs i tidsrommet fra 30. april til 14. oktober. Det stilles derfor spørsmål til hvordan området kan ha vært et svært viktig friluftsområde. Grunneier har likevel tillatt at tidligere traktorvei fra Nergeilan og til undergang under Ringvålvegen har vært benyttet som snarvei. Traktorvei forbandt tidligere gården med jordene sør for Ringvålvegen.

Landbruk

Planområdet omfatter en tidligere landsbrukseiendom. Tilhørende jorder er bebygde, og planområdet med våningshus ligger som en lomme i eksisterende bebyggelse. Planområdet ble i KPA 2022-2034 regulert til Byggesone 3.

Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Nergeilan har adkomst fra fv. 6654 Ringvålvegen via kommunal veg Lundvegen. Ringvålvegen har i henhold til Nasjonal vegdatabank en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 1900, med 7% tungbilandel. Lundvegen har ÅDT 2900 og 6% tungbilandel. Nergeilan er stengt for gjennomkjøring etter Nergeilan 19, og er skiltet som gang- og sykkelveg med tillatt kjøring til eiendommene. I dag er det 4 boliger som har adkomst via denne gang- og sykkelvegen.

Det er registrert fem trafikkulykker i nærhet av planområdet de siste 15 årene. På grunn av personvernet vites ikke alvorlighetsgraden på ulykkene. Kun én av ulykkene involverte en fotgjenger, og to av ulykkene skjedde på parkeringsplassen ved Coop Extra Ringvålvegen. Sett bort fra et nytt fortau (2024) langs Lundvegen er veiforholdene de samme i dag som de var ved siste ulykke.

Stort sett er bolig gatene i nærområdet uten eget tilbud til gående og syklende, med unntak av Lundvegen, Jørgen Hegstads veg og Lundhøgda. Langs Ringvålvegen er det sammenhengende tilbud fra planområdet til Heimdal sentrum.

Planområdet ligger med gangavstand til metrobuss linje 1 og 2 med avganger hvert 10. minutt. I tillegg er det gangavstand til bussholdeplass for linje 46 som går mellom Lundåsen og Torgård hvert 10. minutt, og for linje 78 som går mellom Heimdal og Spongdal med noe lengre frekvenser.

Barns interesser skolevei, lekeplasser/fritidstilbud

Planområdet ligger i Åsheim skolekrets, hvor det er barne- og ungdomsskole. Åsheim barneskole ligger 1 km unna Nergeilan, mens Åsheim ungdomsskole ligger 860 meter unna.

I dag går skolebarna i blandet trafikk gjennom Nergeilan og Nertrøa til Jørgen Hegstads veg hvor det videre er fortau og gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen til begge skolene. Krysningsspunkt over Ringvålvegen ved kryss Kongsvegen er i form av opphøyd gangfelt i 30-sone.

Det er ikke registrert barnetråkk innen planområdet. Vi ser tydelig skoleveg og opphold på lekeplasser, idrettsbane og skolens uteoppholdsareal.



III: Utsnitt fra Barnetråkk - barneveg og barnested 2014. Kilde: Trondheim kommune avansert kart.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Åsheim ungdomsskole har en stabil kapasitet innenfor normen. Barneskolen opplever økt press, men grensejusteringer med Stabbursmoen skole er iverksatt for å avlaste. Planområdet inneholder få boenheter, slik at disse ikke vil være utslagsgivende for hverken skolekapasitet eller kapasitet i barnehagedekning.

Universell utforming

Det er i dag eksisterende våningshus innen planområdet. Dette er ikke tilrettelagt for universell utforming. Eksisterende snarvei langs tidligere traktorvei til undergang under Ringvålvegen er svært bratt og ikke tilrettelagt for universell utforming.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Vann og avløp. Det er i dag kommunale ledninger som krysser tomten. Dette er SP160, OV160 / OV200 alle er fra 1987. i Ringvålvegen ligger det en kommunal OV 200 fra 1989 Private stikkledninger for spill og overvann fra Nergeilan 14 er ført sørover og inn på kommunale ledninger (kummer) på tomten. 2 stk. eks kummer er ikke på kommunalt VA kart, men innmålt og vist på rev. ledningskart. Privat vannledning er tilkoblet eks. VL i Nergeilan, hvor det er avsatt en kum med nøkkelstenger inne på tomta. Det er vurdert fra

kommunalteknikk at det er kapasitet på eks. spillvannsledning, men overvannsledningen har mindre kapasitet.

Det har ikke kommet innspill på at det er behov for økt kapasitet i forhold til strøm.

Lundåsen er i dag ikke knyttet til fjernvarme siden det bare er private eneboliger.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Geoteknisk vurdering av området skriver i sitt sammendrag at: «*Grunnundersøkelser og prøvegravinger viser generelt faste masser og grunt berg, uten påvist forekomst av kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Tomten ligger delvis innenfor aktsomhetssone for kvikkleireskred, men vurderes som klarert for naturfarer i henhold til Plan- og bygningsloven.*»

Støyforhold

Brekke og Strand har utarbeidet støyrapport som følger planen. Det er trafikkstøy fra Ringvålvegen. Søndre del av planområdet ligger i gul støysone.

Luftforurensning

Det er ikke registrert luftforurensning langs Ringvålvegen. <https://luftkvalitet.miljodirektoratet.no/kart/59/10/5/aqi> Gang- og sykkelveg samt undergang under Ringvålvegen sørger for at det vil være god avstand fra Ringvålvegen og til planlagt bebyggelse.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Ut fra ROS-analyse er det følgende tema i eksisterende situasjon som peker seg ut: Det er støy fra Ringvålvegen som må håndteres i reguleringsplanen. I tillegg skal trafikk sikkerhet og trygg skoleveg utredes. Utnytting og synlighet er det tredje temaet siden området er tilnærmet ubebygd i dag, og siden det er flere hensyn å ta mht grad av utnytting.

Eksisterende analyser og utredninger

Utredninger er lagd som følge av reguleringsarbeidet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Reguleringsformål i planen er bolig, garasje, blå-/grønnstruktur, uteopphold og renovasjon. I tillegg er det regulert ny avkjørsel.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Det planlegges ny frittliggende småhusbebyggelse i forlengelse av eksisterende bebyggelsesstruktur på Lundåsen. Det er arbeidet med å minimere behovet for ny infrastruktur. Fire av boligene planlegges derfor for direkte atkomst fra Nergeilan. I forhold til tilpasning til terreng er boligene vist med sokkel eller kjeller for tilpasning til terreng og for å unngå utfylte platå. Eksisterende bolig innen BF1 planlegges beholdt. Bolig innen BF2 tillates med flate tak på samme måte som for Nordlundvegen 18 og 20 og bebyggelsen sør for Ringvålvegen. Øvrig bebyggelse skal ha saltak. Innen BF3 er det regulert siktsektorer ved hjelp av byggegrenser for å ivareta bakenforliggende bebyggelse.

Ny avkjørsel skal betjene boliger ned mot «Nertrøa». Eksisterende driftsbygg omreguleres til garasje for boliger innen BF4. Krysset mellom ny avkjørsel og Nergeilan skal ivareta krav til vendehammer for renovasjonsbil. Renovasjon felles for delfelt BF2-BF4 planlegges innen regulert formål renovasjon tilliggende vendehammer.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Delfelt BF1 omfatter eksisterende våningshus. Eksisterende bolig planlegges beholdt, men planen ivaretar mulighet for ny bolig med to boenheter. Delfelt BF2 viser bolig med flatt tak; to etasjer og mulighet for sokkel eller kjeller. Delfelt BF3-BF4 viser frittliggende boliger med sokkel og hovedetasje med saltak.

Grad av utnyttning, inkl sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene. Minimum og maksimum antall boliger

Delfelt BF2 med ny avkjørsel f_KV og nødvendige terrengtilpasninger innen BF1 og BF2 er angitt som byggetrinn 1. Midlertidig lagring av overskuddsmasser fra byggetrinn 1 tillates av miljøhensyn innen BF3 i påvente av Byggetrinn 2.

Utnytting i planen er gitt ved angitt maks BYA kombinert med kotesatte makshøyder for møne og gesims. BYA omfatter ikke bakkeparkering. Med dette begrenses mulig fotavtrykk. Delfelt BF1 og BF2 er angitt med maks BYA = 280 m², men der bare 180 m² tillates opp til høyeste kotehøyder. BF3 er angitt med maks BYA 170 m² innen hver tomt. BF4 er angitt med maks BYA=300 m² som kan fordeles på inntil tre boenheter.

Delfelt BF5 er planlagt tilført tilgrensende eiendommer i øst. Alternativt vil arealet tillegges BF1 og BF4 som hageareal.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Totalt tillates det inntil 9 boenheter innen planområdet. Det planlegges i utgangspunktet ikke utbygging innen BF1, men planen tillater mulig nybygg med inntil to boenheter. Innen BF2-BF4 tillates inntil sju nye boenheter fordelt med en boenhet innen BF2, tre boenheter innen BF3 og 3 boenheter innen BF4.

Bomiljø/ bokvalite

Planområdet ligger i en blindvei i forlengelse av eksisterende boligområde på Lundåsen. Det er lite trafikk. Området har gode sol- og utsiktsforhold. Det er støy fra Ringvålvegen som må håndteres, men dette er avklart i vedlagt støyrapport. Alt tyder på at planområdet vil få gode og attraktive boligtomter som vil være godt egnet for familier. Det reguleres snarvei og felles uteoppholdsareal som vil gi mulighet for naturlige møteplasser.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for evt. avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Krav til parkering følger KPA. Det er ikke avvik fra norm. Det skal avsettes minimum to parkeringsplasser for bil pr. boenhet. For sykkel skal det avsettes min. 4 plasser pr. boenhet. Det betyr i praksis en parkeringsplass i carport/ garasje og en oppstillingsplass på bakke utenfor. Parkering løses på egen tomt for BF1-BF3 med innkjøring fra Nergeilan på samme måte som håndtering av parkering for resten av bebyggelsen på Lundåsen.

For BF4 skal en av p-plassene pr. boenhet løses i garasje innen BGF. Den andre løses som bakkeparkering innen delområdet. Det er i tillegg regulert felles parkering ved vendehammer for f_KV. Denne er tiltenkt en plass for gjesteparkering og en plass for nyttekjøretøy.

Planområdet legger til rette for familieboliger. Familiebolig på Lundåsen er ansett til å ha behov for parkering som angitt i KPA. Parkeringsdekning er derfor ikke satt lavere. Det er heller ikke regulert felles parkeringsanlegg, noe som er ansett som fremmed i strukturen i forhold til frittliggende boliger. Vi har heller ikke sett at et felles parkeringsanlegg vil være arealreduserende i forhold til at parkering løses på egen tomt. For BF4 vil eksisterende driftsbygg være godt egnet til garasje.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer).

Vann og avløp. Utbygger ønsker utbygging av området i to byggetrinn. Første byggetrinn er utbygging av tomt innen delfelt BF2 infrastruktur og f_KV, deretter byggetrinn to med utførelse av resten av feltet når ledninger i Ringvålvegen er etablert. Overordnet VA-plan viser hvordan utbygging i to trinn kan gjennomføres.

Byggetrinn 1. Spill og overvann fra eks. bolig innen BF1 og bolig innen BF2 føres sør øst over og tilkobles i kommunale kummer SP28475 og OV 28477. Vann for bolig innen BF2 tilkobles i privat vannkum på nordsiden av Nergeilan 14. Eks. vannkum 333241 har brannvannsuttak og vil dekke ny bolig. Det antas at eks kommunale SP150 har tilstrekkelig kapasitet. Det er kun tilkobling av en boenhet. Overvann for trinn 1 håndteres med infiltrasjonsgrøfter og fordrøyningsbasseng i henhold til overordnet VA-plan.

Byggetrinn 2. Eksisterende kommunale spillvannsledning og overvannsledning fra Nergeilan omlegges og flyttes vekk fra delfelt BF3 og tilkobles nye ledninger i Ringvålvegen. For boliger innen BF4 tilkobles kommunale ledninger i kum 28475 og 28477. Kommunalt spillvanns og overvannsledning sør for delfelt BF4 utgår. Det vil bli økt brannvannsdekning fra ny vannkum i Ringvålvegen. Det legges ny vannledning fra kum i Ringvålveien opp i feltet, med en privat kum med fordeling av stikkledninger fra denne. Når BF4 utbygges vil den kommunale spillvannsledningen fra Nergeilan være omkoblet til Ringvålvegen, og det antas da at eks kommunale SP150 har tilstrekkelig kapasitet til to-tre boenheter innen BF4. BF3 føres inn på omlagt kommunal spillvannsledning fra Nergeilan til Ringvålvegen, der spillvannsledning i Ringvålvegen har god nok kapasitet med referanse til tilbakemelding fra Kommunalteknikk.

VA-plan redegjør for overvannshåndtering iht tre-trinns strategien i forhold til både byggetrinn en og to.

Renovasjon. Byggetrinn en tillates midlertidig løsning med avfallsbeholdere på hjul på egen eiendom. Løsning for renovasjon innen RA skal være ferdigstilt før brukstillatelse innen BF3-BF4 kan gis. Det planlegges også her for avfallsbeholdere på hjul. Det er lagt vekt på at samme avfallsløsning legges til grunn her som for resten av Lundåsen. Dette har også sammenheng med fremkommelighet for renovasjonsbil. TRV ønsker at samme type bil kan betjene alle boliger innen Nergeilan.

El. Kapasitet på el er ikke problematisert og antas tilstrekkelig.

Fjernvarme er ikke aktuelt. Lundåsen ligger heller ikke inne på kart med konsesjonsområde for fjernvarme.

10. Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende, atkomst, bredde (inkl. tilstrekkelig sideareal) og stigningsforhold, avvik fra vegnormalen, krav til samtidig opparbeidelse, varelevering, felles adkomstveier, eierforhold (offentlig/privat)

Det er utarbeidet en trafikkanalyse for Nergeilan 14 som følger planforslaget.

Planen legger til rette for ni småhus-enheter i Nergeilan 14 med adkomst som i dag fra Nergeilan via Lundvegen til Ringvålvegen. Trafikkøkningen er svært liten (≈ 32 kjt/døgn), og samlet trafikk i stikkvegen anslås å forbli langt under anbefalte grenser for boliggate uten fortau. Trafikksikkerheten vurderes som ivaretatt. Skolevei kan videreføres som i dag og vurderes som ivaretatt. Det foreslås en snarvei/turveg via eksisterende kulvert under Ringvålvegen som et nyttig supplement (ikke universelt utformet).

Gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen er allerede regulert/sikret gjennom flere naboplaner med rekkefølgekrav; første etappe planlegges igangsatt i 2026. Tiltaksbehovene er begrensede og kan håndteres innenfor planområdet: flytting av snuplass, sikre sikt/stigning i nye avkjørsler og opparbeide snarvei.

Med ni boenheter innen planområdet vil Nergeilan betjene 29 boenheter, og trafikkmengden er fremdeles svært lav langs Nergeilan (≈ 105 kjt/døgn), og er langt under kapasitetsgrensen for en vanlig boliggate. Også kryssene i nærområdet har god nok kapasitet til å håndtere en for så vidt liten trafikkøkning. Tiltaket vil ikke ha innvirkning på fremkommelighet for buss. Eksisterende snuplass vil i fremtidig situasjon ivaretas i kombinasjon med avkjørsel, og vil ivareta krav til utforming av vendehammer. En vanlig boliggate uten fortau har et anbefalt maksimum ÅDT på 1000 kjt/døgn, på grunn av trafikksikkerhet/krysning for barn, og støynivå (<55 dB). Med tanke på trafikksikkerhet vil ikke en økning på 32 kjt/døgn til 105 kjt/døgn være kritisk, og trafikksikkerheten i gata er ivaretatt. Nye avkjørsler fra Nergeilan til de nye boligene må anlegges i henhold til vegnormalene med tanke på sikt- og stigningsforhold.

Fortau

Trafikkanalysen viser at trafikkmengden langs Nergeilan er langt under anbefalt maksimum ÅDT for boliggate uten fortau, ca 105 kjt/ døgn mot anbefalt maksimum 1000 kjt/ døgn. Planområdet regulerer inntil ni boenheter. Bebyggelsesstrukturen østover langs Nergeilan består av store frittliggende eneboliger på små tomter. Boligene ligger tett på vei, med eiendomsgrenser til senter vei. Etablering av fortau langs Nergeilan vil være inngripende og fysisk krevende i en tett eneboligstruktur der det langs hele strekningen vil kreves ekspropriasjon og ombygging av privat eiendom.

Forslagsstiller vurderer at trafiksikkerhet er utredet og ivaretatt uten fortau langs Nergeilan. Sammenholdt med den krevende eiendomsstrukturen langs veien vurderes fortau som urealistisk og ikke gjennomførbart hverken praktisk eller økonomisk.



III: Kartutsnitt som viser eksisterende situasjon med tett småhusbebyggelse langs Nergeilan. Kilde: Trondheim kommune avansert kart.

SKJERMDUMPER FRA NERGEILAN 4 OG 6 SAMT NERTRØA 2A-2C.

Skjermdumpene viser at et eventuelt fortau vil gripe inn i privat eiendom. Bebyggelsen ligger tett på veien.





Ny snarvei

Det planlegges en snarvei gjennom planområdet fra ny avkjørsel f_KV og til Ringvålvegen. Snarvei er vist i illustrasjonsplan. På grunn av høydeforskjell på ca 10 m vil det ikke være mulig å bygge denne som en universelt utformet gangvei. En høydeforskjell på 10 m vil kreve minimum 150 m rampe for å ivareta krav til 1:15. I tillegg kommer krav til hvilerepos. Rampen vil kreve store terrenginngrep i tillegg til at den vil legge beslag på et større område. Skjermdumpen under viser bare tilnærmet riktig lengde på rampe. En gangveg vil ha en dekkebredde på 2,5-3,0 m. Illustrasjonsplanen viser hvordan snarvei med en avgreining vil ivareta tilgjengelighet fra f_V og til felles uteoppholdsareal.



III: Skjermdump viser omtrentlig riktig lengde på en slik rampe, ca 170 m, ikke riktig dekkebredde.

Skjermdumper fra 3D-modell som viser høydeforskjeller

Skjermdumpene viser at det er store høydeforskjeller på tomten i forhold til anleggelse av snarvei og også omfang av støttemurer. Fylkeskommunens prosjekt for gang- og sykkelveg forbi undergang er vist.





Syklende i området vil ha samme tilbud som i dag, med sykling i blandet trafikk der det ikke fins et separat tilbud, samt sykling på gang- og sykkelveg der det fins. Det foreligger rekkefølgekrav til ulike planer i området for bygging av gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen, så krav til eget tilbud for syklende langs Ringvålvegen anses som ivaretatt.

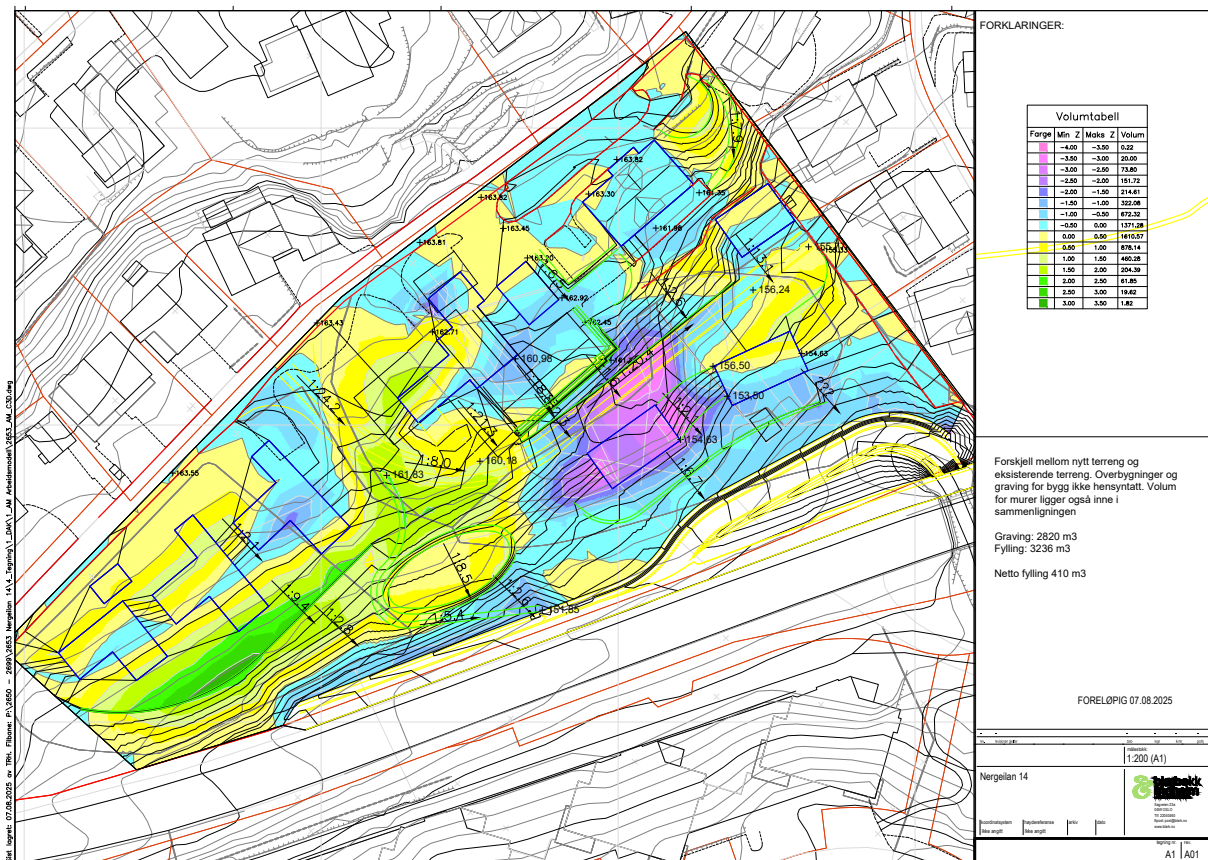
Skolevei for barn i de nye boligene i Nergeilan vil i hovedsak være som dagens tilbud. I tillegg vil det bli et alternativ å følge snarvei ned mot Ringvålvegen, og i kulvert under vegen. Sør for Ringvålvegen er det fortau langs Andersbakkan som kan følges til lysregulert krysningspunkt over Tunellvegen.

Det planlegges ny avkjørsel til boliger i «Nertrøa», delfelt BF4. Avkjørsel vil bli privat. Det tillates stigning på inntil 1:8. Stigning på 1:8 for avkjørsel er tillatt, og er valgt for å redusere terrenginngrep og fyllinger. Det vises til Trondheim kommunes egen side og Håndbok N100

Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon.

Trøndelag fylkeskommune har regulert deler av Ringvålvegen mellom Nergeilan og Lundvegen, i reguleringsplan med planID r2019006. Hensikten med prosjektet er å tilrettelegge for og gi bedre sikkerhet for myke trafikanter som syklist og gående langs fv. 6654, Ringvålvegen. Planforslaget regulerer gang- og sykkelveg på nordsiden av fylkesvegen fra Lundvegen og 350 meter vestover. Det er planlagt byggestart i 2026. Plan for Nergeilan 14 er ikke avhengig av denne, siden den ikke inngår i skoleveg. Realisering av planen vil imidlertid gi mulighet for trygg snarvei til Ringvålvegen og eksisterende undergang.

Figur for tilliggende reguleringsplaner er vist i redegjørelse for eksisterende situasjon.



III: Beregnet massebalanse. Vedlegg fra landskapsarkitekt.

Reguleringsplanen har et eget vedlegg som viser beregnet massebalanse. Massebalansen viser at reguleringsplanen i sum fører til en mindre netto fylling. Felt med fiolett farge viser at gammel utfylling i forbindelse med låven fjernes for å etablere ny avkjørsel. Det vil bli overskudd av masse fra byggetrinn 1. Som ledd i klima- og miljøtiltak planlegges midlertidig massedeponi innen planens delfelt BF3 til bruk i byggetrinn 2.

Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ingen offentlige anlegg. Område for Blå/ grønnstruktur o_BG2 viderefører regulert Blå/ grønnstruktur fra KPA. Etter innspill fra Byplankontoret etter internt samråd reguleres o_BG2 til offentlig formål. Det planlegges ingen tiltak her.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

I forbindelse med detaljregulering er det utarbeidet et klimagassbudsjett. Sammenlignet med klimagassutslipp for referansebygg viser klimagassbudsjettet et utslippsreduksjon på fem prosent.

Midlertidig lagring av masser vil i tillegg utgjøre et viktig klimatiltak. For å minimere transportbehov ut fra Byggetrinn 1 og inn til Byggetrinn 2 vil overskuddsmasse fra Byggetrinn 1 lagres midlertidig innen delfelt BF3 til bruk i Byggetrinn 2. Med dette vil massebalansen innen planområdet optimaliseres.

Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Alle boliger innen planen er frittliggende private boliger uten heis. Det er ikke krav universell utforming. For felles uteoppholdsareal skal gangatkomst fra felles ny avkjørsel f_KV og til felles uteopphold utformes med stigningsforhold som ivaretar krav til tilgjengelighet. Ny avkjørsel f_KV tillates med stigning inntil 1:8 for best mulig tilpasning til terreng.

Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, eksisterende og evt. ny vegetasjon, offentlige friområder, arealstørrelse, turveier, adkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

For færre enn 20 boliger innen Byggesone 3 er det krav til 75 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 40% av dette skal være fellesareal. Ved mer enn tre boenheter skal tilstrekkelig andel felles uteoppholdsareal være ivare tatt før ferdigattest for boenhet nummer 4 kan gis. Medregnet privat og felles uteoppholdsareal skal være skjermet fra støy. Alle boliger får privat uteoppholdsareal på bakkeplan og alt felles uteoppholdsareal opparbeides på bakkeplan. Det er i bestemmelsene hjemlet krav til opparbeidelse iht godkjent utomhusplan.

Landbruksfaglige vurderinger

Eiendommen er en tidligere landbrukseiendom. I <https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/5001/177/3/0?gardskartlayer=ar5kl7> er det registrert 2,4 daa fulldyrka jord. Planområdet er tidligere benyttet til beite, det har ikke vært fulldyrket.

I tilbakemelding fra Klima- og miljøenheten - Landbruk kommenteres: Faktisk arealbruk på eiendommen etter ca 1985 tilsier at det ikke er matjordressurs på arealet lenger. KME endrer status fra jordbruksareal til jorddekt fastmark i AR5.

Planforslaget behandler derfor ikke tema angående nedbygging av matjord nærmere.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger med gangavstand til metrobuss linje 1 og 2 med avganger hvert 10. minutt. I tillegg er det gangavstand til bussholdeplass for linje 46 som går mellom Lundåsen og Torgård hvert 10. minutt, og for linje 78 som går mellom Heimdal og Spongdal med noe lengre frekvenser.

Kulturminner

Det er ikke bevaringsverdig bebyggelse innen planområdet, det inngår heller ikke i hensynssone kulturmiljø. Det er fra Trøndelag fylkeskommune vurdert til å være liten sannsynlighet for automatisk fredede kulturminner.



III: Fotoet viser gjenstående del av låvens grunnmur.

Gjenstående del av låvens grunnmur skal bevares som et spor fra tidligere drift, og inngå i videre terrengbehandling innen delfelt BF2 og i overgangen mellom delfelt BF1 og BF2.

Sosial infrastruktur

Eiendommen har tidligere vært lite tilgjengelig som følge av at den har vært privat innmark. Reguleringsplanen åpner for opparbeidelse av arealet, snarvei og areal for felles uteoppholdsareal. Planområdet vil etter utbygging fremstå som en fullføring av utbyggingen på Lundåsen.

Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analysen peker på forholdene støy fra vegtrafikk på Ringvålvegen, trafiksikkerhet og forholdet til omgivelsene mht utnytting og synlighet.

Støy fra vegtrafikk ivaretas i støyrapport fra Brekke og Strand. Føringer fra støyrapport er hjemlet i reguleringsbestemmelser.

Trafiksikkerhet er dokumentert ivaretatt i notat trafikkanalyse.

Utnytting og synlighet. Utnytting er avklart i samråd med Byplankontoret. Valgt utnytting er en avveining av flere forhold:

- Nergeilan er en boliggate med blandet trafikk. Det er svært krevende å få anlagt fortau siden det vil kreve ekspropriasjon fra alle private boligtomter langs gaten. I forhold til trafikksikkerhet er det ønskelig å holde også fremtidig trafikk på et lavt nivå.
- Renovasjon. Med inntil 10 boliger kan renovasjon løses med avfallsbeholdere på hjul. Det er den samme løsningen som resten av Lundåsen har. Det betyr at samme bil fra TRV kan betjene hele Lundåsen. Vi har også forstått det slik i telefonsamtale med TRV at bil som betjener nedgravd avfallsløsning er mer plasskrevende, og at det ikke er ønskelig med en slik bil inn gjennom etablert boligfelt.
- Det er en intensjon i planen at den skal videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur på Lundåsen med frittliggende boliger. Ringvålvegen vil bli et tydelig skille med småhusbebyggelse nord for vegen og utbygging med langt høyere tetthet sør for vegen.

Synlighet. Bebyggelse innen planområdet vil ikke påvirke landskapshorisont. Byggegrenser sikrer siktsektorer for eksisterende bebyggelse nord for Nergeilan. Byggegrenser sikrer også god avstand til eksisterende boliger øst for planområdet. Planen hjemler maksimale byggehøyder innen hvert delfelt. Terrengsnitt og oppriss dokumenterer planlagt situasjon i forhold til eksisterende bebyggelse. Vi mener valgt prinsipp for utbygging er skånsom, og vil fremstå som en naturlig del av Lundåsen etter gjennomføring.

Virkninger av planforslaget

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Terrengsnitt og oppriss dokumenterer planlagt situasjon i forhold til eksisterende bebyggelse. Planområdet utfyller gjenstående område av eksisterende bebyggelse. Vi mener valgt prinsipp for utbygging er skånsom, og vil fremstå som en naturlig del av Lundåsen etter gjennomføring.

Landskapet i form av fjernvirkning vil ikke endres. Planområdet ligger omgitt av eksisterende bebyggelse.

Landskapets nærvirkning vil endres siden arealet ikke er bebygd i dag. Det er imidlertid sikret god avstand til både veg og naboer, slik at nærvirkningen ikke skal være påtrengende. Gjennom regulert formål Uteoppholdsareal og Blå/ grønnstruktur sikres det at planlagt bebyggelse ikke kommer tett på Ringvålvegen.

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer, (veileder for Byform for Trondheim)

Planen ivaretar steds karakter i forhold til at den viderefører eksisterende omkringliggende bebyggelsesstruktur. Bruk av byggegrenser i planen sikrer gløtt av sikt for boliger nord for Nergeilan. Planen påvirker ikke overordnede siktlinjer.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser.

Planen har en god massebalanse. Det er store høydeforskjeller innen planområdet som skal håndteres. All ny bebyggelse planlegges derfor med sokkel eller kjeller slik at oppfylte platå unngås i størst mulig grad.

Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensing i grunnen)

Grunnundersøkelser og prøvegravinger viser generelt faste masser og grunt berg, uten påvist forekomst av kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Tomten ligger delvis innenfor aktsomhetssone for kvikkleireskred, men vurderes som klarert for naturfarer i henhold til Plan- og bygningsloven. Byggene planlegges fundamentert

direkte på berg. Grave- og fyllingsarbeider må utføres med hensyn til stabilitet og anbefalte skråningshelninger. Videre arbeid inkluderer geoteknisk detaljprosjektering før søknad om igangsetting.

Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt, andre økologiske funksjoner og sammenhenger (Naturmangfoldloven)

Planområdet er ikke en del av en registrert naturtype i henhold til Tek 17 § 9-4 og Naturmangfoldsloven § 52 og § 53.

Planområdet har begrenset økologisk verdi. Vegetasjonen preges av frøsådd ugress og etablerte pionerarter. Området er avgrenset av veier og boligfelt, det er ikke en del av et større sammenhengende grøntområde. Som følge av dette har området begrenset funksjon som leveområde for arter. Det ble gjort funn av lupin på tomte. I henhold til Miljødirektoratet «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter» (2018) er lupin er en høyrisikoart som krever tiltak for å hindre spredning.

Friluftsliv (kommunale mål i Plan for friluftsliv og grønne områder)

I plan for friluftsliv og grønne områder (PFG) ligger planområdet inne skravert med grønt som turdrag. Som tidligere kommentert mener vi dette ikke stemmer. Arealet har frem til i dag vært privat innmark med ferdselsforbud i vekstsesongen. Utsnittet viser planområdets nærhet til korridor opp til marka.



III: Skjermdump fra plan for friluftsliv og grønne områder.

Trafikkøkning av de ulike trafikantergruppene.

Trafikkøkningen som følge av planen er svært liten (≈ 32 kjt/døgn), og samlet trafikk i stikkvegen anslås å forbli langt under anbefalte grenser for boliggate uten fortau. Trafikksikkerheten vurderes som ivaretatt. Skolevei kan i hovedsak videreføres som i dag og vurderes ivaretatt. Gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen er allerede regulert/sikret gjennom flere naboplaner med rekkefølgekrav; første etappe planlegges igangsatt i 2026.

Virkninger for byveksttalen og nullvekstmålet.

Planområdet ligger i gangavstand fra bl.a. metrobuss linje 1 og 2. Trafikkanalyse viser at det blir en liten trafikkøkning. Det legges til grunn at utbyggingen består av få enheter og har liten virkning hverken den ene eller den andre veien i forhold til nullvekstmålet. Det har vært vurdert til at det ikke er hensiktsmessig å regulere for en lavere parkeringsdekning enn det som er angitt i KPA. Dette ut fra en struktur med frittliggende boliger som er godt egnet for familier.

Beredskap og ulykkesrisiko, (kommunale mål i Planprogram for Trafikksikkerhetsplanen 2020 -2024)

Det er utarbeidet en egen temaplan for oppstilling brannbil, og det er avklart at det er behov for ny kum med uttak for slokkingsvann. Trafikksikkerhet er behandlet i eget notat og forutsatt ivaretatt.

Barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging)

Hele planen legger tilrette for gode familieboliger. En virkning av planforslaget er at området åpnes for ferdsel, og det opparbeides felles uteoppholdsareal.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Åsheim ungdomsskole har en stabil kapasitet innenfor normen. Barneskolen opplever økt press, men grensejusteringer med Stabbursmoen skole er iverksatt for å avlaste. Planområdet inneholder få enheter, slik at disse ikke vil være utslagsgivende for skolekapasitet. Nærmeste barnehager er Dutttestien barnehage og Lund barnehage. Det er 10 barnehager under en kilometer unna, så det forutsettes at det er tilstrekkelig kapasitet.

Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy

Planen har få enheter og vil ikke påvirke målbar økning av vegtrafikkstøy.

Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Planen regulerer til bolig det som tidligere har vært del av landbrukseiendom. Det er avklart at det ikke er fulldyrka jord innen planområdet.

Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

VA-planen beskriver hvordan utbyggingen kan gjennomføres i to byggetrinn. Bolig innen delfelt BF2 kan gjennomføres uten eksterne rekkefølgekrav. Utbygging av delfelt BF3 og BF4 krever omlegging av eksisterende VA-ledninger. Kapasitet på nettstasjon antas å være tilstrekkelig.

Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, vind, flom og skred (statlige miljømål)

Område har ivaretatt geotekniske forhold. Tre-trinnsstrategien legges til grunn for håndtering av overvann for både byggetrinn 1 og 2.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse (luftforurensning, støy, tilgjengelighet til kvalitative uteoppholdsareal, nærliggende rekreasjonsareal, grønnstruktur, lys- og solforhold, kollektivnett, lokalsenter med mer)

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse vurderes å være god. Det er utarbeidet et eget notat angående folkehelse som følger planen.

Samlet vurdering av klimafotavtrykk (negative virkninger fra eks. riving, parkeringskjeller, terrenginngrep, behov for omfattende bæring i stål/betong, nedbygging av karbonrike arealer, massetransport. I tillegg må det vurderes i hvor stor grad tiltak i planen bidrar til at klimafotavtrykket reduseres, ev. supplert med klimagassregnskap av ulike alternativ)

Det er utarbeidet klimagassberegning som følger reguleringsplanen.

Anleggsperioden (trafikk inkl. støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt)

Dette er ivaretatt i bestemmelse.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Byggetrinn 1 med bolig innen delfelt BF2 planlegges bygget så snart planen er vedtatt. Gjennomføring av byggetrinn 2 avhenger av eksterne rekkefølgekrav angående omlegging av VA-ledninger og er derfor mer usikker.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bygge- eller anleggsformål i planen er offentlige. Blå/ grønnstruktur o_BG2 som viderefører Blå/ grønnstruktur fra KPA er regulert offentlig etter innspill fra Byplankontoret. Det planlegges ikke tiltak her.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Gjennomførbarheten for tiltak i planen skal være god. Det knyttes usikkerhet omkring tidsaspektet for gjennomføring av byggetrinn 2.

Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 04.10.2025. Det vises til vedlegg 5.0-5.4 for oversikt over varsling. Det ble avklart i oppstartsmøte at det ikke utløses krav til planprogram.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Det vises til vedlegg 6.0 «Sammenstilling merknader kunngjøring oppstart».

Det vises også til supplert notat «1945 Nergeilan, sammenstilling innspill komplett planforslag.»