

NERGEILAN 14

INNSPILL VED VARSLING AV OPPSTART 03.10.2025

HØRINGSPART	OPPSUMMERING	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR	BYPLANKONTORETS KOMMENTAR
Overordnede myndigheter			
07.10.2025 NVE v. Tormod Hagerup ref: 202520063-2	NVE sender sin generelle veiledning	Det er utarbeidet et geoteknisk vurderingsnotat som følger planen. Fra sammendrag: <i>«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.»</i>	
20.10.2025 Trøndelag brann- og redningstjeneste v. Christian Widén-Björk ref: 25/38604-2	Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid: • kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer • vannforsyning til brannsløkking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slokkevann.	Brann - og redningstjenestens krav skal ivaretas.	

HØRINGSPART	OPPSUMMERING	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR	BYPLANKONTORETS KOMMENTAR
06.10.2025 Statens vegvesen v. Jan-Kristian Janson ref: 25/275581-2	Vi ser positivt på at det skal legges til rette for myke trafikanter ved å bruke eksisterende gang-/sykkelveg og allerede planlagt gang-/sykkelveg langs nordsiden av Ringvålvegen (fylkesveg 6654). Rekkefølgekrav må vurderes. Videre må det legges til rette for gode snu- og atkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Samtidig bør man i samråd med fylkeskommunen vurdere den «trange», uoversiktlige avkjørselen helt vest i området - like utenfor plangrensen.	Det er utarbeidet notat Trafikkanalyse som omfatter trafiksikkerhet som følger planen. Ny avkjørsel til delfelt B4 skal utformes som vendehammer for renovasjons- og utrykningskjøretøy.	

HØRINGSPART

24.10.2025
Trøndelag
fylkeskommune v.
Monica Jensø
ref: 202526245-3

OPPSUMMERING

Oppfølging av nasjonale og regionale retningslinjer
Planforslaget er i tråd med retningslinje i regional plan for arealbruk om at fremtidig vekst i all hovedsak bør styres til eksisterende sentre
Overordnet arealplan
Så langt vi kan se, er planinitiativet i hovedsak i tråd med overordnet plan.
Fortetting med kvalitet – forholdet til kommuneplanens arealdel (KPA)
I dette planinitiativet savner vi gjennomføring av en grundig stedsanalyse som kunne gitt føringer for utviklingen av området.
Fylkeskommunen støtter kommunen i tilbake-meldingen om at det anbefales å se på takformer som reflekterer områdets karakter og bidrar til stedstilpasning.
Barn og unges interesser, universell utforming
Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen.

FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR

Fortetting med kvalitet – forholdet til kommuneplanens arealdel (KPA)
Stedsanalyse er utarbeidet og synliggjør bebyggelsesstrukturen i området, men ble ikke vedlagt kunngjøring av oppstart.
Takformer er en del av vurderingene i det videre arbeidet.

Barn og unges interesser, universell utforming
Planområdet har vært og er privat innmark.
Friluftsløven §3 sier dette: «*I innmark kan enhver ferdes til fots i den tid marken er frosset eller snølagt, dog ikke i tidsrommet fra 30. april til 14. oktober.*»
Barn og unge har derfor ikke hatt uteområder i planområdet. Grunneier har likevel tillatt ferdsel på traktorvei ned til undergang under Ringvålveien.

BYPLANKONTORETS KOMMENTAR

HØRINGSPART	OPPSUMMERING	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR	BYPLANKONTORETS KOMMENTAR
24.10.2025 Trøndelag fylkeskommune v. Monica Jensø ref: 202526245-3	<u>Friluftsliv</u> Store deler av planområdet (vestlig del) er kartlagt i kommunens friluftslivskartlegging som et svært viktig friluftsområde/en grøntkorridor: «Lund». I KPA vedtatt 27.03.2025 er deler av dette området avsatt til arealformålet blågrønnstruktur. Dette blir viktig å ivareta i planen, samt å ivareta forbindelsene gjennom planområdet til dette området. Gangforbindelsen gjennom planområdet er viktig, og at denne må inngå i planforslaget som en offentlig gangveg med tilgjengelighet for alle. <u>Vegforvaltning</u> Fylkeskommunen forventer at også reguleringsplan for Nergeilan 14 setter rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg må være ferdig opparbeidet på strekningen før det kan gis brukstillatelse. Opparbeidelse av atkomst til nye holdeplasser må også sikres i plankart og med bestemmelser i planen. I tilkoblingspunktet mellom snarveger og overordnet vegnett, må man ofte forvente at myke trafikanter også vil krysse vegen. Planbestemmelsene om støy og støv må være tilpasset den aktuelle planen samt sikre avbøtende tiltak. Det forutsettes at all atkomst til og fra planområdet reguleres via kommunal veg Nergeilan.	<u>Friluftsliv</u> I KPA er det avsatt en trekant i planområdets vestre del på ca 460 m2 til Blå/ grønnstruktur. Arealet videreføres i reguleringsplan. Dette området når man fra Nergeilan, men man kommer ikke videre herfra til annen grønnstruktur. Det er ikke forbindelser gjennom planområdet til denne trekanten. Sør for Ringvålveien er areal regulert til LNFR, og korridor til Bymarka ligger øst for planområdet. Terrenget er krevende med store høydeforskjeller. Planen arbeider med snarvei gjennom planområdet fra ny avkjørsel og ned til Ringvålvegen. En offentlig gangvei med tilgjengelighet for alle anses som urealistisk å oppnå. <u>Vegforvaltning</u> Statens vegvesen har utarbeidet reguleringsplan FV6654 Ringvålvegen som regulerer undergang under Ringvålvegen og gang/ - sykkelveg på nordsiden bort til Lundvegen. Planen har ikke behov for annen gang- og sykkelveg enn denne. Snarveg planlegges slik at man kan følge gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen, eller krysse under via undergang. Planen har et begrenset antall boenheter, og tar ikke stilling til struktur for kollektivholdeplasser i området. Det utarbeides støyrapport som følger planforslaget. Atkomst reguleres via kommunal veg Nergeilan.	

HØRINGSPART

24.10.2025
Trøndelag
fylkeskommune v.
Monica Jensø
ref: 202526245-3

OPPSUMMERINGSamferdsel

Det er viktig at bussfremkommeligheten i området ivaretas. Videre grenser planen til holdeplass Lund, som etter all sannsynlighet vil bli avviklet i forbindelse med oppgraderingen av øvrige holdeplasser i nærområdet.

Ombruk og gjenbruk

Planarbeidet forutsetter at eksisterende våningshus og låve innenfor planområdet blir revet. Fylkeskommunen oppfordrer til at man så langt det lar seg gjøre etterstreber ombruk og gjenbruk av byggematerialene som rives, i tråd med føringer fra RPA og FNs bærekraftsmål 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Blågrønne kvaliteter og fordrøyning av overvann

Vi oppfordrer til at planen legger føringer for å håndtere overvannet lokalt, i åpne løsninger.

FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARSamferdsel

Planområdet vil ikke påvirke bussfremkommeligheten i området. Løsning for Lundåsen som helhet vil legges til grunn også for planområdet.

Ombruk og gjenbruk

Våningshus inngår i planen, og skal ikke rives. Låve ble revet våren 2025 som egen byggesak. Punkt er derfor ikke relevant.

Blågrønne kvaliteter og fordrøyning av overvann

Avklares gjennom VA-plan og tre-trinns strategi for håndtering av overvann.

**BYPLANKONTORETS
KOMMENTAR**

HØRINGSPART	OPPSUMMERING	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR	BYPLANKONTORETS KOMMENTAR
17.11.2025 Statsforvalteren i Trøndelag v. Tor Sæther ref: 2025/7394	<u>Landbruk:</u> Deler av arealet på ca. 2.4 dekar er registrert som fulldyrka jord jf. NIBIOs gårdskart. Tiltakshaver opplyser om at dette ikke er riktig og at arealet ikke har vært fulldyrket siden det ikke er tilstrekkelig jordsmonn. Kommunen har ikke vurdert dette forholdet i oppstartsmøtet. Dersom det finnes jordressurs på arealet, skal det utarbeides en matjordplan jf. §21.1 i kommuneplanens arealdel. <u>Effektiv arealbruk</u> Vi legger til grunn at planen ivaretar en effektiv arealbruk med høy utnyttelsesgrad, tilpasset områdets strøkskarakter, og at bakkeparkering begrenses i tråd med bestemmelsene for byggesone 3. <u>Klima og miljø, forurensning:</u> Vegstøykart. planen sendes på høring må det foreligge dokumentasjon på at grenseverdiene i T-1442/21 tabell 2 og kvalitetskriterier for støyfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles. Vi ber om at det legges ved kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging - med og uten avbøtende tiltak. Det må også legges ved kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader - med og uten avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak må beskrives. Barn er blant de gruppene som er spesielt sårbare for luftforurensning og det er derfor viktig at det fokuseres på temaet luftkvalitet i den videre planleggingen. Planen bør stille krav til utbyggingsrekkefølge som sikrer gode vilkår for beboerne under bygge- og anleggsfasen. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021 må sikres i bestemmelsene.	<u>Landbruk:</u> Klima- og miljøenheten - Landbruk har kommentert: «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.» <u>Effektiv arealbruk</u> Arealbruk og struktur skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur i nærområdet. Arealbruk avveies også mot trafikkbelastning og trafiksikkerhet langs Nergeilan, og løsning for avfallshåndtering. Det prioriteres at planområdet får samme avfallsløsning som resten av gata i forhold til hvilken type renovasjonsbil som skal inn. Enheter langs Nergeilan får egen innkjøring med parkering på egen tomt i tråd med all annen bebyggelse i nærområdet. <u>Klima og miljø, forurensning:</u> Vegstøykart. Det skal utarbeides støyrapport som følger planen. Bebyggelsen ha gjennomgående boenheter med stille side. Uteoppholdsareal dokumenteres. Bebyggelsen planlegges minimum ca 20 m fra Ringvålvegen i tråd med eksisterende bebyggelse. Det planlegges utbygging i to trinn. Trinn en omfatter enebolig innen B2 og anleggelse av avkjørsel f_V. Trinn to omfatter resterende bebyggelse.	

HØRINGSPART

17.11.2025
Statsforvalteren i
Trøndelag
v. Tor Sæther
ref: 2025/7394

OPPSUMMERING

Avløp

Det bør gjøres en beregning av hva planlagt utbygging vi medføre av økt belastning på eksisterende ledningsnett

Klima og klimatilpasning

Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima og energi. Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et klimagassregnskap. Vi anbefaler at metode i Miljødirektoratets håndbok M-1941 benyttes.

Overvann

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort,

SPR-AM

Vi støtter kommunens vurdering om at parkeringsdekningen bør legges på et minimum, og at det må etableres gangforbindelse gjennom planområdet. Det bør også stilles rekkefølgekrav om at det ikke kan gis igangsettingstillatelse før sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Ringvålveien er etablert.

Massehåndtering

Overskytende jord- og steinmasser fra anleggsarbeider vil normalt være å anse som næringsavfall. Forurensningsloven inneholder regler om håndtering av slike masser.

Fremmede arter

Det er ikke registrert forekomster av fremmede, skadelige arter nært planområdet. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Videre bør det settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet.

FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR

Avløp

Det utarbeides overordnet VA-plan som følger planforslaget. VA-plan beskriver rekkefølge for tiltak for byggetrinn en og to.

Klima og klimatilpasning

Det er utarbeidet klimagassregnskap på reguleringsnivå som følger planforslaget. Konklusjon legges til grunn som minstekrav.

Overvann

Behandling av overvann ivaretas av tretrinsstrategien som følger planforslaget.

SPR-AM

For boliger langs Nergeilan legges det opp til parkering på egen tomt. Boliger i Nertrøa, B4, får parkering i eksisterende driftsbygg som reguleres til garasje. Det vil ikke bli stilt rekkefølgekrav i forhold til sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Ringvålveien, da planforslaget ikke avhenger av dette. Gang- og sykkelvegen inngår heller ikke i trygg skoleveg som angitt i rapport trafiksikkerhet. Statens vegvesen / Trøndelag fylkeskommune har prosjektert gang- og med planlagt snarlig utbygging. Snarveg kan komme ned til denne.

Massehåndtering

Det er bestemmelse angående håndtering av masser.

Fremmede arter

Det er bestemmelse angående håndtering av fremmede arter.

BYPLANKONTORETS KOMMENTAR

HØRINGSPART	OPPSUMMERING	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR	BYPLANKONTORETS KOMMENTAR
17.11.2025 Statsforvalteren i Trøndelag v. Tor Sæther ref: 2025/7394	<u>Naturmangfold</u> Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7. Samlet belastning og avbøtende tiltak er også del av denne vurderingen, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7. <u>Friluftsliv</u> Planområdet ligger delvis innenfor et svært viktig friluftsområde i henhold til kommunens kartlegging av slike. Denne blågrønne strukturen må bevares, og planens konsekvenser for friluftslivet må vurderes. <u>Barn og unge og helse og omsorg</u> Maks utnyttelse må sikres i bestemmelsene og gjenspeile kvalitetskrav gitt for byggesone 3. Når planen kommer på høring må det kunne vises at krav til uteareal kan ivaretas. Renovasjon må sikres universell adkomst til nedkast og returpunkt. Krav til fysiske forhold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge jf. T2/08. <u>Fysisk aktivitet:</u> Planen på høring må redegjøre for hvordan myke trafikanter skal ivaretas, herunder trygg skoleveg og til viktige sosiale arenaer. Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter til viktige målepunkter og innad i planområdet. Vi forventer at den planlagte offentlige gangforbindelsen sikres universell utforming. Deler av planområdet er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde og dagens bruk må beskrives.	<u>Naturmangfold</u> Det er foretatt en registrering og er utarbeidet notat angående naturmangfold som følger planen. <u>Friluftsliv</u> Blågrønn struktur fra KPA videreføres i reguleringsplanen. Dette omfatter vestre hjørne av planen, og henger ikke sammen med annen grønnstruktur. Planen har ikke konsekvenser for friluftsliv. Planområdet har i alle år vært innmark, der det ikke er lov å ferdes i vekstsesong. Det etableres nå en snarvei gjennom planområdet som vil bedre forbindelsen mellom Nergeilan og Ringvålvegen. <u>Barn og unge og helse og omsorg</u> Temakart for uteoppholdsareal skal følge planen. <u>Fysisk aktivitet:</u> Det er utarbeidet notat Trafikksikkerhet som følger planen og som bl. a beskriver trygg skoleveg. Planlagt snarvei vil ikke ivareta krav til universell utforming. Til det er det for store høydeforskjeller.	

HØRINGSPART	OPPSUMMERING	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR	BYPLANKONTORETS KOMMENTAR
17.11.2025 Statsforvalteren i Trøndelag v. Tor Sæther ref: 2025/7394	<u>Samfunnssikkerhet</u> Planområdet berører en aktsomhetssone for kvikkleireskred, områdestabilitet må vurderes, vi viser til NVE retningslinje 1/2019.	<u>Samfunnssikkerhet</u> Det er utarbeidet geoteknisk notat som følger planen. Områdestabilitet er ivaretatt.	
Private / organisasjoner			
15.10.2025 Veronica Rae-Svendsen Nertrøa 29	1)Er det tatt i betraktning trygg skoleveg ifbm stor anleggstrafikk i Lundvegen/Nertrøa/Nergeilan/ Nordlundvegen. Tilbringertrafikk og varelevering påvirker bomiljøet for svært mange boliger, og støy mot soverom i nærliggende boliger i Nertøa/Nergeilan hensyntatt ? 2) Kommer det en mer detaljerte plantegninger med planlagt høyde for boligene 3)Støv og støy i området ? Hva skal gjøres i forbindelse med dette ? 4)Hvor høy er er boligene ift solforhold til eksisterende boliger (Nertrøa 29,31,33) 5)Innsyn fra boligene i figur 3 ? Ikke tegnet inn vinduer mm. 6)Er det tenkt et møte før oppstart ? Evt når kommer innkallingen til dette ?	1. Det utarbeides notat angående trafiksikkerhet inkludert trygg skoleveg som skal følge planen. 2. Det kommer ikke planer, men planen vil fastsette maksimale byggehøyder. 3. Det skal utarbeides støyrapport som vil følge planen. 4. Det skal utarbeides solstudier som vil følge planen. 5. Det vil ikke bli prosjektert fasader til regulering. Byggegrenser vil sikre avstand til eksisterende bebyggelse. 6. Tiltakshaver avklarer nabomøte.	

HØRINGSPART	OPPSUMMERING	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR	BYPLANKONTORETS KOMMENTAR
16.10.2025 Bård C. Moen Ferstad og Lena Ertsås Høyem Nergeilan 14	1. Trygg skoleveg og anleggstrafikk Området er allerede sterkt belastet med tilbringertrafikk, varelevering og anleggstrafikk i Lundvegen, Nertrøa, Nergeilan og Nordlundvegen. Vi ber om at det utarbeides en konkret vurdering av trygg skoleveg. 2. Byggehøyder og plantegninger De fremlagte figurene og snittet mangler kotehøyder og konkrete mål på planlagte bygg. Vi ber derfor om at detaljerte plantegninger og snitt med høydeangivelser legges frem, slik at naboer kan vurdere visuell påvirkning, solforhold og terrenginngrep. 3. Støv og støy Støy og støv fra både Ringvålvegen og planlagt anleggstrafikk vil kunne påvirke bomiljøet betydelig. Vi ber om at den pålagte støyutredningen gjennomføres før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, 4. Høyde og solforhold for eksisterende boliger Boligene i Nertrøa 29, 31 og 33 ligger lavere i terrenget enn planområdet. Vi ber om at sol- og skyggeanalyse gjennomføres for disse eiendommene, slik at eventuelle tap av sol og utsikt blir dokumentert. 5. Innsyn og vindusplassering De foreløpige tegningene viser ikke vinduer eller fasader, og det er derfor vanskelig å vurdere innsyn. Vi ber om at det utarbeides fasadetegninger og 3D-illustrasjoner som viser plassering av vinduer og terrasser i forhold til eksisterende boliger 6. Nærmere dialog før oppstart av reguleringsplan Vi ber om at det avholdes et åpent informasjonsmøte for naboer, slik kommunen anbefaler i sitt brev.	1. Det skal utarbeides notat angående trafiksikkerhet inkludert trygg skoleveg. 2. Det kommer ikke til å bli utarbeidet plantegninger tilhørende reguleringsplan. Det vil bli utarbeidet snitt påført maksimalt tillatt kotehøyde. 3. Det skal utarbeides støyrapport som følger planforslaget. 4. Det skal utarbeides sol- skyggestudier som vil følge planforslaget. 5. Det vil ikke bli utarbeidet konkrete fasader tilhørende planforslaget. Byggegrenser vil sikre akseptabel avstand mellom planlagt og eksisterende bebyggelse. 6. Tiltakshaver avklarer nabomøte.	

