

Saksfremlegg

Nergeilan 14 - detaljregulering til offentlig ettersyn

2026/20319

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar at detaljregulering av Nergeilan 14, *r20250016*, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

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.

Sammendrag

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 adkomstveg og opparbeidelse av tilfredsstillende uteoppholdsarealer. Trafikksikkerhet og behov for fortau i Nergeilan og Nertrøa, samt støy fra Ringvålvegen har også vært viktige tema.

Byplankontoret vurderer at planforslaget i hovedsak er godt tilpasset områdets karakter, men anbefaler noe redusert volum på to av feltene. Byplankontoret anbefaler i tillegg at det tas inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau på en strekning på ca. 200 meter langs Nergeilan/Nertrøa.

Byrådet vurderer at planforslaget har god kvalitet, og mener det er rom for de bygningsvolumene som er vist i planforslaget. Byrådet mener forslaget om rekkefølgekrav om fortau ikke står i forhold til utbyggingens omfang.

Byrådet anbefaler at detaljregulering for Nergeilan 14, *planid r20250016*, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

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.

Planintitativet ble første gang fremmet i 2019, men ble avvist i påvente av ny kommuneplanens arealdel (KPA). Ny planprosess ble igangsatt med oppstartmøte 19.05.2025 på grunnlag av vedtatt KPA.

Byplankontoret vurderer at planforslaget i hovedsak er godt tilpasset områdets karakter, men at enkelte av boligene innenfor planområdet vurderes som store. Byplankontoret anbefaler at bebyggelsen innenfor BF1 og BF2 reduseres i volum og samlet BRA for å sikre bedre tilpasning til eksisterende strøkskarakter og omkringliggende småhusbebyggelse.

Tiltaket vil bidra til økt trafikkbelastning på deler av strekningen av Nergeilan og Nertrøa. Byplankontoret anbefaler derfor at det innarbeides et rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau i Nergeilan/Nertrøa på strekningen mellom Nergeilan 6 og Lundvegen før nye boliger i felt BF3 og BF4 tas i bruk. Byplankontoret anbefaler at disse endringene gjøres før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn. Det vises til vedlagte fagnotat.

Fakta

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 landbrukseiendom 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. Eiendommen med gårdstunet utgjør resteiendommen av 177/3 etter fradeling og utbygging av Lund østre del 2 på nedsiden av Ringvålvegen.

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



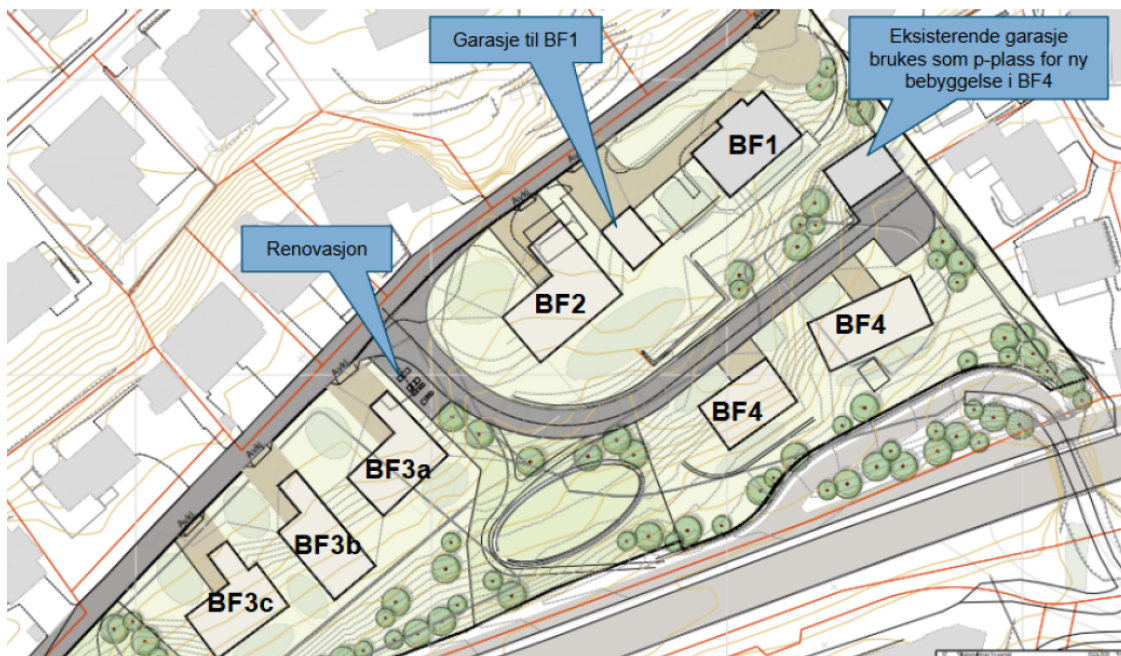
Til venstre: Planområdet markert med rødt. Til høyre: Forslag til ny bebyggelse vist i gult.

Forholdet til kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i KPA 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 snarveg gjennom planområdet og blågrønnstruktur.



Situasjonskart over planområdet med 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.



Planområdet sett fra sørvest.

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 gir 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.

<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>

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 i bestemmelsene.

Gjennom planområdet skal det i tillegg etableres en snarveg mellom Nergeilan og Ringvålvegen. Denne er sikret som bestemmelsesområde #3 gjennom felt *UTE*. Opparbeidelse av snarvegen er sikret gjennom rekkefølgekrav i planen.



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

Adkomst og renovasjonsløsning

Fire av boligene får direkte adkomst fra Nergeilan, mens øvrige boliger får adkomst via ny internveg fra Nergeilan og inn i planområdet. Krysset utformes slik at krav til vendehammer for renovasjonsbil ivaretas. Renovasjonsløsningen skal etableres som et felles anlegg (felt RA) for boligene innenfor delfelt BF2-BF4. Renovasjon for BF1 løses på egen tomt.

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 snarveg. 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.

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 trafikksikkerhet og trygg skoleveg, 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. Trafikksikkerhet er vurdert som et sentralt tema, og Byplankontoret har 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.

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.

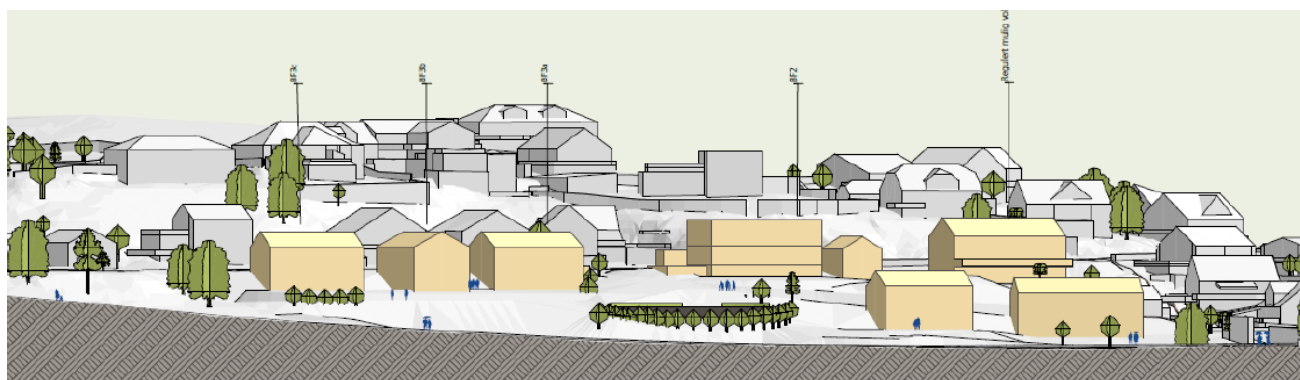
Støyskjerming på lekeplass: Byarkitekten åpner for strengt regulert støyskjerm, mens Byggesakskontoret fraråder dette for å holde lekeplassen åpen. For å imøtekomme forslagsstilleres plassering av felles uteoppholdsareal er det sikret i bestemmelsene at støyskjermen skal beplantes slik at den blir mindre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

Samferdsel og skoleveg: Kommunalteknikk veg påpeker at Nergeilan er for smal og mangler kapasitet. Trafikksikkerheten og skolevegen bør utbedres før økt fortetting skjer i området. De krever, i likhet med Barnas representant, et rekkefølgekrav om fortau til Lundvegen, og at snarvegen i planområdet utvides til 2 meters bredde.

Byrådets vurdering

Stedstilpasning, utforming og volum

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



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.

sseringen høyt i terrenget gjør dem godt synlige, særlig fra sør. For boligen i felt BF2, det este feltet der planen åpner for flatt tak, forsterkes det dominerende volumuttrykket ertiligere. Byplankontoret har derfor anbefalt at volumet reduseres i felt BF1 og BF2, og at byggingen i større grad tilpasses terrenget og den eksisterende småhusstrukturen.

I dialog med Byplankontoret har forslagsstiller endret utformingen med fokus på tilpasning til strøkskarakter, terreng og uterom. Byggehøydene er redusert og kun et hus er beholdt med flatt tak (*felt BF2*). Dette ligger der låven, som nå er revet, har ligget. Forslagsstiller ønsker å beholde denne tomten selv med sikte på bygging av en familiebolig, og har spesifikke ønsker om utformingen. Felt BF1, som Byplankontoret også mener bør reduseres i volum, er i dag bebyggt med en enebolig i en etasje og saltak. Forslagsstiller ønsker å ha mulighet til å erstatte denne med en tomannsbolig og med noe større grunnflate og mønehøyde.

2026/20319
Side 7 av 14

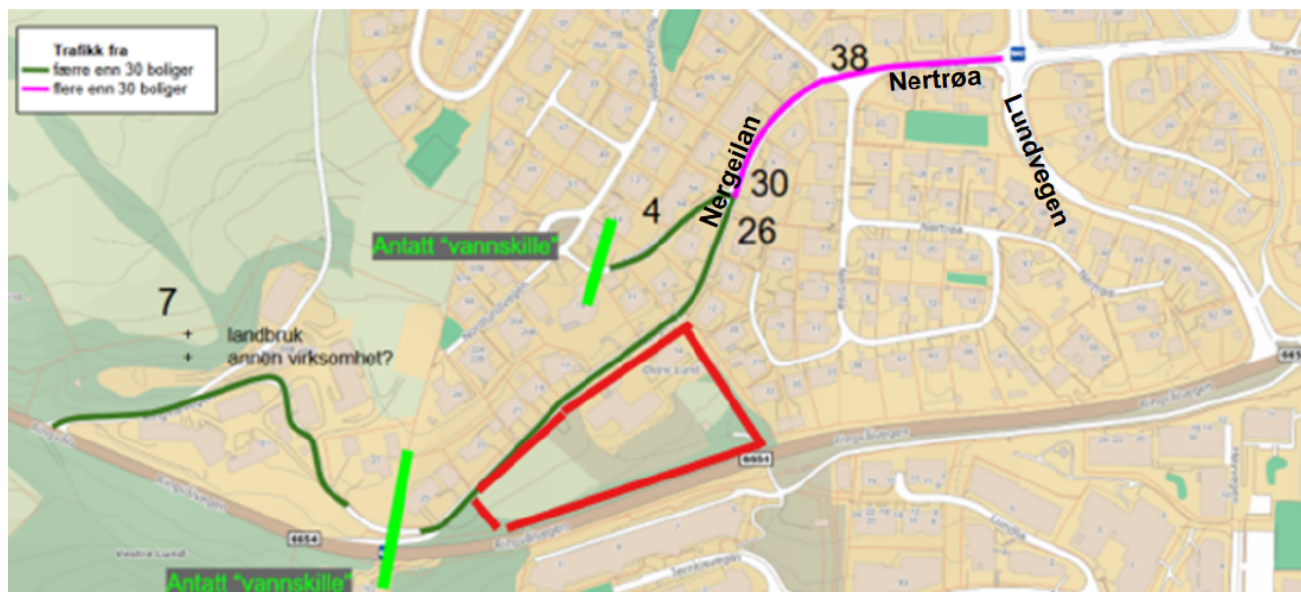


Eksisterende låve, som nå er revet, til venstre og eksisterende bolighus med flatt tak på motsatt side av vegen (Google Street View). Låven på bildet utgjør felt BF2 i planforslaget.

Byrådet mener planforslaget viser en bebyggelse som framstår godt tilpasset terrenget og strøkskarakteren. Forslagsstiller har imøtekommet de fleste innspillene fra Byplankontoret, og Byrådet mener det bør være rom for noe variasjon i utforming av bebyggelsen. Byrådet anbefaler derfor at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn uten endring av bygningsvolumene.

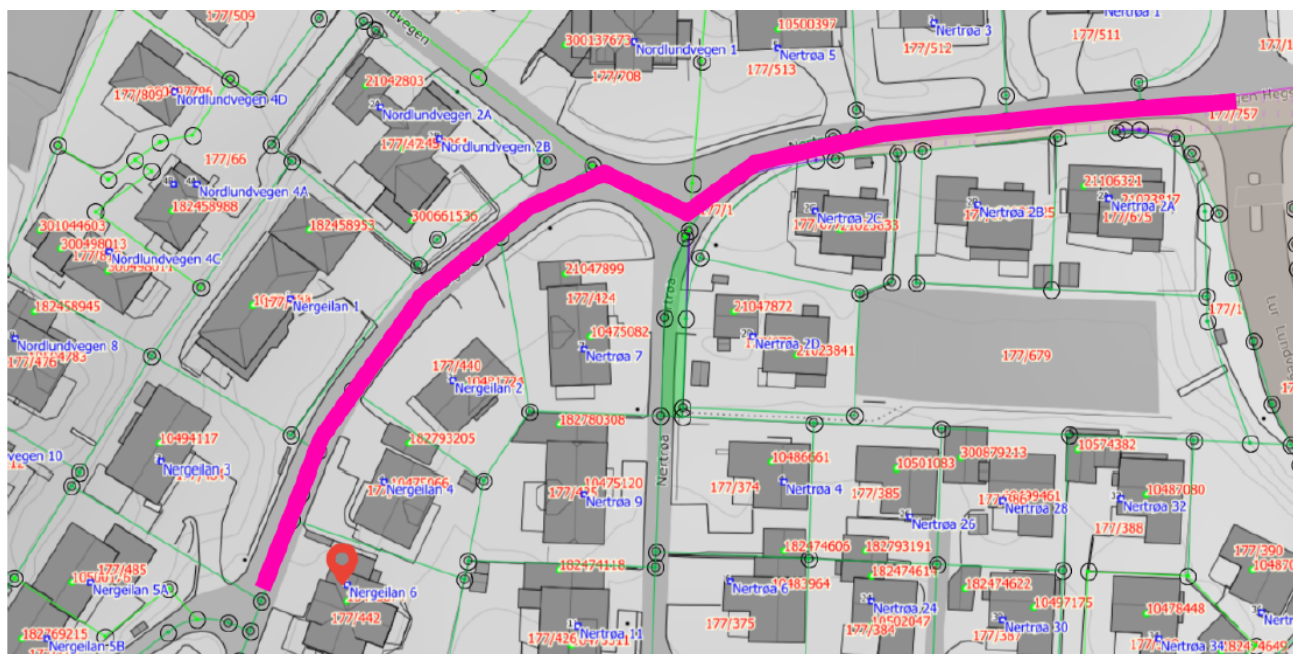
Trafikksikkerhet og behov for fortau

Nergeilan har i dag en begrenset vegstandard, med smal kjørebane og uten fortau. Byplankontoret vurderer likevel at Nergeilan, på strekningen langs planområdet, kan håndtere den foreslåtte fortetningen med 9 nye boenheter uten krav om fortau. Planforslaget vil imidlertid bidra til økt trafikkbelastning på strekningen fra Nergeilan 6 og østover 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 skoleveg.



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. Byplankontoret har derfor vurdert at det er 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.



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 avkjørsler og eiendommer. Byplankontoret anser de tekniske utfordringene 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.



Nertrøa sett østover ved Nertrøa 2A fra krysset med Lundvegen (Google Street View).



Nergeilan sett østover ved Nergeilan 2 (Google Street View).

I trafikkanalysen (*Rambøll*) er det konkludert med at trafikkmengden langs Nergeilan er langt under anbefalt maksimum ÅDT for boliggate uten fortau, ca 105 kjøretøy per døgn mot anbefalt maksimum 1000 kjøretøy per døgn. Planområdet regulerer inntil ni boenheter. Trafikkøkningen er svært liten med ca. 32 kjøretøy per døgn. Trafikksikkerheten vurderes i trafikkanalysen som ivaretatt.

Byrådet vil understreke at etablering av fortau langs Nergeilan og Nertrøa vil være inngripende i eneboligstruktur hvor boligene ligger tett på veggen. Regulering av fortau vil berøre en rekke eksisterende avkjørsler, gårdsplasser, hager og trær, og kreve ombygging på private eiendommer. Regulering av fortau vil kreve en utvidelse av planområdet og ny varsling om planoppstart.

Byrådet viser til at trafikksikkerhet er utredet og vurdert som ivaretatt uten fortau langs Nergeilan. Byrådet mener et rekkefølgekrav om fortau på en strekning på 200 meter ikke står i forhold til antallet nye boliger som planlegges, og anbefaler derfor at det ikke tas inn rekkefølgekrav om dette.

Gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen

I innspill til oppstart av planarbeidet 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. De viser til at Ringvålvegen ikke er skoleveg for de nye boligene. I trafikkanalysen er det redegjort for at gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen er ferdig regulert og sikret gjennom flere naboplaner med rekkefølgekrav. Skoleveg vil være som i dagens situasjon med et ekstra alternativ via den planlagte snarvegen som inngår i planforslaget. Forslagsstiller viser også til at Statens vegvesen og fylkeskommunen allerede har prosjektert denne gang- og sykkelvegen med planlagt snarlig utbygging og at grunnerverv er gjennomført. Byplankontoret har i fagnotatet heller ikke foreslått å ta inn dette som rekkefølgekrav, men mener det bør prioriteres regulering av fortau langs Nergeilan og Nertrøa, som beskrevet over.

Byrådet er enig i at det ikke er behov for å stille rekkefølgekrav om den planlagte gang- og sykkelvegen langs Ringvålvegen.

Status for den planlagte gang- og sykkelvegen framgår av sak i Miljøpakkens Programråd 21.08.25 om Ringvålvegen og alle TRFKs prosjekter på denne veggen. I behandlingen av saken ble det besluttet at prosjektet Ringvålvegen- "Lundvegen og vestover" ble nedskalert til å kun innebære utbedringer for kryssende trafikanter siden det allerede eksisterer et tilbud på sørsiden av veggen.

Snarveg/gangforbindelse gjennom planområdet

Gjennom planområdet går det i dag et etablert tråkk/snarveg mellom Nergeilan og Ringvålvegen. Snarvegen 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 hensiktsmessig måte og fungerer som en naturlig forbindelse.



Dagens etablerte snarvei/tråkk markert gjennom planområdet.

I tidligere tilbakemeldinger har Byplankontoret anbefalt at snarvegen reguleres som offentlig gangveg med minimumsbredde på 3 meter, universell utforming, asfaltdekke, hensiktsmessige stigningsforhold, belysning og tilrettelegging for helårsbruk. I det foreliggende 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 i regi av Fylkeskommunen vil medføre endringer i traséføringen av snarvegen mot Ringvålvegen.



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

Byrådet er enig i Byplankontorets vurdering om at det viktigste i saken er å sikre en snarveg gjennom planområdet. Med bakgrunn i terrengforholdene, vurderes det som akseptabelt at forbindelsen opprettholdes med enklere standard og uten krav om universell utforming. Som kompenserende tiltak er det i bestemmelsene sikret etablering av håndløpere og belysning, samt mulighet for etablering av terrengtrapp der dette er nødvendig ut fra stigningsforholdene.

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 felt 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 snarveg 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.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget balanserer boligfortetting med bevaring av Lundåsens strøkskarakter. Prioriteringen er lagt på god terrengtilpasning med sokkel- og kjellerløsninger for å minimere inngrep. 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. Førre-var-prinsippet (§ 9) er ivarettatt 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 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 byvekstavtalen 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 snarveger 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.

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 snarveg 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 snarvegen, noe som vurderes som positivt for bruk og aktivitet i området.

Folkehelseperspektivet ivaretas ved å legge til rette for oppgradering av eksisterende snarveger gjennom planområdet og ved etablering av felles uteoppholdsarealer som fremmer fysisk aktivitet og sosiale møteplasser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Dersom det tas inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau fra Nergeilan 6 frem til Lundvegen, slik Byplankontoret har anbefalt, vil fortauet bli offentlig infrastruktur som kommunen overtar drifts- og vedlikeholdsansvar for.

Byrådets konklusjon

Planforslaget legger til rette for en naturlig avslutning av boligområdet på Lundåsen med frittliggende småhusbebyggelse, i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel. Bebyggelsen er planlagt på en måte som gir en god terrengtilpasning og en naturlig videreføring av eksisterende bebyggelsesstruktur. Det er lagt vekt på bokvalitet og fellesskap gjennom etablering av felles uteoppholdsareal og en snarveg som ivaretar tilgjengeligheten til eksisterende gangvegssystem og undergang i Ringvålvegen.

Planforslaget omfatter utbygging av inntil 9 boenheter, og trafikkøkningen som følge av den planlagte utbyggingen vil være svært liten. Byrådet mener det derfor ikke er grunnlag for å kreve regulering og opparbeiding av fortau langs Nergeilan/Nertrøa.

Byrådet anbefaler at detaljregulering av Nergeilan 14, *planid r20250016*, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Byrådet i Trondheim, 10.06.2026

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Detaljregulering av Nergeilan 14, r20250016, offentlig ettersyn - fagnotat
- 2 Nergeilan 14, detaljregulering - reguleringsbestemmelser offentlig ettersyn

- 3 Nergeilan 14, detaljregulering - plankart
- 4 Nergeilan 14, detaljregulering - planbeskrivelse
- 5 Nergeilan 14, detaljregulering - merknadsbehandling innspill ved kunngjøring og varsel om oppstart
- 6 Nergeilan 14, detaljregulering - matrise fra internt samråd Trondheim kommune
- 7 Nergeilan 14, detaljregulering - perspektiv/3D illustrasjoner
- 8 Snitt og oppriss
- 9 Trafikkanalyse