

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING AV SORGENFRIVEIEN 16

Fase:	Planforslag
Dato:	07.02.2023
Revisjon:	26.06.2026
Versjon:	V07
Oppdragsgiver:	Sorgenfriveien 16 AS
Plankonsulent:	Lusparken Arkitekter as
PlanID:	r20230018 - Sorgenfriveien 16



Bakgrunn

1 Plankonsulent, forslagsstiller

Forslagsstiller: Sorgenfriveien 16 AS ved Heimdal Bolig AS

Plankonsulent: Lusparken arkitekter AS

2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å utvikle eiendommen Sorgenfriveien 16 ved å tilrettelegge for fremtidsrettede, trygge og klimavennlige boliger for studenter samt tjenesteyting.

Det overordnede målet for planen er å understøtte transformasjonen av byområdet Tempe/Sorgenfri og å lokalisere boliger slik at bygning og beboere bidrar til å skape en mest mulig positiv byvekst og urbanisering, med reduksjon i transportbehov og byspredning andre steder og med minst mulig negative konsekvenser for klima og natur.

3 Vesentlige utfordringer i planen

Det er ingen vesentlige utfordringer i planen.

Planstatus og rammebetingelser

1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)

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. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode, regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (12. juni 2015)

Kommunene skal sikre høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikre sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Fylkeskommunene og kommunene i storbyområdene legger til grunn at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og følger aktivt opp bymiljøavtaler og byutviklingsavtaler med staten. Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk for å skape et godt og levende bymiljø. Kommunene tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)

Retningslinjene gir anbefalte støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Retningslinjene er veiledende.

2 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Ny KPA 2022-2034 ble vedtatt og rettskraftig for planområdet etter behandling 27.03.2025.

Sorgenfri ligger innenfor byggesone 1, felt S2.

Det åpnes for fortetting etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk. Det tillates følgende formål: bolig, forretning, tjenesteyting, idrett, næringsbebyggelse, herunder blant annet overnatting og kulturinstitusjoner under 500 m² BRA og industri. Arealkrevende næring tillates ikke. Innenfor S2 tillates også hotell og kontor.

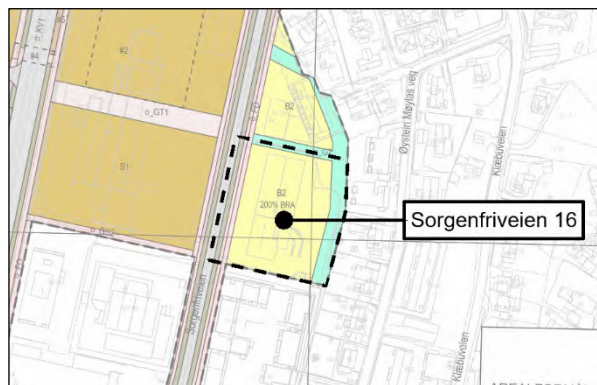
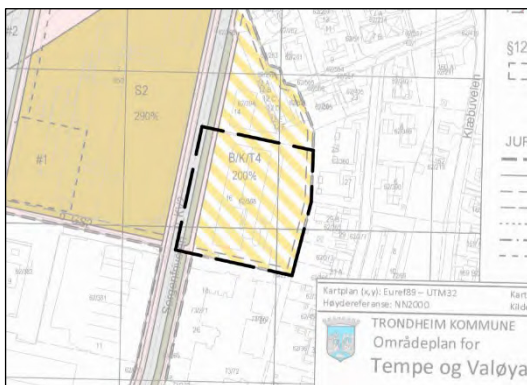


KPA 2022-2034 (gjeldende)

Områdeplan for Tempe og Valøya (under arbeid – ikke vedtatt)

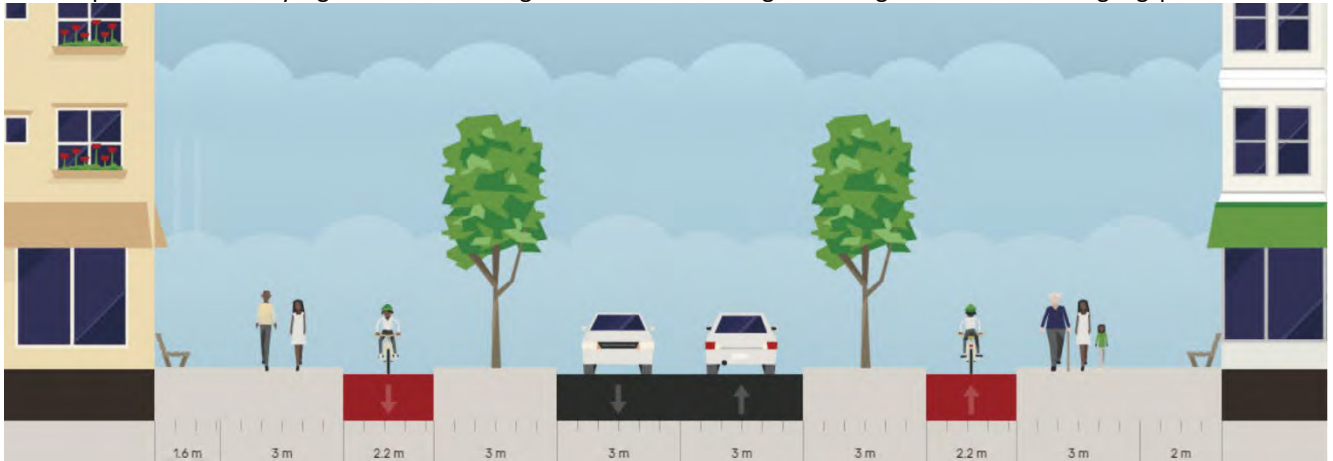
Planen er under arbeid og ble lagt ut på høring 19.01.2024. Planen ble behandlet i Byutviklingsutvalget 05.03.2026, og vedtatt sendt tilbake til administrasjonen for bearbeidelse. Pr. juni 2026 er planen fortsatt under behandling. Det åpnes for parallell behandling av reguleringsplaner innenfor områdeplanen.

I høringsutkastet fra 2019 var eiendommen vist som bolig, kontor og tjenesteyting (innenfor felt B/K/T4). I høringsutkastet fra 2024, er eiendommen vist som område for bolig (felt B2), altså et avvik fra den nye kommuneplanens arealdel, og offentlig grøntområde (o_G2). Deler av eiendommen blir kjørevei og gang/sykkelvei lang Sorgenfriveien.



Områdeplan for Tempe Sorgenfri og Valøya (høringsforslag 2019 og 2023)

Områdeplanen innfører nytt gatetverrsnitt i Sorgenfriveien. Planforslaget for Sorgenfriveien 16 tar utgangspunkt i dette:



Illustrasjon fra planbeskrivelse til offentlig ettersyn 27.11.2023

Områdeløft Tempe – Sorgenfri

Kommunen har igangsatt programarbeid med områdeløft for Tempe – Sorgenfri. Områdeløftet er en analyse og mulige tiltak som primært vektlegger sosio-økonomiske forhold blant nåværende beboere.

3 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Det vises til saken Prinsipper for behandling av plansaker med studentboliger, Trondheim kommune, arkivsak 14/29625. Bygningsrådet slutter seg til foreslåtte prinsipper for behandling av plansaker med studentboliger, og skal medvirke til at egnede områder i Trondheim som blant annet Gløshaugen/Grensen og Sorgenfri/Tempe kan utbygges med studentboliger. Bygningsrådet vedtar at kommunens boligkrav i kommuneplanens arealdel 2012-2024 kan fravikes for sentralt lokaliserte studentboliger og etter en konkret vurdering av studentboligprosjektets samlede kvaliteter. Bygningsrådet vil understreke at et godt og attraktivt boligtilbud for studenter er viktig for Trondheims omdømme som studieby.

Byvekstavtale og miljøpakken

Handlingsprogram for Miljøpakken vedtatt i bystyret 09.12.2021. Miljøpakken omfatter kommunene Trondheim, Melhus, Malvik og Stjørdal, samt Trøndelag fylkeskommune.

4 Gjeldende reguleringsplan

R1138: Klæbuvegen, Sorgenfrivegen, del av Bratsbergvegen m/ del av omkringliggende arealer (vedtatt 24.04.1975). Planområdet er regulert til industriområde.

5 Tidligere vedtak i saken

Orienteringssak til Formannskapet PS 0001/23, 10.01.2023

Orienteringssaken redegjør for status i planarbeidet og angir prinsipper for saksbehandling av reguleringsplaner innenfor områdeplanens virkeområde: Dersom planforslaget (i vesentlig grad) tilpasses rammene gitt i områdeplan for Tempe og Valøya, kan det vurderes å sette i gang arbeid med reguleringsplan. Det må da legges opp til en parallell planprosess med planarbeidet for områdeplanen.

6 Planprogram/konsekvensutredning

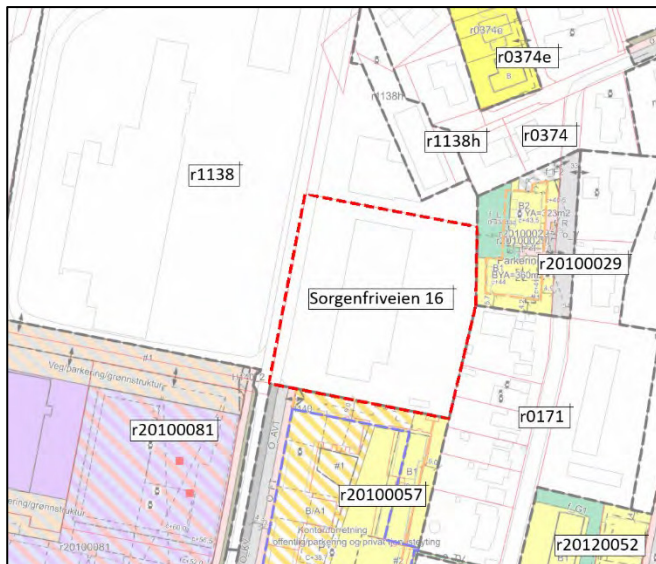
Trondheim kommune har avgjort at planen ikke kommer inn under krav til planprogram eller konsekvensutredning, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften).

I hht. KU-forskriften §§ 6 og 8 kreves det konsekvensutredning av planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planforslaget vil ikke inneholde formål som faller inn under forskriftens vedlegg I (tiltak som alltid skal konsekvensutredes) eller vedlegg II (tiltak som skal vurderes nærmere). Planen er i tråd med kommuneplan for Trondheim 2012-2024 og ligger innenfor område avsatt til sentrumsformål. Videre kan det nevnes at planen også er i tråd med formål angitt i kommunedelplan for Tempe og Valøya, som er under arbeid.

7 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer

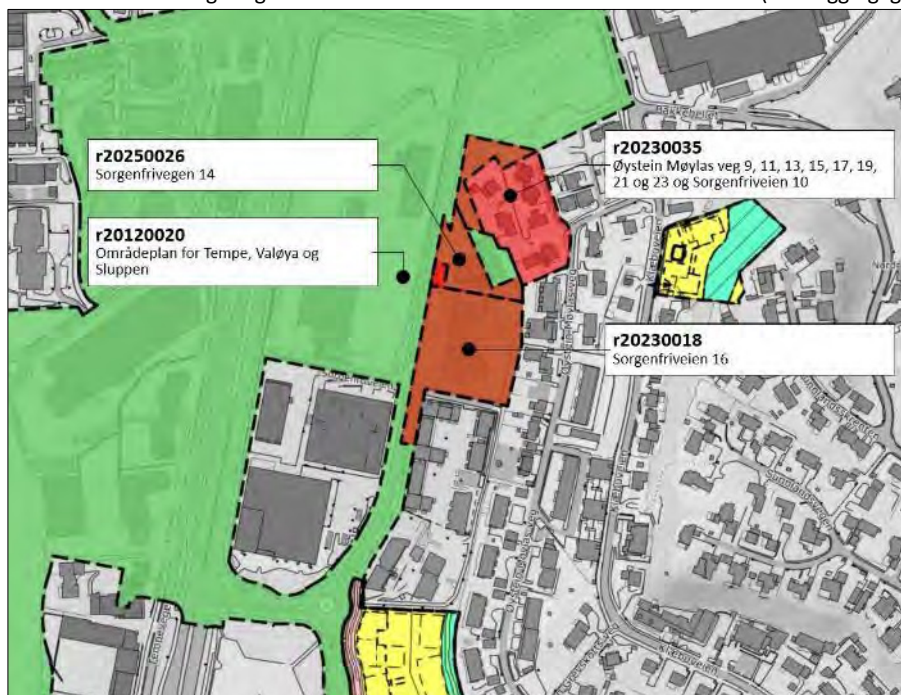
Gjeldende reguleringsplaner:

r20100081:	Holtermanns veg 70 og Sorgenfriveien 11, (29.3.2012)
r20100057:	Sorgenfriveien 18 gnr 73 bnr 72, (19.6.2014)
r20120052:	Øystein Møylas veg 14, 16 og 18, (28.8.2014)
r201000029:	Øystein Møylas veg 25 og 27, (25.8.2011)
r1138:	Kløbuvegen, Sorgenfrivegen, del av Bratsbergvegen m/ del av omkringliggende arealer, (24.4.1975)
r1138h:	Kløbuveien 158e, gnr 62 bnr 219 og del av Sorgenfriv. 14, gnr 62 bnr 1. Erstatte R-1138E (22.6.1994)
r0374:	Kløbuvegen, S.P. Andersens veg - Omkjøringsvegen. (25.4.1996)



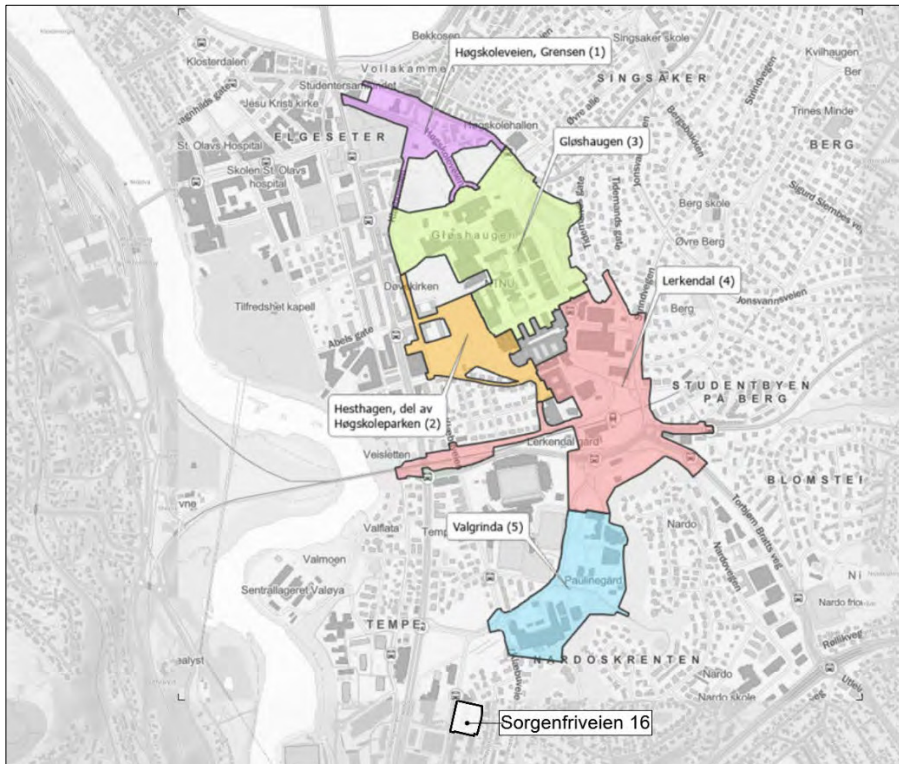
Pågående planarbeid:

r20120020:	Områdeplan for Tempe, Valøya og Sluppen	(Pågår.Behandlet i Byutviklingsutvalget 18.03.2026 og returnert til administrasjonen. Forventet sluttbeh. 2027-) (Planlegging igangsatt)
r20250026:	Sorgenfrivegen 14	
r20230035:	Øystein Møylas veg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 og Sorgenfriveien 10	(Planlegging igangsatt)



8 Temaplaner

Kart over planarbeid ifm. campussamlingen ved NTNU:



R20210040 Områdeplan for Lerkendal og Valgrinda (delområde 4 og 5) ble vedtatt i bystyret 02.03.2023 (sak 31/23).

Innenfor delfelt 5 (Valgrinda) tilrettelegges det for en blanding universitetsbygg, boliger (for studenter) og tjenesteyting, herunder velferdstjenester for studenter.

9 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget følger føringer gitt i kommuneplanens arealdel og i fremtidig ny områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya. Planene tilrettelegger for en bymessig fortetting langs Sorgenfriveien.

Gjeldende reguleringsplan er fra 1975. Her er området regulert til industriområde. Planforslaget vil være en omregulering til boligformål og tjenesteyting.

Området er et fortetnings- og transformasjonsområde der industri og bilbasert næringsvirksomhet erstattes av sentrumsbebyggelse med sammensatte funksjoner som bolig, kontor, tjenesteyting og næring.

Den nye områdeplanen foreslår at Sorgenfriveien 16 reguleres til bolig. (Tidligere utgaver av denne har vist Sorgenfriveien som kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting. Planforslaget foreslår at eiendommen reguleres til kombinert formål for bolig/tjenesteyting slik at det åpnes for større grad av utadrettet virksomhet mot Sorgenfriveien. Arealene tilknyttet Sorgenfriveien og tilhørende fortau reguleres til ulike formål for samferdsel og teknisk infrastruktur.

Den nye områdeplanen foreslår å regulere inn et offentlig grøntdrag på deler av eiendommen. Forslagsstiller er positiv til grøntdraget og gangveien som funksjon og har også lagt dette til grunn i eget skisseprosjekt.

Avvik mellom ny områdeplan og ny KPA

Den nye områdeplanen avviker på flere punkter fra rammene for området som er foreslått i ny KPA.

Sorgenfriveien 16 er foreslått som Byggesone 1 sentrumsformål S2 i forlag til ny KPA. Dette åpner for flere funksjoner enn bolig. Områdeplanen begrenser formålet i Sorgenfriveien 16 til kun bolig.

Nylig vedtatt KPA krever 30 kvm uteopphold pr 100 kvm BRA. Områdeplanen foreslår å øke kravet til 40 m² for boligformål, men åpner samtidig for 25m² pr 100m² BRA innenfor sentrumsformål. Høyder bør tillates opp til 8 etg, og trappes ned mot eksisterende boliger i øst til 4 etg, områdeplanen foreslår 7 og 3 etg.

Nytt forslag til områdeplan regulerer deler av byggeområdet i Sorgenfriveien 16 til grøntområde samtidig som tillatt grad av utnyttning (%BRA) beholdes uendret i forhold til tidligere områdeplanforslag og forslag til ny KPA. Vi ber om at dette endres, slik at planforslagets utnyttelse kan opprettholdes.

Tettheten i Sorgenfriveien 16 vil bli betydelig lavere enn det som ligger til grunn i ny KPA dersom områdeplanens bestemmelser for byggehøyde, grad av utnyttning og krav til uteareal gjøres gjeldene slik det nå er foreslått. Dette bes endret i forslag til ny områdeplan, slik at planforslaget for Sorgenfriveien 16 kan gjennomføres som planlagt.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

1 Berørte eiendommer

Planområdet omfatter g/bnr. 62/388 og deler av g/bnr: 73/72, 73/265, 73/273 og 73/275

G/bnr	Adresse	Eier/kommentar
62/388	Sorgenfriveien 16	Sorgenfriveien 16 AS (forslagsstiller)
73/72	Sorgenfriveien 18	Kjøreatkomst til parkering og varemottak for Sorgenfriveien 18-30
73/275	Sorgenfriveien 18	Kjøreatkomst til parkering og varemottak for Sorgenfriveien 18-30
73/265		Gang- og sykkelvei langs Sorgenfriveien 18
62/394	Sorgenfriveien 14	Gang- og sykkelvei langs Sorgenfriveien 14
73/273	Nettstasjon	Eksisterende nettstasjon mellom Sorgenfriveien 16 og 18

2 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområde

Planområdet ligger på Sorgenfri i Trondheim, ca. 2,5 km sør for Midtbyen. Forslag til planavgrensning følger i hovedsak eiendomsgrensen til Sorgenfriveien 16, g/bnr 62/388. I tillegg tas det med deler av g/bnr 73/257 for å tilrettelegge for felles kjøreatkomst for Sorgenfriveien 16 og 18.

Planområdet er på ca. 6,4 daa.

Eiendommen utgjør deler av felt B2 i Områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya som er under utarbeidelse.

3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Sorgenfriveien 16 har tomteareal 6368m² (6,37daa). I dag er eiendommen bebygd med et industri- og verkstedbygg i én etasje med kjeller. Uteområdene består hovedsakelig i kjøre- og parkeringsområde. Bygningen har bla. vært benyttet til bilverksted og bilsalg. Eiendommen henvender seg mot Sorgenfriveien mot vest og atkomsten blir fra denne siden.

Eksisterende bebyggelse forutsettes sanert.

I dag er det bussdepot på motstående side av veien, i Sorgenfriveien 7. Bussdepotet skal flyttes og eiendommen er avsatt til sentrumsformål i KPA og områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya. Eiendommen vil bli utviklet med bymessig bebyggelse i fremtiden.

Mot sør er eiendommene på begge sider av Sorgenfriveien utbygd i nyere tid med bolig, næring og kontorbebyggelse med høy utnyttning.

Mot øst mellom planområdet og Øystein Møylas veg og videre mot Klæbuveien ligger en blanding av eneboliger, mindre flerbolighus og lavblokker.

Mot nord ligger et mindre næringsbygg og en låvebygning i verneklasse C som er bygget om til boliger.

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

Planområdet ligger innenfor byggesone 1, felt S2 i KPA 2022-2034. Utviklingen av eiendommene langs Sorgenfriveien har startet i sør der Trondheimsporten og Nærbyen er starten på utviklingen av Sorgenfriveien som en urban strøkgate.

Mot øst grenser planområdet mot blandet boligbebyggelse langs Øystein Møylas veg. Bebyggelsen her består av en blanding av lavblokker, flermannsboliger og eneboliger.

Det er gjort en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse (52209769-RIM-02 Ombruksrapport_J02). Det er lite aktuelt med direkte gjenbruk av bygningsmassen. Muligheten for ombruk av bygningsdeler og gjenvinning av materialer fra eksisterende bygg vil bli fulgt opp ifm. byggeprosjektet.

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

Sorgenfri og Tempe-området er et relativt flatt platå som ligger mellom den lavereliggende Nidelva, og skråningen opp mot Sunnland- og Nardoskrenten. Den flate delen av Sorgenfriområdet har vært preget av bilbasert næring og industri med lav tomteutnyttelse og bygninger med én eller få etasjer. Det er en pågående transformasjon og urbanisering i området der tidligere industribebyggelse erstattes av bolig, næring og kontorbygg med betydelig høyere utnyttelse.

Øst for planområdet skråner terrenget opp mot Sunnlandsskrenten og Nardoskrenten. Bebyggelsen langs Øystein Møylas veg og Klæbuvegen består av en blanding av eneboliger, flermannsboliger og lavblokker på 3-4 etasjer.

Fra naturens side er det åpen topografi, dvs lite skyggegivende topografiske forhold og generelt gode solforhold i området med muligheter for sol hele dagen.

Lokalklimatisk er området påvirket av de fremherskende vindretninger og –styrker som gjelder for Trondheimsområdet generelt. Det vises til egen rapport vedrørende lokalklima.

6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert fredede kulturminner innenfor planområdet. Deler av planområdet lå under Sorgenfri leir (Truppenlager Öya) under 2. verdenskrig. (jfr. Riksantikvarens kulturminnesøk).

Låvebygningen som ligger i Sorgenfriveien 12 er markert med verneklasse C i kommunens kulturminnekart. Den er også regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan 5001 r1138h – Klæbuveien 158e, gnr 62 bnr 219 og del av Sorgenfriveien 14, gnr 62 bnr 1.

7 Naturverdier, inkl. karbonrike arealer og vegetasjon

Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor planområdet (jfr. i kommunens kart for biomangfold og naturverdier). Det meste av tomta er bebygd eller opparbeidet med asfaltert og gruslagt parkeringsområde. Det ligger en smal vegetasjonsstripe langs eiendommens østside. Mot nordøst ligger et gressområde på ca. 500m².

8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen viktige rekreasjonsområder innenfor planområdet.

9 Landbruk

Ikke relevant.

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

Trafikk

Planområdet ligger langs Sorgenfriveien som har ÅDT på 4400 med 15% andel tunge kjøretøy (trafikkdata fra Statens vegvesen 2022).

Atkomst for biler og myke trafikanter er fra Sorgenfriveien. Det er fortau og sykkelfelt forbi eiendommen. Det er tre steder med nedsenket kantstein som gir kjøreatkomst til eiendommen. Overgangen mellom fortauet og parkeringsområdet foran bygningen er noe utydelig.

På naboeiendommen, langs eiendomsgrensen mot sør, ligger det kjøreatkomst til parkeringskjeller for Sorgenfriveien 18-30. Her er det også atkomst for renovasjon og varelevering, bla. til Kiwi. Det er også et offentlig tilgjengelig returpunkt for glass/metall.



Ulykker

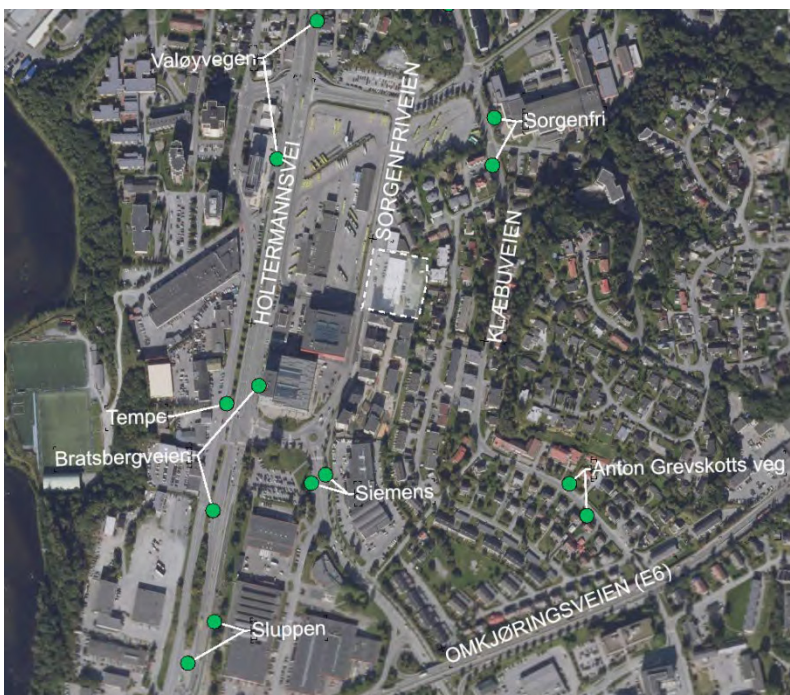
Det er registrert 4 personskaderelaterte ulykker langs Sorgenfriveien mellom kryssene Valøyvegen og Brattsbergvegen. Det er hovedsakelig ulykker ifm. avkjøring eller venstresving, eller ulykker med enslige kjøretøy.

I rundkjøringen Sorgenfri/Klæbuveien (ca. 350m nordøst for planområdet) er det registrert 13 ulykker, 11 av disse er sykkelrelaterte.

Se trafikknotat for mer informasjon.

Kollektivdekning:

Området har flere busstopp som ligger under 500m unna. Det er god bussdekning med flere busslinjer, både lokal og regionbusser. Lerkendal togstasjon ligger ca. 1km unna.



Brattsbergveien (ca.400m):

1, 2, 10, 14, 71, 310, 340, 410, 440

Tempe (Ca.400m)	20
Siemens (ca.350m):	10, 73, 74
Sorgenfri (ca.400m):	10, 24, 103

11 Barns interesser

Tomta er ikke tilrettelagt for bruk til lek eller annen aktivitet for barn.

Solflata barnehage ligger ca. 50m sørøst for planområdet. Det er en nærlekeplass i Sorgenfriveien 18.

12 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet ligger innenfor skolekretsene til Nidarvoll barneskole og Sundland ungdomsskole. En ny kombinert barne- og ungdomsskole ble åpnet på Nidarvoll i 2024. Det er god skole og barnehagedekning i området.

Sorgenfriveien vokser fram som en strøgsgate med et relativt godt tjenestetilbud. Det ligger to matvarebutikker i umiddelbar nærhet (Rema1000 og Kiwi), restaurant (Kompis). MAX-bygget i Tempevegen 22 ligger ca. 550m unna og inneholder matbutikk, frisør og apotek. På Nidarvoll ligger det også flere matbutikker (Bunnpris og Rema 1000) og burgerrestaurant (Burger King).

13 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt og har god tilkomst fra eksisterende fortau langs Sorgenfriveien.

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

Det ligger vann- og avløpsledninger med tilfredsstillende kapasitet i Sorgenfriveien. Det ligger fjernvarmerør på motstående side av Sorgenfriveien, med forgrening til Sorgenfriveien 18 via kjøreatkomsten mellom nr. 16 og 18.

Det ligger en eksisterende nettstasjon mellom Sorgenfriveien 16 og 18. Denne har tilfredsstillende kapasitet, forutsatt intern ombygging.

15 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger og rasfare

Planområdet ligger lavere enn marin grense. Det er ikke registrert kvikkleire innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Kvikkleiresone 191 Tempe ligger ca. 200m vest for planområdet.

Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering av planområdet (se vedlegg). Planområdet vurderes å være godt egnet for utbygging med kompensert fundamentering. Byggegropp kan etableres med generell graveskråning 1:1,5 – 1:1. Det kan være behov for overflatesikring av graveskråningene. Ved behov for vertikale vegger i byggegroppa kan byggegroppa avstives med spunt, evt. andre former for byggegroppsoppstøtting.

Eiendommen er markert på kommunens aktsomhetskart for forurensset grunn. Eiendommen har vært benyttet til bilverksted og det er registrert nedgravde oljetanker på eiendommen. Det er gjort en miljøkartlegging av området som viser at det er spor av forurensning i grunnen (se vedlegg).

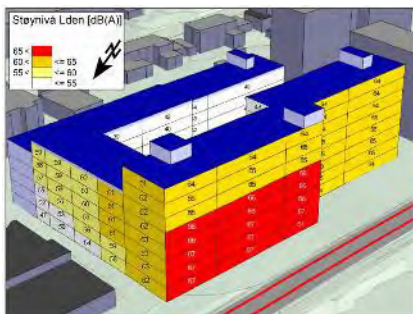
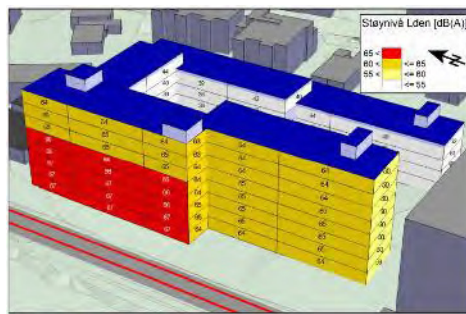
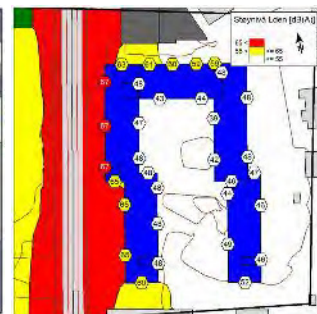
Fagområdene følges opp videre i detaljprosjekt og byggesak.

16 Støyforhold

Støykart fra Trondheim kommune viser at deler av planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Sorgenfriveien og Holtermanns veg.

Det er utført en støyutredning for prosjektet (Rambøll 29.06.2026). Resultater viser at deler av fasaden nærmest Sorgenfriveien får støyinnivå tilsvarende rød støyzone. Resten av fasader mot vest, samt deler av fasader mot nord og sør vil være i gul støyzone. Øvrige fasader vil tilfredsstille grenseverdien for stille side. Uteoppholdsarealer på bakkenivå og takhager vil tilfredsstille grenseverdien for støy med tett rekkverk på den ene takhagen.

Det anbefales at alle studentboliger får oppfylt de tre kvalitetskriteriene for støy i retningslinje T-1442. Dette innebærer tiltak på fasade for å oppnå dempet fasade eller tilsvarende støyinnivå innendørs med åpent luftevindu. Detaljer rundt fasadetiltakene må fastsettes i detaljprosjekteringen sammen med lydkrav til fasade og vinduer for å tilfredsstille krav til innendørs støyinnivå.

Figur 5 Fasadestøy, L_{eq}, sett fra nordvestFigur 6 Fasadestøy, L_{eq}, sett fra sørvestFigur 7 Støykart for hele prosjektet, L_{eq}, sett fra sørvest

Illustrasjoner fra støyrapport

De to nederste etasjene i prosjektet forbeholdes mindre støyfølsom virksomhet: utadrettet virksomhet og tjenesteyting, samt fellesfunksjoner som vaskeri, foajé etc. Disse arealene er gjennomgående og får fasade både mot Sorgenfriveien og gårdsrommet. Over de to nederste etasjene et blir det tre boligetasjer som delvis havner i rød sone. I dette området planlegges det bokollektiv der fellesfellesområder legges mot gatefasaden og soverom prioriteres mot stille side. Det forutsetter dempetiltak på støyutsatte fasader for å ivareta behov for lufting med akseptable verdier for støy/støv. Se støyrapporten for konkrete tiltak og løsninger.

Forslag til ny områdeplan foreslår at det legges begrensninger på ettroms leiligheter med kun dempet fasade. Her påpekes det at kravene til støy inne i boligen vil være tilfredsstillt, og at utformingen av dempet fasade også løser kravet til støy på fasaden, slik at det vil være gode bokvaliteter i hele anlegget. Det er gjort flere overordnede grep i prosjektet for å begrense antallet støyutsatte soverom. Over 70% av soverommene vil havne i hvit sone. I underkant av 3% vil havne i rød sone. Alle beboerne vil ha enkel og likeverdig tilgang til gode og varierte utearealer. I tillegg nevnes det at en i større grad vil ha mulighet for å flytte internt i prosjektet og at en bor i studentboliger i en tidsavgrenset periode. Støyberegningene er gjort ut fra dagens fartsgrense som er 50 km/t. Det gjøres spesielt oppmerksom på at gatetverrsnittet for Sorgenfriveien slik det nå planlegges i Områdeplanen og i dette planforslaget vil måtte begrense hastigheten til 30 km/t. En lavere fartsgrense vil påvirke støyforholdene i positiv retning generelt og med enda færre boenheter i rød sone.

17 Luftforurensning

Vegtrafikken langs planområdet medfører utslipp av svevestøv og nitrogendioksid (NO₂), og det er noe innslag av svevestøv i området.

Det er utarbeidet en luftkvalitetsutredning for planområdet (Rambøll 16.08.2023):

Luftforurensningsproblematikken i området er knyttet til spredning ut fra Sorgenfriveien og Holtermanns veg som går vest for planområdet. Luftkvalitetsberegningene viser at størstedelen av planområdet har god luftkvalitet. Deler av den planlagte bebyggelsen havner i T-1520 gul sone.

Første og andre etasje mot Sorgenfriveien benyttes til tjenesteyting og fellesfunksjoner. Arealene er gjennomgående og får fasade både mot veien og gårdsrommet. Det kan enkelt etableres ventilasjonsanlegg med luftinntak i hvit sone.

Noen boligenheter, særlig på plan 3, havner i områder med redusert luftkvalitet: Totalt havner 28 av ca. 620 boenheter på plan 1, 2 og 3 langs fasadene i vest og nordvest i gul sone. For boenhetene i de tre nederste etasjene der boligene vender ensidig mot fasader i gul sone, er det aktuelt å installere vindusløsning med skjerming mot luftforurensning. Oppføring av tett, skjermende vegetasjon mellom de trafikkerte vegene og planområdet vil også kunne gi noe skjerming mot luftforurensning, primært svevestøv.



Spredningskart som viser utbredelsen av Retningslinje T-1520 rød og gul sone for PM10, ved plan 2 (venstre) og plan 3 (høyre)

Deler av planområdet inkludert ved bygningsfasadene langs Sorgenfriveien i vest, sørvest og nordvest omfattes både av gul sone for lokal luftkvalitet iht. Retningslinje T-1520 og for gul og delvis rød støysone etter Retningslinje T-1442. Ved gjennomføring av tiltak beskrevet i luftkvalitetsutredningen, vil hensynet til luftkvalitet være tatt høyde for. Vurderinger av luftforurensning fra trafikk er gjort ut fra dagens fartsgrense som er 50 km/t. Det gjøres oppmerksom på at gatetverrsnittet for Sorgenfriveien slik det nå planlegges i Områdeplanen og i dette planforslaget vil måtte begrense hastigheten til 30 km/t. En lavere fartsgrense vil påvirke støvforholdene i positiv retning generelt og med enda færre boenheter i gul sone.

18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Trafikk

De viktigste hovedveiene i området er Omkjøringsveien (E6) og Holtermanns veg. Holtermanns veg er en hovedforbindelse sørfra inn mot Midtbyen og er en hovedåre for busser. Omkjøringsveien kobler området mot E6, sørover mot Oslo og nordover mot Narvik.

Sorgenfriveien: 50km/t, 4400 ÅDT, 15% tunge kjøretøy
 Holtermanns veg: 60km/t, 15500 ÅDT, 13% tunge kjøretøy
 Omkjøringsveien: 70km/t, 41200 ÅDT, 12% tunge kjøretøy

I utkast til ny områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya er det foreslått å senke hastigheten i Holtermanns veg fra 60 til 50 km/t og Sorgenfriveien fra 50 til 30 km/t.

Det er en noe høy andel tunge kjøretøy i Sorgenfriveien. I dag er det buss-depot i Sorgenfriveien 7 med kjøreatkomst fra Sorgenfriveien.

Atkomst til og fra Sorgenfriveien 16 krysser dagens fortau langs Sorgenfriveien og er noe udefinert. Området er relativt oversiktlig,

Støy

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra Sorgenfriveien og Holtermanns veg.

Forurenset grunn

Eiendommen har vært benyttet til industriformål og bilverksted og er registrert i kommunens kart for forurenset grunn. Det stilles krav i planbestemmelsene at det må utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn.

Utover forhold som er beskrevet over (grunnforhold, støy og luftkvalitet), er det ikke kjente forhold som berører tema samfunnsikkerhet i arealplanlegging i dagens situasjon.

Klima

ROS-analyse tilknyttet områdeplan for Tempe og Sorgenfri nevner følgende klimahendelser: 1. Økt nedbør, også i form av lokalt styrtregn. 2. Regnflom i Nidelva og mindre bekker. 3. Økt fare for jordskred. 4. Det er usikkerhet knyttet til om vi vil få mer vind og sterkere vinder som kan ramme planområdet 5. Økt temperatur kan gi tørke i grøntområder 6. Et høyere

havnivå og stormflo vil kunne gå opp i Nidelva. Punkt 2 og 6 er ikke relevant for Sorgenfriveien 16, pga. avstand til Nidelva.

Aktsomhetskart for flomfare og havstigning viser at det ikke er store flomveger i området. Mindre, lokale overvannsveier forblir uendret og ivaretas ved høydesetting og fallplaner av landskapsarkitekt, slik at planområdet ikke utsettes for skadelig overvannsavrenning fra omliggende områder, eller påvirker naboområder negativt. Det planlagte grøntdraget o_BG bidrar til å håndtere fremtidige nedbørnivåer. Det er utarbeidet en overordnet VA-plan for prosjektet som dokumenterer løsning for håndtering av nedbør og overvann.

Det er utarbeidet en vindanalyse for prosjektet som viser at vindforholdene i Sorgenfriveien 16 blir akseptable. Enkelte lokale skjermingstiltak kan gjennomføres i detaljprosjektet. Det er usikkerhet knyttet til fremtidig endring i vindforhold pga. klimaendringer.

19 Næring

Tomta har vært brukt til bilverksted og annen industri i en årrekke, men denne bruken er under avvikling.

I nærområdet finnes to matvarebutikker (Kiwi og Rema1000) og cafe/restauranter (Kompis og Pizzabakeren). Av annen tjenesteyting kan nevnes virksomheter innen helse og trening, samt kontorer.

20 Eksisterende analyser og utredninger

Ikke relevant.

Beskrivelse av planforslaget

1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planarbeidet skal tilrettelegge for bygging av boliger for studenter, med tilhørende anlegg. Eiendommen vil bli båndlagt til studentboliger gjennom tinglyst bestemmelse, det vises til tilsvarende saker i Nardobakken 3 og 4.

Første og andre etasje mot Sorgenfriveien skal inneholde utadrettede virksomheter. Studentboligene vil få et serviceanlegg med vestibyle/resepsjon og andre fellesfunksjoner. Disse arealene blir gjennomgående og får fasade både mot Sorgenfriveien og gårdsrommet. Dette skal være et aktivt, utadrettet og miljøskapende fellestilbud for beboerne som vil få henvendelse ut mot Sorgenfriveien. Det vil også bli tilrettelagt for annen utadrettet virksomhet i 1. etasje mot Sorgenfriveien (tjenesteyting).

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

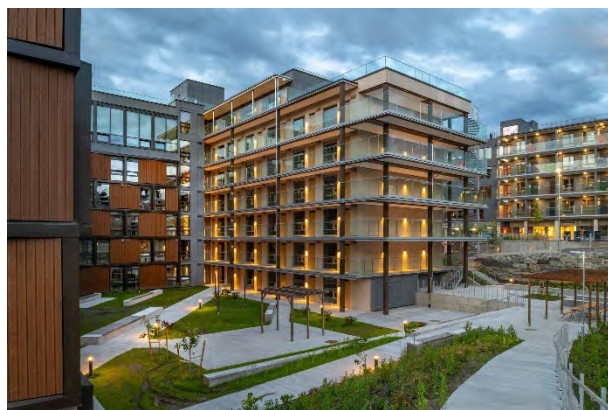
Bebyggelsen utformes av flere sammenkoblede bygningskropper med varierende høyde, som til sammen danner en karré som åpner seg mot sør. Anlegget får en urban karakter ut mot Sorgenfriveien og viderefører gatestrukturen som er etablert ved Sorgenfriveien 18. Bebyggelsen blir høyest mot Sorgenfriveien og trappes ned mot nabobebyggelsen mot øst.

Det etableres en vestvendt, urban plass langs Sorgenfriveien. Plassen kan benyttes av beboerne i området og besøkende til bydelen, og aktiviseres av virksomhetene i lokalene for tjenesteyting.



Gateperspektiv fra sør, Illustrasjon Goldbox

Bebyggelsen mot Sorgenfriveien skaper et skjermet gårdsrom som blir tilrettelagt for variert bruk. Uteområdet åpnes mot sør. Det blir også en åpen passasje mellom Sorgenfriveien og gårdsrommet. I tillegg til uteområdene på bakkeplan vil det bli tilrettelagt for uteopphold på tak.



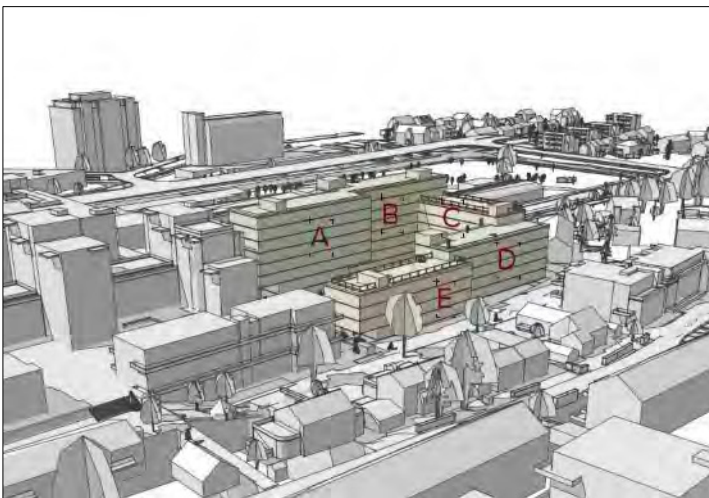
Eksempel: Studentboliger i Nardobakken 3, fotos

Planområdet er relativt flatt. Sorgenfriveien synker i underkant av en meter på strekningen langs planområdet, og prosjektet kan tilpasses til eksisterende terreng og tilliggende vei/fortau uten større tiltak.

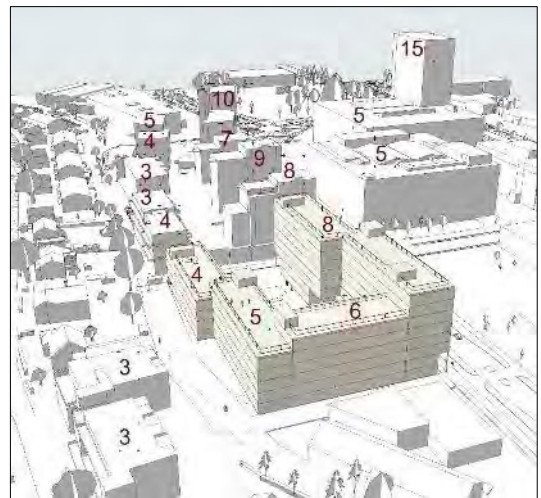
3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Låvebygningen som ligger i Sorgenfriveien 12 er markert med verneklasse C i kommunens kulturminnekart. Den er også regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan 5001 r1138h – Klæbuveien 158e, gnr 62 bnr 219 og del av Sorgenfriveien 14, gnr 62 bnr 1. For å ivareta hensynet til bevaring av låvebygningen er det naturlig at hovedtyngden av utbygging innenfor feltet trekkes noe vekk fra låven.

Utbyggingen vil stå i sammenheng med byggeprosjektene i Sorgenfriveien 18 og Trondheimsporten II. Samtidig skal bebyggelsen trappes ned mot småhusbebyggelsen mot øst. Planforslaget tilrettelegger for 8 etasjer mot Sorgenfriveien. Bebyggelsen trappes ned med 6 etasjer mot nord og 5 og 4 etasjer mot øst. Øst for den nye bebyggelsen blir det et sammenhengende grøntdrag med en gangforbindelse i nord-sør retning. Grøntdraget fungerer som en buffer mellom Sorgenfriveien 16 og eksisterende bebyggelse mot øst.



Bygningsvolumer



Etasjeantall

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

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet (felt B/T) anbefales til 13 800 m² BRA.

5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Studentboligene vil ha betjent resepsjon. I tillegg kommer vaktmestertjeneste som er tilkallingstjeneste etter behov.

Det tilrettelegges for ca. 500m² BRA utleielokaler med tjenesteyting i første og andre etasje langs Sorgenfriveien. Antall arbeidsplasser vil avhenge av hvilke virksomheter som kommer.

6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det tilrettelegges for bygging av studentboliger med plass til ca. 600 beboere.

7 Bomiljø/bokvalitet

Sorgenfri er sentralt plassert og har god kollektivdekning. Området er regulert som byggesone 1 felt s2 i gjeldende KPA 2022-2034. Det er kort avstand – gangavstand - til NTNU som gjør området særlig godt egnet for studentboliger. Anlegget tilrettelegges med gode fellesarealer som lesesaler, gruppe- og kollokvierom, felles vestibyle, vaskeri, innendørs sykkelparkering og sosiale rom. Anlegget får betjent resepsjon.

Bebyggelsen benyttes til å skape skjermede uteområder og det tilrettelegges for uteopphold både på terreng og på tak. Foreslått fotavtrykk skjermer mot trafikkstøyen fra Sorgenfriveien og skaper et beskyttet uterom i gårdsrommet.

I planarbeidet og senere byggeprosjekt vektlegges det å ivareta hensynet til støy og lys/sol både innvendig og i utearealer.

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

Sykkel

Det blir atkomst til innendørs sykkelparkering i kjeller via utvendig rampe i gårdsrommet. Det skal etableres minimum 4 oppstillingsplasser for sykkel pr. 100m² BRA bolig og minimum 3 sykkelplasser pr. 100m² BRA tjenesteyting. Minimum 75 % av plassene skal være under tak eller innendørs. Det skal etableres enkelt sykkelverksted innendørs.

Erfaringsmessig er det få studenter som eier transport- og lastesykler. Derfor anbefales det å ikke stille krav om sykkelplassene skal tilrettelegges for dette. Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for en felles deleordning for 3-5 stk. lastesykler som vil være til utlån (gratis) for beboerne i bygget.

Sykkelparkering for tjenesteyting kan løses i møbleringssonen langs Sorgenfriveien og under tak i portrom. Ved behov kan det også etableres innvendig sykkelparkering innenfor arealene som disponeres til tjenesteyting.

Bil

Byutviklingsutvalget vedtok i møte 05.03.2026 å ta mobilitetshuset ut av områdeplanen, og at parkering skal løses for hvert felt. Utvalget vedtok i møte 13.05.2026 at krav til parkeringsdekning for bil for bolig endres til minimum 0,1 p-plass per 100 m² BRA. Delebilordninger kan erstatte boligparkering med inntil 10 parkeringsplasser per delebil for 100% av parkeringskravet. Parkering må løses innenfor planområdet, fortrinnsvis innomhus.

Minimum to bilplasser, tilrettelagt for forflytningshemmede skal legges som gateparkering langs Sorgenfriveien, innenfor felt o_SVT.

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

Vann og avløp

Det er utarbeidet en overordnet plan for VA. Vann og avløp ligger greit tilgjengelig i Sorgenfriveien og er av relativt nyere dato (2018). Det er tilstrekkelig slukkevannkapasitet i området til å tilfredsstille krav om 50 l/s fordelt på to uttak, samt 30 l/s for uttak til sprinkling.

Det er separert anlegg for spillvann og overvann i området (2018) Spillvann kobles til eksisterende spillvannsledning vest for planområdet. Overvann dimensjoneres for separatsystem og håndteres etter tretrinnsstrategien. Det forutsettes etablering av grønne/blå overflater på tak og i gårdsrom som håndterer daglig nedbør. Dersom nødvendig fordrøyning ikke kan ivaretas på tak eller på terreng må det vurderes etablering av fordrøyningsmagasinering under bakken.

Det er ingen store flomveger i området, jfr. aktsomhetskart for flom og havstigning. Lokale overvannsveier forblir uendret og ivaretas ved høydesetting og fallplaner av LARK, slik at planområdet ikke utsettes for skadelig overvannsavrenning fra disse områdene.

Varelevering

Varelevering løses i vareleveringslomme langs Sorgenfriveien.

Boligrenovasjon

Hovedandelen av boligrenovasjon løses med avfallssug. Fraksjoner som ikke går i avfallssug håndteres med 3 stk. nedgravde containere (metall/glass og større papp). Nedkast til avfallssug og containere plasseres sentralt i gårdsrommet, med hensiktsmessig avstand til hoved- og øvrige innganger.

Tjenesteyting - næringsavfall

Avfall for tjenesteyting håndteres som næringsavfall med privat renovasjonsavtale. Henting av avfall kan håndteres via vareleveringslomme eller lomme for renovasjonsbil. Avfallsrom kan etableres innenfor bygningskroppen og dimensjoneres etter virksomhetens behov. Områdeplanen åpner også for at næringsvirksomhet og offentlig tjenesteyting også kan benytte avfallssug.

EL

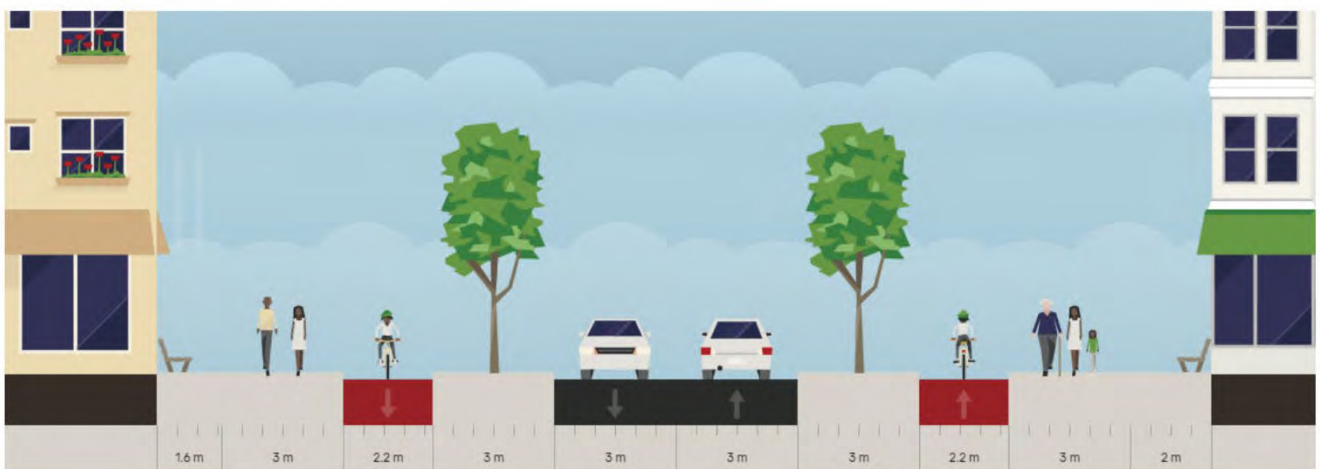
Det er tilstrekkelig el-kapasitet forutsatt intern ombygging av eksisterende nettstasjon som ligger ved innkjørselen til Sorgenfriveien 18.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det ligger fjernvarmerør på vestsiden av Sorgenfriveien, med forgrening til Sorgenfriveien 18 som krysser Sorgenfriveien like sør for planområdet.

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

Planforslaget tilrettelegger for nytt gatetverrsnitt i Sorgenfriveien. Nytt gatetverrsnitt avklares i områdeplanen, og gatetverrsnittet som legges inn i reguleringsplanen vil bli tilpasset dette.



Gatetverrsnitt Sorgenfriveien, høringsforslag områdeplan for Tempe og Sorgenfri

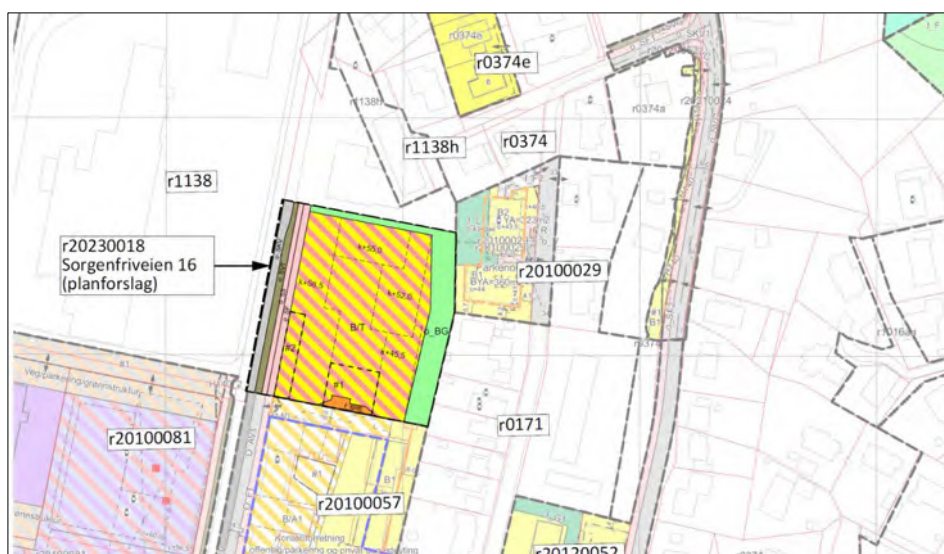
I tilbakemeldingsbrevet nevnes det at det må settes av areal langs fortauet til snøopplag og plass ved innganger. Ev. snøopplag inn mot bygningen kan ivaretas i møbleringssonen langs fasaden. Det er også plass til snøopplag i møblering- og beplantningssonen mellom kjøreveien og fortau/sykkelfeltet.

Naboavkjørselen til Sorgenfriveien 18 betjener: varemottak for butikk og atkomst til parkeringskjeller med boligparkering og besøkparkering for butikker. Det er tilrettelagt for atkomst for renovasjonsbiler ifm. mobilt avfallsug og offentlig renovasjonspunkt med nedgravde containere.

Gårdsrommet vil være tilgjengelig via portrom, men det er ikke behov for kjøreatkomst til gårdsrommet. Bilparkering og HC-parkering dekkes langs Sorgenfriveien. Varelevering skjer via lomme langs Sorgenfriveien. Renovasjon er tilknyttet stasjonært avfallssug. Nedgravde containere kan tømmes samtidig som renovasjonspunkt i Sorgenfriveien 18. Trafikknotatet og illustrasjonene viser sporing av renovasjonsbil på egen grunn.

11 Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng/situasjon.

Sorgenfriveien heller svakt mot nord med en høydeforskjell på ca. 0,6m langs tomta. Planområdet er relativt flatt, og det er ikke behov for større terrengtilpasninger for å gjennomføre prosjektet.



Overordnet plan, områdeplan for Tempe og Sorgenfri

Trondheim kommune jobber med å utarbeide en områdeplan for Tempe og Sorgenfri. Planforslaget følger opp føringene fra områdeplanen herunder grøntsone med gangvei som planlegges videreført med forbindelse på den andre siden av Sorgenfriveien.

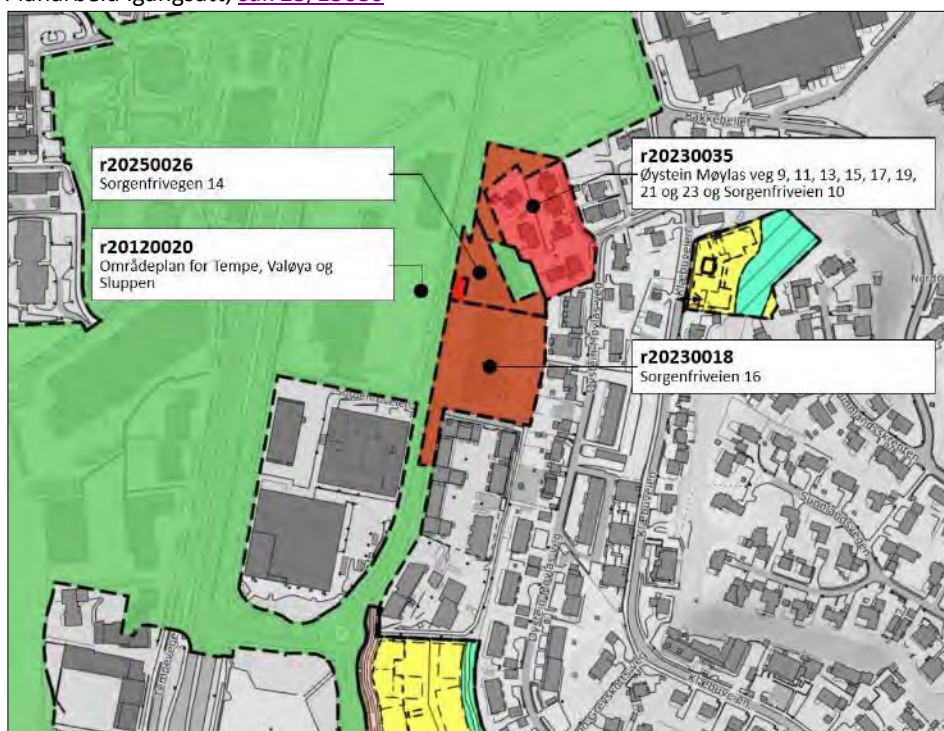
Andre nærliggende planer:

-Planinitiativ for r20250026 - Sorgenfriveien 14:

Planarbeidet igangsatt, [sak 25/22137](#)

-Planinitiativ for r20230035 - Øystein Møylas veg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 og Sorgenfriveien 10:

Planarbeid igangsatt, [sak 23/13680](#)



12 Planlagte offentlige anlegg

Det tilrettelegges for opparbeiding av fortau med sykkelfelt langs Sorgenfriveien. I tillegg tilrettelegges det for opparbeiding av deler av grøntdraget o_BG, som ligger innenfor planområdet.

13 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Eiendommen er markert på kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn. Det er gjort miljøgeologiske undersøkelser på eiendommen og det er påvist forurensning i grunnen. Planbestemmelsene stiller krav til godkjent tiltaksplan for forurenset grunn, som vil bli fulgt opp i byggesak.

I prosjektet legges det vekt på godt utarbeidede uteområder med blå-grønne kvaliteter.

14 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell utforming

Nybygg skal tilfredsstillende til enhver tid gjeldende krav til universell utforming. Krav til universell utforming ivaretas og dokumenteres i byggesak.

Det tilrettelegges for bygging av studentboliger. TEK17 §1.2 6. ledd fastsetter et krav om at 20% av studentboligene skal være tilgjengelig boenhet.

Uteområder på terreng vil være tilgjengelig fra bakkeplan og trinnfrie innganger. Det vil også være trinnfri atkomst fra Korridor/trapp/heis til takterrasser. Det stilles krav om hc-parkeringsplasser.

Renovasjonspunkt med nedkast til avfallssug og nedgravde containere plasseres sentralt i gårdsrommet, med universelt utformet tilkomst.

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

Prosjektet tilrettelegger for uteopphold både på terreng og på tak.

Den nye bebyggelsen formes som en åpen karré, med et indre gårdsrom som er åpent mot sør. Utearealene i gårdsrommet vil få sol om formiddagen og tidlig om ettermiddagen. Bebyggelsen mot gata gir nødvendig skjerming mot trafikkstøy og -støv fra Sorgenfriveien, men vil også gi noe skygge i gårdsrommet ut over kvelden.

Ut mot Sorgenfriveien etableres det en forplass som vil være godt egnet for uteservering og annen utadrettet virksomhet. Plassen er vestvendt og vil få ettermiddags- og kveldssol. Plassen kan bli noe utsatt for trafikkstøy fra Sorgenfriveien og vil ligge i gul sone mht. luftkvalitet. Det er mulig å skjerme hele eller deler av dette arealet, og eventuelt behov for dette vil bli vurdert i detaljprosjektet når det er avklart hvilke funksjoner og virksomheter som skal bruke arealet.

Planforslaget regulerer inn et offentlig grøntdrag o_BG, øst og nord for prosjektet. Grøntdraget skal opparbeides med en forbindelse for gående på minimum 3 meters bredde. Grøntdraget vil fungere som en sammenhengende buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse i øst.

Områdeplanen åpner for at det kan etableres noen sittegrupper og steder som kan tilrettelegges for aktivitet så lenge det ikke hindrer ferdsel. Områdene skal beplantes og ha et tydelig grønt preg. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, som regnbed, kan etableres innenfor grøntdraget.

Det vil også bli tilrettelagt for uteopphold på alle tak. Her vil det være gode solforhold gjennom hele dagen. Takarealene er godt skjermet mot trafikkstøy og svevestøv. På takene blir det beplantet og møblert for ulike aktiviteter, både med åpne fellessoner og mer skjermede steder.

Prosjektet har tilstrekkelig uteareal iht. krav fra KPA 2024-36, som stiller krav om 30m² uteareal pr. 100m² BRA boligareal. Minst 50% av utearealet skal være på terreng. Dette er i tråd med vedtaket i Byutviklingsutvalget 13.05.2026. Se uteromsregnskap i eget vedlegg.

Utearealene på bakkeplan og tak vil ha universell utforming og være enkelt tilgjengelig med rullestol, via. heis i bygget. Gårdsrommet vil være tilgjengelig på bakkeplan fra syd. Takterrassene vil være forbeholdt beboerne.

Planbestemmelsene stiller krav om at det skal utarbeides en helhetlig utomhusplan ifm. søknad om byggetillatelse. Uteområdene må være opparbeidet før det gis ferdigattest.

Studenter har noe andre behov for utomhusarealer enn det ordinære familier har. Det vises til Prinsipper for behandling av plansaker med studentboliger, Trondheim kommune, arkivsak 14/29625. Gårdsrommet blir felles for alle studentene/beboerne og blir noe skjermet fra forbipasserende og tenkes brukt til fellesaktiviteter og sosiale aktiviteter, mens privat, skjermet uteopphold skjer i avskjermede soner på takhagene.

16 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant

17 Kollektivtilbud

Det er god kollektivdekning i området og kort vei til bussholdeplasser.

18 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Planlagt bebyggelse vil komme ca. 15m fra låvebygningen i Sorgenfriveien 12, som har verneklasse C.

19 Sosial infrastruktur

Planforslaget tilrettelegger for studentboliger og vil ikke medføre behov for skole- eller barnehageplasser.

20 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Det planlegges for studentboliger og noe tjenesteyting. Studentboliger genererer svært lite biltrafikk og hoveddelen av reiser vil være med sykkel/kollektiv eller til fots. Parkering for delebilordning legges til to hc-plasser som legges langs Sorgenfriveien.

Overordnet plan for VA og plan for utomhus/utearealer vektlegger blå-grønne løsninger og fordrøyning av overflatevann.

21 Tiltak i planen som bidrar til å redusere klimagassutslipp; eks. ombruk av bygg, innendørs fellesareal, tilrettelegging for gående og syklende, avfallsreduksjon, begrensede terrenginngrep, klimavennlig anleggsfase, energieffektivisering, lokal fornybar energiproduksjon, etablering av karbonrik vegetasjon.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og vil bli koblet til dette. Prosjektet vil bli gjennomført med høye ambisjoner mht. energieffektivitet. BREEAM-NOR sertifisering eventuelt EU-taksonomi legges til grunn i prosjektet.

For å få ned klimagassutslipp fra transport, og sikre byvekst uten vekst i personbilbruk (nullvekstmålet), er høy tetthet og høy boligandel ved kollektivknutepunkter et av de viktigste virkemidlene. Beliggenheten gjør at planområdet er godt egnet for dette. Planforslaget tilrettelegger også godt for bruk av sykkel og det vil være god dekning av trygge og praktisk utformede plasser for sykkel under tak og innvendig i kjeller.

Uteområder på bakkeplan og på tak vil bli få beplantning som bidrar positivt mht. fordrøyning av regnvann.

Klimagassberegning vil bli utført som del av dokumentasjonen for planforslaget.

Virkninger av planforslaget

1 Landskap (nær- og fjernvirkning)

Det vises til 3D-illustrasjoner og illustrasjoner for øvrig.

Planområdet er relativt flatt. Sorgenfriveien faller bare ca. 0,6m fra sør til nord langs planområdet og overgangen mot tilgrensende eiendommer er uten større nivåforskjeller. Øst for planområdet skråner terrenget oppover mot Sundlandsskrenten. Det ligger en støttemur i grensen mellom planområdet og Øystein Møylas veg 27 (g/bnr 62/360).

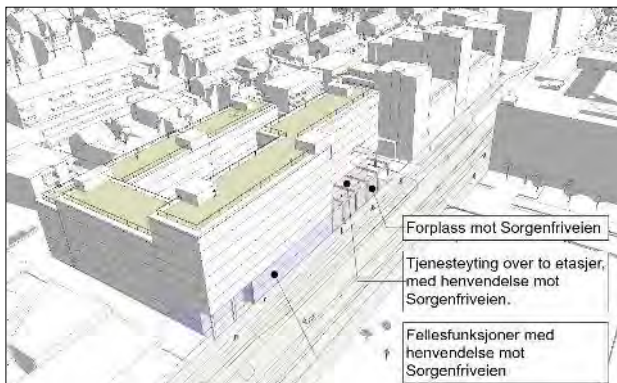
Dagens bebyggelse er et næringsbygg i én etasje. Den nye bebyggelsen vil bli høyere enn dette og mer synlig fra omliggende eiendommer. For deler av bebyggelsen mot øst vil den nye bebyggelsen påvirke utsikten mot vest, mot Byåsen.

Konsekvensene for bebyggelsen øst for Sorgenfriveien blir behandlet i det overordnede plangrunnlaget. Planbeskrivelsen til områdeplanen for Tempe, Sorgenfri og Valøya (2019) sier følgende: «Bebyggelse øst for Sorgenfriveien vil gi negativ effekt på boligområdet i øst som blir hindret utsikt mot vest, men som beholder mulighet for sol fra sør.» Planforslaget er i tråd med dette.

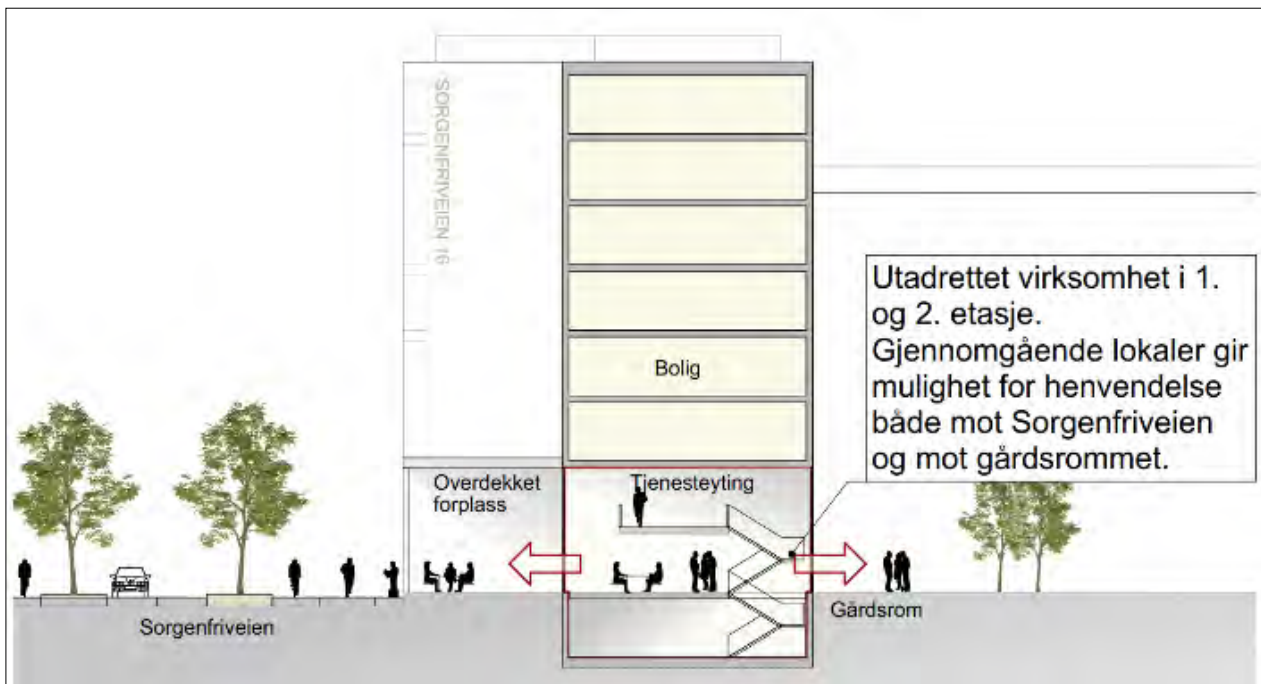
2 Byform, steds karakter og viktige siktlinjer, (veileder for Byform for Trondheim)

Planforslaget viderefører den urbane bebyggelsen langs Sorgenfriveien. Mot gaten får byggene høyde tilsvarende som gatebebyggelsen i Sorgenfriveien 18. Samtidig trappes bebyggelsen ned og blir lavere mot den eksisterende boligbebyggelsen på østsiden.

Ny bebyggelse viderefører byggelinjen langs Sorgenfriveien. Første og andre etasje mot Sorgenfriveien skal inneholde åpen og utadrettet virksomhet som henvender seg mot gaten. Deler av bygningsmassen er trukket noe tilbake fra fortauet for å gi rom til en urban plass. Plassen er vestvendt og vil være en fin plass for uteopphold/uteservering. Gjennom første etasje er det planlagt en gjennomgang som fører fra uteopphold/uteservering på gatesiden til sone for uteopphold/uteservering i gårdsrommet.



Sorgenfriveien 16 sett fra nordvest



Gjennomgående lokaler med henvendelse mot Sorgenfriveien og gårdsrom

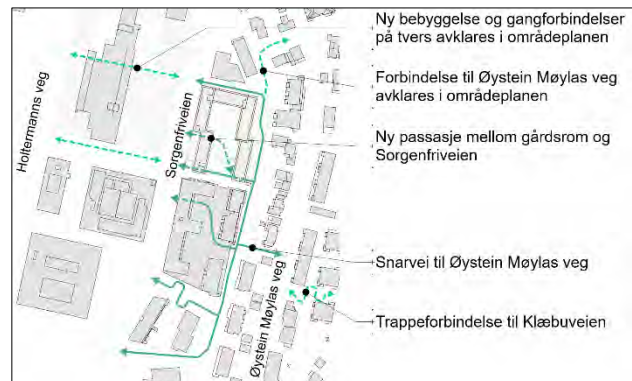
3 Tiltakets virkning på og tilpasning til eksisterende terreng og omgivelser.

Eiendommen ligger øst for Sorgenfriveien. Utbyggingen vil være en naturlig fortsettelse av tidligere utbygginger i Sorgenfriveien 18-22. Områdene mot nordvest benyttes i dag til bussdepot, men området er avmerket som fremtidig sentrumsareal både i KPA og i områdeplan for Tempe og Sorgenfri. Mot nord og mot øst grenser eiendommen mot blandet småhusbebyggelse og leilighetsbygg og trapper deg noe ned mot dette.

Det reguleres et nytt offentlig grøntdrag mot øst og det tilrettelegges for at gangveien (snarvei) som ligger mellom Nærbyen og småhusbebyggelsen videreføres nordover forbi Sorgenfriveien 16. Grøntdraget og gangveien fungerer som en buffer og medvirker til at det planlagte bygget blir trukket enda lenger unna nabobebyggelsen i øst. Avstanden fra ny bebyggelse til tomtengrense er fra ca. 10 til 15 meter, og avstand mellom nybygg og eksisterende bebyggelse mot øst varierer mellom ca. 17 og 30 meter.



Grøntdrag



Forbindelser og siktlinjer

Planforslaget vil gi høyere bebyggelse i Sorgenfriveien 16 enn dagens bebyggelse og dermed få innvirkning på tilliggende eiendommers utsikt mot vest. En utbygging på eiendommen vil gi mer skygge på naboeiendommer enn dagens situasjon. Bebyggelsen er trukket noe unna bebyggelsen på østsiden og trappes ned mot øst nettopp av hensyn til disse naboene.

Konsekvensene for bebyggelsen øst for Sorgenfriveien er vurdert i det overordnede plangrunnlaget. Planbeskrivelsen til områdeplanen for Tempe, Sorgenfri og Valøya (2019) sier følgende: «Bebyggelse øst for Sorgenfriveien vil gi negativ effekt på boligområdet i øst som blir hindret utsikt mot vest, men som beholder mulighet for sol fra sør.» Planforslaget er i tråd med dette.

4 Kulturminner og kulturmiljø (avsnitt 5.1 strategiske mål i Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer)

Planforslaget berører ingen registrerte kulturminner i grunnen.

Ny bebyggelse vil være høyere enn dagens industribygg og dermed være mer synlig fra låvebygningen i Sorgenfriveien 12, verneklasse C. Den nye bebyggelsen vil på det nærmeste ligge ca. 15 fra låven, og være i 5 etasjer.

5 Grunnforhold (geoteknikk, geologi, forurensning i grunnen)

Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering av planområdet (se vedlegg). Planområdet vurderes å være godt egnet for utbygging med kompensert fundamentering. Byggeprop kan etableres med generell graveskråning 1:1,5 – 1:1. Det kan være behov for overflatesikring av graveskråningene. Ved behov for vertikale vegger i byggepropa kan byggepropa avstives med spunt, evt. andre former for byggepropsoppstøtting.

Eiendommen er markert på kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn. Eiendommen har vært benyttet til bilverksted og det er registrert nedgravde oljetanker på eiendommen. Det er gjort en miljøkartlegging av området som viser at det er spor av forurensning i grunnen (se vedlegg).

Fagområdene følges opp videre i detaljprosjekt og byggesak. Planbestemmelsene stiller krav om godkjent tiltaksplan for forurenset grunn før igangsettingstillatelse. Likeledes kreves det at geoteknisk prosjektering skal foreligge ved igangsettingstillatelse.

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

Ikke relevant

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

Ikke relevant

8 Trafikkøkning, vegforhold

Tiltaket tilrettelegger for god sykkeldekning og vil i liten grad medføre økt biltrafikk i området og heller ikke vesentlig belastning på kollektivtrafikken.

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

Tiltaket genererer lite biltrafikk. Det skal tilrettelegges godt for sykkel med god dekning av sykkelparkering. Fortauet langs Sorgenfriveien videreføres langs planområdet og gir en tryggere og mer oversiktlig løsning for myke trafikanter.

10 Barns interesser (statlig planretningslinje om barn og planlegging)

Planforslaget påvirker i liten grad barns interesser.

11 Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Planforslaget påvirker i liten grad behovet for skole- og barnehageplasser.

12 Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Fortau langs Sorgenfriveien får en god utforming som tilfredsstiller krav til universell utforming og tilgjengelighet. Uteområder på bakkenivå og tak vil også få en godt tilrettelagt universell utforming.

13 Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy, (statlige miljømål om forurensning og statlig Planretningslinje om støy T-1442/2016)

Planforslaget åpner for etablering av boliger i gul og rød støysone. Det er utarbeidet en støyrapport som viser at det med enkle tiltak oppnås tilfredsstillende bokvalitet. Dette er i tråd med retningslinjer for arealutnyttelse og fortetting ved kollektivknutepunkter. Det er ønskelig med boligfortetting ved knutepunktene ut fra et klima- og bærekraftperspektiv. For å få ned klimagassutslipp fra transport, og sikre byvekst uten vekst i personbilbruk (nullvekstmålet), er høy tetthet og høy boligandel ved kollektivknutepunkter et av de viktigste virkemidlene.

14 Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Ikke relevant

15 Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Vann og avløp: Det er utarbeidet en overordnet plan for VA som angir løsninger for prosjektet og avklarer kapasiteten i området. Det er tilfredsstillende tilgang på vann og slukkevann. Det er også tilstrekkelig kapasitet på avløp. Det er separat overvann- og spillvannsledning vest for planområdet.

Elektrisitet: Det er tilstrekkelig kapasitet i dagens nettstasjon, som ligger mellom planområdet og Sorgenfriveien 16, forutsatt en intern ombygging av denne.

16 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget åpner for etablering av ca. 500-800m² BRA tjenesteyting.

17 Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass (*Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.13*)

Planforslaget tilrettelegger for nytt gatetverrsnitt langs Sorgenfriveien, med fortau og sykkelfelt. Området blir godt koblet mot eksisterende gang- og sykkelveisystem. Det er utarbeidet et trafikknotat som utdyper dette.

18 Tiltakets beliggenhet (statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, Energi- og

klimahandlingsplanen, mål 3.1)

Planområdet har en sentral beliggenhet med gang- og sykkelavstand til viktige steder som NTNU og St. Olavs og Midtbyen. Det er god kollektivdekning i området. Sorgenfri er godt egnet for utvikling av prosjekter med høy tetthet som baserer seg på høy andel grønne reiser (sykkel, kollektiv, til fots).

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

Planområdet er ikke spesielt utsatt for havstigning, stormflo, vind, flom eller skred som følge av klimaendringer. Overvannshåndtering og ev. flomveier ivaretas i reguleringsplanen og følges opp videre gjennom dokumentasjonskrav i byggesak.

Klimaendringer vil føre til et våtere klima med mer nedbør. Tematikken er berørt i ROS-analysen. Overordnet plan for VA redegjør for planlagte tiltak med blågrønne tak, permeable overflater i uteområder, regnbed og andre tiltak for å håndtere fremtidige nedbørsmengder og overvann.

20 Vannmiljø (statlige miljømål, Vannforskriften)

Det er ingen bekker eller vassdrag i eller i nærheten av planområdet. Overflatevann skal håndteres lokalt, og eller fordrøyes iht. krav fra Trondheim kommune. Eksisterende forurensning i grunnen skal håndteres som del av byggesak.

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

Planforslaget tilrettelegger for skjermede uteområder av god kvalitet mht. støy og støv. Deler av bebyggelsen blir liggende i gul og rød støyzone. Det er utarbeidet en støyrapport for prosjektet som viser at det er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold, forutsatt at det gjøres enkle støyskjermingstiltak i fasadene. Deler av bebyggelsen blir liggende i gul sone mht. luftkvalitet. En begrenset andel av boenhetene i prosjektet ligger i gul sone. Prosjektet vil gi noe skygge på naboeiendommer. Se sol/skyggediagram. Se også eget notat om folkehelse.

22 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)

Eksisterende bygningsmasse vil bli miljøsanert og revet. Det er høye ambisjoner for resirkulering og gjenvinning av bygningsmaterialene. Det er gjort miljøkartlegging av grunnen som har påvist spor av forurenset masse. Det vil bli utarbeidet en tiltaksplan for forurenset grunn ifm. byggesak.

Det er utarbeidet en klimagassberegning som er del av plandokumentene. Det er også igangsatt arbeid med BREEAM-NOR sertifisering av prosjektet.

23 Det skal i alle saker svares ut hvordan planen forholder seg til byvekstavtalen av 25.6.2019, det vil si nullvekstmålet i personbiltrafikken.

Planforslaget tilrettelegger for utstrakt bruk av sykkel og kollektivtransport. For å få ned klimagassutslipp fra transport, og sikre byvekst uten vekst i personbilbruk (nullvekstmålet), er høy tetthet og høy boligandel ved kollektivknutepunkter et av de viktigste virkemidlene. Beliggenheten gjør at planområdet er godt egnet for dette. Planforslaget tilrettelegger også godt for bruk av sykkel og det vil være god dekning av trygge og praktisk utformede plasser for sykkel under tak og innvendig i kjeller.

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

Det stilles krav om at det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen.

Planlagt gjennomføring

1 Tidsplan

Det er ønske om å realisere planen så raskt som mulig og det tas sikte på en samlet utbygging av prosjektet. Det er stort behov for flere studentboliger i Trondheim. Planlagt åpning og innflytting av studenter er høsten 2028. Framdriften kan bli påvirket av fremdrift for overordnede planer for området (områdeplan).

2 Økonomiske konsekvenser

Tiltaket har ingen negative økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

3 Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Planprosessen har ikke avdekket forhold som er problematisk mht. gjennomføring av planen.

Planprosess og innkomne innspill

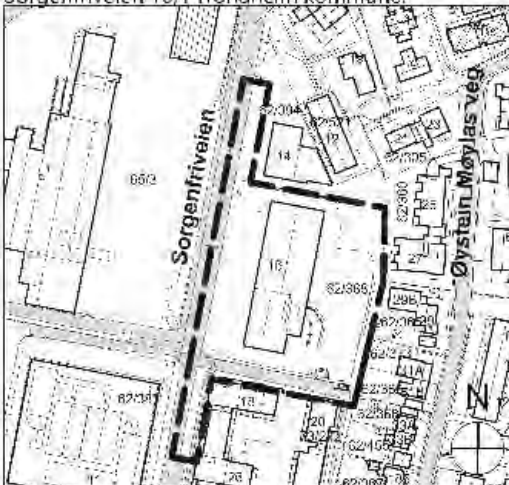
1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Oppstart av planarbeid ble varslet med annonse i Adresseavisen 16.06.2023. Berørte naboer ble varslet via Altinn. Høringsmyndigheter ble varslet via epost.

Det ble avholdt et åpent informasjonsmøte for naboer og andre interesserte 28.06.2023. Det har også vært dialog og møter med sameie i Sorgenfriveien 18 for å avklare mulig samarbeid om felles avkjørsel for Sorgenfriveien 16 og 18.

OPPSTART AV PLANARBEID
Sorgenfriveien 16, Trondheim

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av planarbeid med detaljregulering av Sorgenfriveien 16, i Trondheim kommune.



I dag er området regulert til industriområde. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av boliger med tilhørende anlegg, og videreføring av gang- og sykkelveien langs Sorgenfriveien.

Planområdet er på ca. 8,0 daa og omfatter g/bnr. 62/388 og deler av g/bnr. 73/72, 73/265, 73/273, 73/275 og 73/394.

Kommunen har vurdert at planen ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

Det blir holdt et digitalt informasjonsmøte 28. juni kl. 1900-2030. For mer informasjon om planen og lenke til informasjonsmøte se www.lusparken.no.

Opplysninger om planen kan fås ved henvendelse til Lusparken Arkitekter på 73 83 14 00.

Innspill til planarbeidet kan sendes til Lusparken Arkitekter as
Brattørgata 5, 7010 Trondheim
eller firmapost@lusparken.no
innen 7. juli 2023.



LUSPARKEN
arkitekter

2 Sammendrag av merknader med kommentarer

Se eget vedlegg.