

DETALJREGULERING AV SORGENFRIVEIEN 16

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 09.09.2026 v27
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Lusparken arkitekter, datert 22.08.2023, senest endret [09.09.2026](#).

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

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.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig/tjenesteyting (B/T)
- Renovasjonsanlegg (o_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_FO)
- Sykkelanlegg (o_SA)
- Annen veggrunn teknisk anlegg (o_AVG)

Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur (o_BG)

Bestemmelsesområde

- #1 Avfallssug
- #2 Forplass

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) innenfor planområdet er 13800 m².

Bruksareal helt eller delvis under terreng og i sokkeletasje mot innvendig gårdsrom skal ikke medregnes. Tenkte plan medregnes ikke.

Utvendig overbygget areal i portrom og passasje, samt pergola / le-tak innenfor bestemmelsesområde #2 skal ikke medregnes. Mindre konstruksjoner som drivhus, pergola, le-tak, redskapsbod, og tilsvarende i gårdsrom eller på takterrasser skal ikke medregnes i BRA.

3.1.2 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med bymessige fasader, farger og med materialer og overflater med god kvalitet. Første etasje mot Sorgenfriveien skal inneholde utadrettede virksomheter som tjenesteyting, resepsjon og fellesfunksjoner for beboere og gjester. Første etasje skal ha minimumshøyde på 4,5 m brutto. Dersom første etasje får etasjehøyde høyere 6,0 m brutto tillates det etablert mesaninetasje på inntil 75% av arealet.

Det tillates nedsenket atrium (gårdsrom), og det tillates boliger på bakkeplan på de sider av bygningene som vender mot atriet.

Prinsipper for utforming og kvalitet samles i en formingsveileder.

3.1.3 Uteoppholdsareal for boliger

Felles uteoppholdsareal til boliger skal være egnet for aktivitet i ulike årstider og opparbeides i nær tilknytning til boligene.

Det skal avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA bolig. Minimum halvparten av dette må opparbeides som uterom for felles bruk, hvorav minst 20 % skal etableres på bakkeplan. BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende krav:

- a. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås.
- b. Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap.
- c. Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- d. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- e. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke arealet har særlige bruksverdier.
- f. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

3.1.4 Tiltak utenfor byggegrenser

Nedkast til avfallssug, trapper i terreng, støttemurer med og uten rekkverk, mindre le-tak, ramper og trapper, pullerter, bygningsmessige konstruksjoner og terrengmessige tiltak for nedsenket atrium samt balkonger, tillates plassert utenfor byggegrensene.

3.1.5 Parkering

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Minimum 4 plasser pr. 100m² BRA bolig.
- Minimum 3 plasser pr. 100m² BRA tjenesteyting.

Minimum 75 % av plassene skal være under tak eller innendørs.

Minimum 5% av sykkelplassene for bolig og 15% av sykkelplassene for tjenesteyting skal være tilrettelagt for transportsykler.

Parkeringsdekning for bil skal være:

- Minimum 0,1 p-plass pr. 100 m² BRA bolig.

Hele parkeringskravet kan dekke med en delebilordning, hvor 1 delbil erstatter 10 parkeringsplasser. Delebilordning kan plasseres på terreng.

Minimum to bilplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal legges i gårdsrommet.

3.1.6 Varelevering og renovasjon

Varelevering skal løses i vareleveringslomme innenfor felt o_AVG.

Boligrenovasjon skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast til avfallssug skal plasseres maksimalt 50 m fra bygningen inngangsdør. Fraksjoner for boliger som ikke kan inngå i avfallssug skal løses med nedgravde containere innenfor felt f_RA.

Renovasjon for tjenesteyting kan løses med nedgravde containere eller i avfallsrom innenfor bygningsmassen.

Plassering av midlertidig avfallsløsning, før stasjonært avfallssug er etablert, kan plasseres innenfor felt f_RA.

§ 4.1 Bolig/tjenesteyting, felt B/T

4.1-1 Bebyggelsens høyde og plassering

Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet.

Tillatt byggehøyde er angitt på plankartet. Det tillates tekniske installasjoner, pergola/letak, heis og trappeoppbygg, over tillatt byggehøyde. Disse kan ha en maksimal høyde 3,5 meter over tillatt byggehøyde, og arealet kan dekke til sammen maksimum 12 % av takflaten.

Det tillates takterrasser for uteopphold på bebyggelsen. Det tillates rekkverk for takterrassene med høyde inntil 1,5m over regulert tillatt byggehøyde. Rekkverket kan benyttes til støyskjerming.

På takterrassene tillates det etablert konstruksjoner som plantekasser, beplanting, levegg og lignende over regulert tillatt byggehøyde så lenge de er trukke inn 1 m fra gesims.

Ved etablering av vegetasjonsdekke på tak kan maksimal kote angitt i plankart overskrides tilsvarende dokumentert tykkelse på vegetasjonsdekke.

Innenfor feltet kan det etableres uteplasser på terreng, med urban karakter, ut mot Sorgenfriveien og mot atriet (gårdsrommet). Uteplassene kan møbleres med sitteplasser og uteservering tillates. De kan overbygges med tak/pergola.

Ved innganger skal det tas hensyn til utenforliggende fortau.

Det skal være en åpning i bebyggelsen mot Sorgenfriveien på min. 3,0 m bredde og 3,0 m høyde, for å gi visuell kontakt mellom Sorgenfriveien og gårdsrommet.

4.1-2 Boligkvalitet

Boenheter med ensidig belysning tillates.

4.1-3 Leilighetsstørrelser

Det tillates små boenheter innenfor felt B/T. Minimum 20% av enhetene skal være universelt utformet (UU) og kan være større enn 25m².

Det tillates små boenheter, forutsatt at disse har tilgang til fellesarealer iht. § 4.1-4.

4.1-4 Fellesareal innendørs

Minst 5 % BRA pr. 100m² bolig skal settes av til innendørs fellesskapsløsninger. Disse skal være felles for alle og være utstyrt på en slik måte at de stimulerer til felles bruk og skaper sosiale arenaer for å treffe andre beboere.

Fellesarealet skal fortrinnsvis ligge i første etasje og bidra til å aktivisere fasaden mot Sorgenfriveien, eller inn mot gårdsrommet.

4.1-5 Uteoppholdsareal for boliger

Felles uteoppholdsareal til boliger skal være egnet for aktivitet i ulike årstider og opparbeides i nær tilknytning til boligene. Minimum halvparten av dette må opparbeides som uterom for felles bruk, hvorav minst 20 % skal etableres på bakkeplan. Forplass #2 og grøntdrag o_BG kan medregnes som uteoppholdsareal.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fortau, felt o_FO

Fortau skal etableres som vist i plankartet.

§ 5.2 Sykkelvei, felt o_SA

Sykkelveg (felt) skal etableres som vist i plankartet.

§ 5.3 Annen veggrunn teknisk areal, felt o_AVG

Feltet skal beplantes. Innenfor feltet tillates etablering av vareleveringslomme, mindre soner for HC-bilparkering og sykkelparkering, og ev. benker. Området skal ha en urban karakter.

Sonen skal inngå i en detaljert utomhusplan for tilliggende bebyggelse og sendes inn sammen med byggesøknad.

§ 5.4 Kjøreveg, felt o_KV

Kjøreveg skal etableres som vist i plankartet.

§ 6 GRØNTOMRÅDER

§ 6.1 Blågrønnstruktur o_BG

o_BG skal opparbeides som grøntdrag. Grøntdraget skal opparbeides med en forbindelse for gående på minimum 3 meters bredde og skal kobles på eksisterende grøntdrag og fungere som en buffer mellom ny, og eksisterende bebyggelse. 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.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 Infrastruktur

Innkastluker for stasjonært avfallssug kan plasseres innenfor bestemmelsesområde #1. Plassering av midlertidig avfallsløsning, før stasjonært avfallssug er etablert, kan plasseres innenfor bestemmelsesområdet.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2 Forplass

Innenfor området skal det opparbeides en offentlig tilgjengelig plass. Plassen kan overbygges med tak/pergola, forutsatt at taket får en høyde på minimum 4,5 meter og slipper lyset gjennom. Plassen kan møbleres med løse og faste møbler/installasjoner, samt gjerde/skjerm for avgrensing og skjerming av uteservering. Frisikt må ivaretas.

§8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone - frisikt

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt over 0,5m over tilstøtende veiers nivå.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§9.1 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige veianlegg skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse innen planområdet.

Før relevant søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak, skal teknisk plan for renovasjon, vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune.

§ 9.2 Fortau og annen veggrunn

Før tiltak innenfor planområdet kan tas i bruk, skal tilhørende samferdselsanlegg og infrastruktur langs byggeområdet, være ferdig opparbeidet.

§ 9.2 Uterom

Uterom på bakkeplan og tak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent

utomhusplan før ferdigattest kan gis.

§ 9.3 Renovasjonsløsning

Godkjent renovasjonsløsning skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 9.4 Støyskjerming

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligbebyggelsen kan tas i bruk.

§ 9.5 Trygg skolevei

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er dokumentert sikker skoleveg.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRINGEN

§ 10.1 Utomhusplan

Med relevant søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal vise sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, møblering av oppholdsareal, avfallshåndtering samt støyskjermingstiltak.

§ 10.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende (inklusive skolevei), universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen må også vise hvordan vegetasjon/trær som skal bevares, skal ivaretas og beskyttes i anleggsfasen.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T1442/2021 for støyende arbeider må følges.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

§ 10.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden

§ 10.4 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter

forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at den berørte grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjonen er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

§ 10.5 Støy

Det skal ved relevant søknad om tillatelse til tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 tabell 2 gjelder for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates ikke soverom med støynivå ved fasade $L_{den} > 70\text{ dB}$

- Det tillates bofellesskap i rød støysone dersom enheten har en stille side som minst halvparten av bruksrom plasseres mot.
- Det tillates inntil 5% av totalt antall soverom med støynivå i nedre del av rød støysone ($65 < L_{den} \leq 70\text{ dB}$) ved fasade før dempingstiltak. Det må innføres dempingstiltak som gjør at $L_{den} < 56\text{ dB}$ innendørs er tilfredsstilt ved lufting.
- Det tillates inntil 20% av totalt antall soverom med støynivå tilsvarende øvre del av gul støysone ($60 < L_{den} \leq 65\text{ dB}$) ved fasade før dempingstiltak. Det må innføres dempingstiltak som gjør at $L_{den} < 56\text{ dB}$ innendørs er tilfredsstilt ved lufting.
- Det tillates inntil 10% av totalt antall soverom med støynivå tilsvarende nedre del av gul støysone, ($55 < L_{den} \leq 60\text{ dB}$) ved fasade før dempingstiltak. Det må innføres dempingstiltak som gjør at $L_{den} < 56\text{ dB}$ er tilfredsstilt på fasade.

§ 10.6 Luftkvalitet

Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal følges. Luftinntak for ventilasjon skal plasseres over tak eller på fasader med tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 10.7 Energiforsyning

Ved relevant søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for energiforsyning.

§ 10.8 Varelevering

Plan for varelevering skal følge ved relevant søknad om tillatelse til tiltak.

§ 10.9 Overvannshåndtering

Overvann skal utnyttes som et positivt element i bymiljøet. Overvann skal håndteres i henhold til krav som stilles i Trondheim kommunes VA-norm. Åpen lokal overvannsdisponering skal integreres i grønnstruktur innenfor byggeområdene. Det skal brukes blågrønne tak og grønne fasader som del av den lokale overvannsdisponeringen.

Minst 50 % av takflatene innenfor hvert byggefelt skal utføres som blågrønne tak. Det skal fortrinnsvis velges naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor.

Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag. Nytt eller endret påslipp av overvann til kommunalt overvannsnett skal behandles av ledningseier for fastsettelse av påslippsmengde og eventuelle rens tiltak.

Signatur

(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).