

22.12.2023

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
	HØRINGSMYNDIGHETER		
1) 20.06.23	NVE	Generell tilbakemelding. Henviser til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Minner også om kommunens ansvar for å vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor NVEs saksområder i arealplanlegging.	Tas til etterretning og håndteres gjennom ROS-analyse og fagrapporter
2) 20.06.23	TBRT	Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen: • kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer. • vannforsyning til brannslukking. Legg merke til følgende: • Tiltaket må ikke redusere vår tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg. • Parkeringskjeller eller andre rom under bakken utenfor bygningskroppen må tåle belastningen til utrykningskjøretøyer. Vektbegrensningen på dekket må skiltes. Forslag til skilt finner dere i vår veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats. • Solcelleanlegg kan være et risikomoment og en utfordring for brannvesenet. Slike anlegg må derfor monteres på en slik måte at mannskapene kan gjøre en effektiv slokkeinnsats uten skade på personell. Det vises til NEK 400. • Lagring og håndtering av farlig stoff kan være risikofylt. Vi henviser til forskrift om håndtering av farlig stoff. Brannfarlig gass må ikke lagres i kjeller.	Følges opp i planprosess, bla. i ROS-analyse og av brannrådgiver, og senere i forbindelse med byggesak. Atkomst for utrykningskjøretøyer illustrert i utomhusplan. Kapasitet vann til brannslukking er dokumentert i overordnet plan for VA. Tas til etterretning. Tas til etterretning. Det er pt. ikke planlagt rom under bakken. Tas til etterretning Tas til etterretning. Det er pt. Ikke planlagt oppbevaring av farlig stoff.
3) 21.06.23	Statens vegvesen	Det må også legges til rette for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Vi regner med at det flate området gjør ovennevnte relativt enkelt, og at gang- og sykkelveg i retning NTNU og sentrum blir kjærkomment. Gang/sykkeltrafikken langs Sorgenfriveien har økt betraktelig etter de siste års etableringer, og Sorgenfri – Sluppen er et område i sterk vekst.	Atkomst for renovasjon- og utrykningskjøretøy blir ivaretatt i planprosessen. Det forutsettes at løsningen for gang/og sykkelvei langs Sorgenfriveien er en del av vurderingene i områdeplanen for Tempe, Sorgenfri og Valøya, som er under arbeid. Det er viktig at behov for og plassering av krysningspunkter sees i

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Ellers merkes vi oss innspill i kommunens brev av 02.06.2023 og slutter oss i det vesentlige til disse. Kryssing av Sorgenfriveien vil nok skje enten det er tilrettelagt eller ikke, men man skal være oppmerksom på det forhold at dagens trafikkmengde på rundt 4.400 kjøretøy (ÅDT) kanskje kan øke vesentlig når Holtermanns veg skal prioriteres for busstrafikk. Dette må vurderes nærmere med tanke på planskilt kryssing.	en overordnet sammenheng. Løsningene for vei og g/s-vei som blir lagt inn i områdeplanen vil bli fulgt opp i planarbeidet
4) 26.06.23	Trøndelag fylkeskommune 01	Ber om utsatt svarfrist til 20.08.2023	Utsatt frist er gitt.
5) 18.08.23	Trøndelag fylkeskommune 02	Forholdet til overordnede planer I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål, og i høringsutkast til områdeplan for Tempe og Valøya er området vist som bebyggelse og anlegg. Planinitiativet er således i tråd med overordnede planer. Barn og unges interesser Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. Plan- og bygningsloven §1-1 Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. God kvalitet som lang solgang, gode soner for tilfeldige møter, soneinndeling av uterommene med variasjon i karakter og utforming, samt kvalitet i dekker, overbygning og konstruksjoner er viktige aspekter å ivareta allerede i reguleringsplanfasen, for å gi et godt grunnlag for gode uterom i detaljplanleggingen. Vi vil samtidig minne om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Arkitektur og bydelsutvikling Vi oppfordrer til at uterommene og arkitekturen i byggene er generøse mot gateforløpet for utvikling av en åpen og inviterende bydel. Herunder ønsker vi å minne om menneskelig skala i utforming av arkitektur, med oppbrutte fasader, detaljering og variasjon i høyder og materialer som bør sikres i planens bestemmelser.	Tas til etterretning Tas til etterretning. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet. Tas til etterretning. Forslagsstiller er enig i at den menneskelige skalaen er viktig. Dette vektlegges både i utformingen av bygg og uterom, særlig i overgangen mellom inne/ute og offentlig/privat. De to nederste etasjen mot Sorgenfriveien skal ha utadrettet virksomhet og det åpnes for å etablere en forplass som kan skape liv og aktivitet mot Sorgenfriveien.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Overvannshåndtering Fremtidens klima vil ha flere episoder av styrtregn. Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og i åpne løsninger (jfr. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Å sørge for grønne områder er ikke bare viktig for folkehelse og utearealer, men er også et naturlig verktøy for å avlaste overløpsnettet. Krav til blågrønn faktor og estetiske aspekter i uteområdet kan med fordel bli sett i sammenheng med håndtering av overvann i åpne løsninger. Nyere tids kulturminner Som planinitiativet viser til er Sorgenfriveien 12 en låve som i gjeldende plan er regulert til bevaring, samt at bygget vurderes med antikvarisk verdi ved kommunens kulturminnekartet. Låven tilhører Sorgenfri gård og ble regulert til bevaring ved gjeldende reguleringsplan ved R1138H i 1994. Låven samt omliggende boligbebyggelse vil kunne bli berørt av tiltaket ved reguleringsplanen ved Sorgenfriveien 16. Det vil derfor vurderes som viktig at reguleringsplanen søker å tilpasse seg stedets omgivelser på en god måte. Det gjelder både dimensjoner på bygg, materialbruk, fysisk formgivning m.m. Eldre tids kulturminner Etter vår foreløpige vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen. Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Fylkesveg, trafiksikkerhet Planarbeidet må redegjøre for ferdselsårer og snarveger for myke trafikanter til/fra nærmeste kollektivholdeplasser. Miljø og støy Planområdet ligger langs Sorgenfriveien, som er en kommunal veg. Det antas at planområdet hovedsakelig blir utsatt for støy og støv fra denne vegen. Viser utredningen for støy og støv at også fylkesveg 6690 forurensar planområdet, forutsetter vi som vegeier at byggingen ikke er i strid med anbefalingene i retningslinjen for behandling av støy og støv i arealplanlegging (T-1442/21 og T-1520). Planbestemmelsene om støy må være tilpasset den aktuelle planen samt sikre avbøtende tiltak.	Tas til etterretning. Ivaretas i overordnet plan for VA. Planen åpner for nybygg ca. 15 meter fra den verneverdige låven. For å åpne mer rundt låven må det vurderes å gjøre endringer på bebyggelsen i Sorgenfriveien 14, som ligger utenfor planområdet. Tas til etterretning Tas til etterretning Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Samferdsel AtB har bussdepot på motsatt side av Sorgenfriveien 16. Som følge av dette er det mange bussbevegelser forbi planområdet på vei inn og ut fra bussdepotet. Det er intensjoner om å vedta ny lokasjon for bussdepot som følge av kapasitetsutfordringer på Sorgenfri. Uavhengig av dette må reguleringsplanen vurderes ut ifra dagens situasjon, ettersom det gjenstår en lang prosess fra eventuelt vedtak om ny lokasjon og frem til flytting. Sorgenfriveien 16 vil med all sannsynlighet være ferdig utbygd før AtBs bussdepot blir flyttet fra Sorgenfriveien. Når det gjelder fremkommelighet i planområdet er det viktig at dette ikke gir negative konsekvenser for bussens fremkommelighet. Konsekvensene for kollektivtrafikkens fremkommelighet bør derfor utredes i en trafikkanalyse. Planarbeidet bør ikke bare se på konsekvensene av egen plan, men også samlede konsekvenser av planen for Sorgenfriveien 16 og andre vedtatte planer om utbygging i området. Det er viktig anleggets drift er forsvarlig, og bussens fremkommelighet må ikke hindres i anleggsperioden. Dette betyr at begge tilfartsveger for området, fra Bratsbergvegen i sør og Valøyvegen i nord har sikker og full operativ drift i anleggsfasen av hensyn til driftssikkerhet, ruteplanlegging og trafiksikkerhet. Det er også ønskelig at fremkommelighet for kollektivtrafikken blir spesifikt omtalt i trafikkanalysen, og at det fremgår hvilke konsekvenser utbyggingsplanene får for bussen.	Tas til etterretning, følges opp i planarbeidet, bla. trafikkanalysen. Tas til etterretning. Reguleringsbestemmelsene krever at det skal utarbeides en plan for anleggsfasen. Ivaretagelse av fremkommelighet for bussene vil være en naturlig del av denne planen. Tas til etterretning. Må følges opp ifm. plan for anleggsfasen som del av byggesak. Tas til etterretning
4) 29.06.23	Statsforvalteren i Trøndelag	<u>Klima og miljø</u> <i>SPR-BATP</i> Det må gjøres en vurdering av hvordan planen bidrar til å nå nullvekstmålet, og gjøres rede for kollektivdekningen i området. Det må også gjøres en vurdering av planområdets beliggenhet i forhold til sosial infrastruktur som skoler og barnehager, samt områder for offentlig tjenesteyting som dagligvarebutikker, leger og helsesentre. Planinitiativet sier lite om hvilket omfang av parkering som planlegges. I områder med god kollektivdekning og nærhet til sosial infrastruktur kan	Nullvekst: Planen tilrettelegger for bygging av studentboliger. Tomta her en god, sentral beliggenhet, det er god kollektivdekning og gode gang- og sykkelforbindelser i området. Det forutsettes at hoveddelen av reiser til og fra Sorgenfriveien 16 blir via kollektivtransport (buss) samt gang- og sykkel. Se utfyllende redegjørelser i planbeskrivelse og trafikkrapport.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		det med fordel vurderes å redusere parkeringsdekningen og øke antallet sykkeloppstillingsplasser. Parkeringsrestriksjoner i områder med god kollektivdekning, samt tilrettelegging for sykkel- og gange vil være viktig for å nå nullvekstmålet. Sykkelparkeringen kan med fordel etableres innendørs for å bedre komfort og sikkerhet for syklende. Dette må sikres i bestemmelsene. Det må også tas inn krav i bestemmelsene om at det skal settes av plass til sykkelvogner og transportsykler. Det er viktig at det legges opp til effektiv arealbruk, og uheldig dersom det åpnes for mer bakkeparkering. Statsforvalteren mener i utgangspunktet at all parkering kan legges til parkeringskjeller og at det ikke skal åpnes for bakkeparkering. Bakkeparkering gir lite effektiv arealutnyttelse, tilrettelegger for økt bilbruk, reduserer trafikksikkerheten og gir mindre attraktive utearealer. Utearealene må utformes slik at de er trafikksikre og attraktive å bruke og oppholde seg på. Bakkeparkering og adkomst over gang- og sykkelveger reduserer trafikksikkerheten og er dermed uheldig. Parkeringsareal og åpne parkeringskjellere er også uheldig og reduserer attraktiviteten. Det er planlagt at første etasje mot Sorgenfriveien skal inneholde utadrettede virksomheter. Dette synes vi er positivt. Det bør sikres aktive fasader på næringsbebyggelsen, samt trinnfri adkomst til bygget. Det gir adkomst for alle brukergrupper og gir mer liv i gata, noe som igjen også gjør det mer attraktivt å gå og sykle i disse områdene. Kommunen beskriver i sitt tilbakemeldingsbrev at tomten er en av de mest sentrale i områdeplanen, og det er derfor viktig at man kobler sammen framtidige by- og uterom samt tverrforbindelser og ikke lager barrierer for framtidig planlegging. I tillegg pekes det på at området bør planlegges samlet for å få til gode felles løsninger. Vi støtter denne tilbakemeldingen, det vil være viktig for området å lage gode koblinger til viktige målpunkt. Spesielt vil vi trekke frem de grønne tverrforbindelsene som beskrives fra øst til vest mellom Sorgenfriveien og Øystein Møylas veg. Fokus på å etablere mergrønt i området vil ikke bare øke attraktiveten, men kan også bidra til å styrke naturmangfoldet i området.	Planforslaget følger krav til parkering gitt i KPA, og prioriterer sykkelparkering. Erfaringsmessig er det begrenset behov for bilparkering for studentboliger. Planforslaget legger opp til noe begrenset bakkeparkering for biler. Atkomst til Sorgenfriveien 16 samlokaliseres med eksisterende atkomst til Sorgenfriveien 18 slik at det ikke blir flere avkjørsler eller flere kryssninger av fortauet langs Sorgenfriveien. Se planbeskrivelse og trafikknnotat. Tas til orientering og ivaretas i planforslaget Forslagsstiller er positiv til bedre tverrforbindelse mellom Sorgenfriveien og Øystein Møylas veg. Det forutsettes at løsning for dette vurderes i arbeidet med områdeplanen for Tempe, Sorgenfri og Valøya og deretter følges opp i planarbeidet.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		<i>Naturmangfold og landskap</i> Naturmangfold skal vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Effekten av tiltaket på arter og naturtyper skal vurderes, i tillegg til eventuelle avbøtende og kompenserende tiltak. Det skal sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak jf. forskrift om fremmede organismer. Landskapet bidrar til å gi steder og landsdeler sitt særpreg, og det er viktig for folks trivsel. Tiltaket må tilpasses landskapet best mulig, og virkningen på landskapet må vurderes og eventuelt visualiseres. Området er i dag sammensatt av ulike typologier og funksjoner, og det må arbeides med stedstilpasning av prosjektet. <i>Forurensning</i> Er det fare for forurenset grunn må det gjennomføres miljøundersøkelser som del av reguleringsplanarbeidet for å sikre at området vil være egnet til boligbebyggelse. Dersom det anses som nødvendig med en miljøteknisk undersøkelse er det positivt hvis resultatene fra denne undersøkelsen foreligger i forbindelse med at planen sendes på offentlig ettersyn. Eventuelt må det tas inn en bestemmelse i planen som sikrer at det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen før anleggsarbeidet starter. <i>Klima</i> Overvannsproblematikk nevnes spesielt som en viktig utfordring i planarbeidet i kommunens tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøtet. Planområdet har forsenkninger i terrenget hvor det vil kunne samles overvann. De statlige planretningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, stiller krav om at bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et enkelt klimagassregnskap, og at plandokumentene gjør rede for -Tiltak for å redusere energiforbruk -Tiltak for å redusere klimagassutslipp -Valg av energiløsninger og byggematerialer	Planområdet er bebygd og har vært benyttet til industrivirksomhet/bilverksted med tilhørende asfaltert og gruslagt kjøreområde. Det er noe gress/busker i randsonen mot øst og nord. Det er gjennomført en miljø-geologisk kartlegging som vil bli fulgt opp i planarbeidet og i påfølgende byggesak. Det er utarbeidet en overordnet plan for VA som redegjør for hvordan dette ivaretas. Forslagsstiller er enig i at det er fornuftig å utarbeide et klimaregnskap for prosjektet. Vi mener imidlertid at det er mer hensiktsmessig å gjøre dette noe senere i prosessen, i sammenheng med detaljprosjektering.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Samtidig ber vi om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå bærekraftmålene, og hvilke miljøkrav og -kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og ved utbygging. <u>Klima og miljø og helse og omsorg</u> <i>Støy og luft</i> Det må i videre planarbeid gjennomføres utredninger av støy og luftforurensning som viser utfordringer av støy og luftkvalitet og effekt av evt. avbøtende tiltak. Det er viktig at disse utredningene baseres på oppdatert kunnskap om framtidig trafikk i området. Videre skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy- og luftkvalitet i arealplanleggingen (T1442/2021 og T-1520) ligge til grunn for planlegging og tiltak, og det må sikres at det oppnås tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/2021 tabell 2. Det er viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side (støynivå under Lden 55 dB) og at uterom plasseres på stille side. Soverom bør fortrinnsvis legges på stille side. Bestemmelsene må utformes slik at det klart kommer frem hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter. <i>Anleggsfase</i> Det bør utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Videre skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for Side: 4/6 behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, kap. 6, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, kap. 6 tilfredsstilles. <u>Helse og omsorg, Barn og unge</u> Planens formål er å legge til rette for studentboliger med fellesfunksjoner og utadrettet virksomhet i 1. etasje. Kommunen skal legge til rette for at befolkningens behov for boliger dekkes og er derfor den viktigste aktøren i det boligsosiale arbeidet. Kunnskapsgrunnlaget må være en oversikt over hvilke boliger det er behov for og slik at det bygges rett type boliger på rett sted og med gode nærmiljøkvaliteter.	Det er utarbeidet en støyvurdering og en luftkvalitetsanalyse som en del av planarbeidet. Se fagrapporter og planbeskrivelse. Krav om plan for anleggsfasen tas inn i reguleringsbestemmelsene. Det er behov for flere studentboliger i Trondheim. Forslagsstiller mener Sorgenfri er en god beliggenhet for etablering av studentboliger.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Dette ansvaret er tydeliggjort i ny boligsosial lov og den nye strategien for det boligsosiale arbeidet Alle trenger et trygt hjem. Gjennom bestemmelsene kan kommunen ta en aktiv rolle og styre aktivt både boligtype, størrelse, utforming og andre kvaliteter. Det er positivt at det bygges flere studentboliger, men samtidig er det viktig at god bokvalitet studentene er et premiss i videre planprosess. Flere studenter blir boende over år og det er viktig at også de sikres helsefremmende boforhold. Studenthyblene må sikres gode stille, uteoppholdsarealer med tilstrekkelig tilgang til sol og lys. Solskyggediagram og beskrivelse av solforhold for nye boliger og hvordan solforhold endres for naboer bør følge med når plan kommer på høring. Planforslaget vil innebære at det legges boliger i et område som har en del trafikk. Størst mulig grad av adskillelse av kjøretøy og myke trafikanter vil være det mest effektive tiltaket for å forhindre ulykker og etablering av trygge ferdselsårer er viktig. Trafikksikkerhet må belyses nå planen kommer på høring. Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene. <u>Samfunnssikkerhet</u> Det er satt opp foreløpige tema for en ROS analyse, det er bra. Det kan være flere aktuelle temaer, eksempelvis overvann, sløkkevann, atkomst for utrykningskjøretøy. Risiko- og sårbarhetsanalysen må utformes i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Vi viser også til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se sjekkliste i vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse. ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på	Forslagsstiller har betydelig erfaring fra tidligere prosjekter rettet mot studenter og har som ambisjon å lage gode og trygge boliger for denne gruppen. Behovet for studentboliger er stort i Trondheim. Se planbeskrivelse og øvrig planmateriale som redegjør for ulike kvaliteter, herunder sol/skygge for nye boliger og for nabobebyggelsen. Ivaretas i planarbeidet. Se planbeskrivelse og trafikknotat. Tas til etterretning, se planbeskrivelse. ROS analyse er utarbeidet med bakgrunn i temaområder som diskutert i oppstartsmøte med Trondheim kommune. Videre er det utarbeidet fagrapporter for ulike fagområder. Viktige områder som er relevante temaer i PRS-analysen er identifisert og tatt inn i rapporten og fulgt opp videre gjennom tilpasning av prosjektet og/eller innarbeidet i plankart og bestemmelser.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		klimateilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede klimaprofiler for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROSanalysen. Statsforvalteren vurderer innsigelse (JF. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når • det kun er en sjekkliste med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger. • det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnngis eller vises til kilde • grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert Side: 5/6 • det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser • det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering Under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter. Statsforvalteren vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.	Tas til etterretning. Det er utarbeidet en geoteknisk rapport som dokumenterer grunnforholdene på stedet. Tematikken er behandlet i planbeskrivelse, ROS-analyse og i geo-notat.
5) 05.07.23	ATB 01	Ber om utsatt svarfrist til 20.08.2023	Utsatt frist er gitt.
6) 18.08.23	ATB 02	AtB betjener ingen holdeplasser innenfor planområdet, men har bussdepot på motsatt side av Sorgenfriveien og det er derfor mange bussbevegelser forbi planområdet på vei inn og ut av depotet. Intensjonen er at bussdepot på Sorgenfri på sikt skal få en ny lokasjon, men inntil dette avklares så er det svært viktig at forsvarlig og forutsigbar drift av anlegget sikres. Dette innebærer at begge tilfartsveger for området, fra Bratsbergvegen i sør og Valøyvegen i nord, sikres full operativ drift i anleggsfasen av hensyn til ruteplanlegging,	Tas til orientering.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		trafikksikkerhet og driftssikkerhet. Det er svært viktig at bussens fremkommelighet til og fra depot ikke hindres og dette bør mulig sikres med en særskilt bestemmelse. Fremkommelighet Det er viktig at økt trafikk fra planområdet ikke gir negative konsekvenser for fremkommeligheten til bussen. Vi ber om at konsekvensene for kollektivtrafikkens fremkommelighet på omkringliggende vegnett utredes i en trafikkanalyse. Det er ønskelig at planarbeidet ikke kun ser på konsekvenser av egen plan, men også samlet konsekvens av egen plan og andre vedtatte planer og utbygginger i området for et mer realistisk fremtidig trafikkbilde. Vi ber om at fremkommelighet for kollektiv omtales spesifikt som eget punkt i trafikkanalysen og at det tydelig fremgår hva/hvor stor konsekvensen for bussen vil være. Universelt utformede kollektivreiser Ulike personer møter ulike barrierer i forbindelse med reiser med offentlig transport. Vi ønsker generelt å minne om at kollektivsystemet skal kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Universell utforming handler om at alle skal kunne komme seg til/fra holdeplass og reise kollektivt, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. AtB støtter Trondheim kommune i at det bør sørges for attraktive gangforbindelser til holdeplasser. Anleggsfasen Vi ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetrafikk, ber vi om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn. Det er viktig med tidlig involvering av AtB for å kunne være forutsigbar i planleggingen av midlertidig kjøring mot vår operatør, for kunder og elever, og for å lage trafikksikre løsninger. Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de som benytter seg av kollektivtilbudet (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.	Tas til orientering. Planforslaget vektlegger grønne reiser og vil generere lite biltrafikk. Det forutsettes at den helhetlige vurderingen av trafikkbildet i området vurderes som en del av arbeidet med områdeplanen. Tas til etterretning. Tas til etterretning

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
	NABOLAG		
7)	Alexandre Lavrov Sorgenfriveien 26	Bra med boliger i stedet for bilverksted. Ønsker at det bygges fortau på begge sider langs hele Sorgenfriveien. Behov for flere fotgjengeroverganger, bla ved REMA1000 og Kiwi.	Tas til etterretning. Løsning for fortau, sykkelvei og fotgjengeroverganger langs Sorgenfriveien bør vurderes helhetlig og det forutsettes at dette vurderes i arbeidet med områdeplanen for Tempe, Sorgenfri og Valøya.
8)	Bjørn Aune Øystein Møylas veg 27	- Utbyggingen vil føre til ett betydelig tap av lys og sol for beboere i Sameiet Sorgenfriparken, og spesielt beboere i første etasje. - Det er i følge utbygger planlagt utleie av studentboliger. Dette vil sannsynlig føre til mye gjennomtrekk av leieboere, uten tilhørighet til bolig eller området. På de premissene må det forventes mye støy. - Utbyggingen vil føre til ett stort/betydelig verditap generelt for leilighetene i Sameiet Sorgenfriparken, og beboere i første etasje spesielt.	Sameiet Sorgenfriparken ligger øst og nordøst for Sorgenfriveien 16 og består av to leilighetsbygg i tre etasjer med totalt 18 boenheter. Det er utarbeidet sol/skyggekart som viser i hvilken grad eiendommen påvirkes av nybygget. Se egne illustrasjoner og planbeskrivelse. Støy fra studenter: Forslagsstiller har erfaring fra bygging og drift av to større anlegg for studenter (Nardobakken 3 og 4) med til sammen 574 studentboliger. Anleggene drives profesjonelt, men betjent resepsjon og gode fellesarealer. Det er gode erfaringer mht. stabil drift og tilstedeværelse som har bidratt til rolige forhold for omgivelsene. Sorgenfriveien endrer bruk fra verksted/industri til bolig. Dagens bebyggelse er i en etasje. Ny bebyggelse vil være høyere enn dette. Dette er i tråd med overordnede planer for utvikling i området.
9)	Borettslaget Sorgenfrisletta II AL V/Anders Strømberg Øystein Møylas veg 16	Støtter forbedring av infrastruktur for syklist og fotgjengere. Viktig at beboerne i borettslaget får beholde den gode utsikten og kveldssolen. Viktig å ta hensyn til kvaliteten på det eksisterende bomiljøet – balanse mellom utvikling og bevaring av de eksisterende kvalitetene i området. Støy under byggeprosessen: Vi ber om at det tas hensyn til de som allerede bor i nærheten, og at tiltak iverksettes for å minimere eventuelle ulemper under byggeperioden. Ber om at det utarbeides detaljerte planer for støy- og forstyrrelseskontroll under byggeprosessen. Dette bør inkludere spesifikke arbeidstider for å minimere støy i perioder der man bør kunne forvente stillhet, samt tiltak for å begrense andre former for forstyrrelser for eksisterende beboere.	Borettslaget Sorgenfrisletta II ligger i Øystein Møylas veg 16, på østsiden av Øystein Møylas veg. Bygningen i Øystein Møylas veg 16 ligger ca. 60m sørøst for Sorgenfriveien 16. Den planlagte bebyggelsen i Sorgenfriveien 16 vil ikke påvirke solforhold på balkonger eller uteområder tilhørende dette borettslaget. Se utarbeidede sol/skyggekart. Den nye bebyggelsen i Sorgenfriveien 16 vil være høyere enn dagens industribebyggelse og vil være synlig fra Øystein Møylas veg 16. Krav om plan for anleggsperioden tas inn i planbestemmelsene.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Er det mulig å begrense høyden, og dermed omfanget av inngripen i området?	Planen viderefører etablerte byggehøyder for nyere bebyggelse langs Sorgenfriveien.
10)	Carl Martin Faannessen Sorgenfriveien 20	Ingen kommentarer	Tas til etterretning
11)	Carl Oscar Olson Rokkones Øystein Møylas veg 27	Planinitiativet og vedlagt solstudie viser uakseptable konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse øst og nord for planområdet. Dette i form av tap av sol på uteområder, tap av lysinnslipp i leiligheter, tap av utsyn mot vest, samt stor grad av innsyn. Konsekvensene gjelder særlig Øystein Møylas veg 25, 27, 29B, 29, 31A og 31B. Også Sorgenfriveien 12 vil bli berørt. Øystein Møylas veg 25 og 27 vil miste det felles utearealet på grunn av skyggelegging. I detaljregulering av Sorgenfriveien 14 skrev byplankontoret: "Det er ingen nærliggende offentlige grøntområder som kan bidra til bedre kvalitet i prosjektets felles uterom ", (ref: side 3 i Sorgenfriveien 14, detaljregulering). Dette vil også gjelde for Øystein Møylas veg 27 hvis felles uteområdet blir skyggelagt. Sameiere i Øystein Møylas veg 27 har uttrykket bekymring for konsekvensene høyhusene kan få for vårt verdifulle uteområde, spesielt med tanke på våre barnefamilier. Dette fellesområdet er en viktig ressurs for alle de 18 boenhetene i sameiet, og det ville være svært uheldig å miste tilgangen til dette området på grunn av skyggelegging. Bygget vil generere mer støy ettersom det er studentboliger og vil påvirke bokvaliteten til naboer negativt ettersom det blir bygget tett på. Sorgenfriveien 16 er i grensen for anbefalt område å bygge studentboliger. (Arkivsak.: 14/29624). Forurenset grunn: Eiendommen har vært benyttet til bilverksted og det er registrert nedgravde oljetanker på eiendommen. Utbygger ønsker ikke konsekvensutredninger, noe som strider med at eiendommen er på forurenset grunn. Virkningene av å bygge på Sorgenfriveien 16 kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.	Planforslaget legger den høyeste delen av bebyggelsen ut mot Sorgenfriveien, mot vest. Bebyggelsen trappes ned og er lavere mot boligområdene mot øst og nordøst. Bebyggelsen mot øst deles også opp i bygningsdeler der den nordligste trekkes inn fra eiendomsgrensen for å skape mer luftighet mot eksisterende bebyggelse. Det er utarbeidet solstudier iht. Trondheim kommunes illustrasjonsmal som redegjør for skygevirksomheter på relevante tidspunkt. Disse viser at deler av tilgrensende uteareal på bakken, i Øystein Møylas veg 25 og 27, blir påvirket av skygge i perioder av døgnet. Morgensol og tidlig ettermiddags blir ikke påvirket i særlig grad og det vil være sen kveldssol på uteområdet. Se redegjørelse i planbeskrivelsen. Viser til svar i pkt. 8. Området ligger sentralt plassert med kort avstand til NTNU Gløshaugen og St. Olavs Hospital. Den reviderte planen for Campus NTNU bringer universitetsfunksjoner enda nærmere Sorgenfri. Se også redegjørelse i planbeskrivelsen. Grunnen er undersøkt og det er utarbeidet en rapport som følger plansaken og følges opp i det videre planarbeidet, iht. vanlig saksbehandlingsprosedyre. Kommunen har avgjort at det ikke er krav om konsekvensutredning, her.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		I KPA fra 1969 var det et grøntområde (markert med rødt) mellom Øystein Møylas veg og Sorgenfriveien. Dette området er dessverre i ferd med å forsvinne. Den økte bebyggelsen vil føre til mindre grøntarealer og økt overflateavrenning. Det er kun et gjenstående tre igjen (markert med en rød pil på et bilde fra 2005). Maks tillatt byggehøyde på "boligbebyggelse" er 17 meter i områdeplanen. Byggehøyden må tas i betraktning sammen med påvirkning for naboer, solforhold, fjernvirkning og bokvalitet. Planområdet ligger mellom tett bystruktur og et lavt boligstrøk. Foreslått utnyttelse og form støtter ikke situasjonen, og foreslått høyde kontrasterer med småhusbebyggelsen nord og øst for området. Området er nær bebyggelse med antikvarisk verdi, klasse C, og en verneverdig låve bør ikke bygges inn, men heller bli mer synlig fra veien. Skissert bebyggelsesform gir en høy utnyttelse og tar ikke hensyn til låvens verneverdi. Ny bebyggelse må tilpasses låvens verneverdi i utforming og utnyttelse i henhold til KPA § 9.7. Forslaget utfordrer bebyggelsesstrukturen i området. Bestemmelse § 9.1 i KPA med retningslinje sier følgende: Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortetningsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter. Særlig gater og uteoppholds plasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet. Planinitiativet vil ha studentboliger, men det kan ikke reguleres som eget formål i henhold til Plan og bygningsloven. Planen må derfor følge vanlige boligregler. Planområdet har store støytfordringer som kommer fra Sorgenfriveien. Store deler av bebyggelsen kommer til å ligge i rød og gul støysone.	Det har tidligere vært regulert et skjermingsbelte mellom industriotter langs Sorgenfriveien og boligotter langs Øystein Møylas veg. Det er lite igjen av dette i dag. I dag er store deler av eiendommen bebygd eller asfaltert og gruslagt område for biler. Det planlegges for at uteområdene skal opparbeides og beplantes med høy kvalitet. Hensyn til permeabilitet og overflateavrenning er vurdert i planarbeidet, se overordnet plan for VA og illustrasjonsplan. Planlagt bebyggelse trappes ned mot eksisterende bebyggelse mot øst, men vil nødvendigvis være høyere enn dagens bebyggelse. Planlagt ny bebyggelse ligger på det nærmeste ca. 15m unna den verneverdige låven. Plasseringen forholder seg til byggegrenser vist i forslag til områdeplan for området. Planforslaget tilrettelegger for videreføring av transformasjonen av bebyggelsen langs Sorgenfriveien til en urban strøgsgate. KPA har definert Sorgenfriområdet som et fremtidig sentrumsområde med høy tetthet. Problematikk knyttet til støy og støv er utredet i plansaken. Se støyrapport og rapport om luftkvalitet som egne vedlegg. Problematikken er også behandlet i planbeskrivelsen.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Det vil være vanskelig å sikre tilstrekkelig lysinnslipp i leilighetene som vender mot sør på grunn av høy bebyggelse i Sorgenfriveien 18. Mot nord kan det bli lite lysinnslipp hvis nabotomten utvikles med høy utnyttelse i fremtiden. Sol- og skyggediagrammet (side 4 Samledokument - 23/4937-1) viser at terrengnivåets uterom vil være skyggelagt morgen og ettermiddag. I detaljregulering av Sorgenfriveien 14 sa byplankontoret: "Det er ingen nærliggende offentlige grøntområder som kan bidra til bedre kvalitet i prosjektets felles uterom", (ref: side 3 i Sorgenfriveien 14, detaljregulering). Dette vil også gjelde for Sorgenfriveien 16. Planområdet ligger i indre sone for parkering i kommuneplanen og krever minst 0,5 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m2 BRA bolig i henhold til KPA § 14.1. Plantegningene for høyhusene i Sorgenfriveien 16 har ikke beskrevet noe om parkeringsplasser. Adkomstvei for bil må være i en 90 graders vinkel mot Sorgenfriveien og vil skape mer trafikk og svekke trafikksikkerheten. Dagens tomt blir blant annet brukt som parkeringsplass når det er fotballkamp på Lerkendal stadion som ligger 750 meter unna. Noe som letter på et stort trykk på infrastrukturen i området. Denne parkeringsplassen vil forsvinne. Byggets avstand til Sorgenfriveien 14 og 12 må minimum være 8 meter ifølge § 11-6 i Byggteknisk forskrift (TEK10). "Høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hindres gjennom et fullstendig brannforløp".	Boligene i sørdelen av prosjektet får hovedsakelig henvendelse mot øst og vest. Det vil være ca. 12 m avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse. Eventuell bebyggelse i Sorgenfriveien 14 må ligge minimum 8 meter unna bebyggelsen i Sorgenfriveien 16. Dokumentasjon av tilfredsstillende dagslysforhold er en del av detaljprosjekteringen som skal ivaretas ifm. byggesak. Det redegjøres for solforhold og andre kvaliteter i prosjektets utearealer i planbeskrivelsen. Planforslaget benytter parkeringskrav gitt i KPA. Se planbeskrivelse og trafikknnotat som redegjør for parkering og trafikksikkerhet. Planforslaget vil ha begrenset behov for bilparkeringsplasser. Det foreslås felles atkomst for Sorgenfriveien 14 og 18. Sorgenfriveien 16 er ikke spesielt tilrettelagt for parkering i forbindelse med fotballkamper og dette kan ikke være til hinder for utvikling av eiendommen. Planforslaget oppfyller dette.
12)	Carneiro Tiago S Moreira Sorgenfriveien 20	Da jeg kjøpte boligen min, kjøpte jeg den med forutsetningen om at jeg skulle få ettermiddagssol og utsikt mot Trondheimsfjorden. Plutselig blir naboområdet omgjort til boligområde. Det hadde vært tilstrekkelig med rekkehus eller som det har vært, men høye blokker som ødelegger både utsikten og solforhold er i min mening skuffende og upassende. Det blir mørkere, uinteressant og deprimerende å bo her hvis planen ikke	Eiendommene langs Sorgenfriveien er vist som fremtidig sentrumsformål i gjeldende KPA og som S3 i forslag til ny KPA. Fortetting langs Sorgenfriveien er i tråd med overordnede planer.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		endres med fordel til de som bor i lavblokkene i Sorgenfri 20. Jeg foreslår at blokken identifisert med "c+55,0" i planinitiativ / illustrasjonsplanen får maks 3 etasjer. Jeg håper at mine tilbakemeldinger blir tatt til vurdering.	
13)	Fredrik Monstad Øystein Møylas veg 27	Planinitiativet er i samsvar med arealformål i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), men avviker fra bestemmelser om uterom, parkering og støy. Planinitiativet avviker fra forslaget til bestemmelser om byggehøyde og utforming av ny bebyggelse. Planinitiativet og vedlagt solstudie viser uakseptable konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse øst og nord for planområdet. Dette i form av tap av sol på uteområder, tap av lysinnslipp i leiligheter, tap av utsyn mot vest, samt stor grad av innsyn. Konsekvensene gjelder særlig Øystein Møylas veg 25, 27, 29B, 29, 31A og 31B. Også Sorgenfriveien 12 vil bli berørt. Øystein Møylas veg 25 og 27 vil miste det felles utearealet på grunn av skyggelegging. I detaljregulering av Sorgenfriveien 14 skrev byplankontoret: "Det er ingen nærliggende offentlige grøntområder som kan bidra til bedre kvalitet i prosjektets felles uterom ", (ref: side 3 i Sorgenfriveien 14, detaljregulering). Dette vil også gjelde for Øystein Møylas veg 27 hvis felles uteområdet blir skyggelagt. Sameiere i Øystein Møylas veg 27 har uttrykket bekymring for konsekvensene høyhusene kan få for vårt verdifulle uteområde, spesielt med tanke på våre barnefamilier. Dette fellesområdet er en viktig ressurs for alle de 18 boenhetene i sameiet, og det ville være svært uheldig å miste tilgangen til dette området på grunn av skyggelegging. Bygget vil også generere mer støy ettersom det er studentboliger og vil påvirke bokvaliteten til naboer negativt ettersom det blir bygget tett på. (Arkivsak.: 14/29624). Sorgenfriveien 16 er i grensen for anbefalt område å bygge studentboliger. Planinitiativet vil ha studentboliger, men det kan ikke reguleres som eget formål i henhold til Plan og bygningsloven. Planen må derfor følge vanlige boligregler. Planområdet har store støyutfordringer som kommer	Merknaden er i hovedsak den samme som pkt 11. Se kommentarer til pkt 11)

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		fra Sorgenfriveien. Store deler av bebyggelsen kommer til å ligge i rød og gul støysone. Sol- og skyggediagrammet (side 4 Samledokument - 23/4937-1) viser at terrengnivåets uterom vil være skyggelagt morgen og ettermiddag. I detaljregulering av Sorgenfriveien 14 sa byplankontoret: "Det er ingen nærliggende offentlige grøntområder som kan bidra til bedre kvalitet i prosjektets felles uterom ", (ref: side 3 i Sorgenfriveien 14, detaljregulering). Dette vil også gjelde for Sorgenfriveien 16. Det vil være vanskelig å sikre tilstrekkelig lysinnslipp i leilighetene som vender mot sør på grunn av høy bebyggelse i Sorgenfriveien 18. Mot nord kan det bli lite lysinnslipp hvis nabotomten utvikles med høy utnyttelse i fremtiden. Eiendommen er markert på kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn. Eiendommen har vært benyttet til bilverksted og det er registrert nedgravde oljetanker på eiendommen. (se side 5 i Samledokument - 23/4937-1). Utbygger ønsker ikke konsekvensutredninger, noe som strider med at eiendommen er på forurenset grunn. Virkningene av å bygge på Sorgenfriveien 16 kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I KPA fra 1969 var det et grøntområde (markert med rødt) mellom Øystein Møylas veg og Sorgenfriveien. Dette området er dessverre i ferd med å forsvinne. Den økte bebyggelsen vil føre til mindre grøntarealer og økt overflateavrenning. Det er kun et gjenstående tre igjen. Maks tillatt byggehøyde på "boligbebyggelse" er 17 meter i områdeplanen. Byggehøyden må tas i betraktning sammen med påvirkning for naboer, solforhold, fjernvirkning og bokvalitet. Planområdet ligger mellom tett bystruktur og et lavt boligstrøk. Foreslått utnyttelse og form støtter ikke situasjonen, og foreslått høyde kontrasterer med småhusbebyggelsen nord og øst for området. Området er nær bebyggelse med antikvarisk verdi, klasse C, og en verneverdig låve bør ikke bygges inn, men heller bli mer synlig fra veien.	

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Skissert bebyggelsesform gir en høy utnyttelse og tar ikke hensyn til låvens verneverdi. Ny bebyggelse må tilpasses låvens verneverdi i utforming og utnyttelse i henhold til KPA § 9.7. Å bygge et høyt nybygg rett foran låven fører til tap av verdifull historie og identitet for lokalsamfunnet. Hvis det blir vedtatt å bygge et høyhus rett ved den verneverdige låven kan det sende et feil signal til samfunnet om hvordan kommunen verdsetter og respekterer historiske og kulturelle områder. Det kan skape en kultur hvor man ikke lenger tar vare på vår historie og våre kulturelle landskap, og det kan føre til at disse viktige områdene blir ødelagt. Planområdet ligger i indre sone for parkering i kommuneplanen og krever minst 0,5 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig i henhold til KPA § 14.1. Plantegningene for høyhusene i Sorgenfriveien 16 har ikke beskrevet noe om parkeringsplasser. Adkomstvei for bil må være i en 90 graders vinkel mot Sorgenfriveien og vil skape en uoversiktlig trafikksituasjon ved utkjøring til Sorgenfriveien, dette vil svekke trafiksikkerheten. Dagens tomt blir blant annet brukt som parkeringsplass når det er fotballkamp på Lerkendal stadion som ligger 750 meter unna. Noe som letter på et stort trykk på infrastrukturen i området. Denne parkeringsplassen vil forsvinne. Byggets avstand til Sorgenfriveien 14 og 12 må minimum være 8 meter ifølge § 11-6 i Byggeteknisk forskrift (TEK10). "Høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hindres gjennom et fullstendig brannforløp".	
14)	Fredrikke Storstein Øystein Møylas veg 10	Foreslått bebyggelse fra Lusparken Arkitekter er svært mye høyere enn hva som er planlagt tillatt i henhold til foreslått Områdeplan for Valøya og Tempe. Skissene i områdeplanen viser bebyggelse i 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå på vestsida av tomten, og 3 etasjer på østsida av tomten, mot Øystein Møylas Veg. Planen sier også, i Kapittel 1 – Hensikten med planen at «Planen legger opp til bymessig bebyggelse i fem etasjer og tre høyhus i 15 etasjer.» Ingen av de tre høyhusene på 15	Planforslaget bygger på forutsetninger i gjeldende KPA og forslag til ny KPA, samt forslag til ny områdeplan for Tempe Valøya og Sorgenfri. Planforslaget forholder seg også til og viderefører prinsipper fra flere transformasjonsprosjekter som er gjennomført langs søndre del av Sorgenfriveien, flere av disse har flere enn 5 etasjer. Sorgenfri er et transformasjonsområde under endring, fra bilbasert næring

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		etasjer er planlagt på tomta i Sorgenfriveien 16, og man må altså lese ut av denne setninga at planen har til hensikt å legge til rette for bebyggelse på inntil 5 etasjer her. Kapittel 4.1 skisserer en enda strengere grense for høyhusbebyggelse, og lyder som følger: «Det er planlagt to høyhus på 10 etasjer over en base på 5 etasjer.» Igjen forstås det av øvrig informasjon i dokumentet at ingen av de to nevnte høyhusene skal ligge i Sorgenfriveien 16. Samme høydebegrensning gjentas i kapittel 5.1, i følgende setning: «...gaterom strammes opp med 5 etasjes bygg til kontor og boliger, i tillegg til to høyhus langs Holtermanns veg.» Her uttrykkes det altså eksplisitt at de to planlagte høyhusene (på mer enn 5 etasjer) skal ligge inntil Holtermanns Veg, og altså ikke i Sorgenfriveien 16. Kapittel 5.1 sier videre: «Bebyggelsen vil bli tonet ned til 3-4 etasjes leilighetsbygg hvor den møter eksisterende bebyggelse.» Det er altså åpenbart at forslaget fra Lusparken Arkitekter, som innebærer bebyggelse på opp til 8 etasjer, bryter med intensjonen og høydebegrensningene som er skissert i den foreslåtte områdeplanen for Valøya og Tempe. Kapittel 4.1 av områdeplanen sier følgende om området som omfatter Sorgenfriveien 16: «Det forutsettes i planen at utbygging av feltet blir maksimalt 3 etasjer mot eksisterende boligbebyggelse.» Forslaget fra Lusparken arkitekter innebærer boligmasse med 5 etasjer helt inntil eksisterende boligbebyggelse i Øystein Møylas Veg, og 8 etasjer like vest for dette. Her bryter man igjen med høydebegrensningene i den foreslåtte områdeplanen. Den foreslåtte områdeplanen sier videre at «Låven» i Sorgenfriveien bør bli mer synlig. Dette bør innebære at bygningshøyden trappes ned mot sørenden av Sorgenfriveien 16. Dette er ikke omsyntatt i det foreslåtte prosjektet. Foreslått byggehøyde vil ta kveldssola fra flere boliger og boligblokker i Øystein Møylas Veg, inkludert blokka med nr 27, og blokka med nr 8-10-12. I tillegg vil det ta utsikten mot Byåsen for de samme boligene. Dette vil ha store negative konsekvenser for beboerne i dette området, både i form av redusert bokvalitet og redusert verdi av eiendommene.	og industri med lav utnyttelse til et nytt bymessig sentrumsområde med forholdsvis høy og effektiv arealutnyttelse. Planlagt bebyggelse er høyest mot Sorgenfriveien (8 etasjer) og trappes ned mot eksisterende bebyggelse mot nord og øst (6 og 4 etasjer). Den verneverdige låven i Sorgenfriveien 12 ligger delvis skjult bak et industri/næringsbygg i Sorgenfriveien 14. Sorgenfriveien 14 er ikke en del av prosjektet eller reguleringsplanen. Foreslått bebyggelse innenfor planen ligger på det nærmeste 15m fra låven. Se redegjørelse om sol/skygge på utearealer i pkt 11) og i planbeskrivelse.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Foreslått byggehøyde vil gi en skarp kontrast mellom småhusbebyggelsen i Øystein Møylas Veg og den nye bebyggelsen i Sorgenfriveien. God byutvikling bør innebære at man lager ny bebyggelse som tar hensyn til, og står i stil med, eksisterende omkringliggende bebyggelse. Nevnte forslag til områdeplan for Valøya og Tempe skriver følgende i Kapittel 5.2: « ...bestemmelsene krever hensyn til eksisterende småhusbebyggelse. Det er i planen i lagt inn buffersoner mot eksisterende småhusområder i form av grøntareal, turveger eller gang- og sykkelveger og noe inntrukket byggegrense.» Dette er ikke hensyntatt i det foreslåtte byggeprosjektet. Basert på de ovenfornevnte argumentene, bør det planlagte prosjektet begrenses til en maksimal byggehøyde på 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå, med nedtrapping til 3 etasjer i øst, mot eksisterende bebyggelse. En nedtrapping mot enda lavere byggehøyde bør vurderes i den nordlige enden av tomta, mot den verneverdige «Låven». Videre bør det legges inn buffersoner mellom de nye bygningene og eksisterende bebyggelse i Øst, i form av grøntarealer, turveger eller gang- og sykkelveger.	Sorgenfriveien 16 ligger i overgangen mellom transformasjonsområdet på Sorgenfri/Tempe og boligområdet mot øst langs Øystein Møylas veg. Prosjektet er utformet med dette i tankene. Den nye bebyggelsen er blant annet noe lavere mot øst og det legges et grøntdrag mellom nybygget og den eksisterende bebyggelsen. Påvirkning på sol/skygge, høydevirkning mv. er vist i plandokumentene, sol/skyggekart og perspektiver som viser nærvirkning og fjernvirkning. Det planlegges et grøntdrag med gangvei/gangforbindelse, øst for den nye bebyggelsen. Dette kobler seg på eksisterende gangforbindelse ved Sorgenfriveien 20 mot snarveien til Øystein Møylas veg.
15)	Henning Horn Øystein Møylas vei 18	Merknaden sammenfaller med merknad fra Fredrikke Storstein pkt. 14.	Se pkt 14
16)	John Krangsaas AS v/ Stig Gerhardsen Sorgenfriveien 14	- I planinitiativet for planen er det beskrevet under «b) (...) virkninger utenfor planområdet, Mot nord ligger et mindre næringsbygg og en låvebygning i verneklasse C som er bygget om til boliger.» Dette beskriver dagens situasjon, men planlagt situasjon for Sorgenfriveien 14 er utbyggingsvolumer med tilsvarende fortetning tilpasset eiendommens plassering og størrelse, som Sorgenfriveien 16. Våre planer for Sorgenfriveien 14 må legges til grunn for videre planarbeid for Sorgenfriveien 16. Se også punkt som omhandler samarbeid, og illustrasjoner på side 3. - Det vises til sol- og skyggediagram under punkt f) i planinitiativet (Tiltakets virkning på og forholdet til landskap og omgivelser) I videre arbeid med planen må utbyggingsvolumer hensynta sol- og skyggevirkning for Sorgenfriveien 14. Som vist i varsling har	Planforslaget forholder seg som utgangspunkt til føringer i forslag til områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya. Sorgenfriveien 14 er en krevende tomt å bebygge pga. tomteform og nærhet til den verneverdige låven. I det nye forslaget til områdeplan er låven ikke vernet, noe som muligens kan åpne for andre løsninger i Sorgenfriveien 12 og 14. Planlagt bebyggelse i nr 16 vil kaste skygge på Sorgenfriveien 14, noen tider av døgnet. Det er utarbeidet sol og skyggekart som viser at Sorgenfriveien 14 får sol kveldssol fra vest, men blir påvirket av skygge midt på dagen.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		planområdets nordside vesentlige virkninger på sol- og skygge på for vår eiendom i nr. 14. Byggehøyder må på nordsiden for utbyggingsvolumer bearbeides ytterligere. Det henvises til utbyggingshøyder for boligbebyggelse på Tempe og Valøya. Dette må planen ivareta i den videre prosessen. Dette kan være i form av åpning(er) / spalte(r) og nedtrapping mot Sorgenfriveien 14. - Det er planlagt oppstart av detaljregulering for Sorgenfriveien 14. Utbyggingen i Sorgenfriveien 14-18 og Trondheimsporten II vil stå i sammenheng med hverandre, og rekken må sees under ett når forslagstiller Heimdal Bolig AS bearbeider sin plan. Utbyggingsvolum på vår eiendom i Sorgenfriveien 14 vil bli et viktig endebygg langs den nye bebyggelsen i Sorgenfriveien på nordsiden. Vår strategi er å fortette og foredle, hvor planen vår skal ivareta låvebygningen, den frie nordsiden og bearbeides innenfor en utfordrende tomteform. Derfor må forslagstiller Heimdal Bolig hensynta den naturlige kvaliteten sørsiden vil gi for Sorgenfriveien 14. - Som nabo til nr. 16 ønsker vi å samarbeide. For at ny bebyggelsesrekke langs Sorgenfriveien skal bli et vellykket resultat er det etter vår vurdering viktig å skape et godt samarbeid mellom forslagstiller Heimdal Bolig og oss. Gjerne som samarbeidspartner. På den måten kan man dra nytte av hverandres ambisjoner og ønske om fortetning. - Vi foreslår et felles møte.	Forslagsstiller er enig i at det er viktig å se de ulike byggeprosjektene i sammenheng og som en helhet. Forslag til ny områdeplan viser et grøntdrag/forbindelse mellom Sorgenfriveien 16 og 14.
17)	John Martin Kleven Godø Øystein Møylas veg 8	Foreslått bebyggelse fra Lusparken Arkitekter er svært mye høyere enn hva som er planlagt tillatt i henhold til foreslått Områdeplan for Valøya og Tempe [1,2]. Skissene i områdeplanen viser bebyggelse i 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå på vestsida av tomte, og 3 etasjer på østsida av tomte, mot Øystein Møylas Veg. Planen sier også, i Kapittel 1 – Hensikten med planen at «Planen legger opp til bymessig bebyggelse i fem etasjer og tre høyhus i 15 etasjer.» Ingen av de tre høyhusene på 15 etasjer er planlagt på tomte i Sorgenfriveien 16, og man må altså lese ut av denne setninga at planen har til hensikt å legge til rette for bebyggelse på inntil 5 etasjer her.	Se kommentarer til pkt. 14

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Kapittel 4.1 skisserer en enda strengere grense for høyhusbebyggelse, og lyder som følger: «Det er planlagt to høyhus på 10 etasjer over en base på 5 etasjer.» Igjen forstås det av øvrig informasjon i dokumentet at ingen av de to nevnte høyhusene skal ligge i Sorgenfriveien 16. Samme høydebegrensning gjentas i kapittel 5.1, i følgende setning: «...gaterom strammes opp med 5 etasjes bygg til kontor og boliger, i tillegg til to høyhus langs Holtermanns veg.» Her uttrykkes det altså eksplisitt at de to planlagte høyhusene (på mer enn 5 etasjer) skal ligge inntil Holtermanns Veg, og altså ikke i Sorgenfriveien 16. Kapittel 5.1 sier videre: «Bebyggelsen vil bli tonet ned til 3-4 etasjes leilighetsbygg hvor den møter eksisterende bebyggelse.» Det er altså åpenbart at forslaget fra Lusparken Arkitekter, som innebærer bebyggelse på opp til 8 etasjer, bryter med intensjonen og høydebegrensningene som er skissert i den foreslåtte områdeplanen for Valøya og Tempe. Kapittel 4.1 av områdeplanen sier følgende om området som omfatter Sorgenfriveien 16: «Det forutsettes i planen at utbygging av feltet blir maksimalt 3 etasjer mot eksisterende boligbebyggelse.» Forslaget fra Lusparken arkitekter innebærer boligmasse med 5 etasjer helt inntil eksisterende boligbebyggelse i Øystein Møylas Veg, og 8 etasjer like vest for dette. Her bryter man igjen med høydebegrensningene i den foreslåtte områdeplanen. Den foreslåtte områdeplanen sier videre at «Låven» i Sorgenfriveien bør bli mer synlig. Dette bør innebære at bygningshøyden trappes ned mot sørenden av Sorgenfriveien 16. Dette er ikke omsyntatt i det foreslåtte prosjektet. Foreslått byggehøyde vil ta kveldssola fra flere boliger og boligblokker i Øystein Møylas Veg, inkludert blokka med nr 27, og blokka med nr 8-10-12. I tillegg vil det ta utsikten mot Byåsen for de samme boligene. Dette vil ha store negative konsekvenser for beboerne i dette området, både i form av redusert bokvalitet og redusert verdi av eiendommene. Foreslått byggehøyde vil gi en skarp kontrast mellom småhusbebyggelsen i Øystein Møylas Veg og den nye bebyggelsen i Sorgenfriveien. God byutvikling bør innebære at man lager ny bebyggelse som tar hensyn til, og står i stil med, eksisterende omkringliggende bebyggelse.	

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Nevnte forslag til områdeplan for Valøya og Tempe skriver følgende i Kapittel 5.2: « ...bestemmelsene krever hensyn til eksisterende småhusbebyggelse. Det er i planen i lagt inn buffersoner mot eksisterende småhusområder i form av grøntareal, turveger eller gang- og sykkelveger og noe inntrukket byggegrense.» Dette er ikke hensyntatt i det foreslåtte byggeprosjektet. Basert på de ovenfornevnte argumentene, bør det planlagte prosjektet begrenses til en maksimal byggehøyde på 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå, med nedtrapping til 3 etasjer i øst, mot eksisterende bebyggelse. En nedtrapping mot enda lavere byggehøyde bør vurderes i den nordlige enden av tomte, mot den verneverdige «Låven». Videre bør det legges inn buffersoner mellom de nye bygningene og eksisterende bebyggelse i øst, i form av grøntarealer, turveger eller gang- og sykkelveger. Referanser 1. https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2019/tempe-og-valoya-omradereguleringr20120020/3.-planbeskrivelse.pdf 2. https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2019/tempe-og-valoya-omradereguleringr20120020/1.-plankart.pdf	
18)	Kristin Bjølstad Øystein Møylas veg 27	I følge hjemmesiden til Lusparken Arkitekter AS samt digitalt informasjonsmøte 28.06.2023 er det planlagt 5 bygg i Sorgenfriveien 16. De to byggene mot Sorgenfriveien er planlagt med 8 etasjer, mens de to husene mot øst og Øystein Møylas vei er planlagt med 6 etasjer. Det planlegges med bygging 4 til 10 meter fra tomtegrense mot Øystein Møylas vei. Om dette planforslaget blir vedtatt vil boforholdene til eksisterende bebyggelse i nord og øst bli sterkt påvirket i negativ retning. Sol / lys Småhusbebyggelsen mot øst og låven i nord vil miste en stor del av sol og lys generelt. Spesielt vil dette ramme Øystein Møylas vei 25 og 27. Enkelte av leilighetene og deler av felles areal vil miste all ettermiddag og kvelds sol.	Se kommentarer til pkt 11 og 14, samt redegjørelse i planbeskrivelse.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		“Det er ingen nærliggende offentlige grøntområder som kan bidra til bedre kvalitet i prosjektets felles uterom”, (ref: side 3 i Sorgenfriveien 14, detaljregulering). Dette vil også gjelde for Øystein Møylas veg 25 og 27 hvis felles uteområdet blir skyggelagt. ☐ Støy De planlagte husene er tenkt som utleie leiligheter til studenter. Det er ikke inntegnet balkong/terrasse på noen av boenhetene, men med felles takterrasse på noen av byggene. En samling av studenter fører ofte med seg en god del lyd eller støy. Er redd felles takterrasser vil samle en del unge mennesker til fest. Noe som vil gi støy og uro som vil merkes godt for omkringliggende boliger. ☐ Innsyn / utsyn Ved å bygge så nærme tomtegrense mot øst vil de planlagte leilighetene føre til stor grad av innsyn til eksisterende bebyggelse. Samtidig som boenhetene i Øystein Møylas vei 25 og 27 vil miste all utsikt mot vest. Byggene synes dessuten å bli veldig massive i forhold til eksisterende. ☐ Verneverdige bygg Viser til områdeplan (høringsforslag), Arkivsak:11/44417 og pkt. 4.1 Planlagt arealbruk Felt B/K/T4, størrelse 7 336 m². Feltet skal ses i sammenheng med reguleringsplan for Sorgenfriveien 18. Det er et bygg “Låven” (gnr. 62/ bnr.219) innenfor feltet som har antikvarisk verdi og er markert med hensynssone kulturminne. Låven bør bli mer synlig i området og adkomst og parkering skal løses felles med ny bebyggelse innenfor feltet. Det forutsettes i planen at utbygging av feltet blir maksimalt 3 etasjer mot eksisterende boligbebyggelse. Dagens forslag til detaljregulering av Sorgenfriveien 16, Gnr/bnr 62/388 er ikke i samsvar med høringsforslag til områdeplan. Det avviker med 3 / 5 etasjer og låven blir absolutt ikke mere synlig. Heller tvert om ☐ Verdiforringelse Om planforslaget som foreligger i dag for Sorgenfriveien 16 blir vedtatt, vil småhusbebyggelsen i øst og nord oppleve en vesentlig lavere bokvalitet og salgsverdi enn dagens nivå. Dette begrunnes med punktene nevnt ovenfor.	Se kommentarer til pkt 11. Ny bebyggelse vil være synlig fra omliggende eiendommer og bebyggelse. I planbeskrivelsen til forslag til områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya er det beskrevet at sen nye bebyggelsen vil påvirke utsikten mot vest for mange av de eksisterende boligene nederst mot «Sorgenfri-flata». Se kommentarer til pkt 11 og 14. Se tidligere kommentarer

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Planinitiativet er ikke i samsvar med høringsforslag til områdeplan for Tempe og Valøya. Det vil gi uakseptable konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse i øst og nord for planområdet. Ber derfor om at innspillene vil bli vurdert og hensyntatt i det videre arbeidet med Sorgenfriveien 16.	
19)	Lars Anda Berg Øystein Møylas veg 8	Foreslått bebyggelse fra Lusparken Arkitekter er svært mye høyere enn hva som er planlagt tillatt i henhold til foreslått Områdeplan for Valøya og Tempe [1, 2]. Skissene i områdeplanen viser bebyggelse i 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå på vestsida av tomte, og 3 etasjer på østsida av tomte, mot Øystein Møylas Veg. Planen sier også, i "Kapittel 1 – Hensikten med planen" at «Planen legger opp til bymessig bebyggelse i fem etasjer og tre høyhus i 15 etasjer.» Ingen av de tre høyhusene på 15 etasjer er planlagt på tomte i Sorgenfriveien 16, og man må altså lese ut av denne setninga at planen har til hensikt å legge til rette for ebyggelse på inntil 5 etasjer her. Kapittel 4.1 skisserer en enda strengere grense for høyhusbebyggelse, og lyder som følger: «Det er planlagt to høyhus på 10 etasjer over en base på 5 etasjer.» Igjen forstås det av øvrig informasjon i dokumentet at ingen av de to nevnte høyhusene skal ligge i Sorgenfriveien 16. Samme høydebegrensning gjentas i kapittel 5.1, i følgende setning: «... gaterom strammes opp med 5 etasjes bygg til kontor og boliger, i tillegg til to høyhus langs Holtermanns veg.» Her uttrykkes det altså eksplisitt at de to planlagte høyhusene (på mer enn 5 etasjer) skal ligge inntil Holtermanns Veg, og altså ikke i Sorgenfriveien 16. Kapittel 5.1 sier videre: «Bebyggelsen vil bli tonet ned til 3-4 etasjes leilighetsbygg hvor den møter eksisterende bebyggelse.» Det er altså åpenbart at forslaget fra Lusparken Arkitekter, som innebærer bebyggelse på opp til 8 etasjer, bryter med intensjonen og høydebegrensningene som er skissert i den foreslåtte områdeplanen for Valøya og Tempe. Kapittel 4.1 av områdeplanen sier følgende om området som omfatter Sorgenfriveien 16: «Det forutsettes i planen at utbygging av feltet blir maksimalt 3 etasjer mot eksisterende boligbebyggelse.» Forslaget fra Lusparken arkitekter innebærer boligmasse med 5 etasjer helt inntil	Se kommentarer til pkt 14.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		eksisterende boligbebyggelse i Øystein Møylas Veg, og 8 etasjer like vest for dette. Her bryter man igjen med høydebegrensningene i den foreslåtte områdeplanen. Den foreslåtte områdeplanen sier videre at «Låven» i Sorgenfriveien bør bli mer synlig. Dette bør innebære at bygningshøyden trappes ned mot sørenden av Sorgenfriveien 16. Dette er ikke omsyntatt i det foreslåtte prosjektet. Foreslått byggehøyde vil ta kveldssola fra flere boliger og boligblokker i Øystein Møylas Veg, inkludert blokka med nr. 27, og blokka med nr. 8-10-12. I tillegg vil det ta utsikten mot Byåsen for de samme boligene. Dette vil ha store negative konsekvenser for beboerne i dette området, både i form av redusert bokvalitet og redusert verdi av eiendommene. Foreslått byggehøyde vil gi en skarp kontrast mellom småhusbebyggelsen i Øystein Møylas Veg og den nye bebyggelsen i Sorgenfriveien. God byutvikling bør innebære at man lager ny bebyggelse som tar hensyn til, og står i stil med, eksisterende omkringliggende bebyggelse. Nevnte forslag til områdeplan for Valøya og Tempe skriver følgende i Kapittel 5.2: «...bestemmelsene krever hensyn til eksisterende småhusbebyggelse. Det er i planen i lagt inn buffersoner mot eksisterende småhus områder i form av grøntareal, turveger eller gang- og sykkelveger og noe inntrukket byggegrense.» Dette er ikke hensyntatt i det foreslåtte byggeprosjektet. Basert på de ovenfornevnte argumentene, bør det planlagte prosjektet begrenses til en maksimal byggehøyde på 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå, med nedtrapping til 3 etasjer i øst, mot eksisterende bebyggelse. En nedtrapping mot enda lavere byggehøyde bør vurderes i den nordlige enden av tomte, mot den verneverdige «Låven». Videre bør det legges inn buffersoner mellom de nye bygningene og eksisterende bebyggelse i Øst, i form av grøntarealer, turveger eller gang- og sykkelveger.	
20)	Linh Yen Nguyen Øystein Møylas veg 25	Det vises til varsel om oppstart for detaljregulering for Sorgenfriveien 16. Vi bor i en av lavblokkene mot nordøst, er nærmeste nabo til planområdet og direkte berørt av forslaget. Sameiet Sorgenfriparken har sendt inn et felles innspill, som vi støtter. Under følger i tillegg våre øvrige innspill. Forholdet til "Områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya" Det vises til pågående arbeid med områdeplan for Tempe,	Forslagstiller er ikke eier av Sorgenfriveien 14 og har derfor begrenset råderett over denne eiendommen. Forslagstiller har som ønske om å ivareta hensynet til omliggende områder og verneverdig bebyggelse og mener at bebyggelsen som er foreslått i Sorgenfriveien 16 ligger tilstrekkelig trukket unna låvebygningen til at dette er

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Sorgenfri og Valøya, med mål om sluttbehandling 1. kvartal 2024. Utklippene under er hentet fra kommunens nettside med informasjon om områdeplanen. Hensikt På Tempe, Sorgenfri og Valøya planlegges det en omfattende transformasjon og utvikling. Målet er en godt fungerende sentrumsbydel med høy tetthet, gode forbindelser og tilstrekkelige og gode møteplasser. Områdeplanen skal avklare overordnet arealbruk, helhetlige prinsipper for bydelen og sikre opparbeidelse av offentlige byrom og forbindelser. Det forutsettes at områdeplanen skal følges opp av detaljreguleringsplaner som bestemmer konkret utforming, bruk og utnyttning av den enkelte byggetomt. <i>Figur 1: Utklipp fra kommunens nettside om "Områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya", som viser hensikten med områdeplanen.</i> ↑ Håndtering av nye planinitiativ innenfor planområdet Inntil områdeplanen er vedtatt, gir byplankontoret tre alternativer for saksbehandling av nye planinitiativ innen området: • Planarbeid avventes til områdeplanen er vedtatt av bystyret. • 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. • Hvis planinitiativet ikke er i tråd med rammene som er gitt i områdeplan vil Byplankontoret beslutte at planarbeidet ikke skal startes opp, siden planinitiativet ikke er i tråd med overordnede føringer. Ved en slik beslutning kan forslagsstiller kreve at planinitiativet likevel forelegges for bygningsrådet. <i>Figur 2: Utklipp fra kommunens nettside om "Områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya", som viser hvordan planinitiativ skal håndteres i påvente av vedtatt områdeplan.</i> I utklippene over fremkommer det tydelig at hensikten med planen bl.a. er å avklare "helhetlige prinsipper for bydelen", og at planarbeid i utgangspunktet skal avventes til områdeplanen er vedtatt av bystyret, med mindre planforslaget, i vesentlig grad, er tilpasset rammene gitt i områdeplanen. Det står videre at dersom planarbeidet ikke er i tråd med rammene, vil Byplankontoret beslutte at planarbeidet ikke skal starte opp.	akseptabelt. Hensynet til helhetlig planlegging ivaretas gjennom videreføring av de overordnede føringene som legges i områdeplanen, og samarbeid om atkomstløsning mellom Sorgenfriveien 16 og 18. I forslag til ny områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya er låven ikke markert som verneverdig. Forslagsstiller forholder seg til at Trondheim kommune har anbefalt oppstart av planarbeidet og jobber videre på dette grunnlaget. I merknaden etterspørres bedre dokumentasjon av høyder, sol/skygge og noen andre punkter. Vi håper dokumentene i planforslaget, som er mer utfyllende, gir svar på dette.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Vi vurderer at planinitiativet, slik som vist i varslingsmaterialet, bryter med områdeplanens hensikt, samt ikke er i tråd med rammene i områdeplanen. Det redegjøres nærmere for dette under. Det vises til høringsutkastet for områdeplanen som lå ute på offentlig ettersyn 2019-2020. Felt B/K/T4, som planinitiativet er en del av, inkluderer både Sorgenfriveien 14 og 16. Målet med feltavgrensning i en områdeplan, er å sikre felles og helhetlig planlegging, herunder detaljregulering, av et sammenhengende område, og at forhold innenfor feltet vurderes i sammenheng. Det vises til bestemmelse 3.1 i høringsutkastet (figur 4), som skal sikre dette. Planinitiativet bryter med denne bestemmelsen, ved at planavgrensningen ikke inkluderer Sorgenfriveien 14. Således vil ikke forslaget kunne ivareta hensikten med helhetlig planlegging, og de temaene som bør vurderes i sammenheng, herunder bl.a. hensyn til kulturminner. Det argumenteres i planinitiativet for at plassering av bebyggelse kun på Sorgenfriveien 16, er gjort for å hensynta bevaringsverdig låvebygning (nå bolig). Først og fremst viser planinitiativet et forslag med store og massive volumer, som på ingen måte hensyntar eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Forslagsstillers ekskludering av Sorgenfriveien 14, som en del av planområdet, oppfattes ikke som et bevisst valg, men heller et forsøkt på å unngå å ta stilling til den bevaringsverdige bebyggelsen. Argumentasjonen er tynn, og har ikke grunnlag i kulturminnefaglige vurderinger. Det finnes ulike måter å hensynta bevaringsverdig bebyggelse på, og for å kunne gjøre en tilstrekkelig vurdering av hvordan dette kan løses best på akkurat dette området, må det gjennomføres en kulturminnefaglig vurdering av fagkyndige. Det at dette ikke allerede er gjennomført, eller beskrevet nærmere i planinitiativet eller svarbrevet fra kommunen (oppstartsmøtet) er bekymringsfullt. Presentasjon fra gjennomført informasjonsmøte viser også at dette temaet ikke er tenkt utredet som en del av planarbeidet, noe det så	I nytt høringsutkast til områdeplan for Tempe, Sorgenfri og Valøya er den aktuelle låven ikke markert som verneverdig.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		absolutt bør. Vanligvis vil planarbeid i nærheten av bevaringsverdig bebyggelse også måtte redegjøre for forholdet til kulturminner. Når Sorgenfriveien 16, ligger helt inntil, og skulle egentlig vært en del av samme felt/planområde som bevaringsverdig bebyggelse, er det urovekkende at kulturminnefaglig vurdering ikke blir tatt opp som et viktig tema og en viktig premiss for videre planarbeid. I tillegg til en kulturminnefaglig vurdering, bør det også basert på denne, gjøres en arkitektonisk undersøkelse av ulike bebyggelsesstrukturer, volumer og høyder, og hvilket grep som best ivaretar både den bevaringsverdig bebyggelsen og også øvrig omkringliggende bebyggelse, særlig med tanke på bokvalitet, solforhold på utearealer og fasade. Argumentasjonen om at "tyngden" bør ligge på Sorgenfriveien 16 står seg ikke. Det er ikke begrunnet hvorfor det bør være en "tyngde" i det hele tatt. Sannsynligvis vil en mye mer moderat bebyggelse, og mindre tett struktur, kunne bedre ivareta hensyn til bevaringsverdig bebyggelse, samt solforhold for omkringliggende boliger. Rammene i områdeplanens høringsutkast er heller ikke fulgt opp mtp. høyder. Generelt står det følgende bestemmelse om høyder: Selv om planinitiativet viser kombinert bebyggelse er det i hovedsak boliger som foreslås, og det er maks gesims på 17 meter som bør gjelde. I tillegg står det at bebyggelsen skal avtrappes mot tilliggende småhusbebyggelse. Basert på illustrasjoner som fulgte med planinitiativet, samt informasjon om terrenghøyde fra kommunens kartløsning (ca. kote 33 der eksisterende bygning står i dag) ser det ut som bebyggelsen mot nord har maks 25 meter mot Sorgenfriveien og maks 16 meter mot eksisterende bebyggelse på baksiden. Bebyggelsen overskrider begge høydebegrensningene, og dersom det vurderes at 17 meter egentlig bør være maks her, så vil en avtrapping til 16 meter mot bakenforliggende bebyggelse, ikke kunne anses som en tilstrekkelig avtrapping og tilpasning til omgivelsene, slik som bestemmelsen krever. Det påpekes også at perspektivet som viser volumer (i samme vedlegg, figur 10 over) ikke ser ut til å stemme overens med snitt og	

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		illustrasjonsplan (figur 9 over), slik at det er vanskelig å se hva som er riktige høyder, og vurdere tilstrekkelige hva som er konsekvensene. Med bakgrunn i at planinitiativet har vesentlige avvik, ift. områdeplanens høringsutkast, slik som redegjort for over, mener vi at det ikke foreligger tilstrekkelig grunn for å kunne gi unntak for igangsetting av planarbeid. Dette vil i så fall avvike fra kommunes egen vurdering av hvordan plansaker skal håndteres i påvente av vedtatt områdeplan, noe kommunen ikke redegjør for i svarbrevet fra oppstartsmøtet. Der står det kun at planinitiativet er i tråd med formål bebyggelse og anlegg, mens ingen av de avvikende temaene over nevnes. Kommunen har kommentert og gitt anbefaling om felles planlegging, men vi mener at det ikke er tilstrekkelig med kun en anbefaling, det bør stilles krav om at dette følges opp. Forslaget har såpass store avvik at det ikke bør tillates en videre planprosess, før det foreligger et revidert planinitiativ som “i vesentlig grad”, er i tråd med rammene i områdeplanens høringsutkast. Selv om det er behov for studentboliger i byen, så ser vi ingen grunn til å forhaste arbeidet med et slikt planinitiativ, når områdeplanen planlegges vedtatt allerede i 1. kvartal 2024, og nytt høringsutkast skal foreligge i 3. kvartal 2023. Plan- og bygningsloven sikrer at planarbeid følger riktige prosesser, og har tilstrekkelig medvirkning. Når områdeplanens neste høring er nært forestående, mener vi at den mest riktige prosessen, er å avvente dette arbeidet, slik at alle får mulighet til å gi innspill, før man avgjør hva som er riktige føringer for dette feltet. Dette gir f.eks. mulighet til å vurdere hvor det er riktig at studentboliger plasseres, noe som kommunen selv beskriver at de skal gjøre (figur 13). Det bør ikke være slik at første mann til mølla får lov, men det må gjøres en helhetlig og grundig vurdering av om studentboliger egner seg innenfor områdeplanens avgrensning, og deretter hvor det skal plasseres. Dette er viktig særlig mtp. at bygging av studentboliger tillater avvik fra boligkrav i kommuneplanens arealdel, som egentlig skal sikre bokvalitet. Vi mener derfor at vurdering av plassering og egnethet for studentboliger bør bli hørt som en del av områdeplanen, og avgjort, før planarbeidet med Sorgenfriveien 16 (og ev. 14) får fortsette.	Se kommentarer til pkt 11 og 14.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Hvis kommunen likevel tillater at forslagsstiller får gå videre med planarbeidet, ber vi om at det redegjøres for hvordan planinitiativet vil revideres, for å følge opp rammene i områdeplanens høringsutkast, eller ev. hva som er grunnlaget for å kunne gi unntak fra kommunens egne beskrivelser av hvordan planarbeid innenfor områdeplanen skal håndteres. Basert på soldigrammer i planinitiativet, ser det ut som det vil komme betydelig skygge på våre felles utearealer. Det er flere barnefamilier som bor her, oss inkludert, og det er helt nødvendig for oss å ha tilgang til dette arealet i hverdagen. Det finnes ingen nærliggende parker i området i dag, og derfor er det enda viktigere at kvalitetene på eksisterende felles uteoppholdsarealer for omkringliggende bebyggelse ikke blir forringet av ny bebyggelse. Vi mener også at planinitiativet ikke inneholder tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere hvilken innvirkning forslaget vil ha på naboer. Det må vises solforhold for flere tidspunkter enn det som er vist, og det må også illustreres daglys på nabobebyggelsens fasader for disse tidspunktene. I tillegg til tap av sollys, vil vi også miste utsyn, og samtidig få mer innsyn. Vi ber om at det redegjøres for dette i form av tydelige snitt og perspektiver som viser hvordan prosjektet vil oppfattes fra bakenforliggende bebyggelse, og helst fra flere standpunkter. Videre ønsker vi at bebyggelsens struktur og volum tilpasses på en måte som hensyntar omkringliggende bebyggelse, særlig når det gjelder solforhold på utearealer, daglys på fasader, og innsyn/utsyn, men også slik at det ikke oppleves ruvende og fremmed. Som en småbarnsfamilie er vi også bekymret ift. at det foreslås studentboliger så tett innpå oss. Planinitiativet inneholder ingen informasjon om antall studentboliger det ønskes å tilrettelegge for, og det er derfor vanskelig for oss å vurdere omfanget. Basert på volumene som er vist (figur 10), samt at studentboliger i utgangspunktet er små enheter, antas det at forslaget vil inneholde en betydelig andel studentboliger. Vi er særlig bekymret for problemer knyttet til støy til alle døgnes tider, forsøpling, og også ift. trygghet for oss som skal ferdes med små barn i området hver dag.	Se redegjørelse pkt 11 og 14 Se planbeskrivelse og illustrasjoner til planforslaget. Se planbeskrivelse og illustrasjoner til planforslaget. Se redegjørelse til pkt 11 og 14.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Vi er usikker på om området i det hele tatt egner seg for en slik funksjon, og ber om at det redegjøres nærmere for vurderinger av områdets egnethet for studentboliger. Vår mening er at det bør tilrettelegges for en annen type boligbebyggelse på dette feltet, som i tillegg er mer moderat og tilpasset omgivelsene. F.eks. kombinert bebyggelse (bolig, kontor, tjenesteyting), slik som områdeplanen foreslår, på den delen av feltet som ligger inntil veien. På den delen som vender mot bakenforliggende bebyggelse, bør det vurderes ingen, eller en mye mer lav/moderat bebyggelse og muligens en annen typologi som bedre hensyntar eksisterende småhus og lavblokker. Dersom det i det hele tatt skal bygges studentboliger, bør disse også legges kun på den delen av tomten som ligger inntil veien, med en overgangssone til bakenforliggende bebyggelse, som skjermer for støy og sikrer at det ikke er innsyn direkte inn til eksisterende boliger og uteområder. Generelt opplever vi at forslaget ikke er tilpasset omgivelsene. Det fremstår som massivt og ruvende, er for tett innpå bakenforliggende småhus og lavblokker, samt sikrer ikke bokvalitet verken innenfor planområdet eller for nabobebyggelsen. Basert på redegjørelsen over, ift. avvik fra områdeplanens høringsutkast, ber vi om at det revurderes om planarbeidet kan fortsette, eller om det kan settes på vent til etter at områdeplanen er hørt på nytt eller endelig vedtatt. Vi mener dette er den mest riktige prosessen, som på en bedre måte ivaretar helhetlige vurderinger og tilstrekkelig medvirkning. For øvrig håper vi at våre innspill og bekymringer blir ivare tatt i ev. videre planarbeid, slik at kvalitetene for vårt boligområde og vår leilighet ikke forringes.	Planområdet har en god beliggenhet med god kollektivdekning og nærhet til NTNU. Se øvrig redegjørelse i planbeskrivelsen og trafikkanalysen.
21)	Marit Kvidal Øystein Møylas veg 12	Viser til framlagt plan for bygging i Sorgenfrivegen 16. Bebyggelsen i Øystein Møylas veg rett bak prosjektet er en, to eller tre etasjer høye. Med åtte etasjer høyt og massivt bygg vil mye utsikt samt soltilgang forsvinne, samt preget på området vil endres. Jeg ønsker at bygget må vurderes med færre etasjer i høyden. I tillegg må det vurderes om	Se kommentarer til pkt 11 og 14.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		bygget kan være så massivt i hele byggets lengde. Nabobygget har «tårn» med lavere antall etasjer mellom som gjør det mindre massivt.	
22)	Marthe Silje I Pettersen Øystein Møylas veg 10	Argumenter for redusert høyde på planlagt bebyggelse i Sorgenfriveien 16 Foreslått bebyggelse fra Lusparken Arkitekter er svært mye høyere enn hva som er planlagt tillatt i henhold til foreslått Områdeplan for Valøya og Tempe [1,2]. Skissene i områdeplanen viser bebyggelse i 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå på vestsida av tomte, og 3 etasjer på østsida av tomte, mot Øystein Møylas Veg. Planen sier også, i Kapittel 1 – Hensikten med planen at «Planen legger opp til bymessig bebyggelse i fem etasjer og tre høyhus i 15 etasjer.» Ingen av de tre høyhusene på 15 etasjer er planlagt på tomte i Sorgenfriveien 16, og man må altså lese ut av denne setninga at planen har til hensikt å legge til rette for bebyggelse på inntil 5 etasjer her. Kapittel 4.1 skisserer en enda strengere grense for høyhusbebyggelse, og lyder som følger: «Det er planlagt to høyhus på 10 etasjer over en base på 5 etasjer.» Igjen forstås det av øvrig informasjon i dokumentet at ingen av de to nevnte høyhusene skal ligge i Sorgenfriveien 16. Samme høydebegrensning gjentas i kapittel 5.1, i følgende setning: «...gaterom strammes opp med 5 etasjes bygg til kontor og boliger, i tillegg til to høyhus langs Holtermanns veg.» Her uttrykkes det altså eksplisitt at de to planlagte høyhusene (på mer enn 5 etasjer) skal ligge inntil Holtermanns Veg, og altså ikke i Sorgenfriveien 16. Kapittel 5.1 sier videre: « Bebyggelsen vil bli tonet ned til 3-4 etasjes leilighetsbygg hvor den møter eksisterende bebyggelse.» Det er altså åpenbart at forslaget fra Lusparken Arkitekter, som innebærer bebyggelse på opp til 8 etasjer , bryter med intensjonen og høydebegrensningene som er skissert i den foreslåtte områdeplanen for Valøya og Tempe. Kapittel 4.1 av områdeplanen sier følgende om området som omfatter Sorgenfriveien 16: «Det forutsettes i planen at utbygging av feltet blir maksimalt 3 etasjer mot eksisterende boligbebyggelse.» Forslaget fra Lusparken arkitekter innebærer boligmasse med 5 etasjer helt inntil eksisterende boligbebyggelse i Øystein Møylas Veg, og 8 etasjer like vest for dette. Her bryter man igjen med høydebegrensningene i den foreslåtte områdeplanen. Den foreslåtte områdeplanen sier videre at «Låven» i Sorgenfriveien bør bli	Se kommentarer til pkt 14

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		mer synlig. Dette bør innebære at bygningshøyden trappes ned mot sørenden av Sorgenfriveien 16. Dette er ikke omsyntatt i det foreslåtte prosjektet. Foreslått byggehøyde vil ta kveldssola fra flere boliger og boligblokker i Øystein Møylas Veg, inkludert blokka med nr 27, og blokka med nr 8-10-12. I tillegg vil det ta utsikten mot Byåsen for de samme boligene. Dette vil ha store negative konsekvenser for beboerne i dette området, både i form av redusert bokvalitet og redusert verdi av eiendommene. Foreslått byggehøyde vil gi en skarp kontrast mellom småhusbebyggelsen i Øystein Møylas Veg og den nye bebyggelsen i Sorgenfriveien. God byutvikling bør innebære at man lager ny bebyggelse som tar hensyn til, og står i stil med, eksisterende omkringliggende bebyggelse. Nevnte forslag til områdeplan for Valøya og Tempe skriver følgende i Kapittel 5.2: « ...bestemmelsene krever hensyn til eksisterende småhusbebyggelse. Det er i planen i lagt inn buffersoner mot eksisterende småhusområder i form av grøntareal, turveger eller gang- og sykkelveger og noe inntrukket byggegrense.» Dette er ikke hensyntatt i det foreslåtte byggeprosjektet. Basert på de ovenfornevnte argumentene, bør det planlagte prosjektet begrenses til en maksimal byggehøyde på 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå, med nedtrapping til 3 etasjer i øst, mot eksisterende bebyggelse. En nedtrapping mot enda lavere byggehøyde bør vurderes i den nordlige enden av tomta, mot den verneverdige «Låven». Videre bør det legges inn buffersoner mellom de nye bygningene og eksisterende bebyggelse i Øst, i form av grøntarealer, turveger eller gang- og sykkelveger.	
23)	Per Kristian Fahle Langøy Øystein Møylas veg 29	Planinitiativet og vedlagt solstudie viser uakseptable konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse øst og nord for planområdet. Dette i form av tap av sol og lysinnslipp på vår eiendom, samt stor grad av innsyn. Konsekvensene gjelder særlig Øystein Møylas veg 25, 27, 29B, 29, 31A og 31B. Også Sorgenfriveien 12 vil bli berørt. Øystein Møylas veg 29 er svært utatt på grunn av skyggelegging. I detaljregulering av Sorgenfriveien 14 skrev byplankontoret: "Det er ingen nærliggende offentlige grøntområder som kan bidra til bedre kvalitet i prosjektets felles uterom ", (ref: side 3 i Sorgenfriveien 14, detaljregulering). Dette vil også gjelde for Øystein Møylas veg 29 hvis store deler av tomten blir skyggelagt. 1. Sol/skyggediagrammene som er lagt ved (s.4) sier i praksis at vårt uterom vil bli skyggelagt hele høst/vinter/vår på	Se kommentarer til pkt 11 og 14

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		ettermiddag/kveld. Kun på kveldens lyseste dager vil vår hage få sol, så dette må konsekvensutredes. Kravet til solforhold ved vår bolig vil trolig ikke være ivaretatt. 2. Skisse fra Sorgenfriveien 16 (s.3) viser en gigantisk vegg/mur mot oss. Sorgenfriveien 18 har en bedre løsning med god luft i mellom bygg over 3 eller 4 etasjer. Samme konseptet bør videreføres for å gi lysinnslipp til oss og berørte eiendommer. Bygget vil generere mer støy ettersom det er studentboliger og vil påvirke bokvaliteten til naboer negativt ettersom det blir bygget tett på. Sorgenfriveien 16 er markert med en gul sirkel på kartet for hvor studentboliger burde bygges hentet fra "prinsipper for behandling av plansaker med studentboliger" (Arkivsak.: 14/29624). Sorgenfriveien 16 er i grensen for anbefalt område å bygge studentboliger. Eiendommen er markert på kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn. Eiendommen har vært benyttet til bilverksted og det er registrert nedgravde oljetanker på eiendommen. (se side 5 i Samledokument - 23/4937-1). Utbygger ønsker ikke konsekvensutredninger, noe som strider med at eiendommen er på forurenset grunn. Virkningene av å bygge på Sorgenfriveien 16 kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I KPA fra 1969 var det et grøntområde (markert med rødt) mellom Øystein møylas veg og Sorgenfriveien. Dette området er desverre i ferd med å forsvinne. Den økte bebyggelsen vil føre til mindre grøntarealer og økt overflateavrenning. Det er kunn et gjennstående tre igjen (markert med en rød pil på et bilde fra 2005). Maks tillatt byggehøyde på "boligbebyggelse" er 17 meter i områdeplanen. Byggehøyden må tas i betraktning sammen med påvirkning for naboer, solforhold, fjernvirkning og bokvalitet. Planområdet ligger mellom tett bystruktur og et lavt boligstrøk. Foreslått utnyttelse og form støtter ikke situasjonen, og foreslått høyde kontrasterer med småhusbebyggelsen nord og øst for området.	

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Området er nær bebyggelse med antikvarisk verdi, klasse C, og en verneverdig låve bør ikke bygges inn, men heller bli mer synlig fra veien. Skissert bebyggelsesform gir en høy utnyttelse og tar ikke hensyn til låvens verneverdi. Ny bebyggelse må tilpasses låvens verneverdi i utforming og utnyttelse i henhold til KPA § 9.7. Å bygge et høyt nybygg rett foran låven fører til tap av verdifull historie og identitet for lokalsamfunnet. Hvis det blir vedtatt å bygge et høyhus rett ved den verneverdig låven kan det sende et feil signal til samfunnet om hvordan kommunen verdsetter og respekterer historiske og kulturelle områder. Det kan skape en kultur hvor man ikke lenger tar vare på vår historie og våre kulturelle landskap, og det kan føre til at disse viktige områdene blir ødelagt. Forslaget utfordrer bebyggelsesstrukturen i området. Bestemmelse § 9.1 i KPA med retningslinje sier følgende: Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortetningsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter. Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet. Bokvalitet og støy i Sorgenfriveien 16 Planinitiativet vil ha studentboliger, men det kan ikke reguleres som eget formål i henhold til Plan og bygningsloven. Planen må derfor følge vanlige boligregler. Planområdet har store støyutfordringer som kommer fra Sorgenfriveien. Store deler av bebyggelsen kommer til å ligge i rød og gul støysone. Uterom i Sorgenfriveien 16 Sol- og skyggediagrammet (side 4 Samledokument - 23/4937-1) viser at terrengnivåets uterom vil være skyggelagt morgen og ettermiddag. I detaljregulering av Sorgenfriveien 14 sa byplankontoret: "Det er ingen nærliggende offentlige grøntområder som kan bidra til bedre kvalitet i prosjektets felles uterom ", (ref: side 3 i Sorgenfriveien 14, detaljregulering). Dette vil også gjelde for Sorgenfriveien 16.	

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Parkering og trafikk Planområdet ligger i indre sone for parkering i kommuneplanen og krever minst 0,5 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig i henhold til KPA § 14.1. Plantegningene for høyhusene i Sorgenfriveien 16 har ikke beskrevet noe om parkeringsplasser. Adkomstvei for bil må være i en 90 graders vinkel mot Sorgenfriveien og vil skape mer trafikk og svekke trafiksikkerheten. Dagens tomt blir blant annet brukt som parkeringsplass når det er fotballkamp på Lerkendal stadion som ligger 750 meter unna. Noe som letter på et stort trykk på infrastrukturen i området. Denne parkeringsplassen vil forsvinne. Brannvern Byggets avstand til Sorgenfriveien 14 og 12 må minimum være 8 meter ifølge § 11-6 i Byggeteknisk forskrift (TEK10). "Høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hindres gjennom et fullstendig brannforløp". Argumenter mot høy bebyggelse i Sorgenfriveien 16 Foreslått bebyggelse fra Lusparken Arkitekter er svært mye høyere enn i skisser i foreslått høringsforslag for Områdeplan for Valøya og Tempe https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-ogfiler/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2019/tempe-og-valoyaomraderegulering-r20120020/3.-planbeskrivelse.pdf . Skissene viser 5 etg fra sorgenfriveien på østsida av tomten, og 3 etg på vestsida mot Øystein Møylas Veg. Samme plan sier max 3 etg mot eksisterende boligbebyggelse. Forslaget fra Lusparken arkitekter innebærer 5 etg helt inntil eksisterende boligbebyggelse og 8 etg like østenfor. Ref. Høringsforslag for Områdeplan for Valøya og Tempe (referanse over), samt tilhørende plankart: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilderog-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2019/tempe-og-valoyaomraderegulering-r20120020/1.-plankart.pdf	

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Samme dokument sier at «Låven» i Sorgenfriveien bør bli mer synlig. Dette bør innebære at bygningshøyden trappes ned fra nivået i Sorgenfriveien 18, spesielt mot sørsida av Sorgenfriveien 16. Foreslått byggehøyde vil ta kveldssola fra flere boliger og boligblokker i Øystein Møylas Veg. Foreslått byggehøyde vil gi en skarp kontrast mellom småhusbebyggelsen i Øystein Møylas Veg og den nye bebyggelsen i Sorgenfriveien. God byutvikling bør innebære at man lager ny bebyggelse som også tar hensyn til, og står i stil med, eksisterende omkringliggende bebyggelse.	
24)	Petter Quist-Paulsen Klæbuveien 160a	Tomten som skal bebygges er markert på kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn, slik at virkningene av å bygge på Sorgenfriveien 16 kan få vesentlige miljømessige konsekvenser for området. Området ligger utenfor aksen til kommunen der man har planlagt studentboliger. Boligene vil medføre mer støy. Planområdet har allerede store støyutfordringer med både rød og gul sone ved Sorgenfriveien. Blokkene vil ta utsikt fra oss mot vest. Området er allerede svært utbygd og fortettet. I KPA fra 1969 var det et grøntområde mellom Øystein Møylas veg og Sorgenfriveien. Dette området er dessverre i ferd med å forsvinne helt. Det er mer grøntområde vi trenger, ikke enda et leilighetskompleks. Det er på høy tid med en park i området. Vi foreslår at tomten brukes til det istedenfor.	Det er gjort undersøkelser og utarbeidet en kartlegging av forurensning i grunnen. Planbestemmelsene stiller krav om godkjent tiltaksplan for forurenset grunn som følges opp ved bygging. Planområdet har god kollektivdekning og ligger i praktisk avstand til NTNU. Forslagsstiller har gjennomført en rekke prosjekter med ryddig drift av studentboliger og god erfaring mht. ulemper for naboer. Grøntområdet i reguleringsplanen fra 1969 fungerte som et skjermingsbelte mellom boligbebyggelsen langs Øystein Møylas veg og industribebyggelsen langs Sorgenfriveien. Det er lite igjen av dette skjermingsbeltet i dag. Behovet for et skjermingsbelte blir et annet når industribebyggelsen får en annen funksjon. Planforslaget og prosjektet tilrettelegger for godt opparbeidede uteområder med beplantning.
25)	Sissel Schjølberg Øystein Møylas veg 27	Se merknader fra Bjørn Aune, pkt 8.	Se kommentarer til pkt 8
26)	Svein Ivar Lykke Øystein Møylas veg 27	Viser til planforslag for Sorgenfriveien 16. Jeg håper at avstanden til eksisterende bebyggelsen i Øystein Møylas vei 25/27 og den planlagte bebyggelsen på Sorgenfriveien 16 blir lengst mulig. Dette med bakgrunn i at all sol fra vest kommer inn her, og en bebyggelse "tett på" vil være	Planlagt bebyggelse trapper seg ned mot øst og er trukket noe inn fra eiendomsgrensen mot nordøst. Den nye bebyggelsen vil likevel påvirke utsikten fra boligene på østsiden.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		meget sjenerende. I tillegg ønskes at den planlagte bebyggelsen starter så lavt som mulig, og at den eventuelt øker mot Byåsensida slik at horisonten i vest beholdes mest mulig. Vi ønsker at våre betraktninger og ønsker blir hensyntatt i den videre planfasen	
27)	Synnøve Storstein Øystein Møylas veg 10	Foreslått bebyggelse fra Lusparken Arkitekter er svært mye høyere enn hva som er planlagt tillatt i henhold til foreslått «Områdeplan for Valøya og Tempe» [1,2]. Skissene i områdeplanen viser bebyggelse i 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå på vestsida av tomta, og 3 etasjer på østsiden av tomta, mot Øystein Møylas Veg. 1 Planen sier også i Kapittel 1 - Hensikten med planen, at «Planen legger opp til bymessig bebyggelse i fem etasjer og tre høyhus i 15 etasjer.». Ingen av de tre høyhusene på 15 etasjer er planlagt på tomta i Sorgenfriveien 16, og man må altså lese ut av denne setningen at planen har til hensikt å legge til rette for bebyggelse på inntil 5 etasjer her. Kapittel 4.1 skisserer en enda strengere grense for høyhusbebyggelse, og lyder som følger: «Det er planlagt to høyhus på 10 etasjer over en base på 5 etasjer.». Igjen forstås det av øvrig informasjon i dokumentet at ingen av de to nevnte høyhusene skal ligge i Sorgenfriveien 16. Samme høydebegrensning gjentas i kapittel 5.1, i følgende setning: «...gaterom strammes opp med 5 etasjes bygg til kontor og boliger, i tillegg til to høyhus langs Holtermanns veg.». Her uttrykkes det altså eksplisitt at de to planlagte høyhusene (på mer enn 5 etasjer) skal ligge inntil Holtermanns Veg, og altså ikke i Sorgenfriveien 16. Kapittel 5.1 sier videre: «Bebyggelsen vil bli tonet ned til 3-4 etasjes leilighetsbygg hvor den møter eksisterende bebyggelse.». Det er altså åpenbart at forslaget fra Lusparken Arkitekter, som innebærer bebyggelse på opp til 8 etasjer, bryter med intensjonen og høydebegrensningene som er skissert i den foreslåtte områdeplanen for Valøya og Tempe. Kapittel 4.1 av områdeplanen sier følgende om området som omfatter Sorgenfriveien 16: «Det forutsettes i planen at utbygging av feltet blir maksimalt 3etasjer mot eksisterende boligbebyggelse.». Forslaget fra Lusparken arkitekter innebærer boligmasse med 5 etasjer helt inntil eksisterende boligbebyggelse i Øystein Møylas Veg, og 8 etasjer like vest for dette. Her bryter man igjen	Se kommentarer til pkt 14.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		med høydebegrensningene i den foreslåtte områdeplanen. Den foreslåtte områdeplanen sier videre at «Låven» i Sorgenfriveien bør bli mersynlig. Dette bør innebære at bygningshøyden trappes ned mot sørenden av Sorgenfriveien 16. Dette er ikke hensyntatt i det foreslåtte prosjektet. Foreslått byggehøyde vil ta kveldssola fra flere boliger og boligblokker i Øystein Møylas Veg, inkludert blokka med nr. 27, og blokka med nr. 8-10-12. I tillegg vil det ta utsikten mot Byåsen for de samme boligene. Dette vil ha store negative konsekvenser for beboerne i dette området, både i form av redusert bokvalitet og redusert verdi av eiendommene. Foreslått byggehøyde vil gi en skarp kontrast mellom småhusbebyggelsen i Øystein Møylas veg og den nye bebyggelsen i Sorgenfriveien. God byutvikling bør innebære at man lager ny bebyggelse som tar hensyn til, og står i stil med, eksisterende omkringliggende bebyggelse. Nevnte forslag til områdeplan for Valøya og Tempe skriver følgende i Kapittel 5.2: «...bestemmelsene krever hensyn til eksisterende småhusbebyggelse. Det er i planen lagt inn buffersoner mot eksisterende småhusområder i form av grøntareal, turveger eller gang- og sykkelveger og noe inntrukket byggegrense.» Dette er ikke hensyntatt i det foreslåtte byggeprosjektet. Basert på de ovenfornevnte argumentene, ber vi om at det planlagte prosjektet begrenses til en maksimal byggehøyde på 5 etasjer fra Sorgenfriveiens nivå, med nedtrapping til 3 etasjer i øst, mot eksisterende bebyggelse. En nedtrapping mot enda lavere byggehøyde bør vurderes i den nordlige enden av tomta, mot den verneverdige «Låven». Videre bør det legges inn buffersoner mellom de nye bygningene og eksisterende bebyggelse i øst, i form av grøntarealer, turveger eller gang-og sykkelveger.	
28)	Trondhjems Arbeiderforening Øystein Møylas veg 22	Trondhjems Arbeiderforening har 27 boliger i Øystein Møylas veg 22. Vi har sett planinitiativet, og har følgende kommentarer: Trondheim kommune har Tempe/Sorgenfri-området som et av satsingsområdene for bedring av bokvalitet, da området i dag er dårlig tilrettelagt for familier. Området er preget av stor trafikk, og mangler tilbud til barn og ungdom i form av grønne lunger og leke-/sportsarealer. Med den kommersielle utbyggingen som har skjedd i det siste, har dette forsterket inntrykket av et lite familievennlig område. Grøntareal	Øystein Møylas veg 22 ligger 180m sørøst for planområdet og påvirkes ikke direkte av innsyn eller skyggevirkning. Den nye bebyggelsen vil være høyere enn eksisterende industribygg og være synlig fra flere leiligheter/balkonger i Øystein Møylas veg 22.. Forslagsstiller er enig i at det er viktig at Sorgenfri-området får en helhetlig utvikling der bokvalitet blir vektlagt. Det forutsettes at områdeplanen som er under arbeid ivaretar

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		forsvinner, mye er allerede borte, og erstattes av høy bygningsmasse og steinlagte eller asfalterte flater. Om Trondheim kommune ønsker å snu denne trenden, kan man ikke tillate ytterligere stor utbygging av studentboliger midt i dette området. Studenthybler forringer området og legger ikke til rette for arnefamilier. Dette medfører også stort gjennomtrekk av beboere, noe som all erfaring viser er uheldig. En kommende større utbygging av Sorgenfriveien 10/ Øystein Møylas veg 19-23 forverrer situasjonen ytterligere. i vil derfor vise til Trondheim kommunes KPA sin målsetting om: ☐ aldersvennlig samfunn ☐ balansering av botilbud ☐ tilrettelegge sosiale rom for lek, idrett, rekreasjon og møteplasser. Når det gjelder den foreslåtte bygningsmassen, mener vi den blir alt for høy og massiv. Utbyggingen henvender seg tydelig mot vest, uten tilstrekkelig hensyn til etablert boligområde mot øst. Disse vil nå miste all utsikt, og i stedet bli gjenstand for innsikt fra en massiv blokk. Anvendelig uterom blir sterkt redusert, og man må ved bygging av et stort antall studenthybler regne med større problemer med støy i fremtiden. Vedr. plassering av byggverk samt utforming viser vi til bestemmelsene i PBL §3-1 og 29-1, 29-2, samt TEK17 §8-10 og KPA. Bl.a. skal hensyntas blå/grønn struktur +4 meters avstand. Vi stiller også spørsmål til: ☐ Hva er minste uteromsareal (MUA) beregnet til her? ☐ Hvilke krav til parkering stilles til denne utbyggingen? ☐ Hvordan løses utkjøring til Sorgenfriveien? ☐ Hvordan løses avfallshåndtering? ☐ Adkomst og tilgang for utrykningskjøretøy, spesielt brann Alt i alt ser det ut til at det søkes om en utbygging som vil endre strøkets karakter negativt, og ende opp som en ghetto pga manglende tilhørighet og stor gjennomtrekk.	dette og planlegger for fotgjengerforbindelser, felles uteområder og grøntarealer. Se kommentarer til pkt 11 og 14. Se redegjørelser i planbeskrivelsen og øvrige plandokumenter.

Dato	Fra	Merknader (hovedpunkter, se vedlegg for komplette merknader)	Forslagsstillers kommentar
		Det må i stedet satses på familieleiligheter, og mer tilrettelegging for barn og unge. Bygningsmassen må senkes og trekkes unna eksisterende bebyggelse i øst.	Forslagsstiller har erfaring fra utvikling og drift av en rekke boliganlegg for studenter. Fellesnevneren for disse er ryddige og trygge forhold både for beboerne og for naboer.