



Internt samråd - Førstegangsbehandling ▾

Frist innspill: 17.06.2024

ESA 23/4937
Elements
2023/8487

Sorgenfriveien 16
Planident R20230018

Viktige utfordringer i planen

Saksbehandler:

[Presentasjon av området](#)

Lenke til bestemmelser

Lenke til matrise ved oppstart

1. Forhold til ny områdeplan for Tempe og Sorgenfri
 - offentlig grøntdrag
 - rekkefølgekrav
 - høyder
2. bokkvalitet
3. Kvalitet på uterom

Tips: [Sjekk eksempelsamling bestemmelser for ditt fagområde](#). Er du uenig i formuleringer eller har forslag til forbedringer av eksempelsamlinga?

Enhet og kontaktperson

Må sikres i plankart og bestemmelser

(kun forhold som må sikres i tråd med [PBL](#) og ikke er dekket av annet lovverk) Skriv kort

Faglige råd/korte kommentarer utover krav

Skriv kort

Ønsker
tilbake-
melding
fra byplan

Kommunalteknikk
- GEO
ved/ ansvarlig

Ikke vurdert ▾

1. Vi foretrekker følgende
standardbestemmelse om geoteknikk:

§8.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før

1.

Nei ▾

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake-melding fra byplan
		<i>igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.</i>		
Kommunalteknikk - Vann og avløp	Gir innspill ▾	1.	1. Våre innspill til varsel om oppstart er ikke ivaretatt. Det er ikke vedlagt overordnet VA-plan og bestemmelser for å ivareta VA er ikke innarbeidet. 2. Overordnet VA-plan må fremlegges Kommunalteknikk for vurdering.	Vil h... ▾
Kommunalteknikk - Byrom og grønnsstruktur	Gir innspill ▾	1. Grøntdrag fra områdeplanen må sikres i kart og med bestemmelser - angi hvor bredt dette skal være, vegetasjon, møblering etc. 2. Private byggegrenser kan ikke gå inn i grøntdraget. Ikke rampe til sykkelpkjeller heller. 3. Fellesareal må løses på egen grunn - ikke i offentlig grøntdrag. 4. Rekkefølgekrav må inn for offentlig grøntdrag.	1. Tenk uterom og tilgjengelighet - volumene er massive - bør deles opp mer, og det bør være mulighet å komme til uterom fra flere veier rundt uten å gå gjennom bebyggelsen. 2. Vurdere byggehøyder i forhold til nabobebyggelse. 3. "inngangen til uterom" er sperret av med parkering og oppstilling varelevering og renovasjon?	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake- melding fra byplan
Kommunalteknikk - veg	Gir innspill ▾	1. regulerer samme vegsnitt som allerede er bygget sør for planen. Områdeplan for Tempe er klaget inn mtp vegsnitt. Reguler hele kjørbanen, elle ringen kjørebane. 2. Bredde på sykkelvegen må være 3 m. 3. Rekkefølgekrav om å bygge veg mangler.	1. Er sikt fra sykkelrampe ivaretatt? Ønsker se sikttrekant i reg.plan. Byggegrense bør være 1-2m fra off. fortau. 2.	Vil h... ▾
Kommunalteknikk - Renovasjon	Gir innspill ▾	1. § Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet. 2. Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget.	3. Boligene skal kobles på stasjonært avfallssug. Fortrinnsvis, skal det være en terminal for området Tempe. Må følge rekkefølgekrav i områdeplanen. 4. Det er uaktuelt med nedgravde containere som eneste løsning. 600 hybler utløser krav til stasjonært avfallssug. 5. Evt. næring må ha egen løsning for renovasjon.	Nei ▾
Barnas representant	Gir innspill ▾	1.	Forslaget bør sees i sammenheng med aktuell områdeplan Tempe + Trondheim kommunes områdesatsing for Tempe-Sorgenfri. Trafikksikkerhet og gode gangforbindelser ved planområdet må sikres før oppstart, event. ivaretas gjennom bestemmelser.	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake-melding fra byplan
Klima- og miljøenheten - Forurensning	Ingen kom... ▾		Standardbestemmelsen er allerede tatt med i utkast til reguleringsbestemmelser, og tiltaksplan for forurenset grunn er allerede utarbeidet.	Nei ▾
Klima- og miljøenheten - Klimavennlig markedsomstilling	Gir innspill ▾	1.	Klimagassreducerende tiltak, slik beskrevet i klimagassberegningen, bør bearbeides videre og omtales i planbeskrivelsen.	Nei ▾
Klima- og miljøenheten - Landbruk	Ingen kom... ▾	1.	2.	Nei ▾
Klima- og miljøenheten - Naturforvaltning	Ingen kom... ▾	1.	1.	Nei ▾
Klima- og miljøenheten - Klimatilpasning	Gir innspill ▾	1. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes og dersom andre løsninger velges <i>skal</i> det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning).	1. Utomhusplanen må inkludere overvannshåndtering. Dette må sikres i bestemmelsene. 2. Store nedbørsmengder, inkludert styrtregn, må inkluderes i ROS-analysen. Det er vurdert som ikke aktuelt, med begrunnelse at "Området er ikke spesielt utsatt for nedbør". Dette mangler	Vil h... ▾

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake-melding fra byplan
			dokumentasjon og samsvarer ikke med områdeplan for Tempe og Sorgenfri og klimaprofilen til Trøndelag. ROS-analysen må inkludere vurdering av risiko og sårbarhet for store nedbørsmengder. 3. Klimatilpasning bør omtales i planbeskrivelsen, jf. pbl § 3.1. 4. Regnbed og permeable dekker er tegnet inn i gårdsrommet i illustrasjoner. Dette bør sikres i bestemmelsene. Viser til bestemmelse § 3.3 om overvannshåndtering i områdeplan for Tempe og Sorgenfri, om bruk av blågrønne tak og grønne fasader.	
Klima- og miljøenheten - Miljø og folkehelse	Gir innspill ▾	1. Bestemmelser på støy er for lite detaljert og er ikke i samsvar med forventningene i T-15442. De beskriver hverken avvik som aksepteres fra T-1442, grenseverdier som gjelder eller omfang av dempet fasade og løsning for dette. Avvik fra T-1442 må begrunnes i planbeskrivelsen, detaljeres i bestemmelser og kompenserende tiltak må sikres i bestemmelser - dette er ikke gjort.	1, Nivåforskjell på uterom gir behov for UU og mye av arealet går bort. 2. Virkning for naboers uterom bør tallfestes.	Vil h... ▾

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake-melding fra byplan
	2.Kommunen må be om helsekonsekvensutredning før saken går på høring. HKU bør minst omfatte total boligkvalitet, støy, luftkvalitet, uteromskvaliteteter (sol, støy), sosiale soner inne og ute. 3. Omfanget av hybler/boenheter med dempet fasade er SVÆRT høyt og ikke i samsvar med T-1442 (T-1442 åpner kun for at en <u>liten</u> andel, hovedsaklig hjørneboliger kan ha dempet fasade). 4.Fartsgrense på Sorgenfrivegen har mye å si for støysituasjonen og bør derfor være avklart før saken går på høring. 5. Det må inn i bestemmelsene at retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for planen. Det må også fastsettes i bestemmelsene at luftinntak for ventilasjon skal legges til fasader som vender bort fra forurensningskilden, og i størst mulig grad redusere inntak av forurenset luft. 6. Hvordan sikres det at dette forblir studentboliger med kort botid og ikke over tid blir småleiligheter for de med dårlig råd? Dersom det ikke kan sikres, slår vanlige bestemmelser om støy og 50% støyfølsomme rom på stille side inn.		

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake- melding fra byplan
MoS -Samferdsel	Gir innspill ▾	1.	1. Ny gangvei (o_G2 i områdeplan) øst for bygget (parallelt med og mellom Sorgenfriveien og Øystein Møylas veg) med forbindelse til Øystein Møylas veg i både nord og sør er et godt grep. Anbefaler å vurdere å kreve at denne opparbeides før igangsetting, slik at gående (og enkelte syklende) kan få et trygt og attraktivt tilbud i byggefasen. Snarveg til dagens holdeplass "Sorgenfri" bør sikres (o_G2). o_G2 med rekkefølgekrav bør inn i planen (MoS er enig med Byplan om dette). 2. Det bør sikres plass til besøkparkering for syklende, nær innganger. 3. Anbefaler bestemmelser som sikrer lydabsorberende materialer / utførelse i fasade mot Sorgenfriveien, slik at minst mulig trafikkstøy reflekteres til motsatt side av veien.	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake- melding fra byplan
Enhet for Idrett og Friluftsliv	Gir innspill ▾	1. o_G fra forslag til områdeplan må sikres i plankart. 2. Rekkefølgekrav til opparbeiding av grøntdrag må sikres	1. De grønne forbindelsene fra forslag til områdeplan er viktig å opprettholde i reguleringsplaner. De er viktige for å få til bymiljøet man ønsker på Tempe/Sorgenfri.	Nei ▾
Byplan - Trafikk planfaglig	Gir innspill ▾	1. Det offentlige grøntdraget i forslaget til områdeplan må reguleres i plankartet. Det er en betraktelig dårligere løsning å innskrenke bredden, og det er feil å vise det som en del av blandet byggeformål. 2. Gangveger og turveger må sikres i plankart. 3. Skriv inn bredder på samferdselsformål i plankartet. 4. På plankartet ser det ut som avkjørselspila er plassert slik at det blir en parallell avkjørsel inntil eksisterende avkjørsel til nabobebyggelsen i sør. Det er ingen grunn til å ha en kjempebred avkjørsel eller to separate avkjørsler inntil hverandre. Her bør de sambruke eksisterende avkjørsel med naboen men bør regulere inn en vendehammer på sin tomt som også blir felles for begge. Vendehammer er nødvendig for å ivareta trafikksikkerheten dersom det blir sykkelveg på østsiden av Sorgenfrivegen, slik at ikke lastebiler må	1. Rampe til sykkelparkering bør tas innvendig i huset. Nå blir den et privat hull i bakken (med gjerder) utenfor byggegrensen i det som skal være et offentlig grøntdrag. 2. Taket over forplassen mot Sorgenfrivegen bør slippe dagslys gjennom. 3. Alt uterom i bakgården bør samles på bakkenivå og det bør være en gjennomgang gjennom det nordre bygget. 4. Turstien i bakkant blir et trangt og mørkt sted når den er så smal og med en så høy bygning presset inntil.	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake-melding fra byplan
		rygge over sykkelvegen.		
Byplan - UU	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾
Eierskapsenheten	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾
Byantikvaren	Gir innspill ▾	1.	1. Ingen direkte kulturminneinteresser, men planområdet ligger inntil det bevaringsregulerte fjøset til Sorgenfri gård. Vi savner at hele området omkring fjøset ses i sammenheng, jamfør tidligere innspill til andre planer i og nær fjøset. 2. Høydene må forholde seg til områdeplanen (3-7 etasjer), det er viktig at høyder trappes ned mot grøntdraget i øst. Øvrige prosjekter mot dette grøntdraget har tre etasjer, det bør legges til grunn også her.	Nei ▾
Byarkitekt	Ikke vurdert ▾	1.	1. 600 boliger, mix? Blandet by? I ett kvartal?	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake- melding fra byplan
			2. Bredde på grøntdrag i områdeplan er viktig. Selvfølgelig høyde mot naboer i øst. 3. Takterrasser gir utslag i uteromsregnskapet, men gir ikke gode, reelle oppholds kvaliteter. Tar ikke hensyn til vindforhold/solforhold og behov for skjerming. Bearbeiding av toppetasjer/taklandskap bør vurderes. 4. Gårdsrom mot nord er senket ned til kjellernivå for å gi dagslys til kjelleretasjen. Det motsatte av nabokvartalet, som har opphøyet uterom med urban trapp og portrom mot gate. (blir to etasjers forskjell). Dette reduserer kvaliteten på det helhetlige gårdsrommet og kvaliteten på 1.etasje - hvor man ellers kunne benyttet gårdsrommet som et tilskudd. Nedsenkingen strider også imot solvinkelen. Burde vært omvendt. 5. Korridorer må ha	

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake-melding fra byplan
			opplevelseskvaliteter og variasjon. Svært mange hybler i hver etasje, helt uten felles kvaliteter. Det er ikke sosial bærekraft. 6. Høyder: Skal forholde seg til rammer gitt i områdeplanen. 7. Vær obs på kvaliteten i forbindelser øst-vest.	
Byggesakskontoret	Gir innspill ▾	1. § 3.1.3: Stiller spørsmål ved om denne er litt for åpen og om den bør begrenses noe for å sikre forutsigbarhet. 2. § 4.1-1: Bebyggelsen er for høy. Stiller i tillegg spørsmål til om tekniske installasjoner etc. skal tillates på tak, ettersom det vil kunne føre til en rotete utforming. 3. § 4.1-2: Vi ser ikke poenget med å ha med denne. Dette er vel noe som tillates uansett, hvorfor skal det understrekes? 4. § 8.2: Uterom bør opparbeides før brukstillatelse gis. 5. Det bør stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av gangvei.	1. Enig med byplan i at planen må være i tråd med områdeplanen. Grøntdrag og gangvei må reguleres inn for å sikre at det opparbeides. 2. Det må stilles strengere krav til bokvaliteten. Størrelsene må justeres slik at boligene kan møbleres med det som er nødvendig. De små boenhetene må få lik tilgang på fellesområde. 3. Høyden bør reduseres. Det har allerede blitt bygget mye høyhus i området, men dette må begrenses videre! Det vil bli lite sol på vinterstid og mørke, triste byrom.	Nei ▾

Enhet og kontaktperson		Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Ønsker tilbake- melding fra byplan
Samfunnssikkerhet og beredskap	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾
Tomtegruppa	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾
Bydrift	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾
Trd. parkering (parkeringsdekning)	Ikke vurdert ▾	1.	1.	Nei ▾