



Fagnotat

Vår ref.
2023/8487

Vår dato
30.01.2026

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Sorgenfriveien 16, detaljregulering – offentlig ettersyn

1. Hva notatet gjelder

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for studentboliger og tjenesteyting, med tilhørende utearealer. Plangrepet er et kvartal med delvis nedsenket gårdsrom. Planområdet ligger i et område satt av til byggesone 1 i kommuneplanens arealdel 2022-34 (KPA). Videre ligger planområdet i område satt av til bolig/kontor/tjenesteyting i områdeplan for Tempe og Sorgenfri som er sendt til sluttbehandling.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget stanses slik det foreligger nå, og at det bearbeides ytterligere før det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Formålene studentboliger og tjenesteyting er i tråd med områdeplanen for Tempe og Sorgenfri, men planforslaget avviker vesentlig fra forslaget til områdeplanen på flere punkter. Dette er utdypet lenger ned.

Byplankontoret mener planforslaget må endres på flere områder før det kan anbefales. Forslagsstiller har ikke ønsket å gjøre disse endringene. Innspill fra andre enheter støtter i stor grad Byplankontorets vurdering, og kan leses i sin helhet i vedlagt innspillsmatrise. De mest sentrale temaene er omtalt i fagnotatet.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Lusparken arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sorgenfriveien 16 AS ved Heimdal bolig AS.

Planforslaget ble først innsendt 23.12.2023 og kommer dermed til politisk førstegangsbehandling etter lang tid. Med bakgrunn i orienteringssak 1/23 (om områdeplan Tempe/Sorgenfri) i Formannskapet 10.01.23 har Byplankontoret lagt til grunn at private planforslag som skal behandles parallelt med områdeplanen, skal være i samsvar med det pågående arbeidet med områdeplan. I saken her har det vært diskusjon rundt denne forutsetningen, og det har også vært endringer og suppleringer av planmaterialet underveis. Sammen med krevende vurderinger opp mot en pågående områdeplanprosess, har dette

bidratt til tidsbruken. For å sikre en koordinert utvikling i området, vil det fortsatt være viktig å se denne saken opp mot områdeplanen som nå er oversendt for politisk behandling. Samtidig ønsker forslagsstiller for Sorgenfrivegen 16 å få sitt planforslag behandlet, og Byplankontoret støtter også at saken behandles slik at uenigheter kan løstes til politisk nivå.

2. Beskrivelse av planforslaget

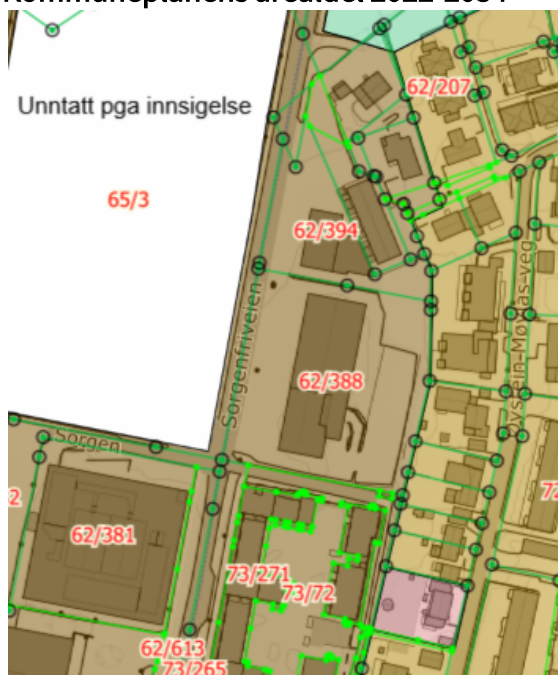
Planområdet

Planområdet er lokalisert på Sorgenfri, sentralt plassert på østsiden av Sorgenfriveien, sør for Trondheim sentrum. Eiendommen er tilnærmet flat og har et areal på cirka 6,4 dekar. I dag består arealet hovedsakelig av et verkstedbygg med tilhørende asfalterte flater. Planområdet grenser til bussdepotet på Sorgenfri i vest, mens det i nord og øst er avgrenset mot etablerte områder med småhusbebyggelse og lavblokker på tre etasjer. Mot sør består omgivelsene av nyere blokker som inneholder en kombinasjon av boliger og kontorer, samt dagligvarehandel i første etasje.



Oversiktskart over området.

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

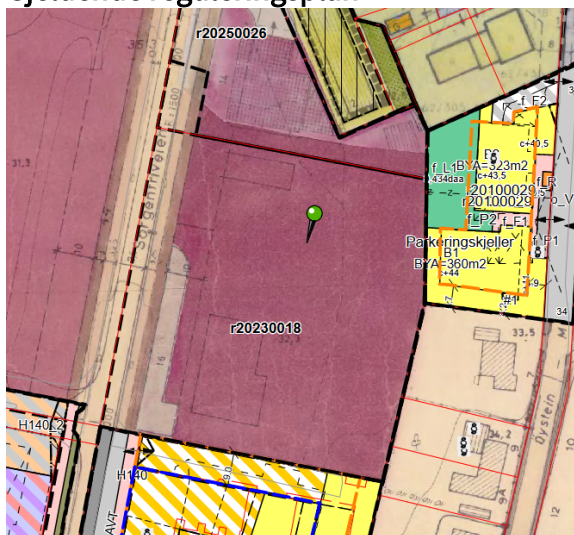


Bilde med utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Planområdet ligger i byggesone 1 (S2) i kommuneplanens arealdel. Studentboliger og tjenesteyting er i tråd med formålet.

Det er ikke levert utredning av blågrønn faktor og klima- og energidokumentasjon i tråd med gjeldende KPA. Planforslaget ble første gang sendt inn før gjeldende KPA ble vedtatt.

Gjeldende reguleringsplan



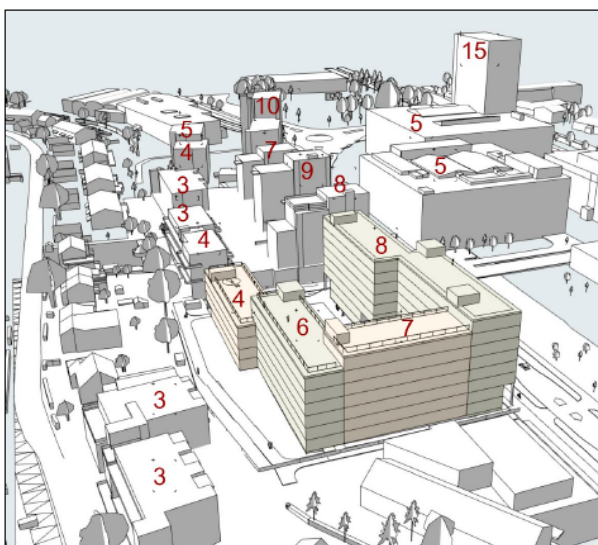
Bilde med utsnitt fra kart over gjeldende reguleringsplaner i området.

Gjeldende reguleringsplan på området er planID r1138 *Klæbuvegen, Sorgenfriveien, del av Bratsbergvegen m/ del av omkringliggende arealer* fra 1975. Området er i hovedsak regulert til

industri, men en mindre del er regulert til felles avkjørsel.

Hovedgrep i planforslaget for Sorgenfriveien 16

Utbyggingsforslaget består av studentboliger og noe tjenesteyting. Bebyggelsen foreslås utformet av flere sammenkoblede bygningskropper i et kvartal med åpning i sør. Etasjehøyden varierer mellom 4-8 etasjer. Bebyggelsen er høyest mot Sorgenfriveien i vest (8 etasjer), og trappes ned mot nabobebyggelsen i Øystein Møylas veg i øst (4-6 etasjer). Mot nord foreslås 7 etasjer. I første og andre etasje mot Sorgenfriveien skal det etableres serviceanlegg med vestibyle/resepsjon og andre fellesfunksjoner. Det tilrettelegges også for tjenesteyting. Mot Sorgenfriveien skal det etableres en overdekket forplass som kan benyttes til uteservering og annen utadrettet virksomhet. Det indre gårdsrommet skal fungere som uteoppholdsareal for beboerne. I tillegg skal det etableres takterrasser på samtlige takflater.



Illustrasjon av etasjetallene på foreslått bebyggelse, samt etasjer på bebyggelsen rundt. (Lusparken arkitekter AS)

Foreslått bebyggelse



3D-illustrasjonen til venstre viser foreslått bebyggelse sett fra sør i Sorgenfriveien. 3D-illustrasjonen til høyre viser foreslått bebyggelse sett fra nord. (Lusparken arkitekter AS)

Planforslaget åpner for inntil 13 800 m² BRA. Det planlegges hybler for ca. 600 studenter. I

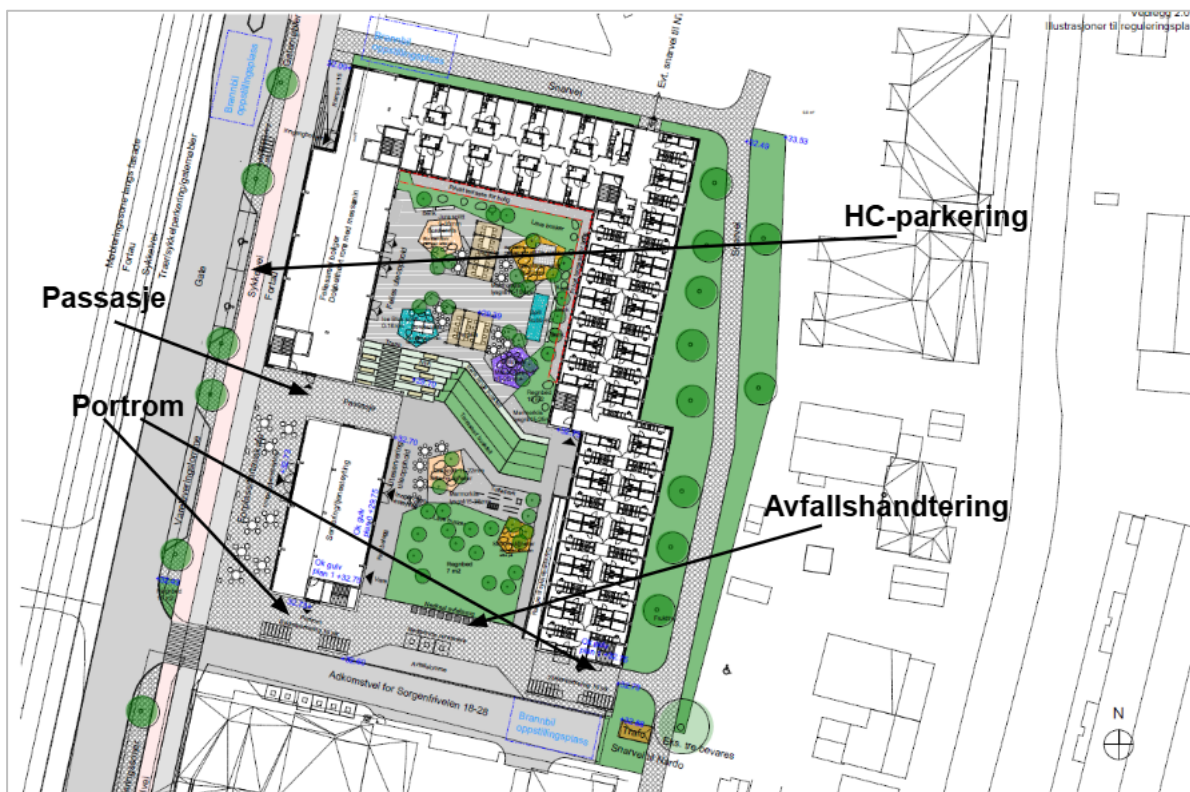
planens bestemmelser er det ikke fastsatt hvor store andeler som tillates til boligformål og til tjenesteyting. Byplankontoret beregner utnyttelsesgraden til 308 % BRA. Arealer satt av til offentlig grønnstruktur og samferdsel og teknisk infrastruktur er da ikke medregnet, etter veilederen *Grad av utnytting*.

Illustrasjonsplanen viser at forslagstiller planlegger et nedsenket gårdsrom under terrengnivå, med studentboliger inn mot gårdsrommet. Plan null skal videre inneholde fellesarealer, sykkelparkering og boder. På plan én skal også en del av gårdsrommet etableres, samt tjenesteyting mot Sorgenfriveien og studentboliger. I andre etasje foreslås det tjenesteyting mot Sorgenfriveien og studentboliger. I de øvrige etasjene planlegges det kun studentboliger, med takterasser på takflatene.

Illustrasjonsplanen viser tre forskjellige typer studentboliger. De planlegges som leiligheter med eget kjøkken og bad, kollektiv og minikollektiv/parleiligheter. Forskjellige typer studentboliger er ikke sikret i planens bestemmelser. Planen beskriver at det skal etableres fellesarealer for beboerne på plan null, første etasje og andre etasje. Dette er ikke sikret i planens bestemmelser, som kun åpner for fellesarealer i første etasje.

Mobilitet og infrastruktur

Det skal anlegges sykkelvei med fortau nærmest fasaden til Sorgenfriveien 16. Dette er i samsvar med plankartet til områdeplanen. Det er sikret en veggsone mot fortauet i § 5.1, men den mangler byggegrense i plankart. Den er heller ikke tydelig vist på illustrasjoner. Det skal etableres en passasje i fasaden mellom det indre gårdsrommet og Sorgenfriveien (§4.1-1). Videre vil det etableres to portrom i sørenden av bebyggelsen. Det gir en passasje mellom Sorgenfriveien og grøntdraget på østsiden av bebyggelsen.



Illustrasjon som gir en oversikt over samferdsel, forbindelser på bakken og avfallshåndtering. (Lusparken Arkitekter AS)

Renovasjon skal i hovedsak løses med avfallssug, men det tillates en midlertidig avfallsløsning til avfallssug er etablert. Avfall som ikke går i avfallssuget skal håndteres med nedgravde containere. Varelevering løses fra vareleveringslomme i Sorgenfriveien.

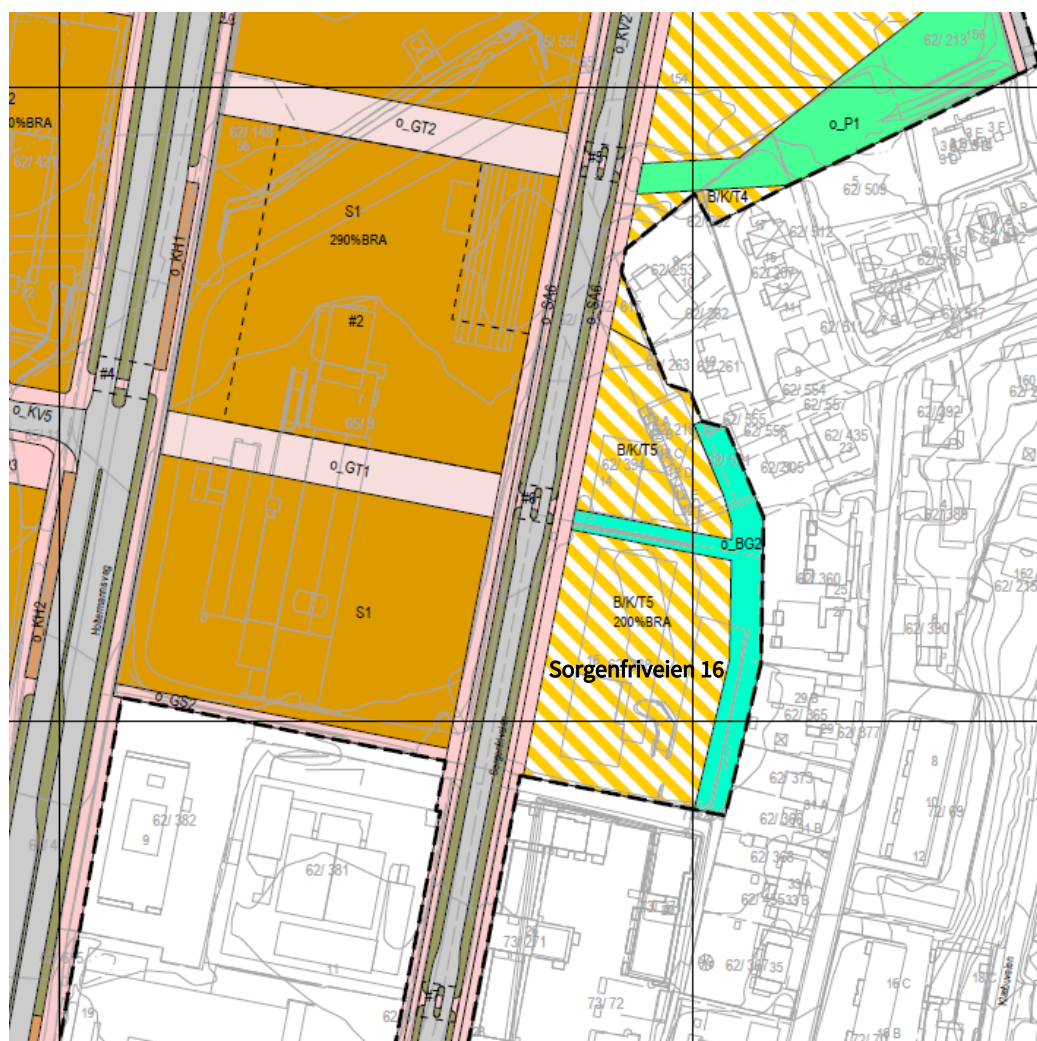
Illustrasjonen over viser at det planlegges innendørs sykkelparkering i kjelleren. Adkomst til sykkelparkeringen løses med en rampe fra gårdsrommet, samt en rampe mot grøntdraget i nord, ved siden av Sorgenfriveien. Det er ikke sikret sikt trekant for denne rampen i plankartet. Videre viser illustrasjonen at det planlegges oppstillingsplasser for sykler på bakkeplan i portrommene. Bilparkering og besøksparkering forutsettes lagt til mobilitetshuset som planlegges gjennom områdeplanen. Planforslaget tilrettelegger for at det kan etableres inntil 0,06 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Minimum to biloppstillingsplasser for forflytningshemmede skal legges som gateparkering i Sorgenfriveien.

Forholdet mellom forslaget til områdeplan for Tempe og Sorgenfri og detaljregulering for Sorgenfriveien 16

Områdeplanen for Tempe og Sorgenfri er under utarbeidelse, og er sendt til sluttbehandling. Områdeplanen har som mål å fremme en sosialt bærekraftig og attraktiv bydel med høy bokvalitet. Den legger til rette for trivsel, trygghet og fellesskap gjennom mangfoldige bomiljøer,

sosiale møteplasser og grøntområder som inviterer til aktivitet. Områdeplanen legger til rette for transformasjon av Tempe og Sorgenfri til en sentrumsbydel med høy tetthet.

Sorgenfriveien 16 er satt av til bolig/kontor/tjenesteyting (B/K/T5), med tillatt BRA på 200 %. Områdeplanen åpner for at det kan etableres studentboliger på området. Planforslaget følger intensjonene i områdeplanen om å styrke gater og byrom med kvartalsstruktur mot Sorgenfriveien. Offentlig grøntdrag mellom bebyggelse i nord og øst er tatt inn i planen, noe som sikrer sammenhengende forbindelser på Sorgenfri.



Kartutsnitt fra områdeplan for Tempe og Sorgenfri. Sorgenfriveien 16 ligger i område B/K/T5.

Planforslaget for Sorgenfriveien 16 bryter med mange av føringene i områdeplanen. Disse ulikhetene er beskrevet nærmere i punktene under.

Områdeplan for Tempe og Sorgenfri	Sorgenfriveien 16
Støy (§ 3.6): Beboerrom for studenter defineres som boenhet. Krav til boenheter i gul støvsone: Boenheter må ha en stille side hvor soverom kan plasseres.	Støy (§ 10.5): Det tillates inntil 5 % av totalt antall soverom i rød støvsone. Det tillates inntil 20 % av totalt antall soverom i

Krav til rød støysone: Alle boenheter må ha en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres. Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side for en liten andel av de støyutsatte boligene.	øvre del av gul støysone. Det tillates inntil 10 % av totalt antall soverom i nedre del av gul støysone. Dette utgjør 35 % av boligene, som da vil behøve støydemping ved fasade, noe som er en høy andel av boligene. Byplankontorets erfaring er at dette nivået ikke aksepteres av miljømyndighetene.
Utnyttelsesgrad: Plankartet åpner for 200 % BRA innenfor område B/K/T5	Utnyttelsesgrad: Planforslaget for Sorgenfriveien innebærer utnyttelsesgrad på ca. 308 % BRA.
Solforhold (§ 4.1, § 4.3): Hensynet til sol på offentlige byrom skal vektlegges. Bebyggelse skal plasseres og orienteres slik at plasser og grønnstruktur påvirkes minimalt av slagskygger. Ensidig belyste boenheter skal ha stue eller privat uteoppholds plass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl. 12.	Solforhold: Planforslaget har ikke bestemmelser knyttet til solforhold, ut over krav til sol på uteoppholdsarealer. Se punkt om uteoppholdsarealer lengre nede i tabellen.
Terrengtilpasning/boliger under gatenivå (§ 3.5, § 4.1): Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprengning, graving og masseforflytning. Ved boliger i første etasje skal gulv ikke ligge under gatenivå.	Terrengtilpasning/boliger under gatenivå (§ 3.1.3): Deler av uteoppholdsarealet er foreslått under terrengnivå, i et nedsenket gårdsrom. Gulvet foreslås lagt tre meter under gatenivået i Sorgenfriveien 16.
Uteoppholdsareal (§ 4.4): Krav om 35 m2 uteoppholdsareal per 100 m2 BRA. Minst halvparten av dette må opparbeides som felles, hvorav minst 50 % på bakkeplan. BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenhengen med omkringliggende byrom, grønne strukturer og landskap. Minst halve arealet skal ha sol i minst tre timer ved vårjevndøgn etter kl. 12, samt kl. 18 midtsommers.	Uteoppholdsareal (§ 3.1.3): Det skal avsettes minst 25 m2 uteoppholdsareal pr. 100 m2 BRA bolig. Minst halvparten av dette skal opparbeides som uterom for felles bruk, hvorav minst 20 % skal etableres på bakkeplan. Bestemmelsen knyttet til solforhold er innarbeidet i bestemmelsene.
Antall studentboliger (§ 4.7): Det skal sikres minimums- og maksimumsantall studentboliger i reguleringsplaner.	Antall studentboliger: Dette er ikke innarbeidet i bestemmelsene.
Bokvalitet (§ 4.7, § 4.10): Det skal være variasjon i størrelsen på enhetene i hvert prosjekt for å oppnå varierte boformer og god bokvalitet. Bokvalitet og sosial bærekraft skal vektes tungt.	Bokvalitet: Bestemmelsene legger ikke føringer som sikrer variasjon i størrelsene.
Høyder (§ 4.1):	Høyder:

Det tillates bebyggelse på mellom 3-7 etasjer.	Plankartet tillater høyder som tilsvarer 4-8 etasjer.
Veggsone (§ 4.1): Det skal avsettes areal til veggsone med min. 1,5 meter bredde ut mot offentlige gater og byrom. Bredden på veggsonen skal tilpasses høyden på bebyggelsen for å ivareta solforhold på fortau, og støy- og solforhold på fasader. Veggsonene bør utvides ved innganger til bebyggelse.	Veggsone (§ 5.1): Bestemmelsene sier at det skal etableres veggsone på min. 1,5 meter langs fasaden mot Sorgenfriveien, men dette gjenspeiles ikke i plankartet. Veggsone mot grøntdrag er ikke sikret i planen.
Parkering (§ 3.8) Bilparkering og besøksparkering skal etableres i mobilitetshus, bortsett fra parkering til nyttekjøretøy, sykkel og HC-parkering. <u>Bolig – sykkel:</u> Største tall av 3 parkeringsplasser per 100 m2 og 1,5 parkeringsplass per boenhet <u>Bolig – bil per 100 m2 BRA:</u> Min. 0,1 – maks 0,6. <u>Bolig – bil besøksparkering/nyttkjøretøy:</u> Maks 0,1. <u>Forretning og tjenesteyting – sykkel:</u> Min. 3 per 100 m2 BRA. <u>Forretning og tjenesteyting – bil per 100 m2 BRA:</u> 0 <u>Forretning og tjenesteyting – bil besøksparkering/nyttkjøretøy:</u> Maks 0,3.	Bestemmelsene for Sorgenfriveien 16 angir at det skal settes av: • Minimum 4 plasser for sykkel pr. 100m² BRA bolig. • Minimum 2 plasser for sykkel pr. 100m² BRA tjenesteyting. • Inntil 0,06 bilparkeringsplasser pr. 100 m2. • Delebilordninger kan erstatte boligparkering med inntil 10 parkeringsplasser per delebil, for inntil 50 % av parkeringskravet. For studentboliger kan 100 % parkeringskravet erstattes av delebiler. Parkeringskravet for sykkel avviker i stor grad. Områdeplanen krever 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For ca. 600 boenheter utgjør dette 900 sykkelparkeringsplasser.
Rekkefølgekrav som berører B/K/T5 i områdeplanen (§ 10): • Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er dokumentert sikker skoleveg med helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole. • Ny bebyggelse i B/K/T5 kan ikke tas i bruk før Sorgenfriveien (o_KV2) med ny gang- og sykkelløsning, møbleringssoner og 3 nye trafiksikre kryssinger på gatenivå (# 5, #6 og #7) er opparbeidet. • Ny bebyggelse i B/K/T5 kan ikke tas i bruk før S.P Andersens veg (o_KV6) inklusive ny gang- og sykkelløsning og møbleringssoner er opparbeidet. • Ny boligbebyggelse i B/K/T5 kan ikke tas i	Sorgenfriveien 16 sitt forhold til rekkefølgekravene i områdeplanen: ➔ Innarbeidet i bestemmelsene. ➔ Delvis innarbeidet i bestemmelsene. Bestemmelse § 9.2 sier at før tiltak innenfor planområdet kan tas i bruk, skal tilhørende samferdselsanlegg og infrastruktur langs byggeområdet, være opparbeidet. ➔ Ikke innarbeidet i bestemmelsene.

bruk og annen bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før område o_P1 er opparbeidet som park. • Ny boligbebyggelse i B/K/T5 kan ikke tas og annen bebyggelse kan ikke gis ferdigattest i bruk før område o_P3 er opparbeidet som park. • Ny bebyggelse i B/K/T5 kan ikke tas i bruk før område o_BG2 er opparbeidet. • Alle nye boenheter skal tilknyttes stasjonært avfallssug før de kan tas i bruk. • Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det være sikret opparbeidet et mobilitetshus, inkludert terminal for stasjonært avfallsug, innenfor (P/K/T). Før brukstillatelser for ny bebyggelse innenfor planområdet kan gis skal mobilitetshuset være etablert. • Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger må alt uteoppholdsareal opparbeides i tråd med krav til uteoppholdsareal.	➔ Ikke innarbeidet i bestemmelsene. ➔ Ikke innarbeidet i bestemmelsene. ➔ Ikke innarbeidet i bestemmelsene. ➔ Bestemmelsene sier at boligene skal tilknyttet avfallssug, men det stilles ikke krav om at dette må være på plass før boligene kan tas i bruk. ➔ Ikke innarbeidet i bestemmelsene. ➔ Planforslaget tillater at boligene tas i bruk før uteoppholdsarealene er opparbeidet. § 9.2 sier at uterom på bakkeplan og tak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.
--	---

3. Byplankontorets vurdering

Planforslaget har flere gode kvaliteter. Forslaget innebærer kvartalsstruktur med høy utnyttelse, og nedtrapping mot småhus-/lavblokkbebyggelsen i øst. Dette er gode plangrep. Det er positivt at det legges til rette for utadrettede virksomheter som tjenesteyting og resepsjon for studentboliger mot Sorgenfriveien, samt fellesfunksjoner som lese- og grupperom. Det bidrar til aktive fasader. Utformingen har urbane kvaliteter.

Hovedutfordringen med planforslaget er likevel at det har for høy utnyttelse. Dette leder til en presset situasjon for uteoppholdsareal og bokvalitet. Det er krevende støv- og støyforhold og mange beboerrom som trenger dempet fasade. Slike situasjoner krever gode kvaliteter ellers, som gode felles opphold- og møteplasser inne og ute. Dette er det vanskelig å finne igjen i tilstrekkelig mengde etter Byplankontorets syn. Inne er boligetasjene høyt utnyttet, også med boliger under bakkenivå mot nedsenket atrium. Areal til uteopphold er knapt og er forutsatt løst ved hjelp både offentlig grøntdrag, støyutsatt forplass, portrom med sykkelparkering/ferdsel, og samtlige takflater som er dels vindutsatt og lite attraktive vinterstid.

Byplankontoret bemerker at planforslaget innebærer tydelige brudd med nasjonale retningslinjer for støy og støv i arealplanlegging, og kravene til uteopphold som Trondheim kommune i sitt planverk har bestemt at skal gjelde. Mye av dette vil kunne løses med en lavere utnyttelse, slik at man får rom til løsninger inne og ute i nok mengde og kvalitet.

Planforslaget innebærer også flere avvik fra forslag til områdeplan for Tempe og Sorgenfri, til

dels om de samme temaer som nevnt over. Videre er det flere mangler knyttet til rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen. Dette er nærmere beskrevet og vurdert lengre ned i fagnotatet.

Dersom planforslaget vedtas lagt ut på offentlig ettersyn som det foreligger nå, vil det utfordre det pågående planarbeidet med områdeplanen for Tempe og Sorgenfri, med de helhetlige løsninger og den forutsigbarheten som er gitt andre private parter involvert i områdeplanarbeidet. Derfor er det viktig at ambisjonsnivået i områdeplanen legges til grunn for detaljplanen her.

Byplankontoret mener at planforslaget, slik det foreligger, ikke bør vedtas lagt ut på offentlig ettersyn før det er omarbeidet. Byplankontoret mener at dette kan bli et godt prosjekt etter bearbeiding og politiske beslutninger knyttet til områdeplanen.

Listen under viser en kort oversikt over byplankontorets viktigste faglige vurderinger i saken.

Argumenter for planforslaget:

- Beliggenhet: Fortetting i byggesone 1 er en ønsket utvikling i kommunen. Det er positivt at det tilrettelegges for studentboliger med tanke på nærheten til NTNU.
- Kvartalsbebyggelse med høy tetthet langs Sorgenfriveien er en ønsket utvikling i tråd med områdeplanen.
- Mobilitet: Det er god kollektivdekning i området. Planen underbygger sykkel- og gangnettet som planlegges gjennom områdereguleringen for Tempe og Sorgenfri.
- Forslaget innebærer aktive fasader mot Sorgenfriveien.

Argumenter mot planforslaget:

- Høyder og utnyttelsesgrad: Planforslaget legger opp til etasjehøyder som bryter med områdeplanen. Utnyttelsesgraden er vesentlig høyere enn det områdeplanen tillater.
- Sol og skygge: Skyggelegger store deler av naboeiendom i nord som vil gjøre det utfordrende å utnytte denne på en god måte. Vil også gi dårligere solforhold mot naboer i øst.
- Boforhold: Planforslaget legger opp til mange små boenheter/hybler. Vanskelig å se at bokvaliteten på disse vil være tilfredsstillende.
- Forslaget burde hatt flere forbindelser mellom gårdsrom og omgivelsene. Dette gjelder særlig mot grønnstrukturen i nord og øst.
- Uteoppholdsarealer: Nivådelt gårdsrom som delvis er under bakkeplan. Medfører redusert tilgjengelighet og sol på uterommet. Planlegges takterasser som vil være vindutsatte.
- Støy: Forslaget legger opp til mange boenheter i gul og rød støysone, og utstrakt bruk av dempet fasade.
- Byggegrenser: Byggegrensene i planen er delvis trukket helt ut mot Sorgenfriveien og offentlig grønnstruktur, dermed sikres ikke veggsoner. Portrommene er trukket helt ned til eiendomsgrensen i sør.
- Flere rekkefølgekrav i områdeplanen er ikke tatt inn i bestemmelsene. Dette undergraver planarbeidet med områdeplanen og gitt forutsigbarhet for andre berørte aktører.

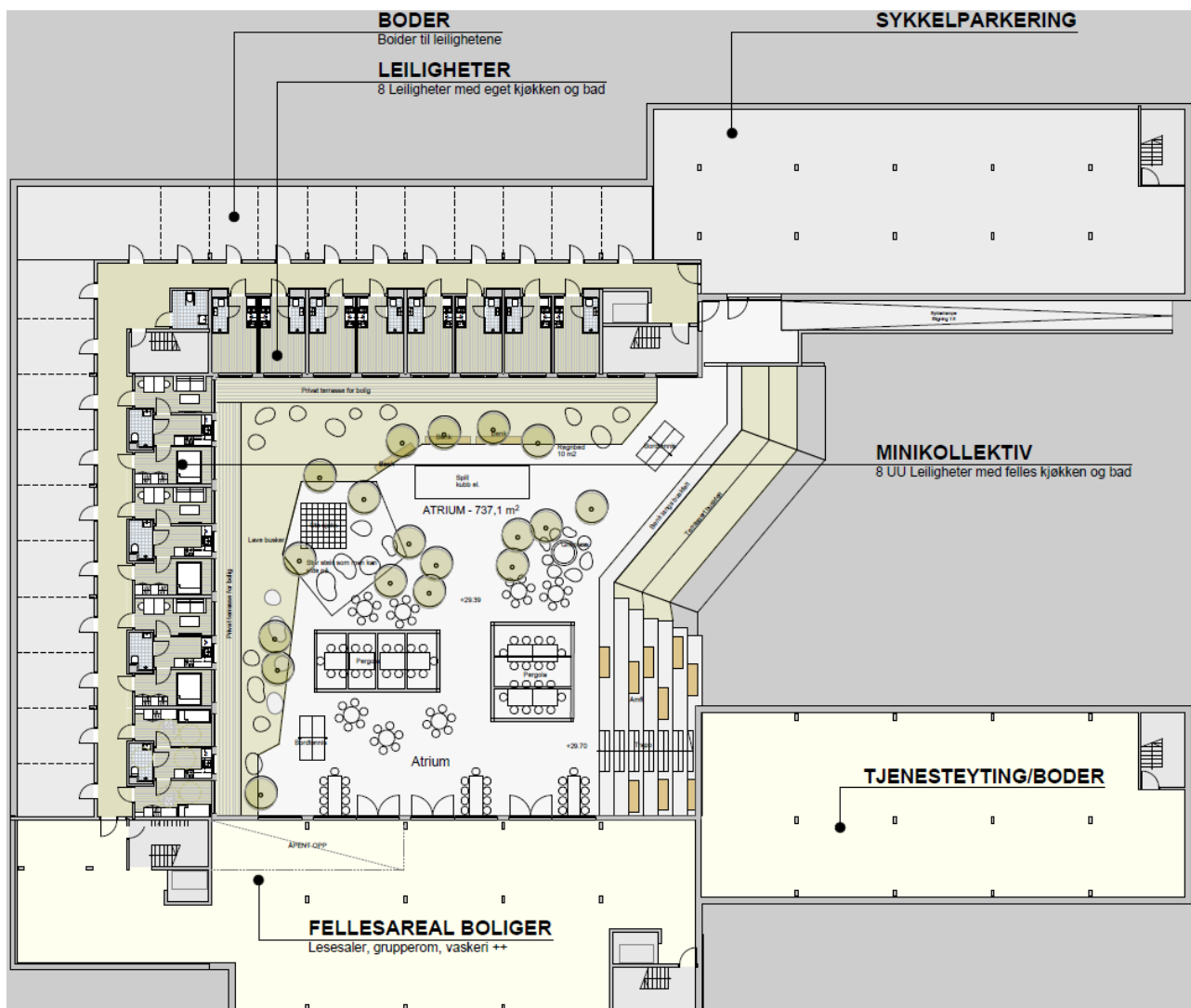
Bokvalitet

I illustrasjonene til planforslaget er det vist at det planlegges for studentboliger i form av minikollektiv, små leiligheter samt kollektiv. Det er ikke sikret i planens bestemmelser at det skal tilrettelegges for flere boformer for studenter.

Områdeplanen krever at det skal være variasjon i størrelsen på enhetene for å oppnå varierte boformer og god bokvalitet, dette gjelder også studentboliger. Illustrasjonsplanen viser at studentboligene planlegges som leiligheter med eget kjøkken og bad, kollektiv og minikollektiv/parleiligheter. Ifølge illustrasjonsplanen vil de små leilighetene være på 13 m². Byplankontoret stiller spørsmål ved om størrelsen sikrer tilstrekkelig bokvalitet for studentene. Husbanken anbefaler at BRA per hybelenhet, inkludert andel av fellesareal, minimum bør være på 20 m².

Det er positivt at det er illustrert fellesarealer på plan null, første og andre etasje, egnet for å lese/studere sammen. Fellesarealene i de øvrige etasjene preges i stor grad av smale ganger, med et lite felles oppholdsareal uten fasiliteter. Det stilles spørsmål ved om disse fellesarealene vil fungere godt som sosiale møteplasser. Det bør tilrettelegges med mer tilgjengelige og varierte fellesarealer i hver etasje, for å bidra til fellesskap og trivsel for beboerne. Dette er særlig viktig med tanke på de små leilighetene.

På plan null foreslås det leiligheter inn mot det nedsenkede uteoppholdsrommet. Byplankontoret stiller spørsmålstegn ved bokvaliteten på disse. Disse vil få lite sol og utsikt, være under bakkeplan, og dele korridor med boder for beboerne.

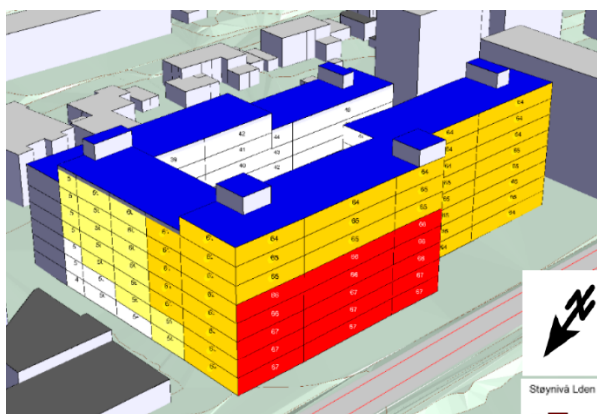


Støy, inneklima og luftkvalitet:

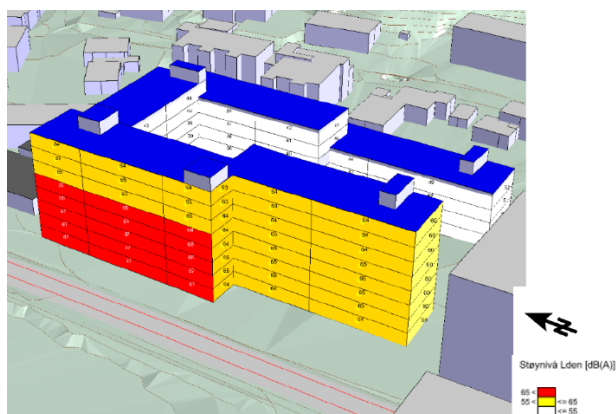
Planforslaget for Sorgenfriveien 16 tillater støydemping på inntil 35 % av boligene som ligger i gul og rød støysone. Erfaringsmessig er dette en andel som er høyere enn hva Statsforvalteren aksepterer.

ettermiddags- og kveldsol. Dette kan medføre overtemperatur (overoppheting). Behovet for å luften for å redusere overtemperatur kan komme i direkte konflikt med støygrensene og dårlig luftkvalitet.

Byplankontoret mener planforslaget må omarbeides slik at andelen boenheter som blir utsatt for støy og dårlig inneklimate reduseres. I henhold til veiledningen til retningslinjen *Støy i arealplanlegging T-1442/2021*, kan det kun etableres dempede fasader dersom alle andre løsninger er vurdert og det er gode grunner til dette. Dette kan innebære omrokking av bygninger, alternative planløsninger og utformingen av romløsninger. Slike alternativer er ikke vurdert i planforslaget.



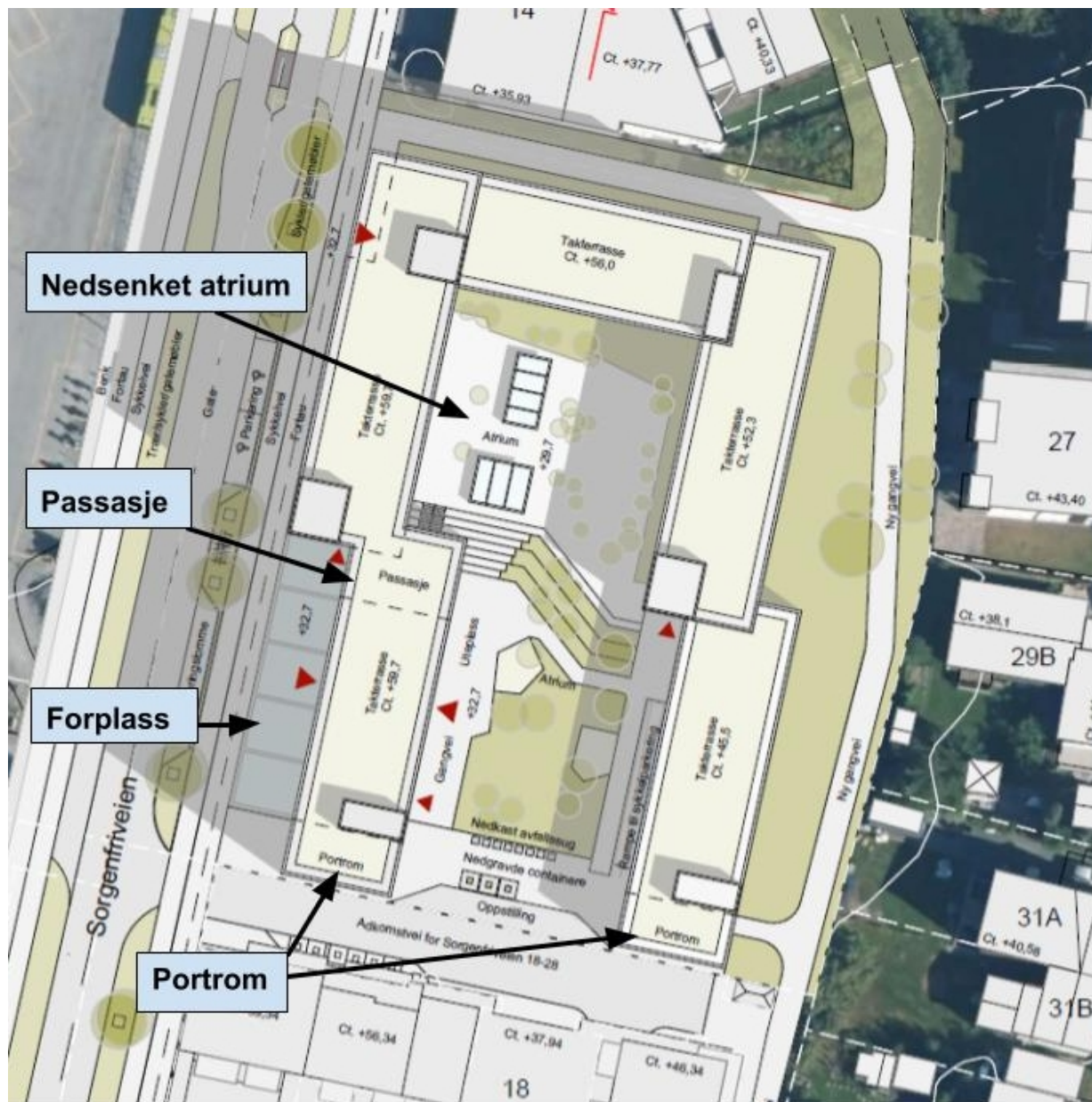
Figur 5 Fasadenivåer, Lden, sett fra nordvest



Figur 6 Fasadenivåer, Lden, sett fra sørvest

De to illustrasjonene over viser fasadene som ligger i rød og gul støysone. Fasadene på de fem nederste etasjene nærmest Sorgenfriveien havner i rød støysone. Alle fasadene som vender direkte ut mot Sorgenfriveien er i rød eller gul støysone. I tillegg er det delvis gul støysone mot nord, og mot alle etasjer mot sør på den delen som er nærmest Sorgenfriveien. (Rambøll AS)

Uteoppholdsareal og grønnstruktur



Illustrasjon av utearealet (Lusparken arkitekter).

Uterom i gårdsrommet

Planforslaget viser at uteoppholdsarealet inne i kvartalet er delt i to, med et nedsenket terreng mot nord, ca. 3 meter under bakkenivå. Denne løsningen kan medføre flere utfordringer for både bokvalitet og tilgjengelighet. Boligene som vender mot det nedsenkede området vil få begrenset tilgang til dagslys og utsikt, noe som kan påvirke bokvaliteten negativt. Den nedsenkede terrengløsningen vil også skape fysiske barrierer, noe som kan gjøre utearealet

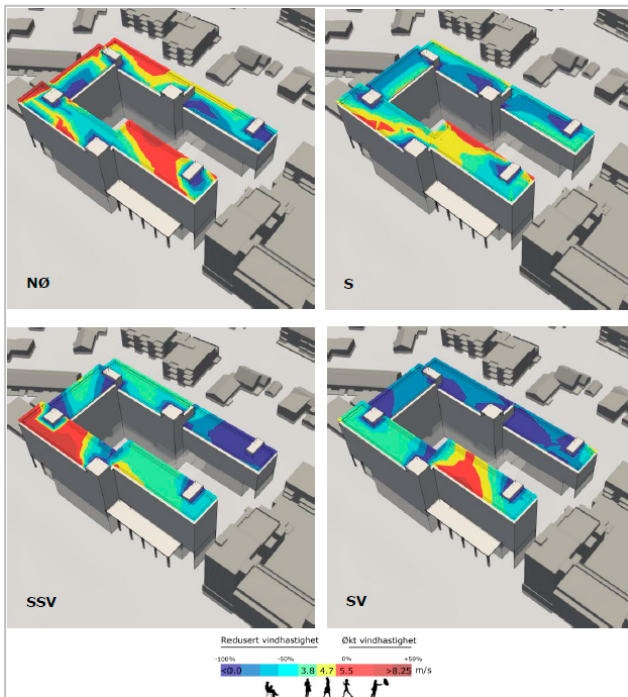
mindre funksjonelt og tilgjengelig for beboerne. Den nedsenkede delen av gårdsrommet ligger i nord, som kan påvirke solforholdene ytterligere. For å sikre et helhetlig og universelt utformet uterom, bør felles uterom plasseres på samme bakkenivå. Dette vil forbedre tilgjengeligheten og sørge for at utearealet fungerer som et integrert og funksjonelt uterom for beboerne.

Illustrasjonene viser at den som er avhengig av å bruke heis må gå inn i bygget og så ut igjen for å komme seg mellom de to nivåene i uterommet. Dette er uheldig i lys av at beboergruppen er i en livsfase hvor sosial og felles omgang er særlig utbredt, videre så er uterommet spesielt viktig når mange av beboerrommene er små. Selv om det går an å jobbe med uterom i ulike høydenivåer der terrenget krever det, vurderer Byplankontoret at dette ikke er en god løsning her. Tomta er tilnærmet flat og det er vanskelig å se den samfunnsmessige gevinsten av å dele opp uterommet i høydenivåer. I lys av plan- og bygningslovens fokus på universell utforming (pbl § 1-1) og Trondheim kommunes mål som attraktiv studentby, mener Byplankontoret at vi må etablere fullverdige uterom som kan brukes likeverdig av alle på en flat tomt.

Uterom på tak

En stor andel av uteoppholdsarealet skal etableres på takflatene. Takflatene vil ha gode solforhold, men vil være vindutsatte. For at takterrasser skal fungere som reelle og attraktive sosiale møteplasser, kreves en utforming som sikrer høy brukervennlighet og klimatisk komfort. I høringsforslaget til veileder for uteoppholdsareal for KPA er det anbefalt at man ikke legger uterom på øverste tak.

Vurderingen av vindforholdene som er vedlagt planforslaget, viser at risikoen for sterk vind er størst på de høyeste takflatene, markert med rødt (se figur under). På denne bakgrunn stiller Byplankontoret spørsmål ved om uteoppholdsarealene på særlig de to høyeste takflatene i tilstrekkelig grad vil fungere som gode og brukbare uteoppholdsarealer for beboerne.



Figur med resultater fra vindsimulering fra vedlagt vurdering av vindforhold (Rambøll).

Forplassen

I planforslaget er det inntegnet en forplass mot Sorgenfriveien, som skal kunne benyttes til uteservering og annen utadrettet virksomhet. Det er illustrert et inngangsparti fra forplassen som leder til bygningsdelen med tjenesteyting. Forplassen ligger i rød støysone og i gul sone for luftforurensning. Planbeskrivelsen sier at det kan være aktuelt å skjerme hele eller deler av dette arealet for å motvirke dette. Byplankontoret mener det er utfordrende å se at forplassen kan bli et godt egnet sted for langvarig uteopphold på grunn av støy og luftforurensning, og kan derfor ikke telle med i uteromsregnskapet (selv om planforslaget viser dette per nå).

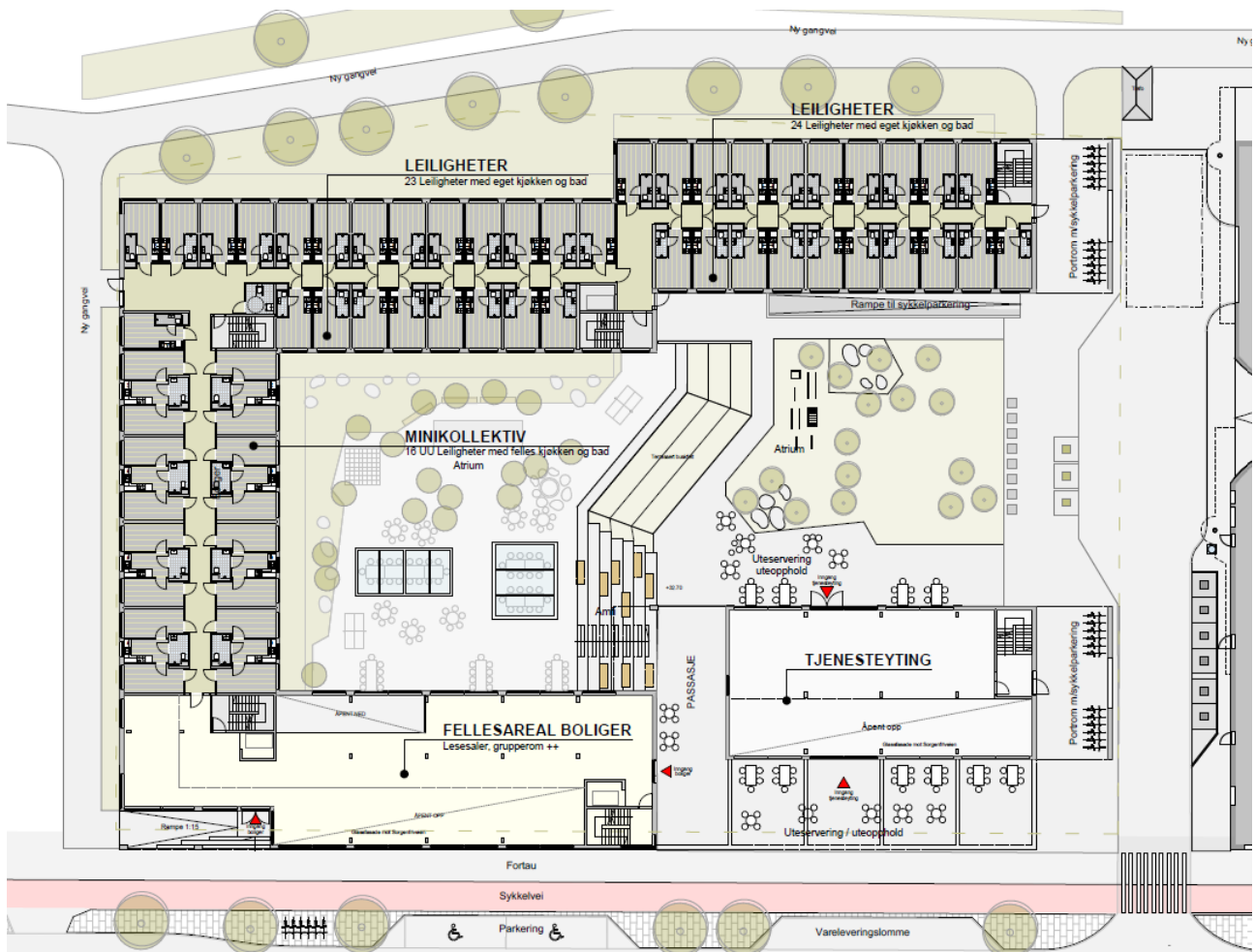
Samtidig er det positivt med urbane forplasser og samlingsplasser mot gaterommet i Sorgenfriveien, dette gir bymessighet. For å ta vare på slike kvaliteter er det viktig at forplassen ikke skjermes da den bør være integrert i gaterommet. Byplankontoret mener altså at plassen bør reguleres som foreslått, men kan ikke telle i uteromsregnskapet.



Perspektiv fra Sorgenfriveien mot nord, der man ser forplassen og fasadeløpet. (Lusparken Arkitekter AS)

Passasje og portrom

Det er positivt at det er planlagt en passasje mellom Sorgenfriveien og gårdsrommet. Det kunne med fordel blitt etablert flere passasjer, for å åpne bebyggelsen mer mot omgivelsene. I nord og øst for planområdet planlegges det et offentlig grøntdrag. Passasjer gjennom bebyggelsen til grøntdraget ville vært en kvalitet for beboerne. Slik bebyggelsen er illustrert nå, vil man kun ha tilgang til grøntdraget ved å gå rundt kvartalet i nord eller sør.



I sørenden (høyre på utsnittet over) er det planlagt to portrom, som skal fungere som en forbindelse fra Sorgenfriveien til det offentlige grøntdraget i øst. Disse er trukket helt inn mot eiendomsgrensen i sør. Det er utfordrende å se at portrommet vil fungere godt som forbindelse av flere årsaker. Portrommene vil kunne oppfattes mer som privat enn offentlig, og dermed ikke bli benyttet som forbindelse til det offentlige grøntdraget. Som illustrasjonen over viser, vil portrommene preges av sykkelparkering og inngangspartier. Byplankontoret kan ikke se at folk uten tilknytning til anlegget her, vil bruke disse rommene. Når man har passert første portrom, midt i forbindelsen, skal det etableres avfallshåndtering. Dette vil gjøre passasjen mindre synlig, og forsterke opplevelsen av privat areal.

På naboeiendommen, like sør for portrommene, er det en veiforbindelse som i større grad vil kunne oppleves som en forbindelse offentligheten kan bruke. Den benyttes som adkomstvei til varelevering og kundeparkering for dagligvareforretningen som er etablert der. Det er veldig bra at det legges opp til at denne vegen deles mellom Sorgenfriveien 16 og nabo i sør. Hvis denne benyttes som forbindelse mellom Sorgenfriveien og grøntdraget, vil det få negative konsekvenser for trafikksikkerheten på adkomstveien. Byplankontoret mener det hadde vært en bedre løsning å flytte byggegrensene fra eiendomsgrensen i sør, slik at man kunne fått plass til fortausløsning eller lignende uten overbygg. Byplankontoret mener at dette er nødvendig for å fremme et finmasket gangnett.



Perspektiv fra Sorgenfriveien mot øst, der man ser forplassen og portrommet. (Lusparken Arkitekter AS)

Mengde uterom

Planforslaget her foreslår 25 m² uterom per 100 m² BRA studentboligformål. Byplankontoret mener at dette er for lite. Ny KPA for dette området krever 30 m². Forslaget til områdeplan krever 35 m², blant annet med bakgrunn i ambisjonene om å løfte bokvalitet i et område med levekårsutfordringer. Det er kun i Midtbyen at KPA åpner for mindre enn 30 m², hvor man har historiske bygg og trange bysituasjoner. På Sorgenfri er forutsetningene bedre.

Byplankontoret mener at den største utfordringen med uterom i planforslaget er alt som er telt med i uteromsregnskapet. Om beregningsgrunnlaget skal være 35 eller 30 m² kan diskuteres, men hva det reelt sett er plass til av uterom med kvalitet bør endres. Da vil man få et bedre grunnlag for å se hvor mye det er plass til og hvilke kvaliteter man får innenfor de krav som

stilles. Dette henger også sammen med utnyttelsen man legger opp til.

Det er uklart hvor mye areal bolig planen faktisk åpner for, da dette ikke er sikret gjennom bestemmelsene. Uteromsregnskapet oppgir at det skal settes av 12 921 m² til bolig. Tar man utgangspunkt i dette tallet, så vil områdeplanens krav på 35 m² uterom BRA utgjøre at det til sammen må settes av 4 522,35 m² til uteoppholdsareal.

I uteromsregnskapet til Sorgenfriveien 16 har man tatt med det offentlige grøntdraget, forplassen med støy, mye areal på vindutsatte takflater, samt passasje til gårdsrommet og portrom med privat preg som en del av det samlede uterommet.

Byplankontoret mener det ikke er riktig å inkludere dette i uteromsregnskapet. For vindutsatte takflater kan noe telles (se eget avsnitt). Med hensyn til det offentlige grøntdraget mener Byplankontoret at det ikke bør telles med i dette tilfellet. Selv om dette noen ganger har vært gjort for parker i Midtbyen, har grøntdraget her en smal utforming og fungerer som en forbindelse mer enn et oppholdsareal. I tilfellet her er forutsetningene til stede for å løse uterom og andre behov på egen tomt. Når det gjelder de private uteoppholdsarealene, så kan det stilles spørsmålsteget ved hvor egnet alle er, da de er illustrert som smale, til dels oppstykkede og tett inntil fasadene/vinduene til beboerne.

Hvis man ut fra planens illustrasjonsvedlegg tar utgangspunkt i at det skal settes av 1550 m² til uteareal på terreng (ikke medregnet forplass, grøntdrag og passasje), 1603 m² til uteareal på tak, og 231 m² til privat uteareal, vil dette utgjøre til sammen 3 384 m². Dette avviker i stor grad med kravet i områdeplanen på 4 522,35 m². Byplankontoret konstaterer med dette at planforslaget ikke har nok uterom av den kvalitet og mengde som overordna planer krever, og som kommunen vanligvis aksepterer.

Flere rekkefølgekrav i områdeplanen knyttet til uterom er ikke tatt med i bestemmelsene til Sorgenfriveien 16. Dette gjelder:

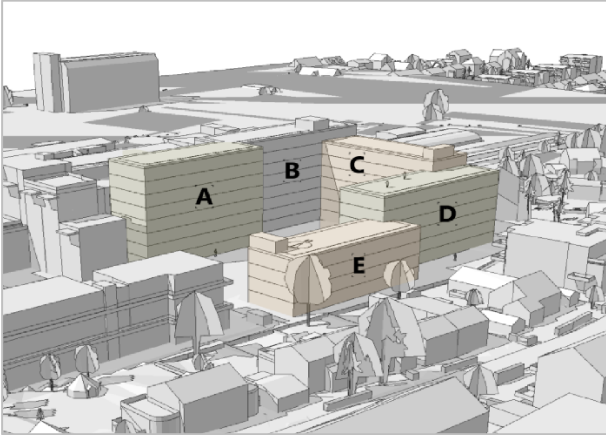
- Krav om opparbeidelse av park (o_P1, o_P3) før ferdigattest kan gis.
- Krav om at bebyggelsen ikke kan tas i bruk før grøntdraget (o_BG2) nord og øst for planområdet er opparbeidet.
- Krav om at brukstillatelse ikke kan gis før alt uteoppholdsarealet er opparbeidet.

Høyder, volumer og solforhold:

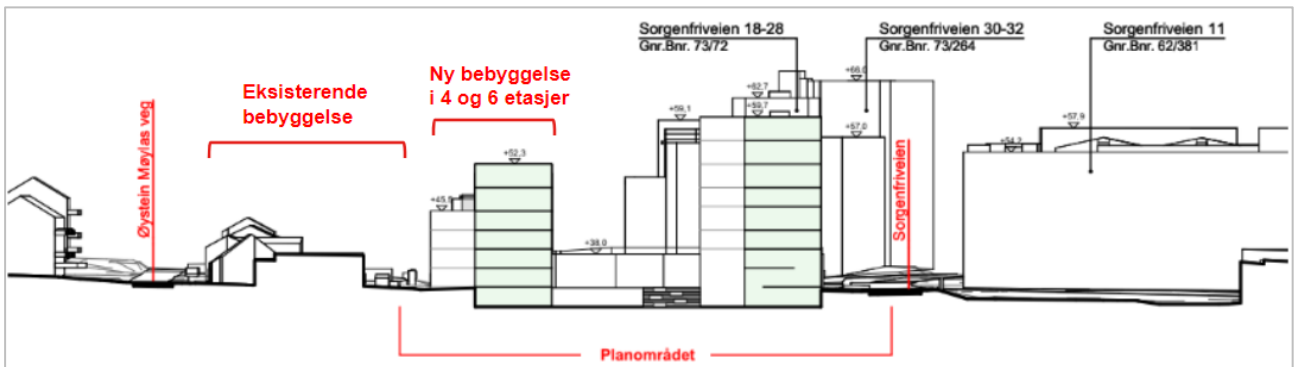
Planforslaget foreslår etasjehøyder i 4 - 8 etasjer. Dette bryter med forslaget til områdeplan, som tillater maksimale byggehøyder på inntil 7 etasjer, med en nedtrapping til maks 3 etasjer mot eksisterende boligbebyggelse i øst. Det er positivt at det foreslås variasjon i byggehøydene, og at bebyggelsen trappes ned mot nabobebyggelse i øst. Bebyggelsens volumer er likevel massive, og kunne vært brutt opp mer.

Planforslagets bygningsvolum medfører generelt utfordrende sol- og skyggeforhold for både de planlagte boligene, egne utearealer og omkringliggende miljø. For å sikre en bedre

stedstilpasning og redusere negative virkninger for naboer i øst, bør bebyggelsen her trappes ned til tre etasjer. Slik forslaget foreligger, vil bebyggelsen fremstå massiv, redusere naboenes kveldsol og kaste skygge over det offentlige grøntdraget i nord og øst på ettermiddags- og kveldstid. Etasjehøyden bør reduseres for å dempe voluminnvirkningen, sikre soltilgang til viktige grønnstrukturer og forebygge konflikter med de etablerte omgivelsene.



3D-tegning som viser bygningsvolumene. (Lusparken Arkitekter)



Illustrasjon med snitt i retning øst-vest (Lusparken Arkitekter)



23. juni kl. 18 - Dagens situasjon

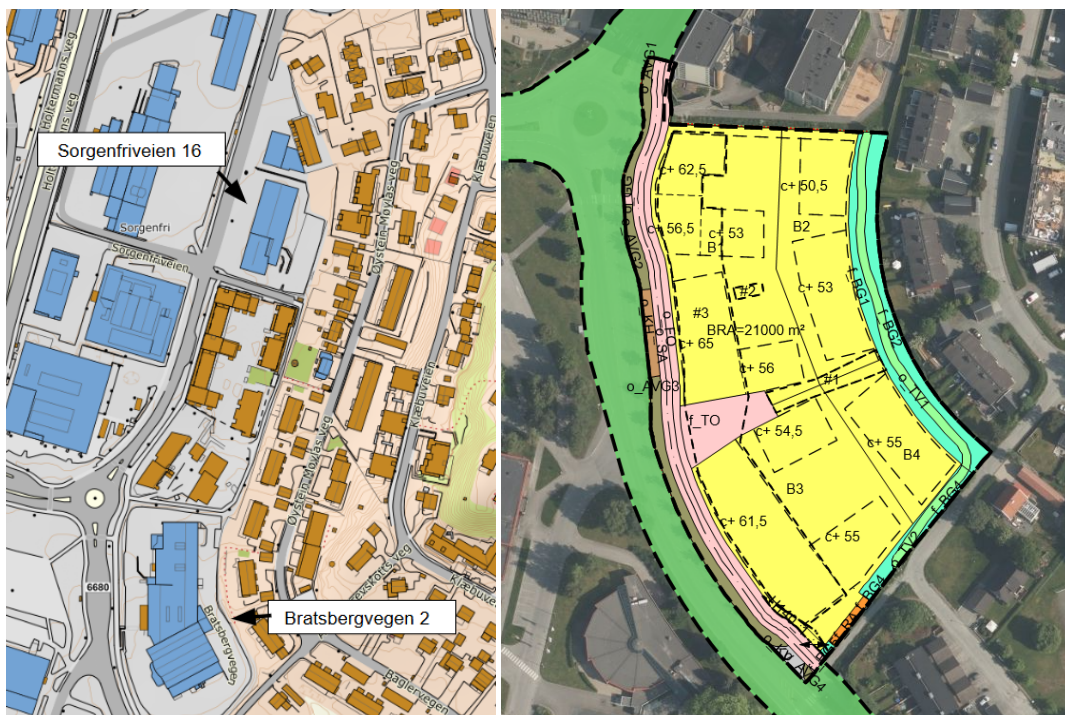


23. juni kl. 18 - Planforslag

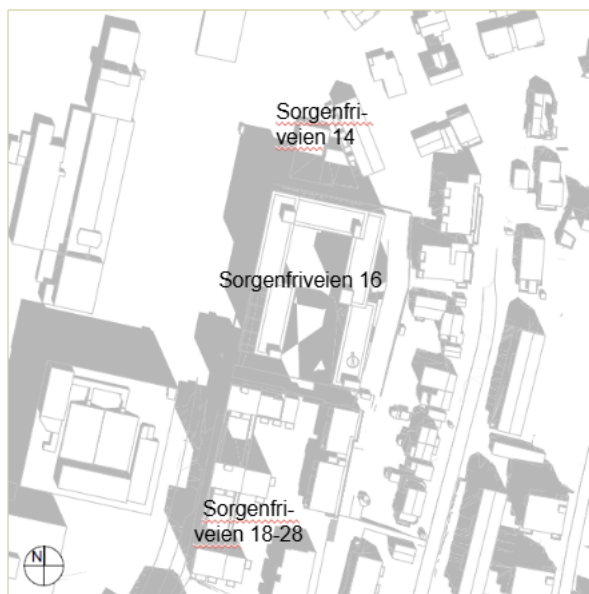
Utsnitt fra sol/skygge-diagram. Solforholdene til naboene i øst svekkes betydelig. Mange boenheter vil være skyggelagt, det samme gjelder uterommet. (Ill: Lusparken Arkitekter AS)

Den foreslåtte høyden på syv etasjer mot naboeiendommen i nord (Sorgenfriveien 14) er problematisk, da planforslaget vil medføre omfattende skyggelegging av dette arealet. Sorgenfriveien 14 er i områdeplanen avsatt til bolig, kontor og tjenesteyting, og det er nylig varslet oppstart av detaljregulering for eiendommen. Bestemmelsene i KPA (§ 23.2) sier at ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet. Dersom Sorgenfriveien 16 realiseres med de foreslåtte høydene, vil det bli utfordrende å oppfylle krav til solforhold for naboprojektet. Dette vil i praksis hindre en hensiktsmessig utvikling av naboeiendommen og vanskeliggjøre gjennomføringen av områdeplanens intensjoner.

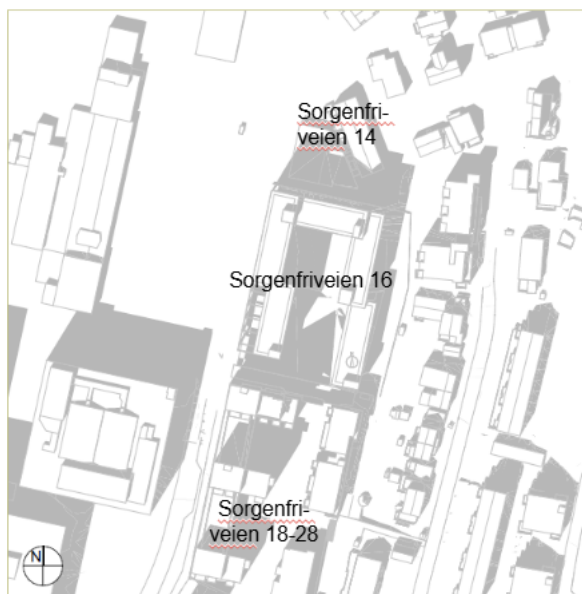
Kvartalet sør for Sorgenfriveien 16 (Sorgenfriveien 18-28) er utformet med nedtrapping ned til en etasje mot nord. Dette nyter Sorgenfriveien 16 fordelen av, da det gir bedre solforhold på deres eiendom. Den foreslåtte høyden mot nord i planforslaget bør trappes ned på en slik måte at det muliggjør en god utnyttelse av naboeiendommen i nord.



Kartutsnittet til venstre viser at bebyggelsen i Sorgenfriveien, sør for planområdet, har en struktur som ikke stenger solforholdene for nabobebyggelse mot nord. Kartutsnittet til høyre viser planforslaget for Bratsbergvegen 2, som er under utarbeidelse. Denne planen følger også denne strukturen.



22. april kl. 12 - Planforslag



22. april kl. 15 - Planforslag

Utsnitt fra sol/skygge-diagram. Her ser man at åpningen i bebyggelsen i kvartalet sør for Sorgenfriveien 16 gir sol på uterom og fasader. Videre ser man at nabobebyggelsen i nord i stor grad blir skyggelagt. (Lusparken Arikitekter AS)

Leilighetene og minikollektivene mot nord og øst oppfyller ikke kravet i KPA § 10.2 og områdeplanen om at ensidig belyste boenheter må ha sol i minst 3 timer 21. april etter kl. 12.

Det er tidligere i fagnotatet belyst utfordringer med uteoppholdsregnskapet. I forlengelsen av dette er det vanskelig å si noe konkret om i hvor stor grad planforslaget oppfyller krav til sol på uteoppholdsarealene. Ut fra solskygge-diagrammene som følger planforslaget, vil mye av uteoppholdsarealet på bakkeplan få dårlige solforhold, noe som svekker kvaliteten på uterommet. Ved å ta ned etasjetallet mot øst, vil også slagskyggene mot det offentlige grøntdraget reduseres. Når det gjelder uteoppholdsarealene på tak, så vil disse i stor grad ha gode solforhold.

Samferdsel og renovasjon

Planforslaget vil bidra positivt til nullvekstmålet i personbiltrafikk, da det i stor grad baserer seg på at studentene skal benytte gange, sykkel og kollektivtransport. Planområdet ligger relativt nær NTNU.

Planforslaget for Sorgenfriveien 16, stiller krav om minst 4 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Dette vil utgjøre 552 sykkelparkeringsplasser for ca. 600 boenheter. Dette er langt under det områdeplanen krever. Områdeplanen krever 1,5 sykkelparkeringsplass per boenhet. Dette utgjør 900 sykkelparkeringsplasser hvis det etableres ca. 600 boenheter. Planforslaget for Sorgenfriveien 16 legger også opp til mindre sykkelparkeringsplasser for tjenesteyting enn områdeplanen. Det er ikke satt krav om bilparkeringsplasser for tjenesteyting i bestemmelsene, noe som er i tråd med områdeplanen.

Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på 0,06 plasser per 100 m² BRA, noe som er lavere enn kravet i områdeplanen på 0,1–0,6 plasser. Byplankontoret mener at planen bør justeres i tråd med disse rammene. Selv om studenter sjelden eier bil, legger forslaget til områdeplan opp til at behovet for sporadisk tilgang kan løses ved å tillate at parkeringskravet løses gjennom en delebilordning, der én delebil kan erstatte inntil ti faste plasser.

Planforslaget forutsetter at parkeringsplassene for bil skal legges til mobilitetshuset. Det er ikke innarbeidet rekkefølgekrav om at mobilitetshuset, og dermed parkeringsplassene, må være på plass før boligene tas i bruk. Planforslaget legger ikke opp til mange parkeringsplasser, men hvis mobilitetshuset ikke er på plass før boligene tas i bruk, vil det likevel kunne skape noen parkeringsutfordringer i området.

Plankartet følger opp områdeplanen når det gjelder å tilrettelegge for gode gang- og sykkelmuligheter på Sorgenfri, men dette følges ikke opp i bestemmelsene. Rekkefølgekravene i områdeplanen sier at Sorgenfriveien og S.P. Andersens veg må være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk. Byplankontoret mener det er viktig at infrastrukturårer etableres før bebyggelsen tas i bruk. Dette er vesentlig for å sørge for trafiksikkerheten i området, samt tilstrekkelig kapasitet på veisystemet for god trafikkavvikling.

Plankartet ivaretar områdeplanens intensjoner for gang- og sykkelveger, men forslaget mangler tilsvarende oppfølging i bestemmelsene. Dette gjelder særlig rekkefølgekravene for Sorgenfriveien og S.P. Andersens veg, som i områdeplanen kreves ferdigstilt før bebyggelsen kan tas i bruk. Byplankontoret vurderer det som kritisk at denne infrastrukturen etableres i forkant av innflytting for trafiksikkerheten, og for å sikre nødvendig kapasitet i veisystemet.

Hvis bebyggelsen tas i bruk før veisystemet er utbygd, vil det kunne føre til utfordringer for trafikkforholdene i området.

Planforslaget har ikke tatt inn rekkefølgebestemmelsene fra områdeplanen som sier at det ikke skal gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet før det er sikret opparbeidet et mobilitetshus, inkludert terminal for stasjonært avfallssug innenfor P/K/T. Planforslaget tillater at det etableres en midlertidig avfallsløsning. Hvis det skal etableres en midlertidig avfallsløsning, bør denne begrenses til 60 boenheter. I plankartet og illustrasjonsmaterialet er det vist at det skal etableres en lomme til renovasjonsbil. Det stilles spørsmålstegn ved hvordan det er tenkt at renovasjonsbilen skal komme seg ut av lommen på en forsvarlig måte, uten å måtte rygge. Dette er ikke beskrevet eller illustrert i materialet. Byplankontoret mener sporing for renovasjon må fremkomme i planmaterialet (sporingen skal tilsvare buss). Langs strekningen planlegges det sykkelveg, noe som vil øke ryggeavstanden som kan skape flere trafikkfarlige situasjoner.

Bebyggelse og arkitektur

Det er positivt at intensjonen i planforslaget er å utforme bebyggelsen med flere sammenkoblede bygningskropper som gir variasjon og brudd i fasaden. Det reduserer opplevd lengdevirkning på bebyggelsen. Illustrasjonene viser åpne glassfasader i første og andre etasje mot Sorgenfriveien. En slik løsning vil være positivt for gatemiljøet, men det må påpekes at en slik løsning ikke er sikret i planforslagets bestemmelser.



Illustrasjon som viser fjernvirkningen av bebyggelsen sett fra Sorgenfriveien mot sør. Bildet til venstre viser nåsituasjonen, bildet til høyre viser ny situasjon der prosjektet er oppført. (Lusparken arkitekter AS)



Illustrasjon som viser fjernvirkningen av bebyggelsen i fugleperspektiv fra sør/øst. (Lusparken arkitekter AS)

Punktet under fra arkitekturstrategien er naturlig å se i sammenheng med planforslaget:

- *Arkitekturstrategien 1.1: Bidra til positive kvaliteter som beriker omgivelsene og nærmiljøet*

Planforslaget styrker gater og byrom med kvartalsstruktur mot Sorgenfriveien. Dette bidrar til den helhetlige utviklingen av Sorgenfriområdet i tråd med områdeplanen. Planen påfører nabolaget ulemper som skyggevirkninger. Dette er særlig problematisk med tanke på naboeiendommen Sorgenfriveien 14. Denne inngår også i områdeplanen, og skal utvikles i tråd med denne. Utformingen av bebyggelsen i planforslaget for Sorgenfriveien 16 vil gjøre det utfordrende å utvikle naboeiendommen. Dette skyldes forverrede solforhold som følge av høyder/volumer i planforslaget for Sorgenfriveien 16.

Manglende sammenhenger i planmaterialet

Det er noen vesentlige mangler i planmaterialet som hindrer intensjonene som er beskrevet i planbeskrivelsen. Illustrasjonene viser tjenesteyting i to etasjer mot Sorgenfriveien. Bestemmelsene til planen åpner kun for tjenesteyting i første etasje (§ 3.1.2). Videre sier bestemmelsene at fellesareal fortrinnsvis skal ligge i første etasje (§ 4.1-4). Denne bestemmelsen er vagt formulert, men må forstås slik at fellesarealer skal etableres i første etasje. Dette samsvarer ikke med intensjonene som er beskrevet i det øvrige planmaterialet.

Videre er det flere andre mindre feil i planmaterialet, og manglende sammenhenger mellom illustrasjonene og de øvrige plandokumentene som bør rettes.

01.07.2025 ble kart- og planforskriften endret til å inkludere formålet *studentboliger*. Planforslaget bør endres til å bruke dette formålet i stedet for *bolig*, da det vil være mer presis bruk av arealformål.

4. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Det er i hovedsak bred enighet og overlappende innspill fra Byplankontoret og andre kommunale fagområder og enheter ved tilbakemeldinger fra internt samråd. Matrise fra internt samråd er vedlagt, samt eget skriv med medisinskfaglig vurdering fra klima- og miljøenheten.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Studentboliger er en viktig type boliger i studentbyen Trondheim. Gangavstand til NTNU og andre funksjoner som dagligvare bidrar til å gjøre det enklere å ta seg rundt uavhengig av økonomi.

Planforslaget viderefører områdeplanens offentlige grøntdrag som skal opparbeides med en forbindelse, noe som er positivt. Likevel må det påpekes at dette ikke er tatt inn som et rekkefølgekrav, noe som medfører at det er usikkert når grøntdraget opparbeides.

Prosjektet åpner for mange små leiligheter. Det er derfor viktig at det sikres god tilgang til fellesarealer som innbyr til opphold. Støy, luftkvalitet, solforhold og tilgang til gode uteoppholdsarealer er forhold som etter KPA § 7.1 skal vektlegges i vurdering av planforslag. Disse forholdene er ikke tilstrekkelige løst i planforslaget per nå.

6. Konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget legger opp til bruk av klimavennlig transport. Planområdet har en gunstig plassering ved at det er lokalisert relativt nært NTNU og kollektivholdeplass.

Parkeringsdekningen for bil er satt lavt, og forutsettes etablert i et mobilitetshus som er planlagt i forbindelse med områdeplanen.

Med planforslaget er det lagt ved en klimagassberegning. Denne burde vært nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. Det er ikke levert utredning av blågrønn faktor og klima- og energidokumentasjon i tråd med gjeldende KPA. Overvann skal håndteres i henhold til krav som stilles i Trondheim kommunes VA-norm. Åpen lokal overvannsdisponering skal integreres i grønnstruktur innenfor byggeområdene. Det skal brukes blågrønne tak og grønne fasader som del av den lokale overvannsdisponeringen.

7. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Dersom planforslaget ikke får rekkefølgekrav om offentlig grønnstruktur, mobilitetshus inkludert avfallssug, Sorgenfriveien og S.P. Andersens veg kan dette føre til et mer tyngende gjennomføringsansvar på kommunen og/eller andre aktører med utbyggingsinteresser innenfor planområdet.

Planområdet er innenfor Nidarvoll barneskolekrets og Sunnland ungdomsskolekrets. Det er ledig kapasitet innenfor begge skolekretsene.

8. Prosess og medvirkning

Prosess

Det er gjennomført arbeidsmøter mellom Byplankontoret, forslagsstiller og konsulent der Byplankontoret har opplyst om sine innvendinger til planforslaget. Selv om forslagsstiller har foretatt enkelte justeringer, er de faglige hovedinnvendingene i liten grad imøtekommet. Forslagsstiller har anmodet om at planen legges frem for politisk behandling slik den nå foreligger.

I forbindelse med varsel om oppstart ble det avholdt åpent informasjonsmøte for naboer og andre interesserte. I planbeskrivelsen fremkommer det at det har vært dialog og møter med sameiet i Sorgenfriveien 18 for å avklare mulig samarbeid om felles avkjørsel for Sorgenfriveien 16 og 18.

Innspill til varsel om oppstart

Til oppstartsmøtet kom det mange høringsinnspill fra naboer. Flere beboere i Øystein Møylas veg øst for planområdet har uttrykt bekymring for høyde og volumer på bebyggelsen. De mener dette vil medføre dårligere solforhold, påvirke utsikten negativt, gi redusert bokvalitet og verdi på eiendommene deres. Videre er de bekymret for at en stor andel studenter i nabolaget vil medføre støy. Naboeiendom i nord (Sorgenfriveien 14) uttrykker også bekymring for forslagsets innvirkning på solforholdene på deres eiendom, og foreslår at planen bearbeides slik at solforholdene blir bedre.

9. Byplankontorets anbefaling

Byplankontoret anbefaler at planforslaget stanses og sendes tilbake for bearbeiding. Det er positivt at planforslaget ønsker å legge til rette for flere studentboliger, likevel mener Byplankontoret at planforslaget ikke holder nødvendig planfaglig kvalitet, og er i strid med forslaget til områdeplan for Tempe og Sorgenfri. Dette gjelder særlig utfordringer knyttet til støy, utnyttelsesgrad, uteoppholdsarealer samt oppfølging av rekkefølgekrav fra områdeplanen for Tempe og Sorgenfri.

Planforslaget må bearbeides vesentlig før det sendes på høring og offentlig ettersyn. De viktigste endringene som må gjøres er:

- Den høye utnyttelsesgraden og byggehøydene må reduseres, særlig mot Sorgenfriveien 14 og nabobebyggelsen mot øst.
- Prosjektet må endres slik at områdeplanens krav til uteoppholdsareal blir oppfylt, planbestemmelsene må ha riktig mengde og det må vises at dette kan oppfylles.
- Bebyggelsen må endres slik at områdeplanens krav til støy og luftkvalitet overholdes.
- Planforslaget må inkludere sporing for renovasjonsbil, og sikre en trafiksikker løsning for avfallshåndtering.

- Følgende rekkefølgekrav fra områdeplanen må innarbeides i planbestemmelsene:
 - Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før Sorgenfrivegen (o_KV2) med ny gang- og sykkeløsning, møbleringssoner og 3 nye trafikksikre kryssinger på gatenivå (# 5, #6 og #7) er opparbeidet.
 - Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før S.P Andersens veg (o_KV6) inklusive ny gang- og sykkeløsning og møbleringssoner er opparbeidet.
 - Ny boligbebyggelse kan ikke tas i bruk og annen bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før område o_P1 er opparbeidet som park.
 - Ny boligbebyggelse kan ikke tas og annen bebyggelse kan ikke gis ferdigattest i bruk før område o_P3 er opparbeidet som park.
 - Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før område o_BG2 er opparbeidet.
 - Alle nye boenheter skal tilknyttes stasjonært avfallssug før de kan tas i bruk.
 - Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det være sikret opparbeidet et mobilitetshus, inkludert terminal for stasjonært avfallssug, innenfor (P/K/T) i områdeplanen for Tempe og Sorgenfri.
 - Før brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet kan gis, skal mobilitetshuset være etablert.

Når disse vesentlige tiltakene ikke følges opp i planforslaget, tiltak som handler om å få på plass nødvendig infrastruktur innenfor områdeplanen, vil planforslaget undergrave den transformasjonen som områdeplanen legger opp til med tilhørende infrastruktur og den forutsigbarhet andre berørte aktører som har pågående plansaker innenfor områdeplanen har.

Mindre punkter som byplankontoret anbefaler det også at det jobbes spesielt videre med i planforslaget er:

- Arealformål for studentboliger må benyttes.
- Det må være bedre samsvar mellom det som sikres i kart og bestemmelser, og det som er illustrert i materialet.
- Bedre forbindelser mellom Sorgenfriveien og det offentlige grøntdraget.
- Bokvalitet, særlig når det gjelder leilighetsfordeling og fellesareal.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å stanse forslag til detaljregulering av Sorgenfriveien 16, inntil planforslaget er bearbeidet i tråd med anbefalinger fra Byplankontoret.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Lusparken Arkitekter, datert 21.12.23, sist endret 22.04.25, i bestemmelser sist endret 19.08.25 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 29.04.25.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg som følger den politiske saken:

- Vedlegg 1: Forslagsstillers (Lusparken arkitekter AS) planbeskrivelse datert 29.04.2025
- Vedlegg 2: Reguleringskart datert 21.12.2023 sist revidert 22.04.2025
- Vedlegg 3: Forslagsstillers (Lusparken arkitekter AS) reguleringsbestemmelser datert 19.08.2025
- Vedlegg 4: Merknadsbehandling innspill varsel om oppstart, datert 22.12.2023
- Vedlegg 5: Matrise fra internt samråd - innspill fra kommunale enheter, datert 11.02.2025
- Vedlegg 6: Medisinskfaglig vurdering fra klima- og miljøenheten, datert 16.12.2025
- Vedlegg 7: Illustrasjonshefte (Lusparken arkitekter AS), datert 04.04.2025
- Vedlegg 8: Støyutredning (Rambøll Norge AS), datert 06.05.2025
- Vedlegg 9: ROS-analyse (Lusparken arkitekter AS), datert 04.04.2025
- Vedlegg 10: Vurdering av vindforhold (Rambøll Norge AS), datert Mars 2025

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

- Vedlegg 11: Geoteknisk vurdering (Dr.techn. Olav Olsen AS), 30.06.2023
- Vedlegg 12: Miljøgeologisk rapport (Multiconsult), 13.06.2022
- Vedlegg 13: Ombruksrapport (Norconsult AS), 15.12.2023
- Vedlegg 14: Luftkvalitetsvurdering (Rambøll Norge AS), datert 16.08.2023
- Vedlegg 15: Trafikkanalyse (Rambøll Norge AS), datert 04.04.2025
- Vedlegg 16: Brannteknisk konsept (Rambøll Norge AS), datert 18.08.2023
- Vedlegg 17: Klimagassberegning (Norconsult AS), datert 19.12.2023
- Vedlegg 18: Overordnet plan VA (Structor Trondheim AS), datert 20.08.2025
- Vedlegg 19: Folkehelsevurdering (Lusparken arkitekter AS), datert 20.04.2025