

Saksfremlegg

Sorgenfriveien 16, detaljregulering - offentlig ettersyn

2026/4938

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering for Sorgenfriveien 16 ut på offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Byutviklingsutvalget beslutter at før høring skal følgende endres i plankart, bestemmelser og illustrasjoner:

- Byggehøydene reduseres til 6 og 7 etasjer mot Sorgenfriveien, 6 etasjer mot nord og 5 etasjer mot nordøst.
- Det nedsenkede gårdsrommet fjernes og hele gårdsrommet legges på bakkeplan.
- Krav til størrelse på uteoppholdsareal endres til minimum 30 m² pr. 100 m² boligareal. Forplassen mot Sorgenfriveien og grønnstruktur *o_BG* kan medregnes i uteoppholdsarealet.
- Arealformål endres til *studentboliger*, kombinert med tjenesteyting.
- Krav til parkeringsdekning for bil for bolig endres til minimum 0,1 p-plass per 100 m² BRA. Delebilordninger kan erstatte boligparkering med inntil 10 parkeringsplasser per delebil for 100% av parkeringskravet. Parkering må løses innenfor planområdet, fortrinnsvis innomhus.
- Krav til parkeringsdekning for sykkel for tjenesteyting endres til minimum 3 plasser per 100 m² BRA.
- Planforslaget må inkludere sporing for renovasjonsbil, og sikre en trafikk sikker løsning for avfallshåndtering.
- Prinsipper for utforming og kvalitet samles i en formingsveileder.
- Rekkefølgekrav i områdeplanen for Tempe og Sorgenfri, med de endringene som er beskrevet i Byutviklingsutvalgets vedtak 18.03.2026, sak 117/26, tas inn i bestemmelsene.

Før sluttbehandling skal følgende forhold bearbeides:

- Krav til bokvalitet med hensyn til plassering og organisering av fellesarealer konkretiseres og innarbeides i bestemmelsene.
- Det sikres at det etableres en gjennomgang/utgang til grøntdraget i øst.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Lusparken Arkitekter, sist endret 22.04.2025, i bestemmelser sist endret 18.08.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 29.04.2024. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Sammendrag

Saken gjelder forslag til detaljregulering av Sorgenfriveien 16, gnr. 62 bnr. 388. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for studentboliger og tjenesteyting, med tilhørende utearealer.

Plangrepet er et kvartal med et delvis nedsenket gårdsrom og med byggehøyder på 4-8 etasjer.

Planområdet er vist som byggesone 1 i kommuneplanens arealdel 2022-2034. Området omfattes i tillegg av forslag til områdeplan for Tempe og Sorgenfri som er under behandling. Planområdet er i områdeplanen avsatt til bolig/kontor/tjenesteyting. Områdeplanen åpner i tillegg for at det kan etableres studentboliger på området.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget stanses inntil det er bearbeidet med hensyn til bl.a. utnyttelsesgrad, byggehøyder og rekkefølgekrav. Byplankontoret har i sin vurdering også lagt vekt på utfordringer knyttet til støyforhold og kvalitet og størrelse på uteoppholdsareal.

Byrådet mener at planforslaget, med noen endringer, kan legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring. Byrådet mener planforslaget viser noen gode grep, men er enig i at foreslått bebyggelse er for massiv, og at byggehøydene må reduseres. Det nedsenkede gårdsrommet må fjernes og hele gårdsrommet legges på gateplan. Redusert tomteutnyttelse vil gjøre det lettere å oppnå tilstrekkelig god kvalitet på uterommene. Det bør jobbes videre med å sikre god kvalitet i prosjektet forøvrig, og Byrådet anbefaler at det utarbeides en formingsveileder. Byrådet forutsetter at arealformålet *studentboliger* benyttes i stedet for boligformål, og at rekkefølgekrav i områdeplanen for Tempe og Sorgenfri tas inn.

Bakgrunn

Forslaget til detaljregulering er utarbeidet av Lusparken arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sorgenfriveien 16 AS ved Heimdal Bolig AS. Planforslaget ble først innsendt 23.12.2023.

Planområdet for detaljregulering av Sorgenfriveien 16 omfattes også av forslag til områdeplan for Tempe og Sorgenfri. Områdeplanen er utarbeidet av byplankontoret og arbeidet har pågått i lang tid. Byutviklingsutvalget behandlet områdeplanen 18.03.2026, sak 117/26, og vedtok å sende planen tilbake til administrasjonen for bearbeiding på en del punkter. Byutviklingsutvalgets vedtak innebærer bl.a. at foreslått mobilitetshus skal tas ut, at det skal tillates parkering i kjellere, samt en del endringer i bestemmelsene om bl.a. boligsammensetning, krav til innendørs fellesarealer, uteoppholdsareal og støyforhold for studentboliger. Vedtaket innebærer også at det skal legges inn en hensynssone for grunneierfinansiering av infrastruktur. Ny hensynssone og endringer i arealformål på felt som i byplankontorets forslag til områdeplan var planlagt for mobilitetshus, utløser behov for ny høring før områdeplanen kan sluttbehandles.

Byplankontoret har lagt til grunn at private planforslag som behandles parallelt med områdeplanen, skal være i samsvar med det pågående arbeidet med områdeplanen. Det vises her til orienteringssak 1/23 om områdeplan Tempe og Sorgenfri i Formannskapet 10.01.2023.

Byplankontoret beskriver i fagnotatet at forslag til detaljregulering for Sorgenfriveien 16 avviker vesentlig fra forslaget til områdeplan.

Byplankontoret mener planforslaget viser noen gode grep og urbane kvaliteter, men at utnyttelsen er for høy og at tilstrekkelig bokvalitet ikke er sikret. Forslagsstiller har foretatt enkelte justeringer, men byplankontorets faglige hovedinnvendinger er i liten grad imøtekommet.

Forslagsstiller har anmodet om at planen legges fram for politisk behandling. Byplankontoret anbefaler at planforslaget stanses slik det foreligger nå, og mener det bør bearbeides på flere punkter før det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Byplankontoret mener 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 manglende oppfølging av rekkefølgekrav fra områdeplanen for Tempe og Sorgenfri.

Byplankontorets vurderinger er nærmere beskrevet i fagnotatet.

Fakta

Planområdet



Oversiktskart over området.

Planområdet er lokalisert på Sorgenfri, sentralt plassert på østsiden av Sorgenfriveien, sør for Trondheim sentrum. Eiendommen, gnr. 62/bnr. 388, 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 grenser mot etablerte områder med småhusbebyggelse og lavblokker på tre etasjer. Mot sør består omgivelsene av nyere blokker og punkthus som inneholder en kombinasjon av boliger og kontorer, samt dagligvarehandel i første etasje.

Forholdet til overordnede planer og føringer

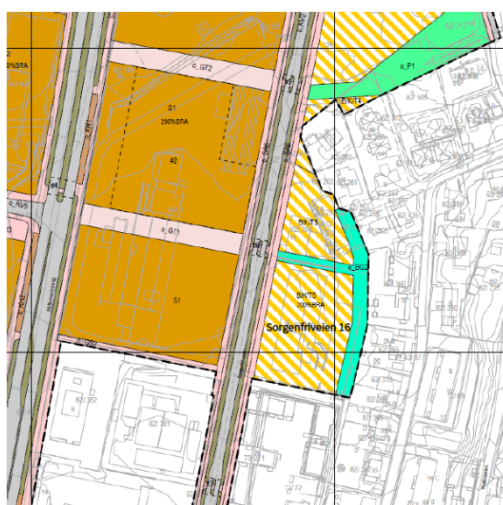
Kommuneplanens arealdel 2022-2034



Bilde med utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Planområdet ligger i et område satt av til byggesone 1 i kommuneplanens arealdel 2022-34 (KPA). Innenfor byggesone 1 kan det etableres boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse, unntatt arealkrevende næring (*bestemmelse § 23.3.2*). Utnyttelsesgraden skal være minst 130% BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal (*bestemmelse § 23.3.1*).

Forslag til områdeplan for Tempe og Sorgenfri



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

Områdeplanen legger til rette for transformasjon av Tempe og Sorgenfri til en sentrumsbydel med høy tetthet.

Områdeplanen har som mål å fremme en sosialt bærekraftig og attraktiv bydel med høy bokvalitet gjennom mangfoldige bomiljøer, sosiale møteplasser og grøntområder som inviterer til aktivitet.

Forslaget til områdeplan, slik det er foreslått fra byplankontoret, omfatter rekkefølgekrav om bl.a. opparbeidelse av Sorgenfriveien, S. P. Andersens veg, grønnstruktur og mobilitetshus.

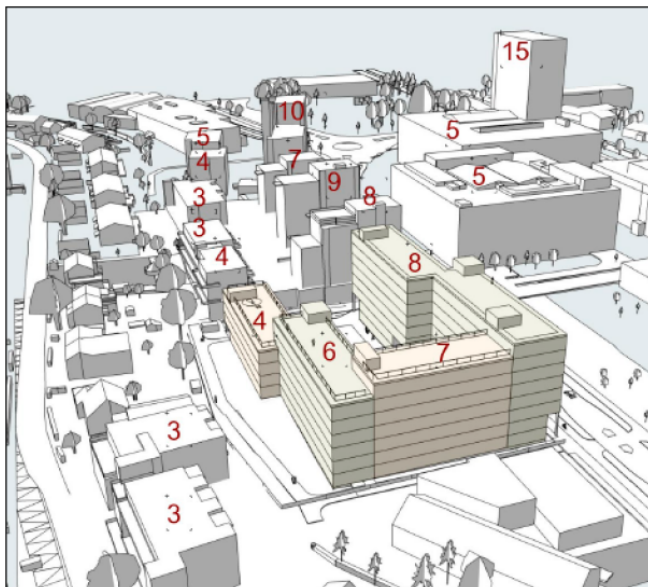
I forslag til områdeplan for Tempe og Sorgenfri er Sorgenfriveien 16 avsatt til bolig/kontor/tjenesteyting og inngår i felt B/K/T5. Utnyttelsesgraden er satt til maksimum 200% BRA. Områdeplanen åpner i tillegg for at det kan etableres studentboliger på området.

Formålene i planforslaget er i tråd med områdeplanen for Tempe og Sorgenfri, men planforslaget avviker fra forslaget til områdeplan på flere andre punkter. Dette er nærmere beskrevet under *Byrådets vurdering*. Det presiseres at områdeplanen ikke er endelig vedtatt, jf. Byutviklingsutvalgets vedtak 18.03.2026, sak 117/26.

Hovedgrep i planforslaget

Foreslått bebyggelse

Forslaget til detaljregulering for Sorgenfriveien 16 regulerer området til studentboliger og noe tjenesteyting. Bebyggelsen foreslås utformet som flere sammenkoblede bygningskropper i et kvartal med åpning i sør.



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

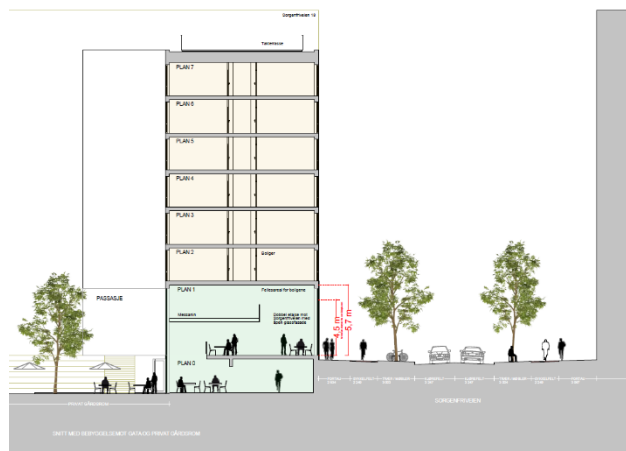
Etasjehøyden varierer mellom 4-8 etasjer. Bebyggelsen er høyest mot Sorgenfriveien i vest (8 etasjer), og trappes ned mot nabobebyggelsen i Øystein Møylas veg i øst (4-6 etasjer). Mot nord foreslås 7 etasjer. I første og andre etasje mot Sorgenfriveien skal det etableres serviceanlegg med vestibyle/resepsjon 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.



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. Bruksareal delvis under terreng og sokkeletasje (plan 0) og utvendig overdekket areal er ikke medregnet. 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 har beregnet utnyttelsesgraden til 308 % BRA.

Arealer satt av til offentlig grønnstruktur og samferdsel og teknisk infrastruktur er da ikke medregnet i henhold til beregningsregler i veilederen *Grad av utnytting*.



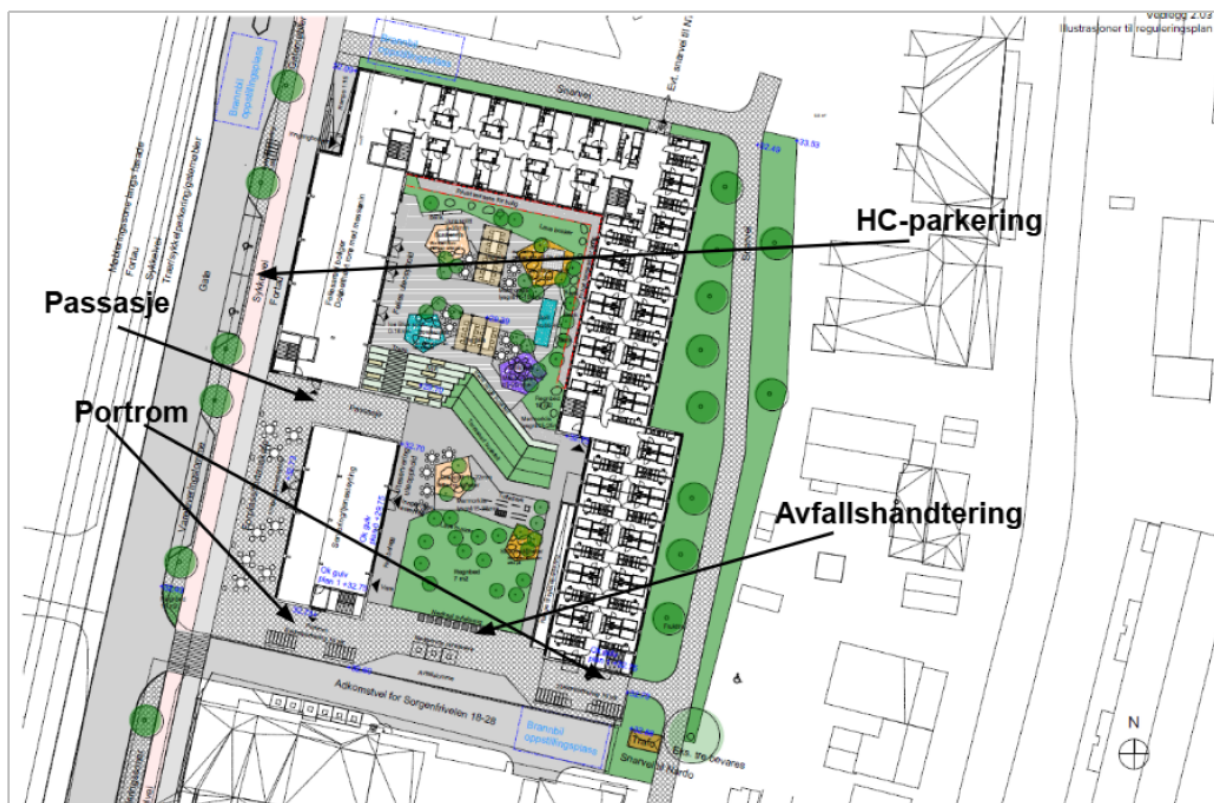
Gatetverrsnitt viser bebyggelse mot Sorgenfriveien og nedsenket gårdsrom.

Illustrasjonsplanen viser et gårdsrom som er nedsenket tre meter under terrengnivå, med studentboliger i underetasjen inn mot gårdsrommet. Underetasjen (plan 0) skal videre inneholde fellesarealer, sykkelparkering og boder. En mindre del av gårdsrommet ligger på terrengnivå (plan 1). I første etasje (plan 1) skal det etableres tjenesteyting mot Sorgenfriveien og forøvrig studentboliger. Det samme gjelder for andre etasje (plan 1 mesanin). I de øvrige etasjene planlegges det kun studentboliger, med takterasser på takflatene.

Illustrasjonene viser tre forskjellige typer studentboliger. De planlegges som små leiligheter med eget kjøkken og bad, kollektiv og minikollektiv/parleiligheter. Forskjellige typer studentboliger er ikke sikret i planens bestemmelser. Av planbeskrivelsen og illustrasjonene framgår det at det skal etableres fellesarealer for beboerne på plan null, første etasje og andre etasje. Dette er ikke sikret i planens bestemmelser, som kun angir 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. Det skal etableres en passasje i fasaden mellom det indre gårdsrommet og Sorgenfriveien (§ 4.1-1). Videre skal det etableres to portrom i sørenden av bebyggelsen som 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 løses med avfallssug, men planforslaget tillater en midlertidig avfallsløsning inntil avfallssug er etablert. Sentral for avfallssuganlegg inngår i forslaget til områdeplan for Tempe og Sorgenfri og er plassert i et område nord for Sorgenfriveien/Valøyvegen. Avfall som ikke går i avfallssuget skal håndteres med nedgravde containere. Som byplankontoret har påpekt i fagnotatet, viser planforslaget ikke sporing for renovasjonsbil og sikring av en trafiksikker løsning for avfallshåndteringen. Dette må suppleres før høring. Varelevering løses fra vareleveringslomme i Sorgenfriveien.

Illustrasjonene viser at det planlegges innendørs sykkelparkering i kjelleren (plan 0). Adkomst til sykkelparkeringen løses med en rampe fra gårdsrommet, samt en rampe mot grøntdraget i nord, ved siden av Sorgenfriveien. Det er ikke sikret siktretkant for denne rampen i plankartet. Videre viser illustrasjonen at det planlegges oppstillingsplasser for sykler på bakkeplan i portrommene. Planforslaget tilrettelegger for at det kan etableres inntil 0,06 parkeringsplasser for bil 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. Planforslaget forutsetter at all øvrig bilparkering og besøksparkering legges til et mobilitetshus som inngår i byplankontorets forslag til områdeplan for Tempe og Sorgenfri.

Prosess og medvirkning

Det er gjennomført arbeidsmøter mellom Byplankontoret, forslagsstiller og konsulent.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet 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.

Til varsel om oppstart kom det mange innspill 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. Eier av naboeiendommen i nord, Sorgenfriveien 14, uttrykker også bekymring for forslaget innvirkning på solforholdene på deres eiendom, og foreslår at planen bearbeides slik at solforholdene blir bedre.

Det er innhentet uttalelse fra Byarkitekten, datert 27.02.2026. Byarkitekten mener det er positivt at det tilrettelegges for fortetting og studentboliger i et sentrumsnært område, og hovedgrepet med en kvartalsstruktur er en god tilnærming. Byarkitekten mener imidlertid at utnyttelsen er for høy og bygningsvolumene for massive. Dette går på bekostning av grunnleggende bokvaliteter, bygulvets utforming og hensynet til omgivelsene. Byarkitekten mener byggehøydene må reduseres til maksimalt 7 etasjer og trappes ned til 3 etasjer mot småhusbebyggelsen i øst for å sikre solforhold og unngå en massiv virkning av en bygningsmessig vegg. Byarkitekten mener det nedsenkede gårdsrommet må fjernes, at hele gårdsrommet må legges på bakkeplan for å sikre universell utforming, solinnfall og et attraktivt bygulv, samt at det må sikres åpne forbindelser gjennom området. Videre mener Byarkitekten at bokvaliteten må heves og at planløsninger må sikre gode sosiale møteplasser i tilknytning til de lange studentboligkorridorene.

Byrådets vurdering

Forholdet til områdeplan for Tempe og Sorgenfri

Byplankontorets vurderinger og anbefalinger i denne saken er relatert til byplankontorets forslag til områdeplan for Tempe og Sorgenfri som ble oversendt til byrådet for sluttbehandling i desember 2025. Områdeplanen ble behandlet i byutviklingutvalget 18.03.2026, sak 117/26. Byutviklingsutvalget vedtok å sende områdeplanen tilbake til administrasjonen for bearbeiding på en del punkter. Dette er hovedsakelig endringer som jamfører områdeplanen med ny KPA. Byrådets vurderinger i denne saken relaterer seg til områdeplanen med de endringene byutviklingsutvalget har vedtatt skal innarbeides før områdeplanen sluttbehandles.

Hovedgrep i planen

Byrådet mener at planforslaget, med noen endringer, kan legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring.

Forslaget innebærer en bymessig kvartalsstruktur og nedtrapping mot småhus-/lavblokkbebyggelsen i øst. Det er positivt at det legges til rette for utadrettede virksomheter som tjenesteyting, resepsjon og fellesfunksjoner for studentboliger mot Sorgenfriveien. Dette bidrar til aktive fasader. Todelingen av volumet mot Sorgenfriveien, hvor det ene volumet trekkes tilbake fra gata, og den høye førsteetasjen, er gode grep. Illustrasjonene viser bymessige kvaliteter på gateplan. Det er også bra at offentlig grøntdrag mellom bebyggelse i nord og øst er tatt inn i planen, noe som sikrer sammenhengende forbindelser på Sorgenfri.

Hovedutfordringen i planforslaget er imidlertid at bebyggelsen framstår som for massiv og at utnyttelsen generelt er for høy. I forslaget til områdeplan for Tempe og Sorgenfri er tomteutnyttelsen for dette feltet satt til maksimum 200% BRA, mens planforslaget for Sorgenfriveien 16 innebærer en utnyttelse på drøyt 300% BRA. Byrådet mener tomteutnyttelsen må reduseres og at byggehøydene reduseres og varieres i større grad.

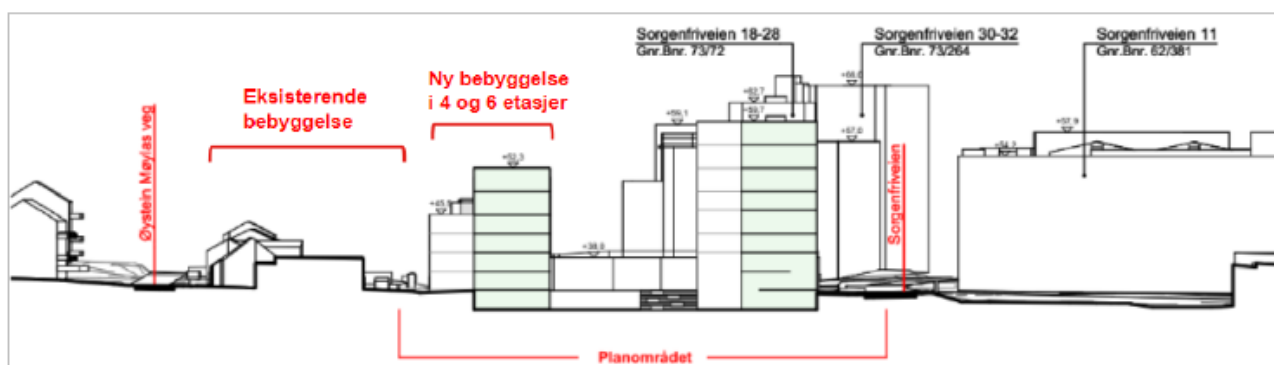
Byrådet mener grepet med et nedsenket gårdsrom under terreng er et brudd med en bymessig struktur. Det nedsenkede terrenget på den flate tomte framstår som et grep primært for å gi mulighet for å etablere boliger i kjelleretasje. Løsningen gir dårligere tilgjengelighet til uterom, dårligere solforhold og dårlig bokvalitet. Byrådet mener hele gårdsrommet må ligge på gatenivået til Sorgenfriveien.

Høyder, volumer og solforhold

Planforslaget foreslår etasjehøyder på 4-8 etasjer. Forslaget til områdeplan for Tempe og Sorgenfri, med de prinsippavklaringene som er vedtatt i byutviklingsutvalget, legger til rette for bebyggelse i 3-7 etasjer med mulighet for å vurdere høyere bebyggelse inntil 10 etasjer på en mindre del av et kvartal. I planforslaget er hele bebyggelsen langs Sorgenfriveien vist i 8 etasjer. Som en kompakt kvartalsbebyggelse framstår dette, etter byrådets vurdering, som for massivt. Det er etablert høyere bebyggelse på nabotomta i sør (Sorgenfriveien 18-28), men dette er et smalere punkthus på en lavere base (4 etasjer) som slipper mer lys og sol inn i bakgården og bidrar til at gaterommet virker luftigere.

Mot nord er bebyggelsen vist i sju etasjer, mens den mot småhusbebyggelsen i øst er trappet ned til 4 og 6 etasjer. Den foreslåtte høyden på syv etasjer mot naboeiendommen i nord (Sorgenfriveien 14) er problematisk fordi 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.

Byggehøydene gir generelt utfordrende sol- og skyggeforhold for både de planlagte boligene, egne utearealer og omkringliggende miljø.



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)

Byrådet anbefaler at byggehøydene reduseres med en til to etasjer som vist på illustrasjonen under. Reduserte høyder mot Sorgenfriveien vil gi en gesimshøyde mot gata som er mer tilpasset byens skala. I tillegg til en generell reduksjon i høyden mot Sorgenfriveien, mener byrådet det bør være en variasjon i høyde i de to hovedvolumene mot gata for å dempe lengdevirkningen av bebyggelsen. Ved å legge det laveste volumet i sør, vil en slik variasjon i tillegg kunne gi et bedre uteoppholdsareal på taket som er solfylt, lettere tilgjengelig og mer vindskjermet. Redusert høyde mot Sorgenfriveien, sammen med å heve gårdsrommet til terrengnivå, vil også gi bedre solforhold i det indre gårdsrommet.

Reduksjon i byggehøyder på de øvrige volumene vil bedre solforholdene for naboeiendommene og gi en bedre tilpasning til småhusbebyggelsen i øst.

Arkitektoniske kvaliteter



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

Byrådet mener illustrasjonene til planforslaget viser en stram og ryddig arkitektonisk utforming med gode bymessige kvaliteter på gateplan. Oppdeling i to hovedvolumer, og forskyvning i fasadelivet, gir variasjon til bebyggelsen og skaper oppholdskvaliteter i gaterommet. De to volumene bindes sammen av en pergola med søylerekke som markerer den to etasjes høye åpne førsteetasjen. Dette gir en tydelig markering av gateplanet. Illustrasjonene viser bl.a. bruk av tegl som fasademateriale.

Bestemmelse § 3.1.2 *Utformings* sier at “Bebyggelsen skal utformes med bymessige fasader, farger og med materialer og overflater med god kvalitet. Første etasje mot Sorgenfriveien skal inneholde utadrettede virksomheter som tjenesteyting, resepsjon og fellesfunksjoner for beboere og gjester. Første etasje skal ha minimumshøyde på 4,5 m brutto. Dersom første etasje får etasjehøyde høyere 6,0 m brutto tillates det etablert mesaninetasje på inntil 75% av arealet.”

Byrådet mener det er viktig at krav til kvalitet i den arkitektoniske utformingen og kantsonen mot gata videreutvikles og konkretiseres. Som et alternativ til mer konkrete bestemmelser anbefaler Byrådet at det før sluttbehandling utarbeides en bindende formingsveileder for å sikre kvalitet i byggesaken.

Uteoppholdsareal

Planforslaget foreslår en bestemmelse om minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² boligformål. Dette er mindre enn kravet i områdeplanen og KPA som er minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² boligformål. Byrådet mener krav til størrelse på uteoppholdsareal må endres til minimum 30 m² pr. 100 m² boligareal i samsvar med områdeplanen og KPA.

Forslagsstiller har levert et uteromsregnskap som viser at et krav på 25 m² per 100 m² boligformål er mulig å oppfylle. Byplankontoret er kritisk til dette fordi uteromsregnskapet inkluderer tilliggende offentlig grøntdrag, forplassen med støy, mye areal på vindutsatte takflater og passasje til gårdsrommet samt portrom.

Planforslaget for Sorgenfriveien 16 har bestemmelser om kvalitet som i hovedsak samsvarer med kvalitetskrav i områdeplanen og KPA. Reduksjon i byggehøyder og dermed også redusert tomteutnyttelse, vil gjøre det lettere å oppnå både tilstrekkelig mengde og kvalitet i uteoppholdsarealene.

Byrådet mener den inntrukne forplassen mot Sorgenfriveien er en viktig kvalitet i planforslaget. Byrommet vil få gode solforhold og kan bli en attraktiv sosial møteplass. Byrådet mener derfor forplassen bør kunne regnes med som uteoppholdsareal selv om den er støyeksponert. Dette kan tas inn i bestemmelsene.

Byrådet mener også det er relevant å inkludere det offentlige grøntdraget mot øst som ligger i direkte tilknytning til boligene. Tilgangen til grøntarealet bør imidlertid sikres bedre, for eksempel ved at det stilles krav om en utgang mot øst. Dette må klargjøres i bestemmelsene.

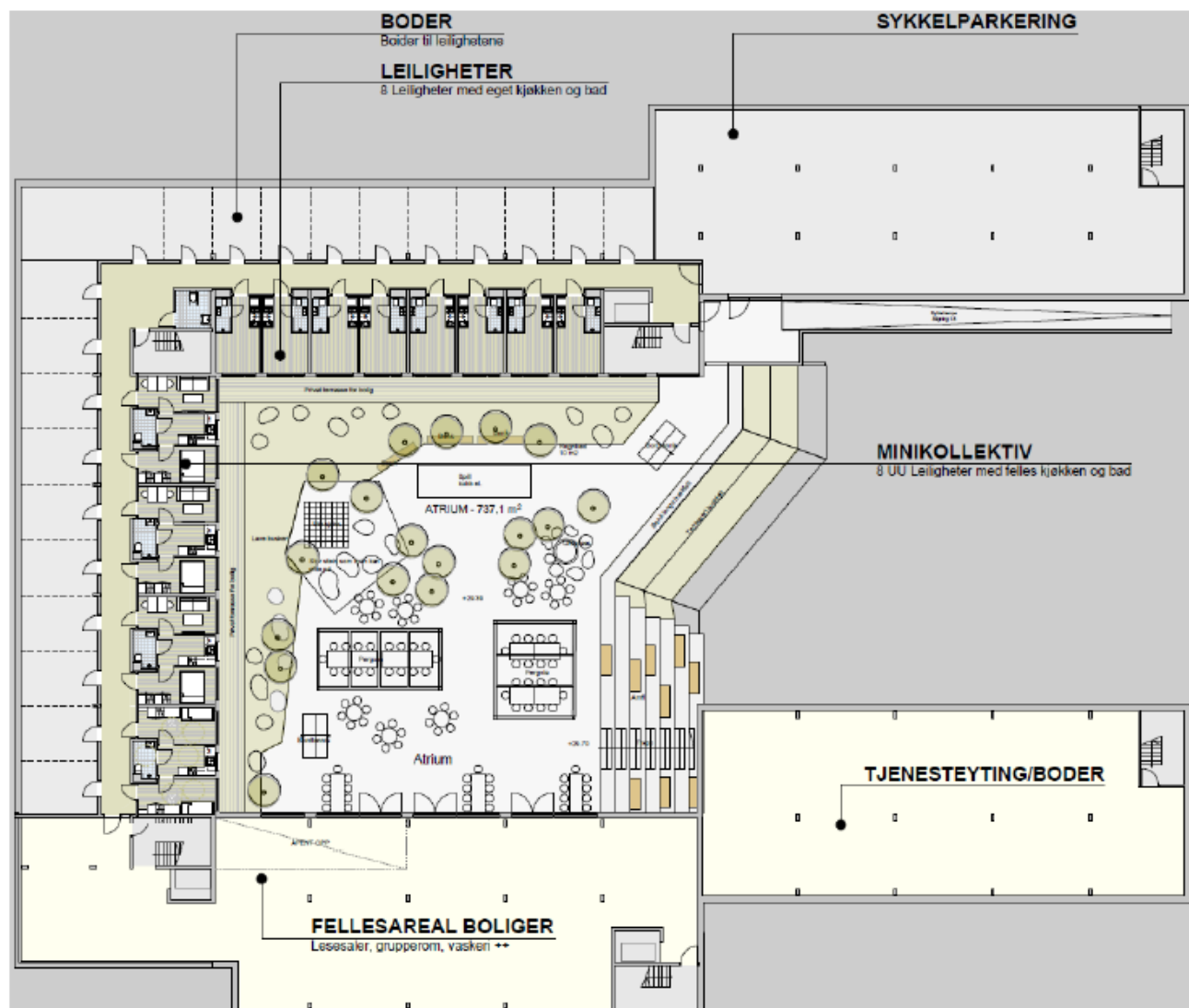
Boligkvalitet

I illustrasjonene til planforslaget er det vist studentboliger i form av minikollektiv, små leiligheter samt større kollektiv. Byrådet mener det er positivt at det er illustrert fellesarealer i kjeller, første og andre etasje som er egnet for å lese/studere sammen. Fellesarealene i de øvrige etasjene preges imidlertid av smale ganger, med et lite felles oppholdsareal uten fasiliteter. Det kan stilles spørsmål ved om disse fellesarealene vil fungere godt som sosiale møteplasser.

Ifølge illustrasjonsplanen vil de små leilighetene være på kun 13 m². Byrådet stiller spørsmål ved om størrelsen, sammen med fellesarealene slik de er plassert, kan gi tilstrekkelig bokvalitet for studentene. Byrådet mener, i likhet med byplankontoret, at så små boenheter 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. Byrådet vil bemerke at leiligheter helt ned i 13 m² gir et svært lite oppholdsrom og er ikke tilrettelagt for sosialt fellesskap. Byrådet ser imidlertid at så små leiligheter er godkjent tidligere i stort omfang i studentboligprosjektene i Nardobakken 3 og 4 og i Sit's pågående utbygging i Nardovegen 12-14.

Husbanken anbefaler at BRA per hybelenhet, inkludert andel av fellesareal, minimum bør være på 20 m². Bestemmelsene til planforslaget angir krav om innendørs fellesareal på minimum 5% av boligarealet, og at disse fortrinnsvis skal plasseres i første etasje (§ 4.1.-4 *Fellesarealer innendørs*). 5% vil gi en samlet størrelse på fellesarealene som innebærer at Husbankens anbefaling om samlet areal pr. boenhet på 20 m², inkludert andel av fellesareal, blir oppfylt for de minste leilighetene. Utfordringen ligger altså i plasseringen og organiseringen av fellesarealene. Byrådet mener bestemmelsen om plassering av fellesarealer må utdypes og konkretiseres.

På plan null foreslås det leiligheter inn mot det nedsenkede gårdsrommet. Byrådet stiller spørsmål ved bolikvaliteten på disse. Disse boligene vil få lite sol og utsikt, være under bakkeplan og dele korridor med boder for beboerne. Boligene vil i tillegg være eksponert for innsyn fra gårdsrommet og amfi ned dit, som er ment å være et viktig uteoppholdsareal for alle beboere. Byrådet mener løsningen med det nedsenkede gårdsrommet ikke er akseptabel, heller ikke av hensyn til bolikvalitet.



Illustrasjon av plan null, hvor utearealet er nedsenket i terrenget (Lusparken arkitekter AS)

I bestemmelse § 4.1-2 *Boligkvalitet* står det kun at boenheter med ensidig belysning tillates. I bestemmelse § 4.1-3 *Leilighetsstørrelser* står det at det tillates små boenheter, forutsatt at disse har tilgang på fellesarealer. Det er ikke satt krav til minimum boligstørrelser eller sammensetningen av ulike boligtyper/-former. Bestemmelsen stiller krav om at minimum 20% av boligene skal være universelt utformet. For disse gjelder en bestemmelse om at de *kan* være større enn 25 m². Byrådet vil påpeke at hvis en slik bestemmelse skal ha noen hensikt, må 25 m² være et minimumskrav for universelt utformede boenheter.

Bydelen Tempe og Sorgenfri har i dag levekårsutfordringer, og lav bostabilitet er en av indikatorene. Kommunen har derfor en pågående områdesatsing som med ulike virkemidler jobber for å bedre miljø, boforhold og levekår. Selv om studentboliger er boliger hvor studenter

bor i en avgrenset periode, er det etter byrådets mening, viktig at også nye studentboliger i bydelen bidrar til mer attraktive og stabile bomiljø. Det er derfor viktig at prosjektet får en kvalitet og et tilbud som bidrar til at studenter vil bo der gjennom en større del av studieløpet.

Byrådet mener det bør jobbes mer med bokvaliteten før sluttbehandling. Det bør sikres mer fellesareal og -funksjoner i hver etasje, og det bør stilles krav om at det skal tilrettelegges for flere ulike boformer for studenter.

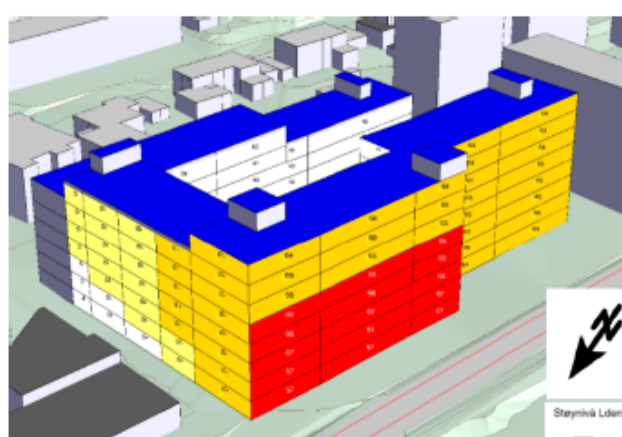
Områdeplanen har bestemmelser om boligsammensetning som regulerer maksimums andel små boliger og minimums andel store boliger. Sorgenfriveien 16 ligger i et felt hvor det i områdeplanen er åpnet for studentboliger. I bestemmelsene til områdeplanen står det at krav om boligstørrelser og leilighetssammensetning kan fravikes der det etableres studentboliger. En forutsetning for å tillate små boliger i hele kvartalet må imidlertid være at formålet *studentboligers* sikres i plankart og bestemmelser.

Støy, inneklima og luftkvalitet

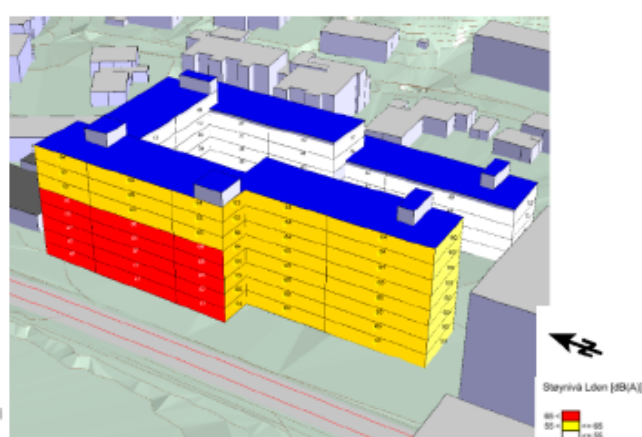
Planforslaget innebærer behov for støydempende tiltak på fasade på inntil 35 % av boligene som ligger i gul og rød støysone. Byplankontoret viser til at dette erfaringsmessig er en høyere andel enn hva Statsforvalteren aksepterer. I forbindelse med høring av områdeplanen for Tempe og Sorgenfri har Statsforvalteren akseptert en bestemmelse som åpner for dempet fasade som erstatning for stille side for en liten andel av de støyutsatte boligene. Dette samsvarer med hva som er tillatt i KPA (§ 19.3.3).

Byplankontoret mener videre at boligene mot Sorgenfriveien er problematiske med tanke på inneklima. I tillegg til å være støyutsatt, ligger de nederste etasjene mot Sorgenfriveien i gul sone for luftforurensing. Støy og luftforurensing begrenser mulighetene for god lufting.

Byplankontoret viser i fagnotatet til at denne siden av bebyggelsen også får ettermiddags- og kveldsol. Dette kan medføre overtemperatur (overoppheting), og behovet for å luften for å redusere overtemperatur kan komme i konflikt med støygrensene og dårlig luftkvalitet.



Figur 5 Fasadenivåer, L_{den}, sett fra nordvest



Figur 6 Fasadenivåer, L_{den}, sett fra sørvest

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.

I støyrapporten (Rambøll) er det vist til at det gjort grep for å begrense antallet soverom i rød støysone, bl.a. er de to nederste etasjene i rød støysone vist avsatt til tjenesteyting og fellesfunksjoner, og etasjene over er delvis avsatt til bokollektiv med fellesarealer plassert mot støyutsatt fasade. I støyrapporten er det videre redegjort for ulike fasadetiltak som kan gjøre det mulig å lufte uten å utsettes for støy over grenseverdien.

Støyutredningen er basert på dagens trafikksituasjon. I tillegg er det i støyrapporten gjort en vurdering av effekten av redusert kjørehastighet i Sorgenfriveien i tråd med intensjoner i områdeplanen. Dette viser at andelen av fasadene som ligger i rød støysone reduseres. Det er ikke gjennomført trafikkberegninger i forhold til en sannsynlig framtidig situasjon når området i sin helhet er omformet til en bymessig bydel.

Byrådet mener det er relevant å se støysituasjonen i forhold til den planlagte byomformingen slik både KPA og områdeplanen for Tempe og Sorgenfri legger til rette for. Dagens bussdepot er forutsatt flyttet og området skal bygges ut med bymessig bebyggelse med lav parkeringsdekning. Sorgenfriveien er ment å få funksjon som ei lokalgate. Det er derfor sannsynlig at trafikkbildet og støysituasjonen vil bedres på sikt. Byrådet mener på bakgrunn av dette at de løsningene som er vist i planforslaget mht. støy og luftkvalitet er akseptable.

Parkering

Bestemmelsen § 14 *Parkering* legger opp til en parkeringsdekning for bil på inntil 0,06 plasser per 100 m² BRA. Områdeplanen for Tempe og Sorgenfri, med de med de prinsippavklaringene som er vedtatt i byutviklingsutvalget, stiller krav om minimum 0,1 og maksimum 0,4 plasser per 100 m² BRA. Delebilordninger kan erstatte boligparkering med inntil 10 parkeringsplasser per delebil. For studentboliger kan 100% av parkeringskravet erstattes av delebiler. Byrådet mener planen bør justeres i tråd med disse rammene. Minimumskravet i områdeplanen bør være tilstrekkelig. Selv om studenter sjelden eier bil, vil det være et visst behov for sporadisk tilgang til bil. Bestemmelser til områdeplanen legger til rette for at parkeringsbehovet for studentboliger i sin helhet kan gjennom en delebilordning, der én delebil kan erstatte inntil ti faste plasser. Dersom det velges delebilløsning, vil kravet være 6 plasser for 600 boenheter.

Planforslaget forutsetter at parkeringsplassene for bil legges til et mobilitetshus som lå inne i byplankontorets forslag til områdeplan. Byutviklingsutvalget vedtok i sak 117/26 at mobilitetshuset skal tas ut av områdeplanen. Parkering må derfor løses innenfor planområdet for Sorgenfriveien 16. Dette må innarbeides før planen sendes på høring. Parkering kan løses i kjeller. Adkomst til parkeringsanlegget bør legges til adkomstvegen sør for bygget, og innkjøring integreres i bebyggelsen.

Planforslaget for Sorgenfriveien 16 stiller krav om minimum 4 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig, noe som vil utgjøre 552 sykkelparkeringsplasser for ca. 600 boenheter. Dette er under det områdeplanen og KPA krever, som er 1,5 plasser per boenhet, og som vil utgjøre 900 sykkelparkeringsplasser hvis det etableres ca. 600 boenheter. Byrådet mener at det med så små boenheter som planforslaget legger til rette for, bør være tilstrekkelig med 1 sykkelparkerplass per boenhet/hybel.

For tjenesteyting stiller planforslaget for Sorgenfriveien 16 om minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA, mens områdeplanen og KPA stiller krav om minimum 3 plasser per 100 m² BRA. Byrådet mener bestemmelsen må endres i tråd med krav i områdeplanen

og KPA. Det er ikke satt krav om bilparkeringsplasser for tjenesteyting i bestemmelsene, noe som er i tråd med områdeplanen og KPA.

Rekkefølgekrav

Reguleringsplanen for Sorgenfriveien 16 viser ny gang- og sykkelløsning i tråd med områdeplanen for den delen av Sorgenfriveien som grenser til eiendommen. Planen sikrer opparbeiding av fortau og annen veggrunn som ligger langs byggeområdet. Øvrige rekkefølgekrav i områdeplanen er ikke tatt inn.

Områdeplanen for Tempe og Sorgenfri inneholder rekkefølgekrav om opparbeiding av gater, teknisk infrastruktur, parker og byrom som er vurdert som nødvendig for å utvikle en funksjonell og attraktiv bydel. Sorgenfriveien 16 er en del av felt B/K/T5 i områdeplanen. Områdeplanen, med de prinsippavklaringene som er vedtatt i byutviklingsutvalget, inneholder følgende rekkefølgekrav til felt B/K/T5 i områdeplanen:

- Opparbeidelse av Sorgenfriveien
- Opparbeidelse av S. P. Andersens veg
- Park o_P1
- Park o_P3
- Grønnstruktur o_BG2 (deler av dette grøntarealet inngår også i reguleringsplanen for Sorgenfriveien 16)

Spørsmålet om gjennomføring av nødvendig infrastruktur har vært et viktig tema i arbeidet med områdeplanen. For å sikre at den overordnede infrastrukturen kommer på plass i takt med utbygging i bydelen er det viktig at rekkefølgekravene følges opp i alle detaljreguleringsplaner i området.

Gjennomføring av rekkefølgekravene og kostnadsfordeling, avklares normalt gjennom utbyggingsavtaler som forhandles med den enkelte grunneier/utbygger etter at detaljreguleringsplan er vedtatt. Den enkelte utbygging bidrar til finansiering av nødvendige infrastrukturanlegg vurdert etter nytte og økonomisk bæreevne. Noen av tiltakene som inngår i områdeplanen er av en overordnet karakter og kan være aktuelle for finansiering gjennom Miljøpakken. Dette gjelder bl.a. ombygging av Holtermanns veg.

Byutviklingsutvalget har i sin behandling av områdeplanen anbefalt at det tas inn en ny hensynssone med tilhørende bestemmelser om grunneierfinansiering av infrastruktur. Løsningen med hensynssone for grunneierfinansiering vil være et alternativ til utbyggingsavtaler for å sikre finansiering og helhetlig utvikling i større fortettings- og transformasjonsområder. Med utgangspunkt i bestemmelser til hensynssonen fastsettes kostnadene til et beløp per m² BRA. Beløpet skal være likt for alle eiendommer i sonen. Ved at bidragene klargjøres tidligere og det åpnes for en forskuttering, vil det gi en større forutsigbarhet for utbyggerne. Ordningen vil sikre at alle bidrar, og hindre at enkeltutbyggere avventer utbygging inntil infrastrukturen er finansiert og etablert.

Områdeplanen skal bearbeides på bakgrunn av føringer gitt av byutviklingsutvalget og sendes på ny høring. En endelig beslutning om en eventuell hensynssone for grunneierfinansiering, vil tas når områdeplanen sluttbehandles.

Inntil spørsmålet om grunneierfinansiering er avklart i områdeplanen, er det viktig at alle rekkefølgekrav tilknyttet dette feltet i områdeplanen tas inn i detaljreguleringsplanen. Dette vil sikre at utbyggingen i Sorgenfriveien 16 bidrar til ny infrastruktur på linje med utbygging i andre delområder i bydelen.

Dersom denne reguleringsplanen skulle komme til sluttbehandling før områdeplanen, kan det eventuelt gjøres en nærmere vurdering av rekkefølgebestemmelsene og forholdet til områdeplanen i sluttbehandlingen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget vil bidra positivt til nullvekstmålet for personbiltrafikk, da det i stor grad baserer seg på at studentene skal benytte gange, sykkel og kollektivtransport. Planområdet har en gunstig plassering ved at det er lokalisert relativt nært NTNU og kollektivholdeplass.

Med planforslaget er det lagt ved en klimagassberegning.

Planforslaget sikrer at 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.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

I dag er eiendommen bebygd med et industri- og verkstedbygg i én etasje med kjeller. Bygget skal rives og eksisterende virksomheter må finne nye lokaler. Planforslaget åpner for etablering av ca. 500-800 m² BRA tjenesteyting.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dersom planforslaget ikke får rekkefølgekrav om offentlig grønnstruktur, 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.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener planforslaget viser gode grep, men at bebyggelsen framstår som for massiv og at utnyttelsen generelt er for høy.

Byrådet mener følgende endringer må gjøres før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring:

- Byggehøydene reduseres til 6 og 7 etasjer mot Sorgenfriveien, 6 etasjer mot nord og 5 etasjer mot nordøst.
- Det nedsenkede gårdsrommet fjernes og hele gårdsrommet legges på bakkeplan.
- Krav til størrelse på uteoppholdsareal endres til minimum 30 m² pr. 100 m² boligareal. Forplassen mot Sorgenfriveien og grønnstruktur *a_BG* kan medregnes i uteoppholdsarealet.
- Arealformål endres til *studentboliger*, kombinert med tjenesteyting.
- Krav til parkeringsdekning for bil for bolig endres til minimum 0,1 p-plass per 100 m² BRA. Delebilordninger kan erstatte boligparkering med inntil 10 parkeringsplasser per delebil for 100% av parkeringskravet. Parkering må løses innenfor planområdet, fortrinnsvis innomhus.
- Krav til parkeringsdekning for sykkel for tjenesteyting endres til minimum 3 plasser per 100 m² BRA.
- Planforslaget må inkludere sporing for renovasjonsbil, og sikre en trafikk sikker løsning for avfallshåndtering.
- Prinsipper for utforming og kvalitet samles i en formingsveileder.
- Rekkefølgekrav i områdeplanen for Tempe og Sorgenfri, med de endringene som er beskrevet i Byutviklingsutvalgets vedtak 18.03.2026, sak 117/26, tas inn i bestemmelsene.

Byrådet mener videre at krav til bokkvalitet bør utdypes og sikres bedre i bestemmelsene når det gjelder plassering og organisering av fellesarealer. Det bør også sikres en utgang til grøntdraget i øst.

Byrådet mener planforslaget, med disse endringene, vil legge rammer for utvikling av et prosjekt som kan bidra positivt til utvikling av en levende og bymessig bydel på Sorgenfri.

Byrådet i Trondheim, 26.03.2026

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Trond Grønli Åm
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Sorgenfriveien 16, offentlig ettersyn og høring
- 2 Vedlegg 1_Forslagsstillers (Lusparken arkitekter AS) planbeskrivelse datert 29.04.2025
- 3 Vedlegg 2_Reguleringskart datert 21.12.2023 sist revidert 22.04.2025
- 4 Vedlegg 3_Forslagsstillers (Lusparken arkitekter AS) reguleringsbestemmelser datert 19.08.2025

- 5 Vedlegg 4_Merknadsbehandling innspill varsel om oppstart, datert 22.12.2023
- 6 Vedlegg 5_Matrise fra internt samråd - innspill fra kommunale enheter, datert 11.02.2025
- 7 Vedlegg 6 Medisinskfaglig vurdering fra klima- og miljøenheten, datert 16.12.2025
- 8 Vedlegg 7_Illustrasjonshefte (Lusparken arkitekter AS), datert 04.04.2025
- 9 Vedlegg 8_Støyutredning (Rambøll Norge AS), datert 06.05.2025
- 10 Vedlegg 9_ROS-analyse (Lusparken arkitekter AS), datert 04.04.2025
- 11 Vedlegg 10_Vurdering av vindforhold (Rambøll Norge AS), datert Mars 2025