

PS 176/2026 Sorgenfriveien 16, detaljregulering - offentlig ettersyn

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 13.05.2026:

Vedtak:

Byutviklingutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering for Sorgenfriveien 16 ut på offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring med følgende føringer:

- Byggehøydene settes til 8 etasjer mot Sorgenfriveien, og reduseres til 6 etasjer mot nord og 5 etasjer mot nordøst.
- 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.
- I forbindelse med sluttbehandling vurderes endring av arealformål 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 trafiksikker løsning for avfallshåndtering.
- Prinsipper for utforming og kvalitet samles i en formingsveileder
- Rekkefølgekrav behandles og dokumenteres til sluttbehandling med henvisning til at i områdeplanen for Tempe og Sorgenfri med hensynsone grunneierfinansiering, med de endringene som er beskrevet i Byutviklingsutvalgets vedtak 18.03.2026, sak 117/26, er tilbakesendt.

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.

Det nedsenkede gårdsrommet beholdes som fellesareal. Før det kan åpnes for boliger i sokkel må gode boligkvaliteter dokumenteres.

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.

Behandling:

Mats Ulseth Ramo (H) fremmet følgende alternative forslag:

Byutviklingutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering for Sorgenfriveien 16 ut på offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring med følgende føringer:

- Byggehøydene settes til 8 etasjer mot Sorgenfriveien, og reduseres til 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.
- I forbindelse med sluttbehandling vurderes endring av arealformål 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 trafiksikker løsning for avfallshåndtering.
- Prinsipper for utforming og kvalitet samles i en formingsveileder
- Rekkefølgekrav behandles og dokumenteres til sluttbehandling med henvisning til at i områdeplanen for Tempe og Sorgenfri med hensynsone grunneierfinansiering, med de endringene som er beskrevet i Byutviklingsutvalgets vedtak 18.03.2026, sak 117/26, er tilbakesendt.

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.

Jørn Arve Flått (AP) fremmet følgende alternative forslag:

Kulepunkt 1 og 2 tas ut.

Jørn Arve Flått (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Det nedsenkede gårdsrommet beholdes som fellesareal. Før det kan åpnes for boliger i sokkel må gode boligkvaliteter dokumenteres.

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

- 1) Det skal før høring utarbeides en utredning av blågrønn faktor og klima- og energidokumentasjon i tråd med gjeldende KPA.
- 2) Planen høres også med et alternativ hvor minstestørrelsen på studentboligene er på 15 m².

Ola Lund Renolen (MDG) fremmet følgende alternative forslag:

Byutviklingsutvalget vedtar å stanse forslag til detaljregulering av Sorgenfriveien 16, inntill 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.

Votering:

Renolens forslag falt med 4 (2SV, MDG, U) mot 11 (5H, 4AP, FrP, V) stemmer.

Innstillingen uten kulepunkt 1 og 2 falt med 4 (2SV, U, V) mot 11 (5H, 4AP, MDG, FrP) stemmer.

Innstillingens kulepunkt 1 og 2 falt.

Ramos forslag uten kulepunkt 1 og 2, ble vedtatt med 10 (5H, 4AP, FrP) mot 5 (2SV, MDG, U, V) stemmer.

Ramos forslag til kulepunkt 1, ble vedtatt med 10 (5H, 4AP, FrP) mot 5 (2SV, MDG, U, V) stemmer.

Ramos forslag til kulepunkt 2, falt med 5 (5H) mot 10 (4AP, 2SV, MDG, FrP, U, V) stemmer.

Flått tilleggsforslag ble vedtatt med 10 (5H, 4AP, FrP) mot 5 (2SV, MDG, U, V) stemmer.

Bergsengs tilleggsforslag 1, utredning av blågrønn faktor og klima- og energidokumentasjon, falt med 4 (2SV, MDG, U) mot 11 (5H, 4AP, FrP, V) stemmer.

Bergsengs tilleggsforslag 2, alternativ med økt minstestørrelse på studentboligene, falt med 4 (2SV, MDG, U) mot 11 (5H, 4AP, FrP, V) stemmer.

Mats Ulseth Ramo (H) fremmet følgende merknad på vegne av H, som AP, V tilsluttet seg:

Byutviklingsutvalget tar endelig stilling til høyder ved sluttbehandling, men velger å høre bygget med 8. etasjer for å få inn nødvendige innspill.

