



BERGERSEN ARKITEKTER AS

Vår saksbehandler
Inger Anne Ryen

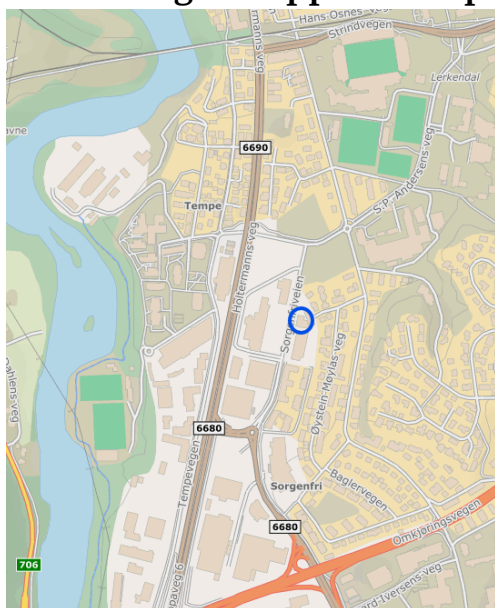
Vår ref.
2025/22137
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
28.10.2025

Sorgenfriveien 14, Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



Figuren viser planområdet markert med blå ring.

Adresse	Sorgenfriveien 14	62/394
Planens navn/planident	Sorgenfriveien 14	r20250026
Mottatt planinitiativ	07.07.2025	

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Sorgenfriveien 14

Volumstudie

Volumstudier. Bygningsmasse for naboeiendom i sør Sorgenfriveien 16 er lagt inn fra slik det ble levert inn i komplett planforslag.

Omkringliggende bygninger og torg generelt er lagt inn intuitivt etter tegnet områdeplan fra planbeskrivelsen for Områdeplanen.

Solstuder er 20. mars.
Mørk farge viser 0-3 timer sol.
Gul betyr mye sol.

Volumstudie 7:
Høy-Lav 8+4

Bygningskroppen har her en form som følger seg etter gateløpet samtidig som den utnytter tomten også noe mot øst, men tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen med sin lave del. Samtidig legger den til rette for gode varierte uterom på takene med masse sol.

Vist i 8+4 etasjer.

Bygningsformen er effektiv skjerm for støy, og danner et stille uterom på andre siden.

Bygningsformen skygger i mindre grad for ettermiddagssol for bakenforliggende bebyggelse og for uterom på egen tomt ved at den lave delen slipper inn mye sol og lys.

Med fullt utnyttet uterom på tak blir uterommet stort og sammenhengende, og samtidig variert og lite utsatt for vind på nedre del.

Prosjektinformasjon	
Beskrivelse	Dokumentnummer
Borgensriaveien 14	14-01
Byggherre	A/S Borgensriaveien AS
Arkitekt	AS Arkitektur
Planlagt start	2014
Byggeperiode	2014-2016
Bygningstype	Kontorbygning
Bygningens størrelse	ca. 10 000 m²
Bygningens høyde	ca. 10 etasjer
Bygningens adresse	Bogensriaveien 14
Bygningens postadresse	N-0400 Oslo
Bygningens telefon	+47 22 00 00 00
Bygningens e-post	bogensriaveien@borgensriaveien.no
Bygningens hjemmeside	www.borgensriaveien.no
Bygningens arkitekt	AS Arkitektur
Bygningens ingeniør	AS Ingeniør
Bygningens entreprenør	AS Entreprenør
Bygningens driftsansvar	AS Driftsansvar
Bygningens energiklasse	B
Bygningens klimaklasse	C
Bygningens miljøklasse	D
Bygningens sikkerhetsklasse	E
Bygningens kvalitetsklasse	F
Bygningens kostnadsklasse	G
Bygningens tidspunkt	H
Bygningens status	I
Bygningens type	J
Bygningens kategori	K
Bygningens underkategori	L
Bygningens detaljkategori	M
Bygningens teknisk kategori	N
Bygningens funksjonell kategori	O
Bygningens estetiske kategori	P
Bygningens kulturelle kategori	Q
Bygningens historiske kategori	R
Bygningens vitenskapelige kategori	S
Bygningens økonomiske kategori	T
Bygningens sosiale kategori	U
Bygningens politiske kategori	V
Bygningens religiøse kategori	W
Bygningens militære kategori	X
Bygningens juridiske kategori	Y
Bygningens administrativ kategori	Z

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan, Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 (KPA).

"Områdeplan for Tempe og Sorgenfri" er snart klar for sluttbehandling. Forholdet til områdeplanen er viktig i denne saken, og relevante bestemmelser må tas inn i planforslaget. Det tas forbehold om at endringer i kart og bestemmelser for områdeplanen kan skje inntil endelig vedtak, slik at denne reguleringsplanen må tilpasse seg det gjennom prosessen.

3

uterom, byliv, eller boligbebyggelse, eller landskapsvirkninger og vindforhold, og klimagassutslipp. Bygningsmassen må da trappes ned i andre deler av kvartalet. Byplankontoret har vurdert at det ikke er i dette kvartalet det er ønskelig med så høy bebyggelse. Områdeplanen sier også at bebyggelse skal trappes ned mot områder med hensynssone for kulturminne, eksisterende småhusbebyggelse, Nidelvkorridoren og viktige byrom. Bebyggelse som grenser mot disse områdene kan ikke være høyere enn tre etasjer.

Formålet studentboliger er i tråd med hva som kan bygges på arealet.

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- *Formål studentbolig*
- *Utforming av førsteetasjen ut mot Sorgenfriveien, og torget som skal etableres på motsatt side av veien*
- *Bruk av mobilitetshus*

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- *Høyder*

Råd for videreutvikling av planinitiativet

Byplankontoret vurderer det slik at det blir viktig å sikre gode uterom på denne nokså knappe tomta, samt luft og avstand til nabobebyggelsen i Sorgenfriveien 12. Alt av uterom kan ikke løses på tak og det blir viktig å få til gode kvaliteter på bakkeplan.

De viktigste endringene som må gjøres:

Planavgrensningen

Planområdet må utvides til å ta med hele vegbanebredden i varsel om oppstart. Opparbeidelsen av veg skal være i tråd med områdeplanen, og det må settes rekkefølgekrav til dette som angitt i bestemmelsene til områdeplanen.

Planområdet må også utvides til å ta med seg grønnstrukturen (o_BG2) inn bak låven (Sorgenfriveien 12). Dette for å sikre sammenheng i gangforbindelsen fra bebyggelsen i sør. Opparbeidelse av dette samt to parkområder (o_P1 og o_P3) må tas inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene, jf. områdeplanen.

Byggegrense skal være trukket inn fra formålet offentlig grønnstruktur.

Folkehelse og utforming av bebyggelsen

Det må gjøres en vurdering av bebyggelsen, sett i sammenheng med stedsanalysen som skal utarbeides. Tilpasning av høyder mot bakenforliggende bebyggelse/Sorgenfriveien 12, sett også i sammenheng med områdeplanen som har krav om 3-7 etasjer for området.

Det vil også være viktig å etablere sosiale soner/fellesarealer som kan fremme trivsel, fellesskap og et helsefremmende bomiljø.

Forholdet til områdeplanen for Tempe og Sorgenfri

Bestemmelsene i områdeplanen legger tydelige føringer for delområdene innenfor planavgrensningen. Bestemmelser som vil gjelde for denne planen må tas inn i planbestemmelsene for reguleringsplanen.

- Det er foreslått noen presiseringer i bestemmelsene til områdeplanen til sluttbehandling: Angående oppfyllelse av støy- og luftkvalitetskrav sier områdeplanen at ved etablering av helsebygg for langtidsopphold og studentboliger skal beboerrom behandles som en boenhet. Dette er viktig ved utforming av innendørs boareal, for å ivareta bokvalitet og luft- og støyforhold.
- Når det gjelder parkering skal bilparkering og besøksparkering dekkes i det planlagte mobilitetshuset (felt P/T/K). På egen eiendom tillates det kun parkeringsareal til nyttekjøretøy og HC-parkering. Det er ikke tillatt med nye parkeringskjellere. For studentboliger kan 100 % av parkeringskravet erstattes av delebiler.
- Kravet til andel uteoppholdsareal for boligbebyggelse utenfor sentrumsformål er endret fra høringen med minimum 40 m² per boenhet eller per 100 m² BRA til 35 m² per boenhet eller per 100 m². Dette er gjort for å "bøte på" at areal som tas til offentlig grønnstruktur på tomtene ikke kan regnes inn til uteromskravet. Arealene vil likevel være tilgjengelig for bruk.

o_BG1 og o_BG2 sikrer et sammenhengende grøntdrag fra lekeplassen i Anton Grevskotts veg til o_P1. Den skal fungere som et turdrag og en buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse. Det kan etableres sittegrupper og tilrettelegges for aktivitet så lenge det ikke hindre ferdsel.

Øvrige råd

Det er viktig å bygge opp om gatemiljøet og kvalitetene som er etablert i forbindelse med nabobebyggelsen i Sorgenfriveien. Den sammenhengende strukturen bør videreføres, men må også inneholde grønt for ikke å bli for monoton. Møbleringssone med gatetrær mellom gang- og sykkelvegen og kjørevegen må videreføres. Det kan tilføres kvalitet ved å møblere gata for å skape soner for opphold. Videre er det viktig at det jobbes med urban karakter, gater og plasser med grønne kvaliteter.

Plankart

Byggegrense kan ikke ligge i formålsgrensen mot gang- og sykkelveg, det må være en buffersone mellom slik at gangarealet kan driftes (bl.a. snøopplag, møblering, beplantning) og det går an å gå inn/ut av dører før man må forholde seg til kryssende trafikk. Sikt-trekant må tegnes inn fra adkomstvei. Som sagt så skal også byggegrense skal være trukket inn fra formålet offentlig grønnstruktur slik at det er plass til etablering og framtidig vedlikehold innenfor boligformålet.

Avkjørsel og renovasjon

Vi anbefaler at det sees på om avkjørselen kan legges i nord, sammen med Sorgenfriveien 12 slik den er i dag, men med 90 graders utforming mot Sorgenfriveien. Dette vil gi en bedre utnyttelse av tomta i nord, og samordna med andre funksjoner som for eksempel oppstillingsplass for flyttebiler. Dette vil holde området ved gangarealet/turdraget bilfritt, og dette solfylte arealet kan brukes til evt annen møblering.

Det må etableres et midlertidig returpunkt på eiendommen fram til avfallssuget og det felles returpunktet blir etablert iht. områdeplanen. Det bør sees på om det midlertidige punktet også kan legges på nordsiden ved avkjørselen, og gjerne etableres felles med Sorgenfriveien 12.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der og har fått tilbakemeldinger derfra. De er vedlagt i et eget skjema.

Som sagt skal planforslaget følge områdeplanen når det gjelder utforming av samferdselsanleggene; se skjema under Byplan – Trafikk fagansvarlig. Kommunalteknikk veg har et faglig råd om at nye planer skal følge dagens utforming som er etablert lenger sør. Denne løsningen mener imidlertid både Byplan og Mos vil gi et dårligere tilbud langs hele strekket med utviklingen av boligeiendommer på østsiden av Sorgenfriveien som skal skje. For å få en trafiksikker løsning med god flyt skal det derfor etableres egne gang- og sykkelfelt også på østsiden av Sorgenfriveien.

Byantikvaren anbefaler en annen bebyggelsesstruktur (lamell), og fraråder den valgte løsningen. Byplankontoret ser det slik at det viktigste er en nedtrapping mot bakenforliggende boliger. Et viktig element i hvordan bebyggelsen skal utformes vil være hensynet til naboer, og uteromskvalitene både for egen eiendom og naboer.

Byarkitekten ber om vurdering av andre boligtyper. Forslagsstiller sa i oppstartsmøtet at de skal gjøre en vurdering om det kan være aktuelt med andre boformer i stedet for/i tillegg til studentboliger.

Det bør også som Byarkitekten viser gjøres en vurdering av ivaretagelse av eksisterende bygg. Forslagstiller sa i oppstartsmøtet at de skal gjøre en vurdering av gjenbruk av eksisterende bebyggelse med tanke på gevinst for klimagassutslipp. Byplankontoret ser at et nytt bygg med

foreslått løsning med å trekke byggelinjen mer mot Sorgenfrivegen vil kunne være positivt for å gi mer rom mot/mellom Sorgenfriveien 12, så fremt dens bokvaliteter opprettholdes eventuelt bedres.

Det er kommentert i matrisen fra samrådet at studentboliger ikke har behov for egen parkering for beboere. Vi vil presisere at de har krav også, men at dette kan helt dekkes av delebil, som nevnt over. Deres forslag med parkeringsløsninger i mobilitetshuset er en god løsning og i tråd med områdeplanen. Parkeringsløsningene må sikres i bestemmelsene.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister, med mindre det avtales en ny frist.

Avtale om foreløpig framdrift

- Arbeidsmøte med tema
 - *Stedsanalyse og klimaambisjon jf. KPA § 15.1 – levere rundt 17.10, møte 28.10*
 - *Eventuelt møte før komplett*
- Forslagstiller tenker å invitere til et digitalt informasjonsmøte for naboer. Dette bør varsles samtidig med oppstartsvarselet for planen.

Det er enighet om at det er hensiktsmessig å avvente områdeplan Tempe før innsending av komplett planforslag. Punktene under kan muligens starte etter sommeren 2026, avhengig av områdeplanen.

- Send inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag
 - Før sommerferien
- Varsle saksbehandler senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag
- Komplette planforslag sendes inn
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)
- Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for](#)

[utarbeidelse av private plansaker.](#)

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser. Til komplett skal det i tråd med KPA § 15.2 være med klima- og energidokumentasjon. Denne skal bidra til å ta valg som kan redusere klimagassutslipp fra utbyggingsprosjektet. Se veileder til KPA.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

Trafikk

Støy/støv (luftkvalitet)

Grunnforhold

Forurensset grunn

VA og overvann

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#)

Behandlingsfrist

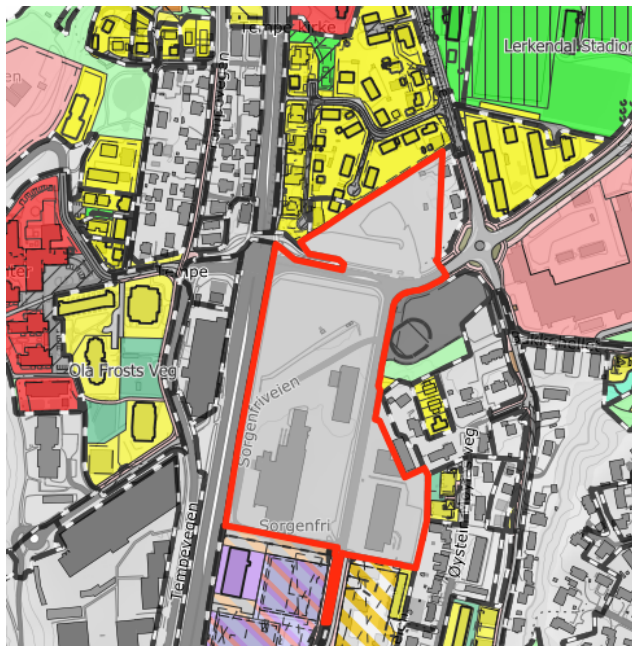
Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt.

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Oppheving av gjeldende reguleringsplan



Med igangsetting av planprosessen for Sorgenfriveien 14, bør det også varsles oppstart av prosess for oppheving av eksisterende plan for området, r1138. Denne reguleringsplanen er vedtatt 24.04.1975. Planområdet var tidligere større, men nye vedtatte planer opp gjennom årene har ført til at den gjelder kun for et mindre areal, se figur til venstre.

Byplankontoret mener planen ikke lenger har relevans og kan vurderes for oppheving. Prosessen for oppheving følger samme prosess som ved nye planforslag – varsel om oppstart, høring og vedtak. Vurderingen av oppheving vil følge denne reguleringsplanen fram til vedtak og sluttbehandling i Bystyret.

Kartet viser gjeldende del av r1138, markert med rødt

For de gjenværende delene av planen som ikke er innenfor nytt planområde vil det være KPA som er gjeldende plangrunnlag, inntil områdeplanen blir vedtatt.

Med hilsen

Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Planinitiativ
- Planomriss på kart i målestokk 1:5000
- Sorgenfriveien 14 Illustrasjoner
- Adresseliste for samrådspartner

- Krav til komplett materiale
- Kommentarer fra internt samråd
- Kommentarer fra Kommunalteknikk VA, internt samråd

Kopi:

- Erik Gerhardsen
- Stig Gerhardsen
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Statens vegvesen