



Uttalelse fra Byarkitekten

Referanse: GKH Dato 27. feb. 2026

Til:	Byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Byarkitekten

Detaljregulering av Sorgenfriveien 16

Hva notatet gjelder

Notatet er en uttalelse fra Byarkitekten om forslag til detaljregulering av Sorgenfriveien 16. Uttalelsen fokuserer spesielt på byform, bygulv og bokvalitet, og peker på endringer som må til for at prosjektet skal oppnå tilstrekkelig arkitektonisk og bymessig kvalitet, og samsvare med overordnede planer, slik at planforslaget skal kunne legges ut på offentlig ettersyn og høring.



Mulighetsstudie av Sorgenfriveien 16

Byarkitektens overordna vurdering

Det er positivt at det tilrettelegges for fortetting og studentboliger i et sentrumsnært område, og hovedgrepet med en kvartalsstruktur er en god tilnærming. Utnyttelsen er imidlertid for høy og bygningsvolumene for massive. Dette går på bekostning av grunnleggende bokvaliteter, bygulvets utforming og hensynet til omgivelsene.

For at Byarkitekten skal kunne være positiv til prosjektet, må det gjøres vesentlige endringer knyttet til byggehøyder, utformingen av det indre gårdsrommet og planløsningene for studenthyblene.

Byarkitektens vurdering av byform, bygulv og bokvalitet

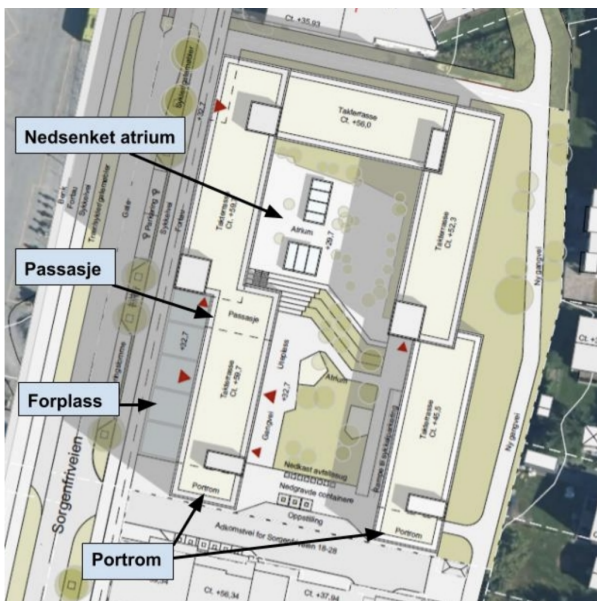
1. Byform: Høyder, volumer og påvirkning på naboeiendommer

Planforslaget legger opp til byggehøyder på fire til åtte etasjer. Dette bryter med rammene i forslaget til områdeplan for Tempe og Sorgenfri, som tillater maksimalt sju etasjer, med krav om nedtrapping mot eksisterende bebyggelse i øst.

Byarkitekten støtter Byplankontorets vurdering av at høydene må reduseres. Bebyggelsen fremstår som for massiv og må forholde seg til områdeplanens maksimale byggehøyde på sju etasjer. Det er også viktig at bebyggelsen trapper ned til tre etasjer mot småhusbebyggelsen og det offentlige grøntdraget i øst. Slik prosjektet er utformet nå vil de høye volumene skape uakseptable skyggevirkninger. Dette vil forringe kvaliteten på det offentlige grøntdraget på ettermiddags- og kveldstid, og hindre en hensiktsmessig og likeverdig utvikling av naboeiendommen i nord, Sorgenfriveien 14.

2. Gaterommet og bygulv: Det nedsenkede atriet må heves og åpne forbindelser sikres

Det er positivt at prosjektet på en tydelig måte definerer gaterommet mot Sorgenfriveien, og at det legges opp til aktive, høye første etasjer med felles arealer og tjenesteyting. Dette er i tråd med arkitekturstrategiens [mål om attraktivt og aktivt byliv](#) og en by i øyehøyde.



Høy kvalitet i materialbruk, detaljering med vekt på innganger og overganger mellom bygg og gate, og høy grad av visuell åpenhet vil [styrke gatemiljøet](#). Det er viktig at [arkitektoniske virkemidler brukes bevisst](#) for å sikre dette. Etablering av forplass i sør bryter opp den lange fasaden og kan lage en etterlenget pause i det urbane gatemiljøet, og etablering av passasjen binder sammen det indre livet og offentligheten.

Det er negativt at planforslaget legger opp til et nivådelt gårdsrom, der den nordlige delen er senket ned til kjellernivå, cirka tre meter under gatenivå. Byarkitekten mener at dette grepet er svært uheldig og at uterommet i sin helhet må samles på bakkeplan. Et nedsenket atrium på en i utgangspunktet flat tomt vil gi et mørkt og lite trivelig uterom.

Det skaper også fysiske barrierer som krever at beboere må gå inn i bygget og bruke heis for å bevege seg mellom de ulike sonene i sitt eget gårdsrom. I et studentkompleks med over 600 små enheter er fellesuterommet en spesielt viktig sosial arena. For å skape et inviterende bygulv og oppfylle kravene til universell utforming, må gårdsrommet etableres på samme nivå som terrenget ellers, og henge sammen med grøntdraget i øst, og gaterommet med forplassen i Sorgenfriveien. Prosjektet må sørge for å lage [sammenhengende bystruktur](#).

Dette betyr at forbindelsene gjennom kvartalet (øst-vest) må forbedres. De foreslåtte portrommene i sør framstår i dag for lukkede og privatiserte, og vil ikke fungere som de inviterende, offentlige passasjene til grøntdraget som bydelen trenger. Forbindelser gjennom området må sikres og passasjene (portrommene) gjennom bebyggelsen må utformes slik at de fremstår som åpne og inviterende forbindelser mellom Sorgenfriveien og grøntdraget.

3. Bokvalitet: Sokkelleiligheter og planløsninger

Den høye utnyttelsen og grepet med det nedsenkede atriet fører til at det etableres boliger i sokkeletasjen som vender inn mot hullet i bakken. Disse leilighetene vil få svært begrenset tilgang på dagslys og utsikt, og planløsningen viser at de deler en mørk korridor med boder. Dette gir svært dårlig bokvalitet for studentene. Byarkitekten anbefaler å heve atriet til bakkenivå, og å ta ut leilighetene i underetasjen og regulere arealet til andre formål.

Generelt bærer boligetasjene preg av å være svært høyt utnyttet. Det legges opp til lange, smale korridorer med et stort antall hybler, uten at det er lagt inn tilstrekkelige opplevelseskvaliteter eller gode felles sosiale soner i tilknytning til hyblene. For at prosjektet skal være sosialt bærekraftig for studentene, må bokvaliteten heves også innvendig, med bedre og mer tilgjengelige fellesarealer per etasje, og en gjennomtenkt utforming av korridorene.

Byarkitektens konklusjon

Byarkitekten anbefaler at følgende endringer kreves innarbeidet i planforslaget slik at prosjektet skal få nødvendig arkitektonisk og bymessig kvalitet, og bokvalitet, og kan sendes på høring:

1. Høydene må reduseres: Maksimal byggehøyde settes til sju etasjer i tråd med områdeplanen, og bebyggelsen må trappes ned mot nabobebyggelse i nord og grøntdrag i øst for å sikre solforhold og unngå en massiv virkning av en bygningsmessig vegg.

2. Atriet må legges på bakkeplan og forbindelser sikres: Det nedsenkede gårdsrommet må bort. Hele det indre gårdsrommet må etableres på et sammenhengende plan på bakkenivå for å sikre universell utforming, solinnfall og et attraktivt bygulv. Åpne forbindelser gjennom området må sikres.

3. Bokvaliteten må heves: Leiligheter under bakkenivå med redusert dagslys og utsikt tas ut. Prosjektet må vise planløsninger som sikrer gode sosiale møteplasser i tilknytning til de lange studentkorridorene.

Nadja Sahbegovic
byarkitekt

Grete Hennissen
arkitekt hos Byarkitekten