

# ILLUSTRASJONER

Planforslag utarbeidet for Sorgenfri 16 AS av Lusparken Arkitekter AS

VEDLEGG 2 - ILLUSTRASJONER TIL REGULERINGSPLAN

PLAN-ID: 20230018

Reguleringsplan for Sorgenfriveien 16

Trondheim Kommune

Dato: 22.12.2023

Sist revidert: 26.06.2026





INNHOLDSFORTEGNELSE

2.0 Situasjonsplaner og utomhusplan

2.00 Situasjonsplan eksisterende 1:1000

2.01 Situasjonsplan 1:1000

2.02 Situasjonsplan 1:500

2.03 Utomhusplan 1:400

2.04 Temaplan overvann 1:400

2.05 Byrom og urban porøs struktur 1:400

2.1 Illustrasjonsplaner

2.10 Illustrasjonsplan plan 0 1:300

2.11 Illustrasjonsplan plan 1 1:300

2.12 Illustrasjonsplan plan 1 messanin 1:300

2.13 Illustrasjonsplan plan 2 og 3 1:300

2.14 Illustrasjonsplan plan 4 1:300

2.15 Illustrasjonsplan plan 5 1:300

2.16 Illustrasjonsplan plan 6 1:300

2.17 Illustrasjonsplan plan 7 1:300

2.18 Illustrasjonsplan takplan 1:300

2.2 Snitt

2.20 Terrengsnitt 1:1000

2.21 Gatetverrsnitt - Bebyggelse med forplass 1:500

2.22 Gatetverrsnitt - Bebyggelse mot gata 1:500

2.3 Gateoppriss

2.30 Gateoppriss Sorgenfriveien 1:1000

2.4 Perspektiver nær- og fjernvirkning og 3D illustrasjoner

2.40 Perspektiv nærvirkning - Sorgenfriveien sør

2.41 Perspektiv nærvirkning - Sorgenfriveien nord

2.42 Perspektiv fjernvirkning - Øystein Møylas veg sør

2.43 Perspektiv fjernvirkning - Øystein Møylas veg nord

2.44 Perspektiv nærvirkning 1

2.45 Perspektiv nærvirkning 2

2.46 Perspektiv nærvirkning 3

2.5 3D illustrasjoner

2.50 3D illustrasjon fra Sorgenfriveien

2.51 3D illustrasjon forplassen «by night»

2.52 3D illustrasjon / fugleperspektiv fra sørøst

2.53 3D illustrasjon fra Sorgenfriveien nord

2.6 Arealer og grad av utnytting

2.60 Arealoversikt og grad av utnytting

2.61 Arealoversikt takoppbygg, overbygget uteareal

2.62 Uteromsregnskap

2.63 Solareal 21. mars kl. 12 og 13

2.64 Solareal 21. mars kl. 14 og 15

2.65 Solareal 23. juni kl. 18

2.7 Sol- og skyggekart

2.70 Sol- og skyggekart 21. mars

2.71 Sol- og skyggekart 22. april

2.72 Sol- og skyggekart 23. juni

2.8 Leilighetstyper og boform

2.80 Leilighetstyper

2.81 Leiligheter bygg A, D og E

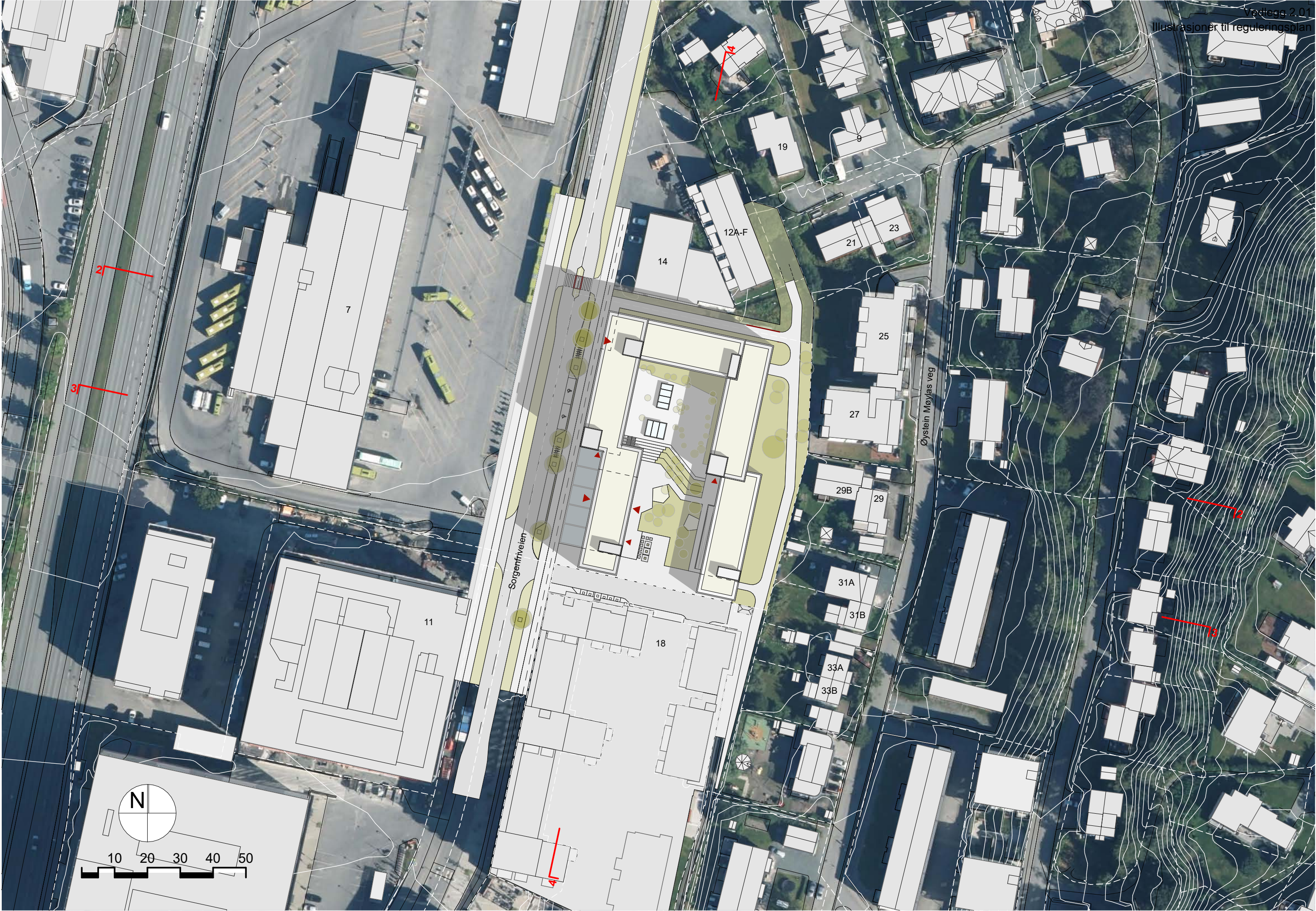
2.82 Kollektiv bygg B

2.83 Minikollektiv bygg C

























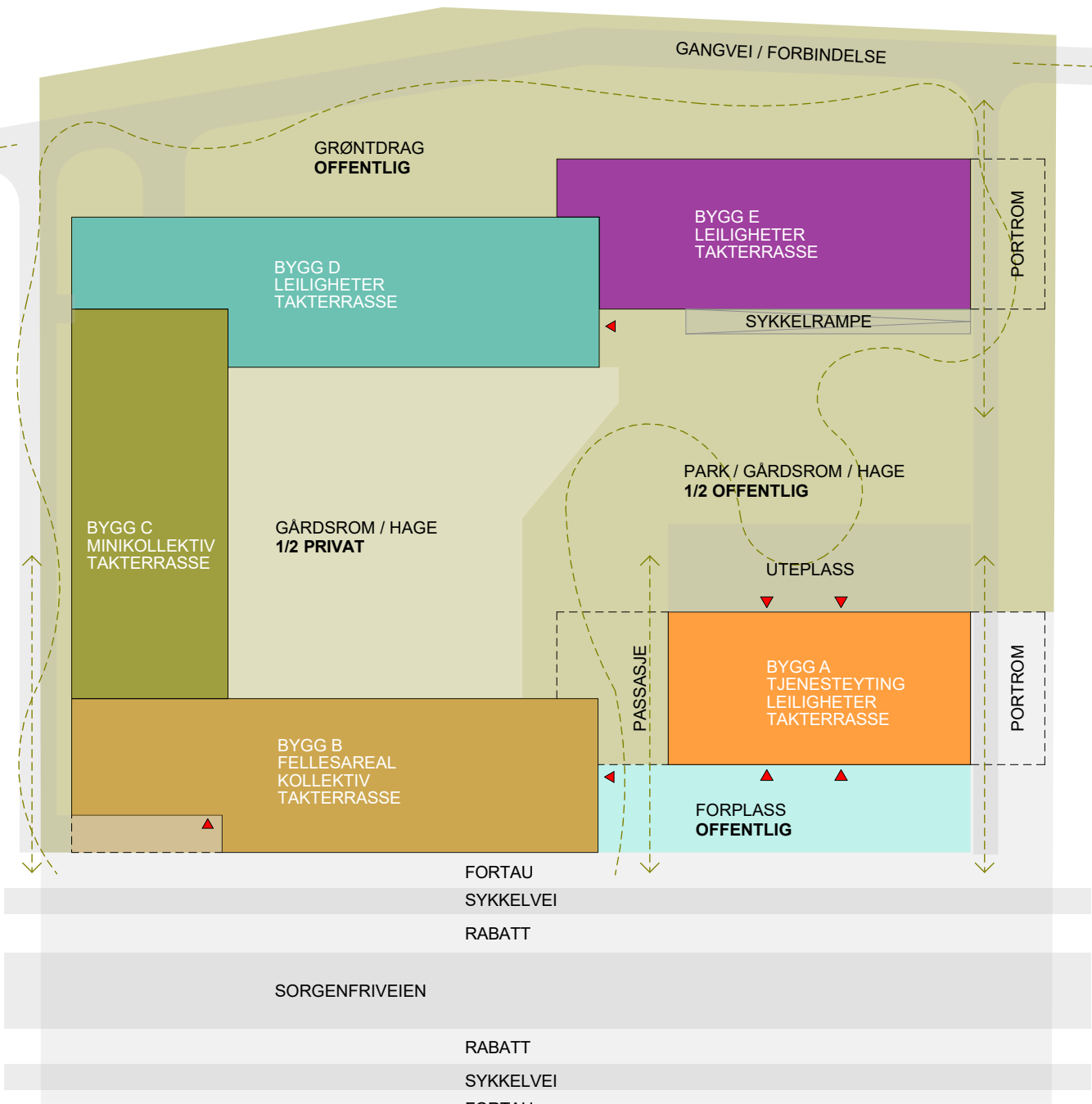
TAKLANDSKAP  
OSLO



NIVÅ OG FORBINDELSER  
OSLO



BYLIV PÅ FORPLASSEN  
TØYEN OSLO



GÅRDSROM  
NARDOBAKKEN TRONDHEIM

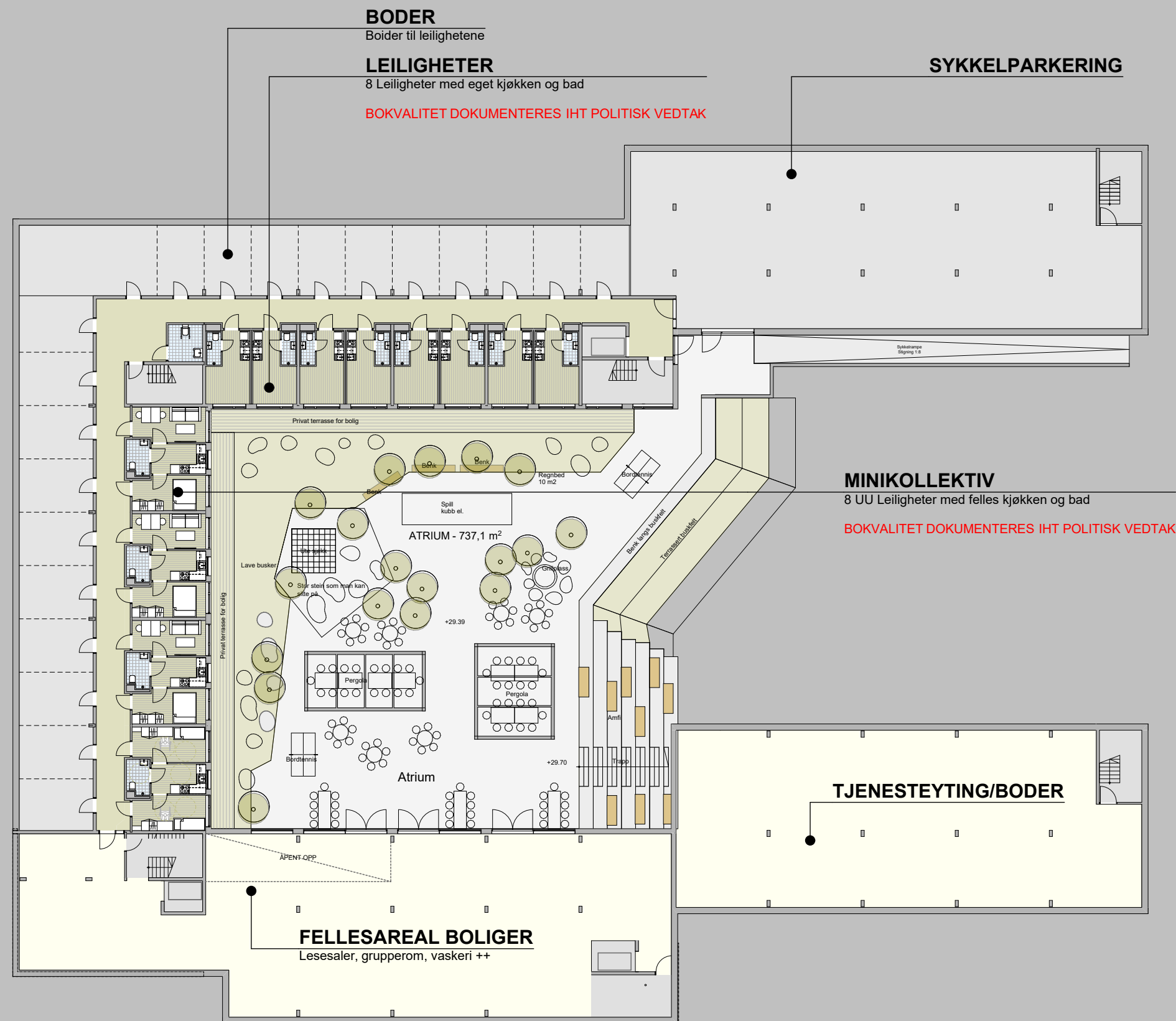


GÅRDSROM  
NARDOBAKKEN TRONDHEIM

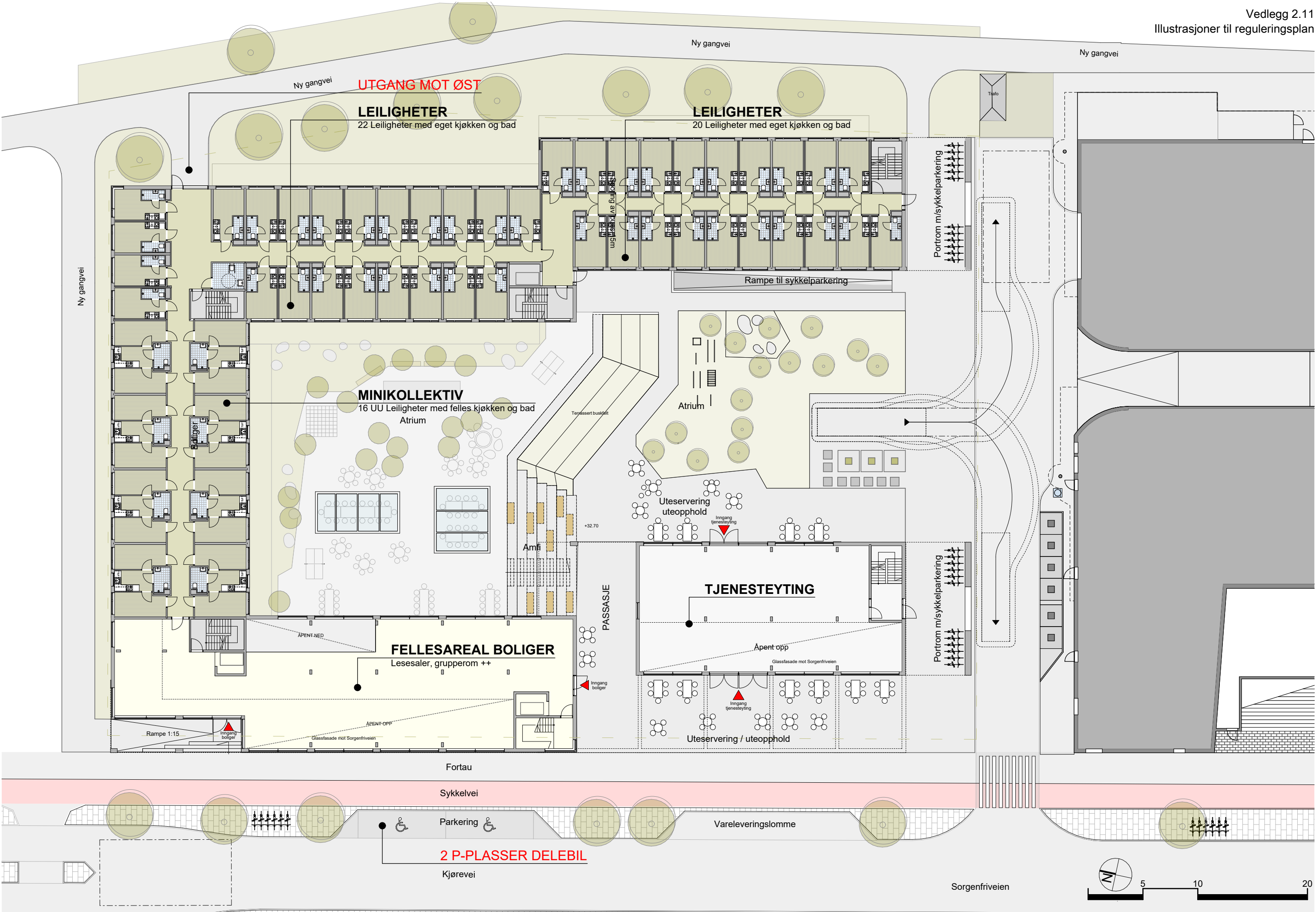


PORTROM/PASSASJE OG FORBINDELSE  
BANKKVARTALET I TRONDHEIM

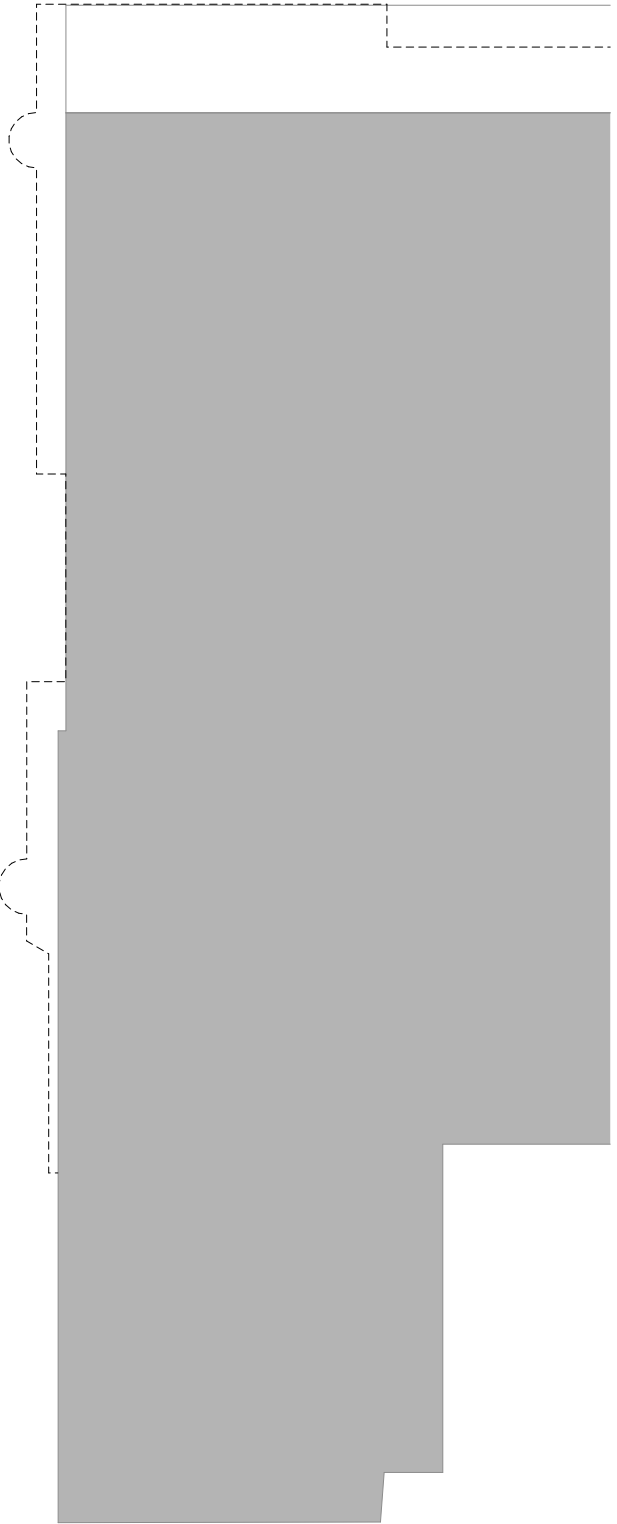
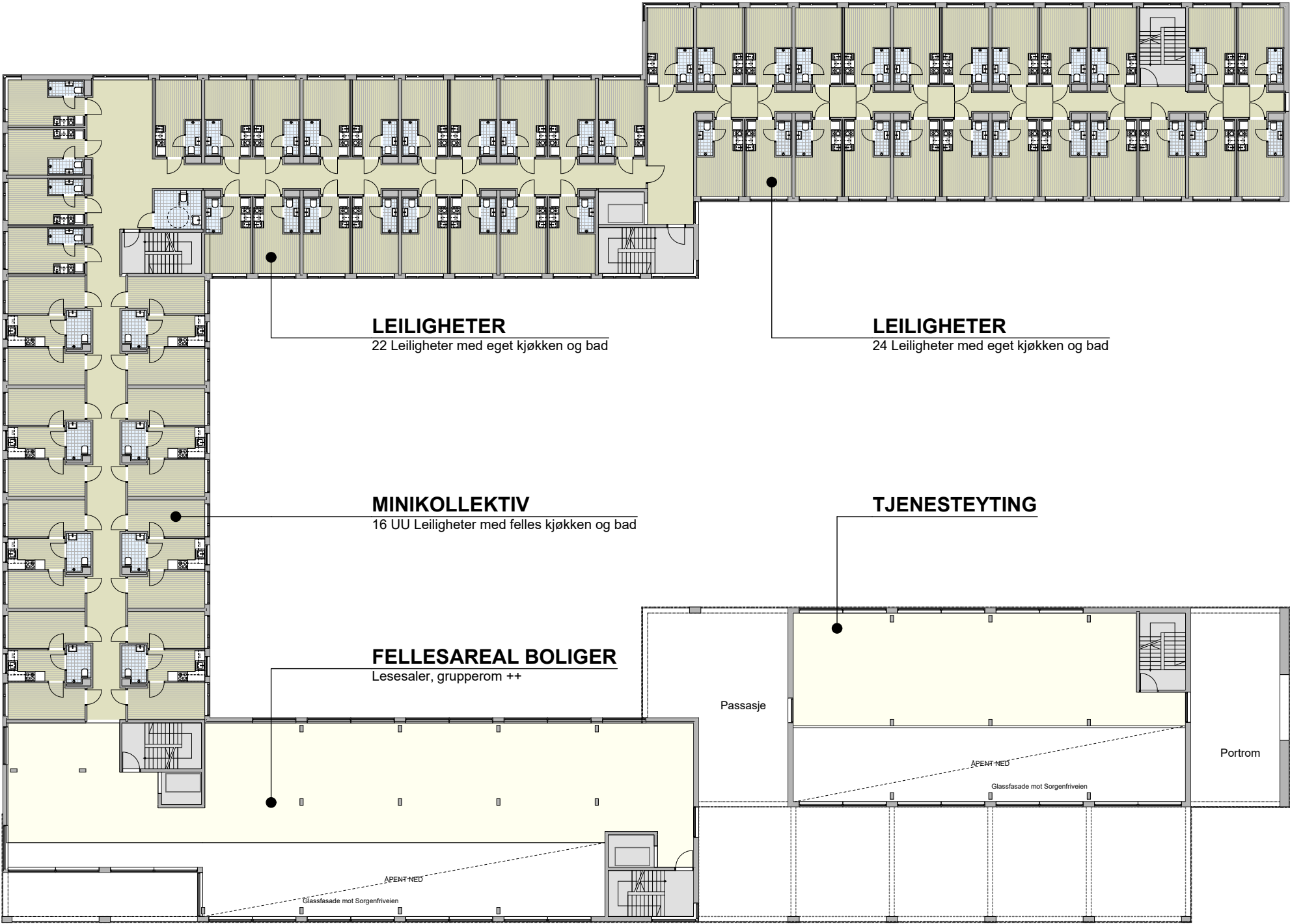




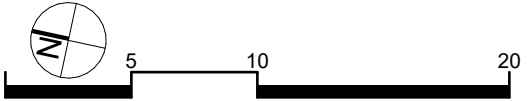
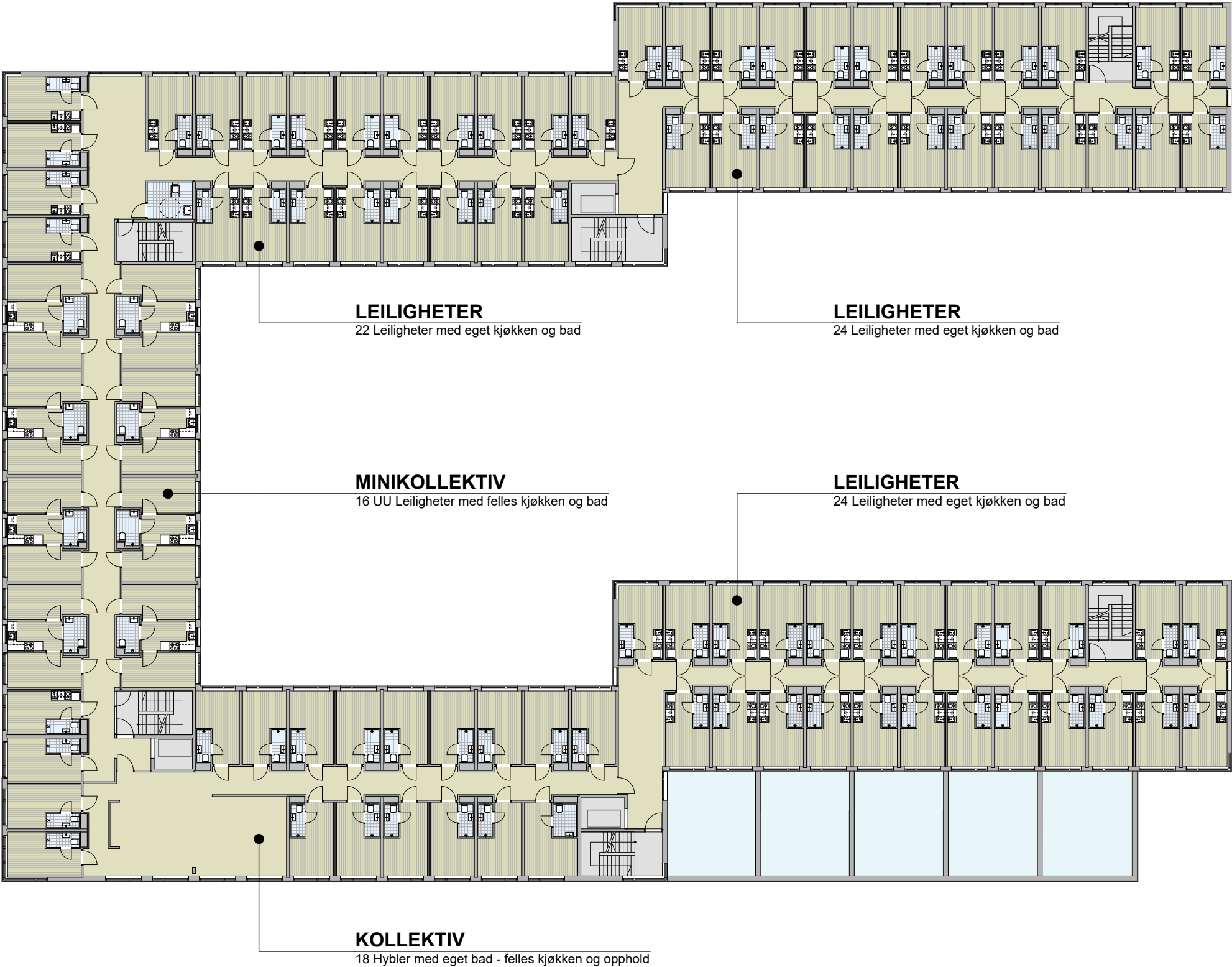




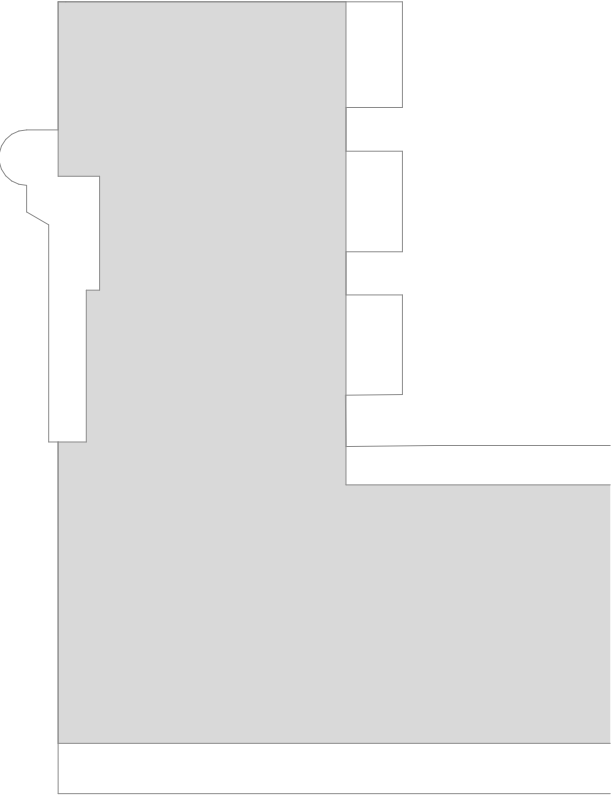
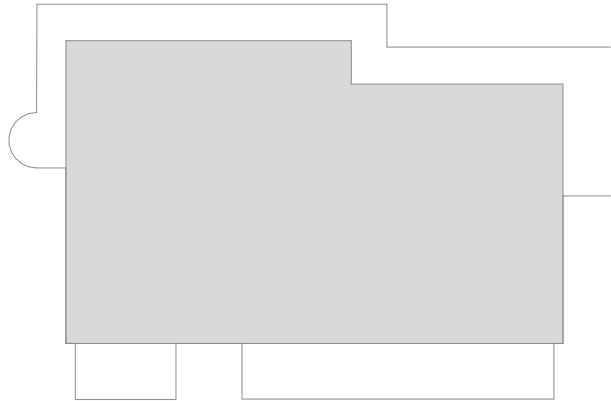
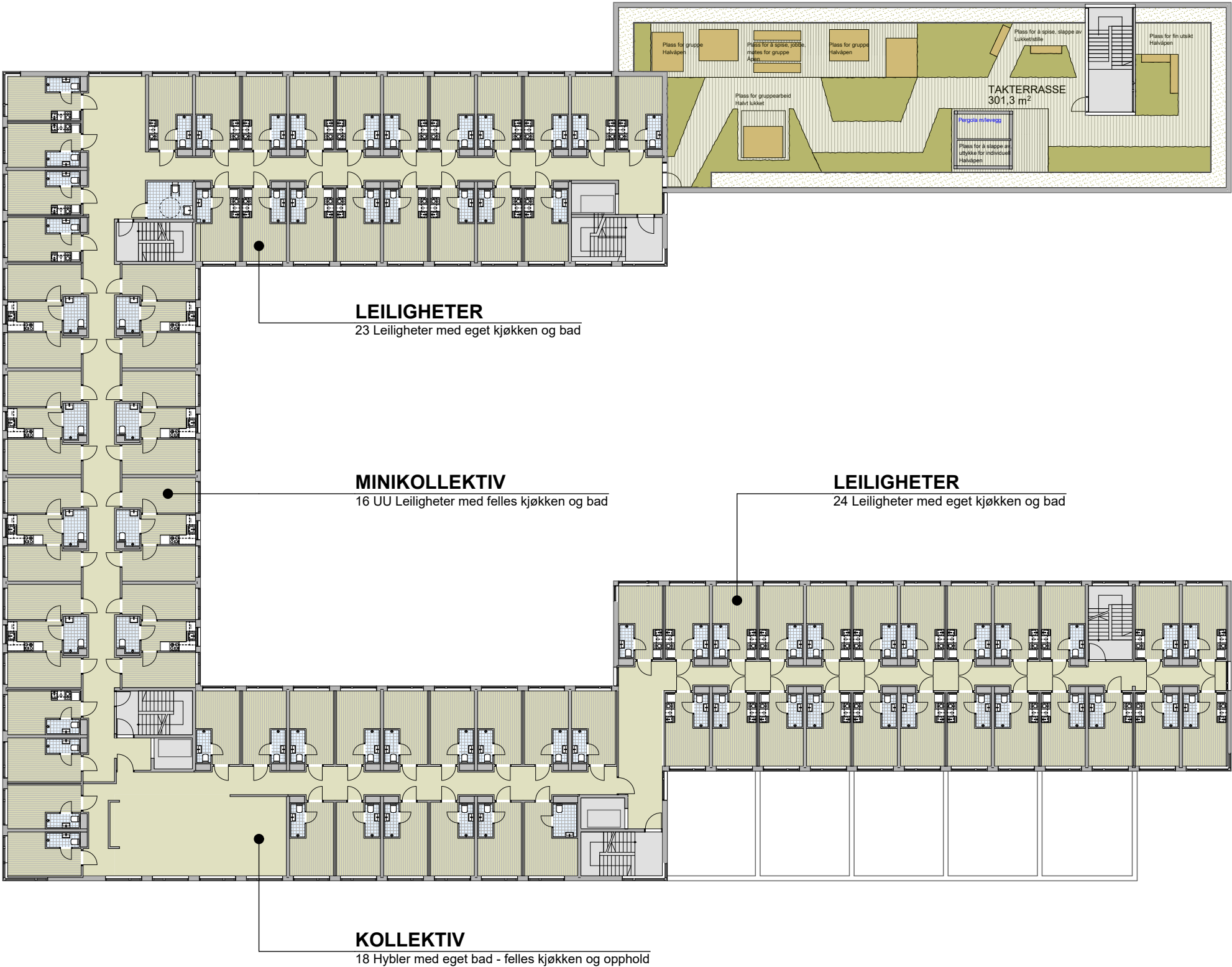




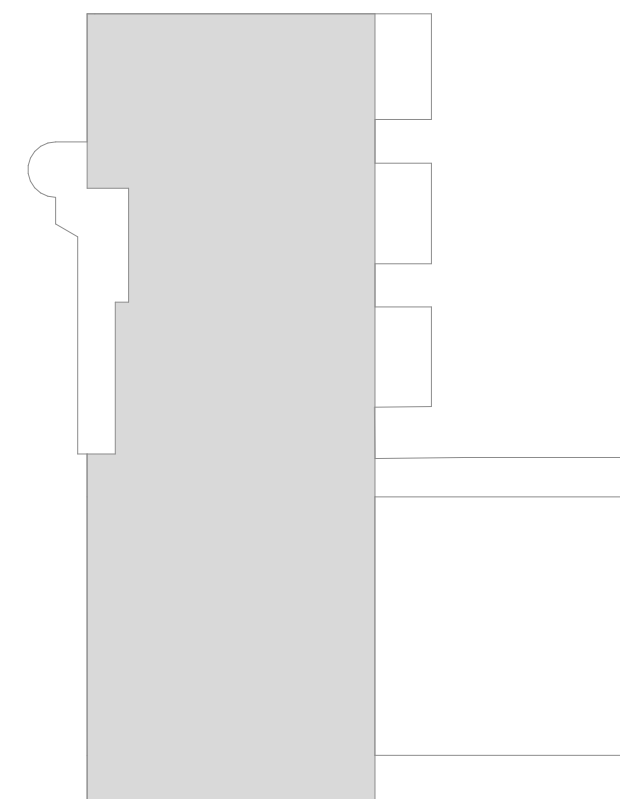
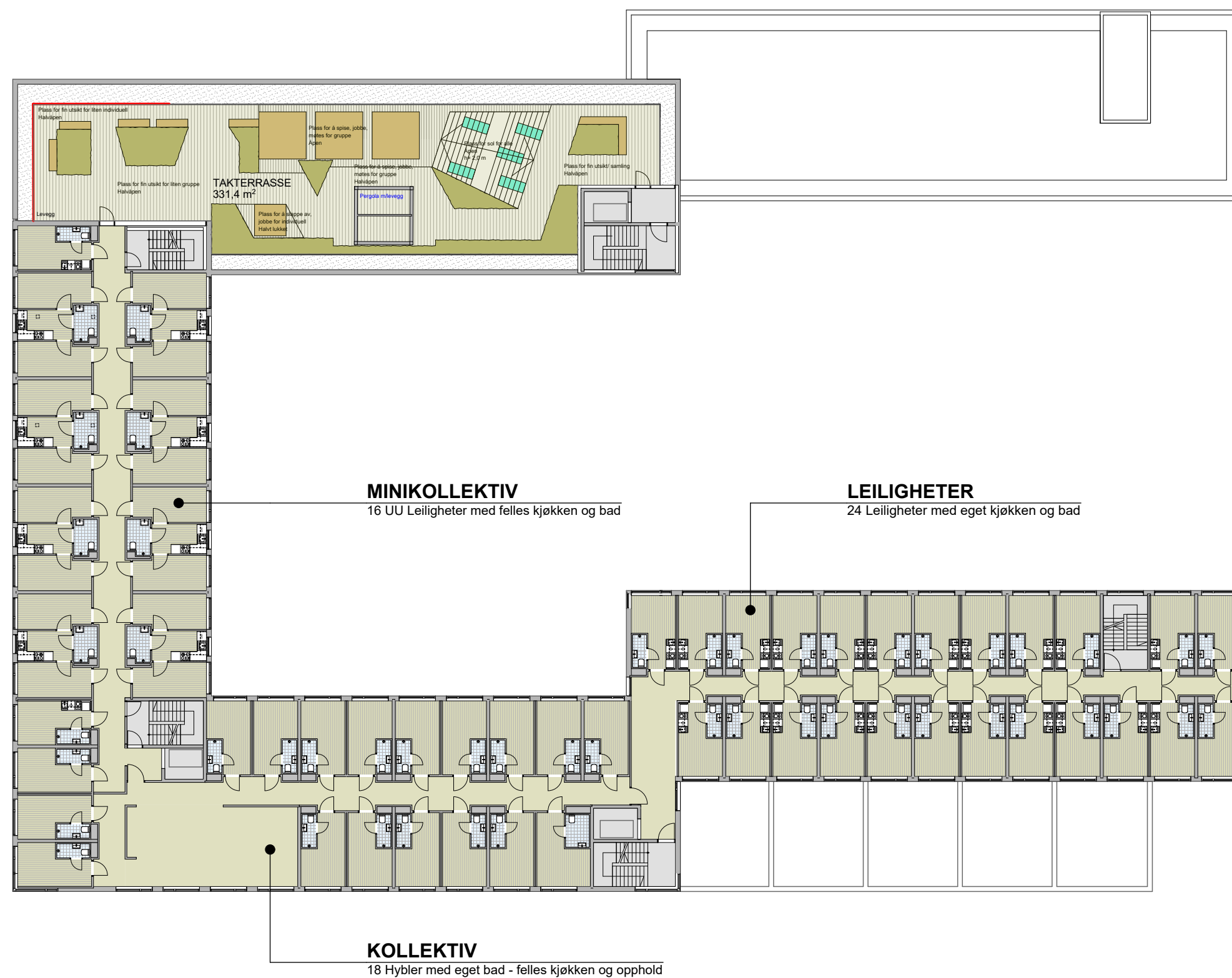




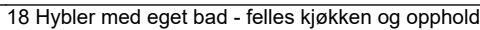




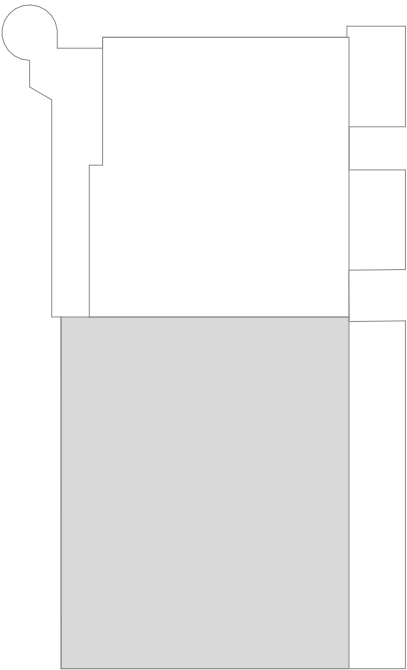
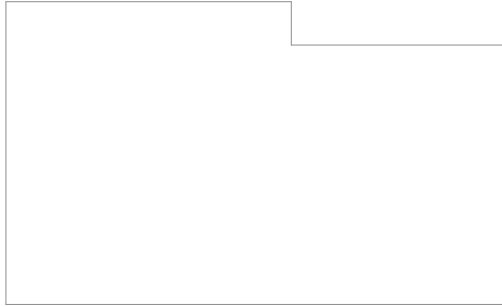
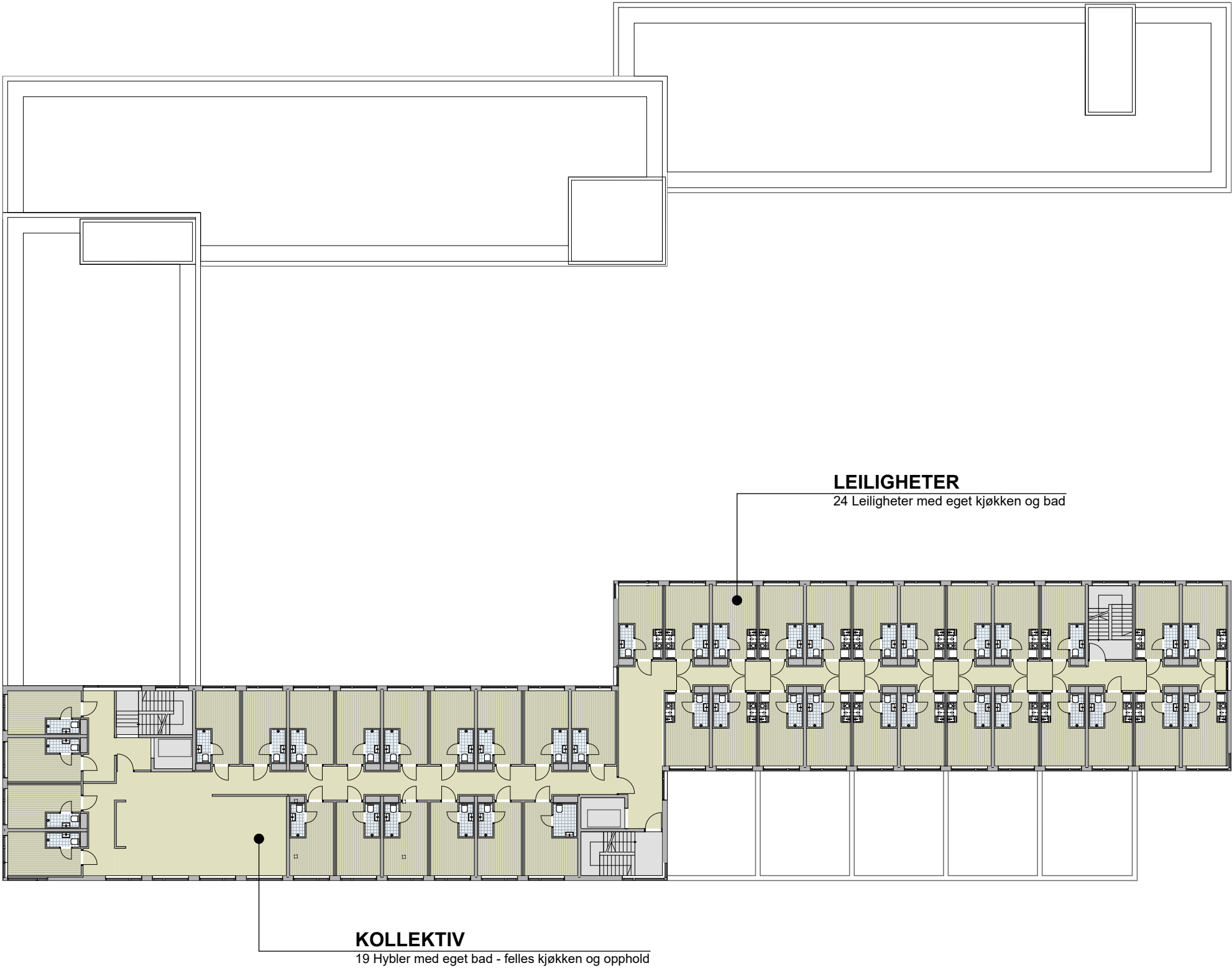




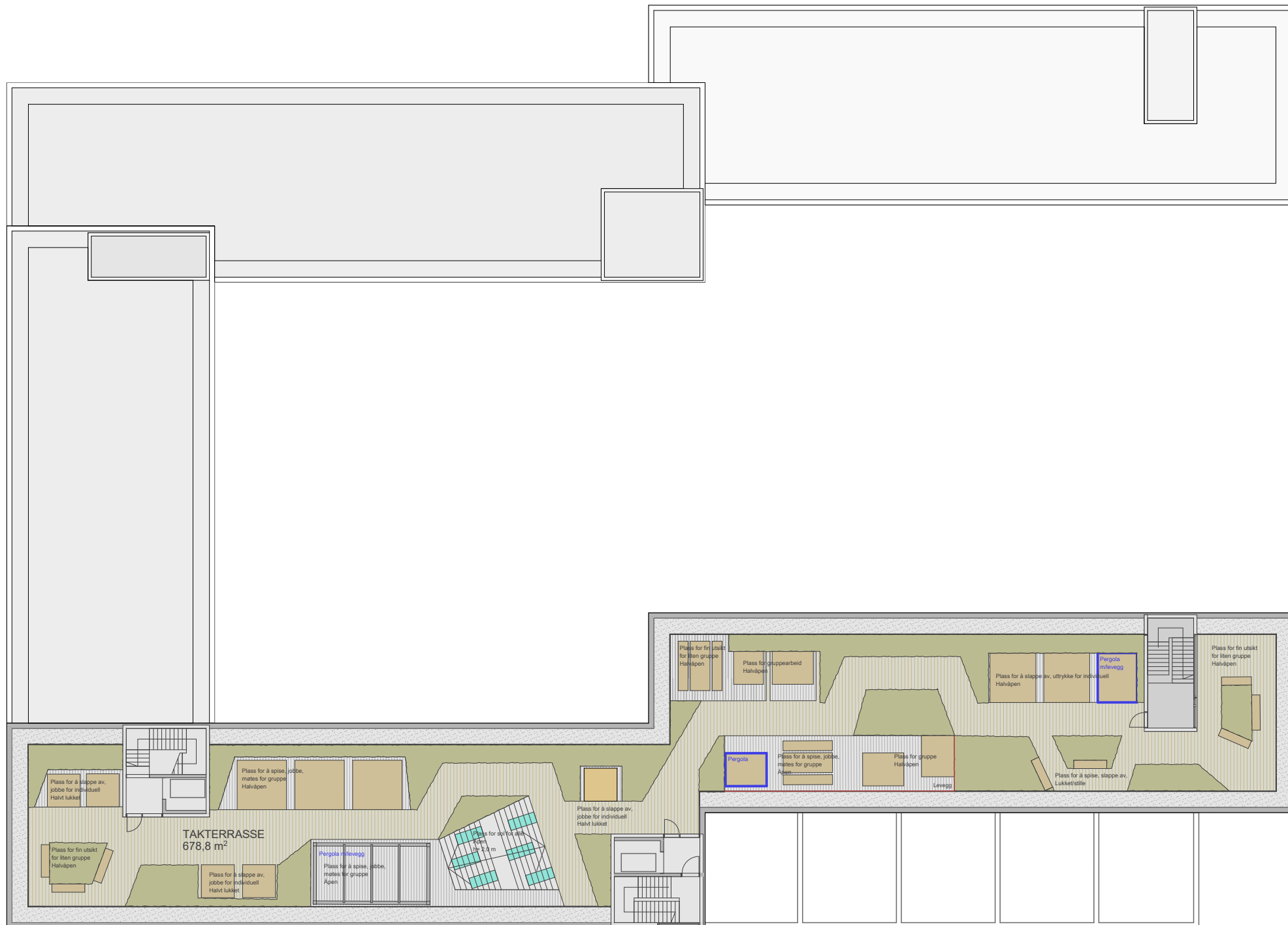




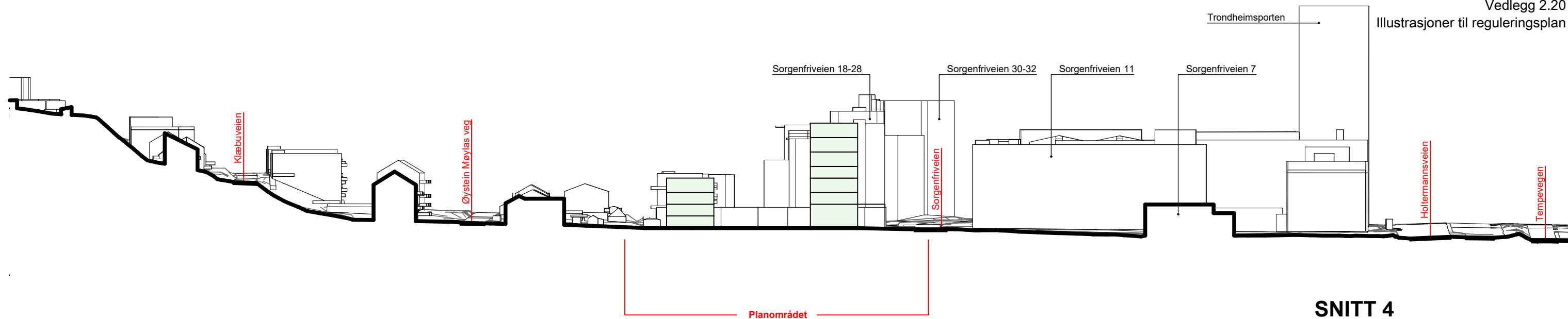




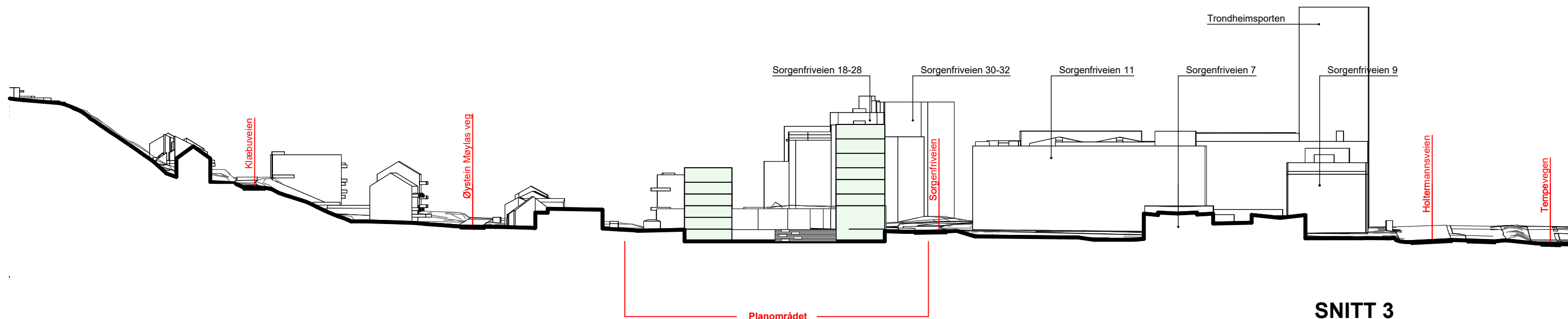




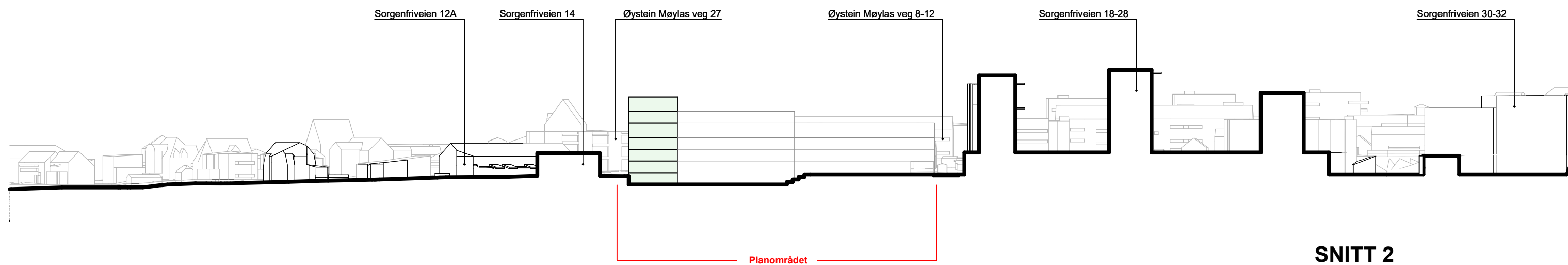




SNITT 4



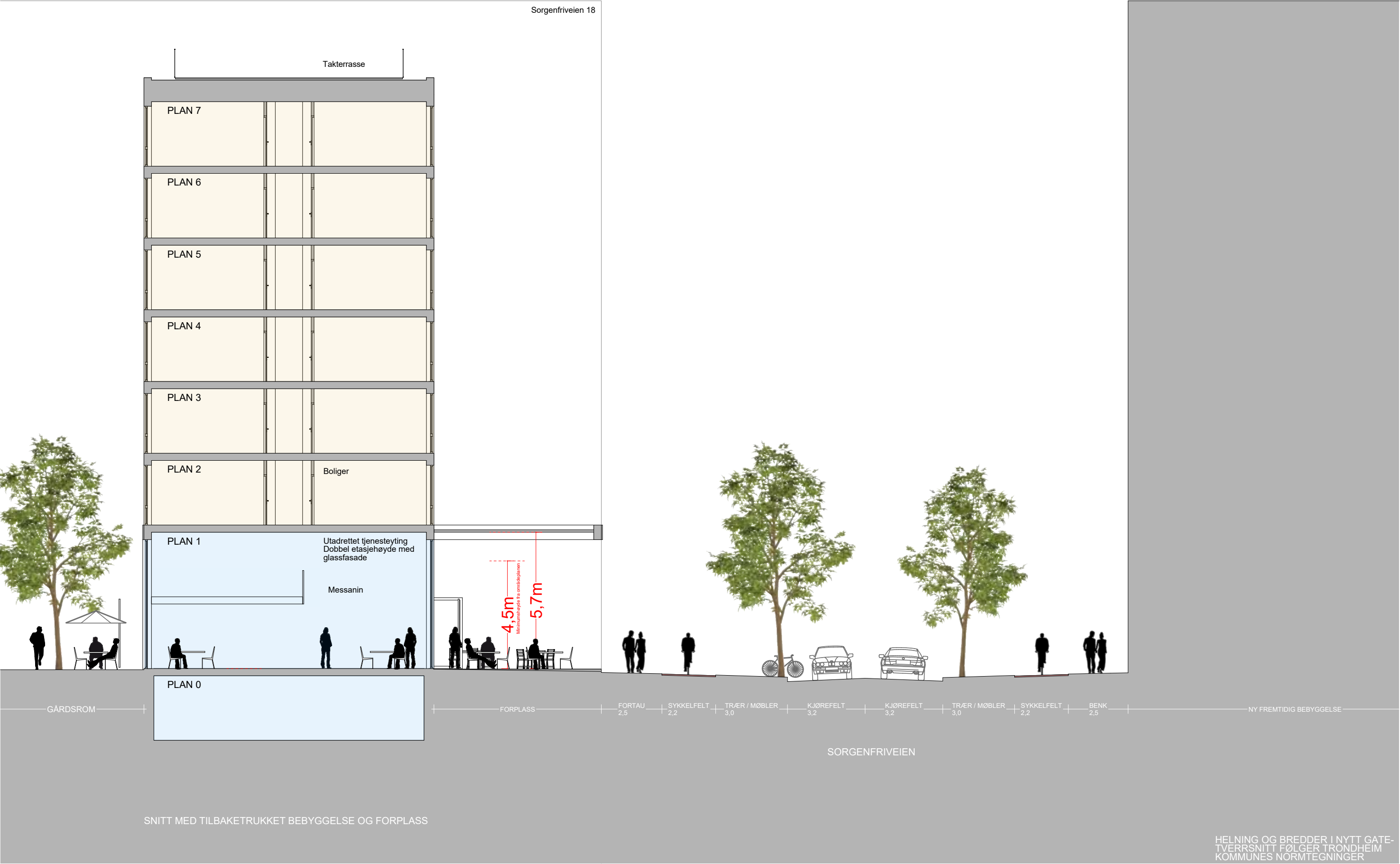
SNITT 3



SNITT 2



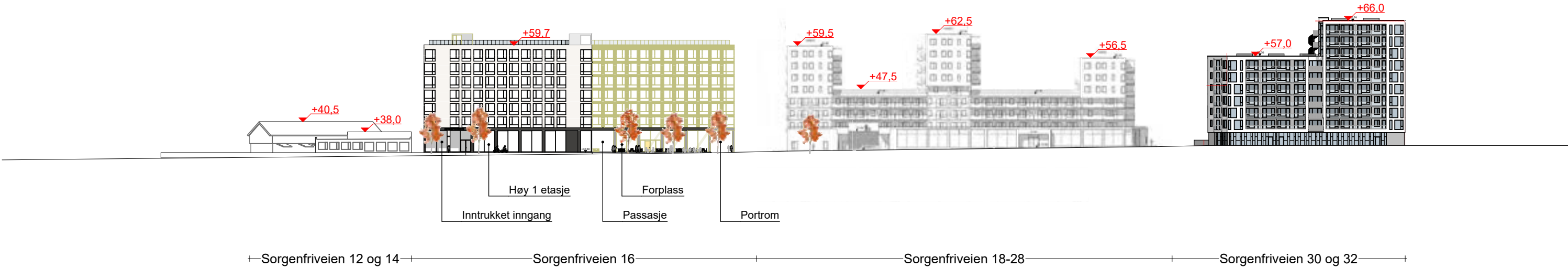
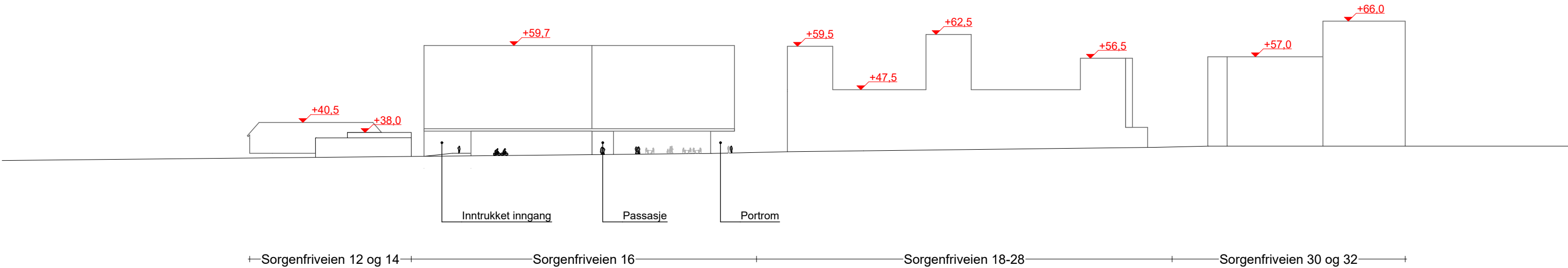
Tilbaktrukket bebyggelse med forplass mot Sorgenfriveien



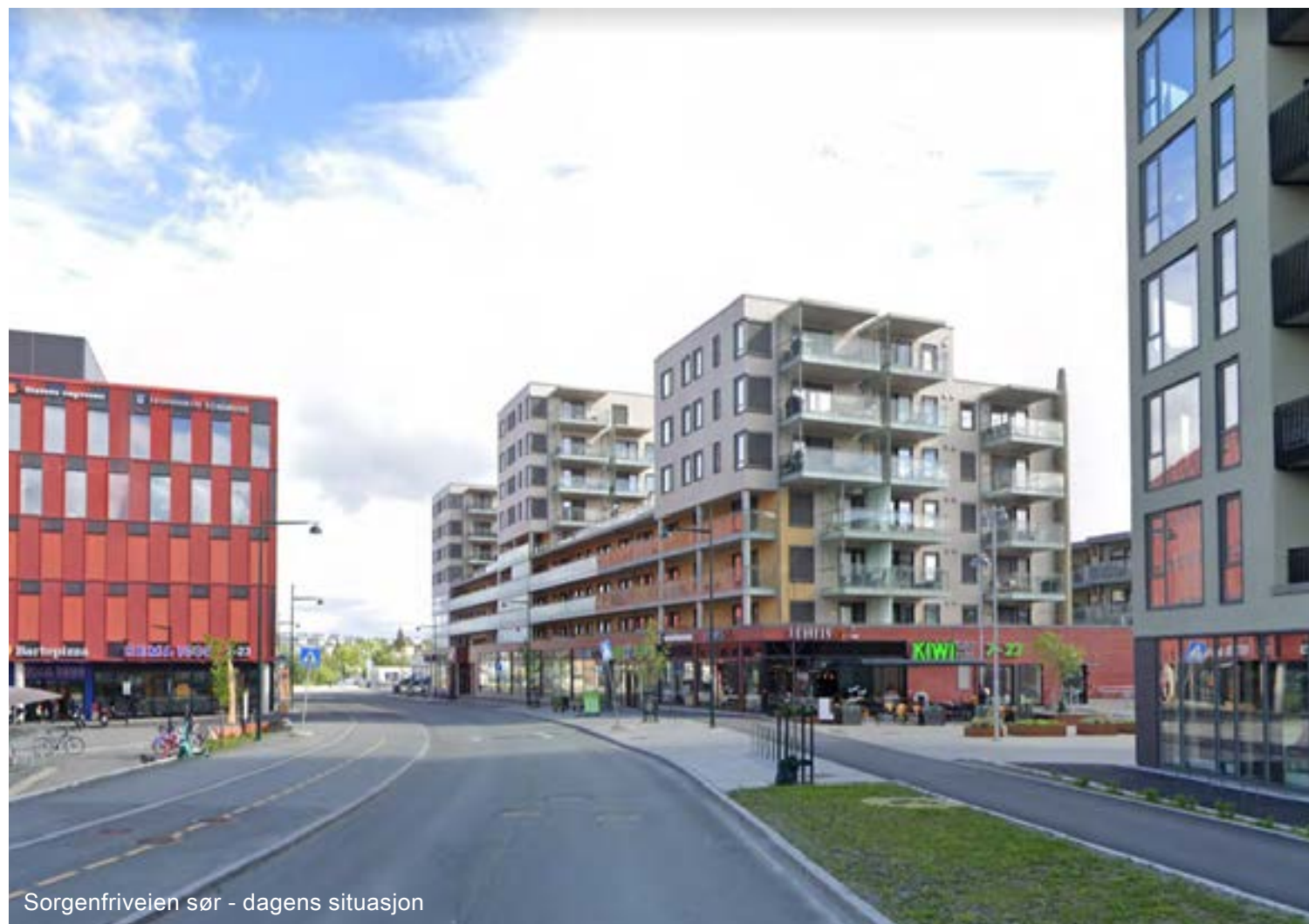
Bebyggelse mot Sorgenfriveien og privat gårdsrom



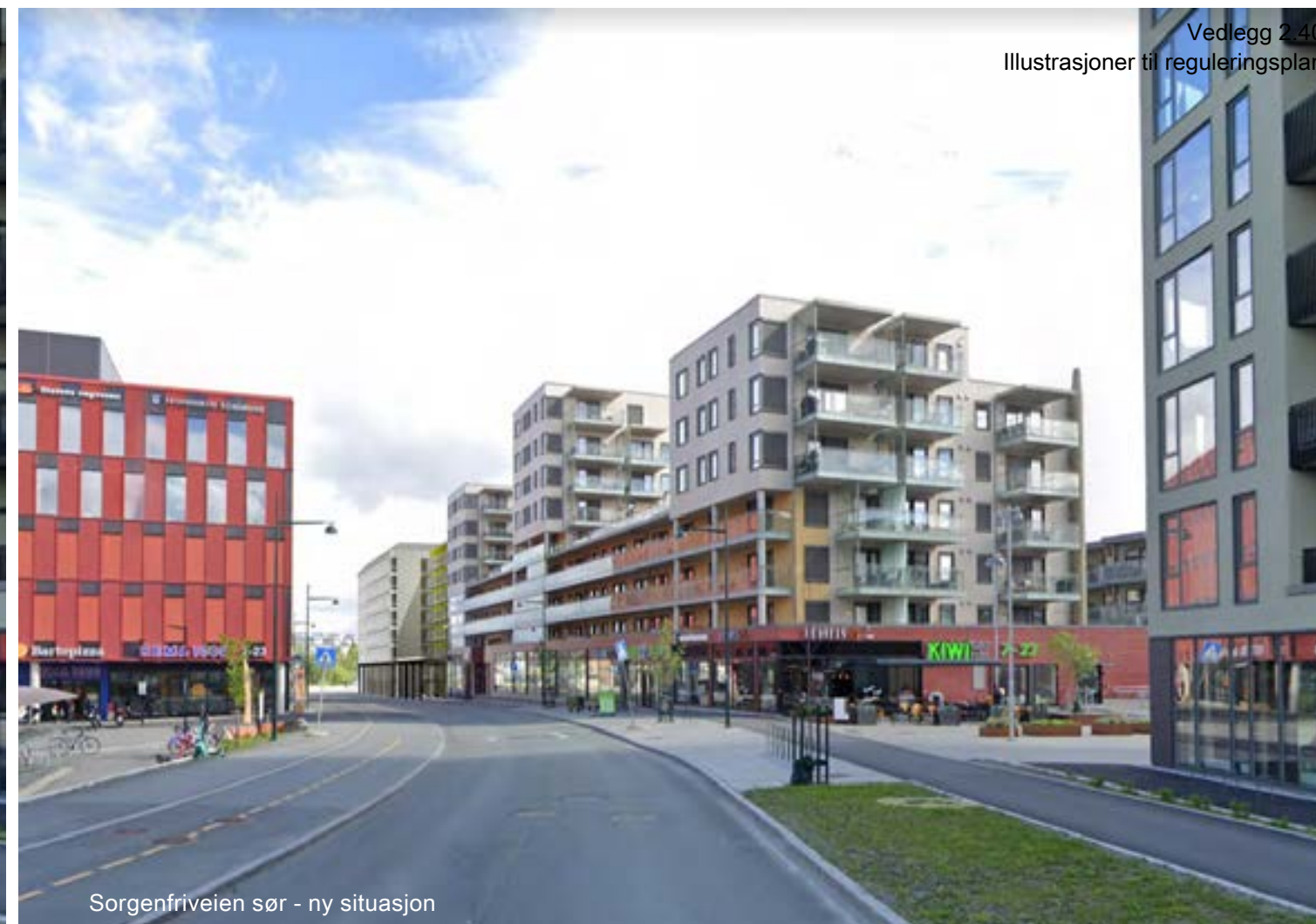








Sorgenfriveien sør - dagens situasjon



Sorgenfriveien sør - ny situasjon

Standpunkt for perspektivet







Sorgenfriveien nord - dagens situasjon



Sorgenfriveien nord - ny situasjon



Standpunkt for perspektivet





Øystein Møylas veg sør - dagens situasjon



Øystein Møylas veg sør - ny situasjon



Standpunkt for perspektivet

Øystein Møylas veg





Øystein Møylas veg nord - dagens situasjon



Øystein Møylas veg nord - ny situasjon



Standpunkt for perspektivet

Øystein Møylas veg









Sorgenfriveien 16 | Illustrasjoner til reguleringsplan

Sorgenfri 16 AS | Lusparken Arkitekter

Perspektiv nærvirkning 2 | 22.12.2023  
Revidert: 26.06.2026























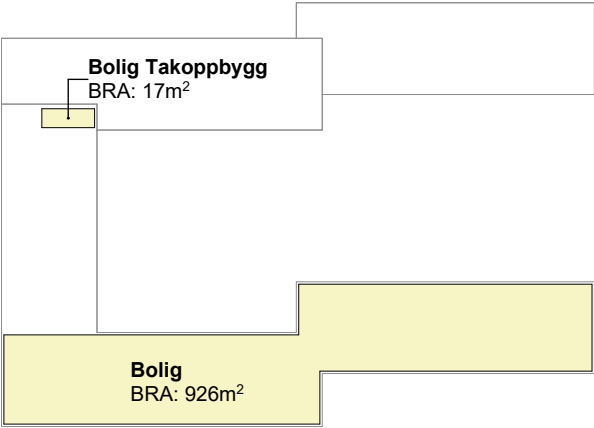
AREALOVERSIKT (BRA)

| AREAL PLAN 1-9 |                  |           |
|----------------|------------------|-----------|
| ETASJE         | INNHold          | AREAL BRA |
| Plan 1         |                  |           |
|                | Bolig            | 1 166     |
|                | Felles           | 459       |
|                | Tjenesteyting    | 275       |
| Plan 2         |                  |           |
|                | Bolig            | 1 235     |
|                | Felles           | 332       |
|                | Tjenesteyting    | 168       |
| Plan 3         |                  |           |
|                | Bolig            | 2 163     |
| Plan 4         |                  |           |
|                | Bolig            | 2 163     |
| Plan 5         |                  |           |
|                | Bolig            | 1 735     |
|                | Bolig Takoppbygg | 19        |
| Plan 6         |                  |           |
|                | Bolig            | 1 288     |
|                | Bolig Takoppbygg | 30        |
| Plan 7         |                  |           |
|                | Bolig            | 926       |
|                | Bolig Takoppbygg | 17        |
| Plan 8         |                  |           |
|                | Bolig            | 926       |
| Plan 9         |                  |           |
|                | Bolig Takoppbygg | 19        |
|                | Bolig Takoppbygg | 25        |
|                | Bolig Takoppbygg | 29        |
|                |                  | 12 975 m² |

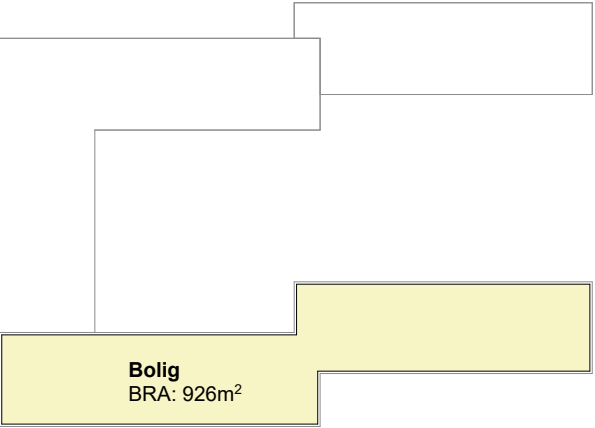
| AREAL PLAN 0 |                         |           |
|--------------|-------------------------|-----------|
| ETASJE       | INNHold                 | AREAL BRA |
| Plan 0       |                         |           |
|              | Bolig*                  | 444       |
|              | Felles Boder*           | 356       |
|              | Felles Sykkelparkering* | 351       |
|              | Felles*                 | 449       |
|              | Tjenesteyting*          | 357       |
|              |                         | 1 956 m²  |

| AREAL BOLIG           |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| INNHold               | AREAL BRA |           |
| Bolig                 |           |           |
|                       | 11 603    |           |
| Plan 0 ikke medregnet |           | 11 603 m² |

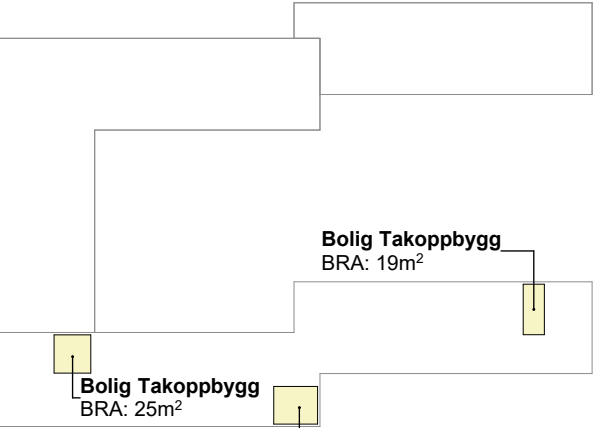
| AREAL FELLES          |           |        |
|-----------------------|-----------|--------|
| INNHold               | AREAL BRA |        |
| Felles                |           |        |
|                       | 791       |        |
| Plan 0 ikke medregnet |           | 791 m² |



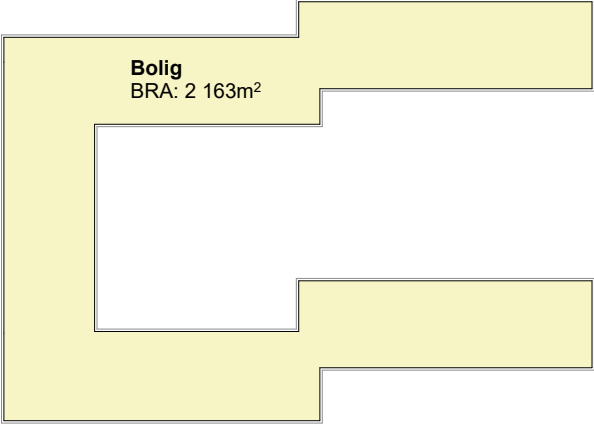
Plan 7



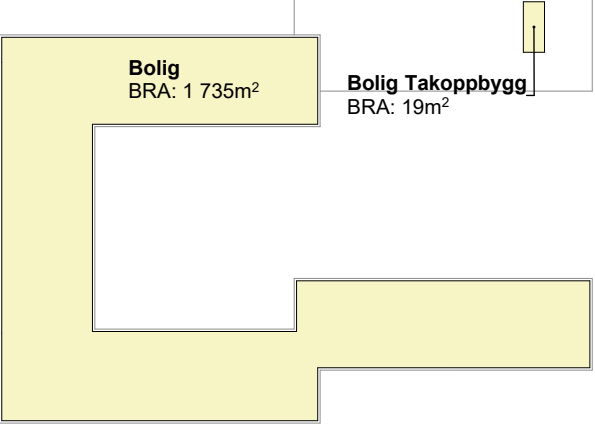
Plan 8



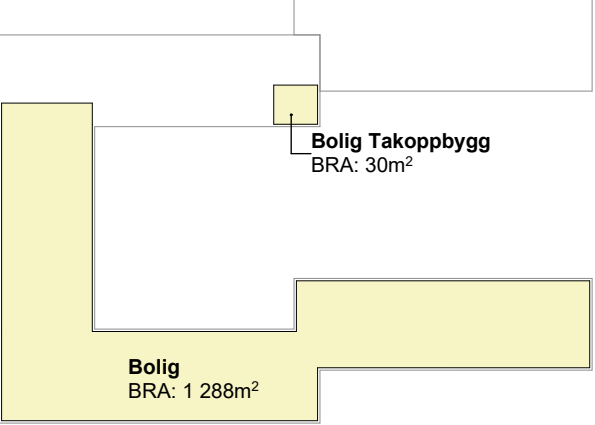
Plan 9



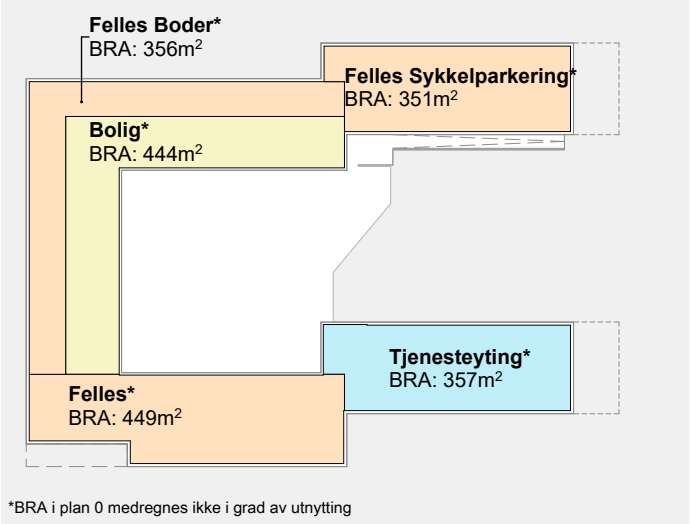
Plan 3 og 4



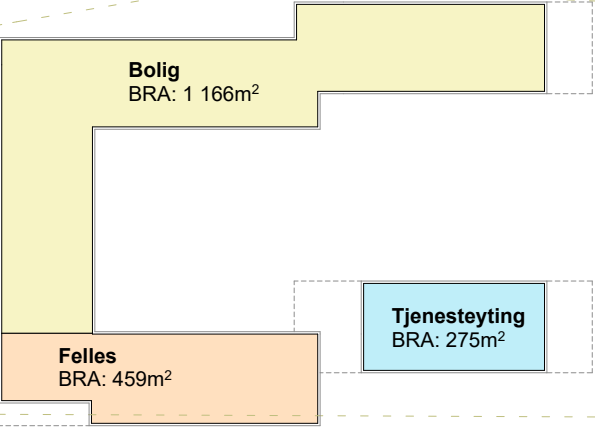
Plan 5



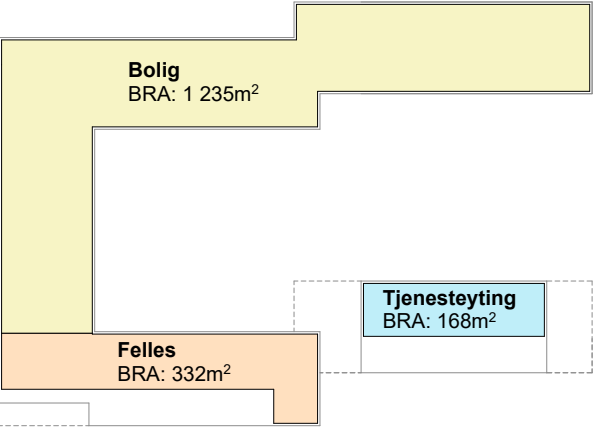
Plan 6



Plan 0



Plan 1

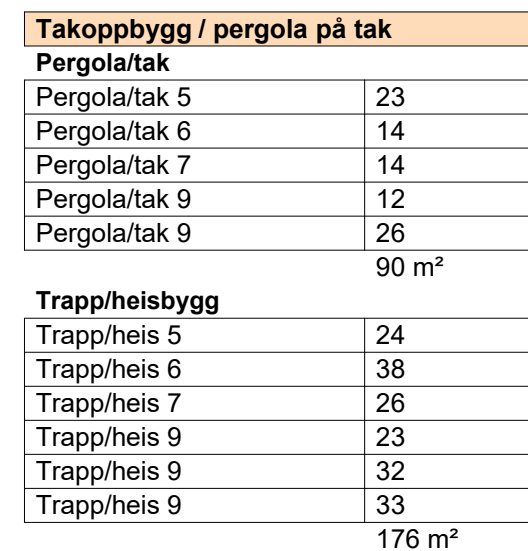


Plan 2

\*BRA i plan 0 medregnes ikke i grad av utnyttning



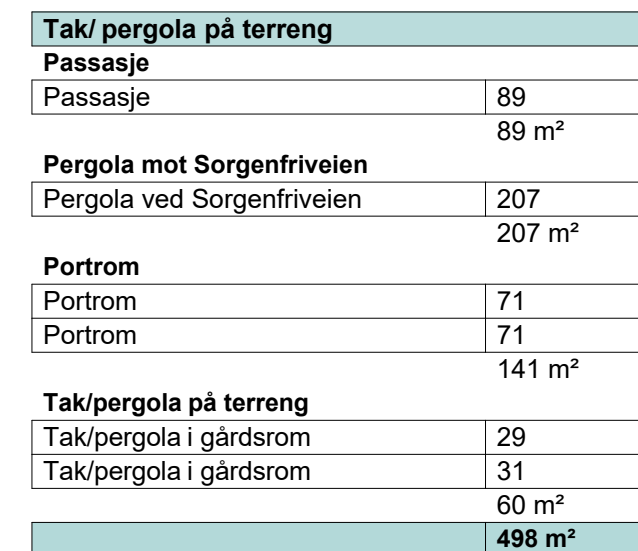
Inntil 15% takoppbygg over regulert kotehøyde



**\$4.1: Bolig/tjenesteyting, felt B/T**  
 "...Tillatt byggehøyde er angitt på plankartet. Det tillates tekniske installasjoner, heis og trappeoppbygg over tillatt byggehøyde. Disse kan ha en maksimal høyde 3,5 meter over tillatt byggehøyde, og arealet kan dekke maksimum 11 % av takflaten..."

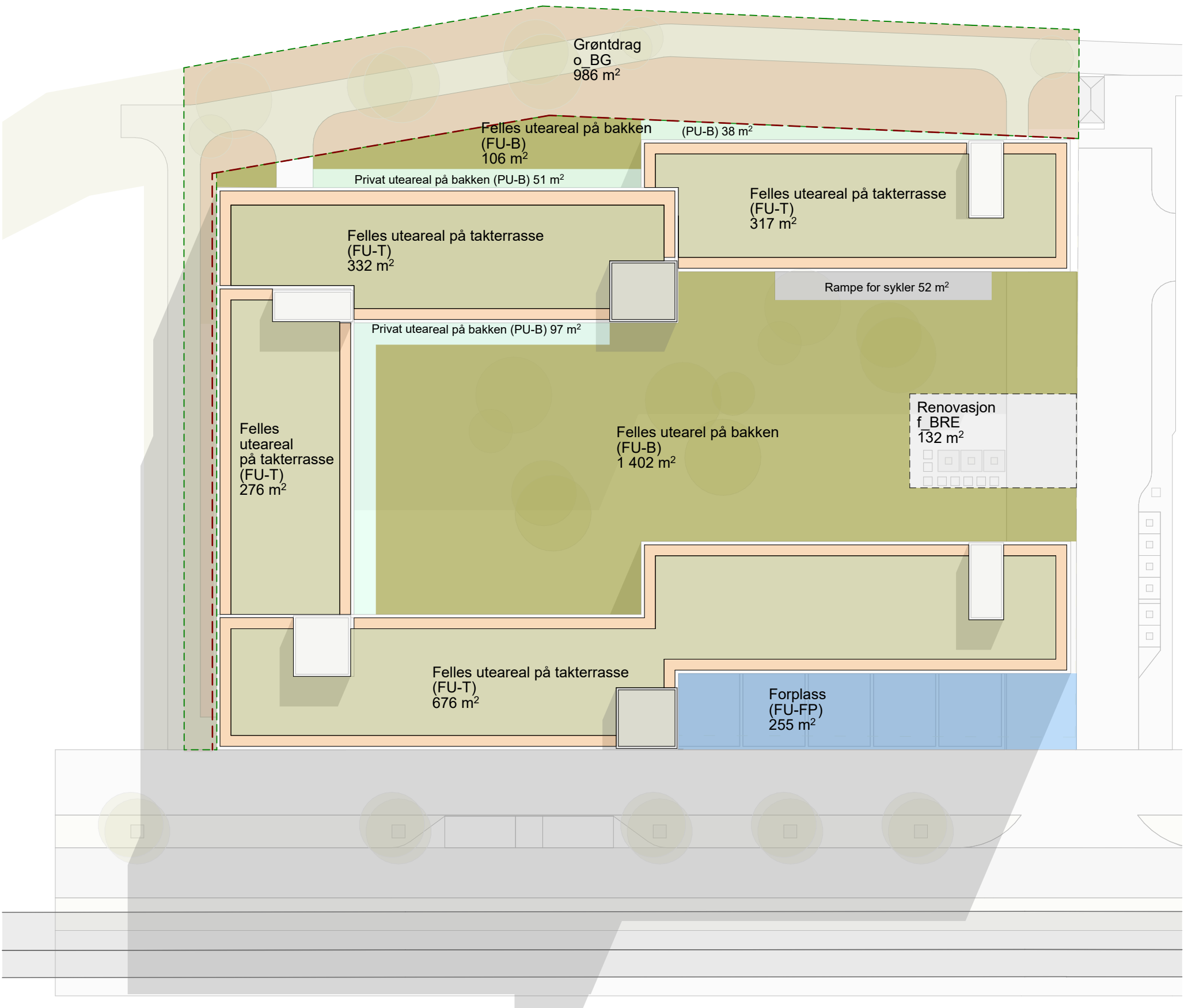
|                          |      |
|--------------------------|------|
| Areal takflate:          | 2293 |
| Pergola/tak + Trapp/heis | 243  |
| Prosentandel:            | 12%  |

Overbygget areal som ikke medregnes i BRA



Le-tak/ pergola innenfor  
bestemmelsesområde #2 skal ikke  
medregnes..."





Uteromskrav

| Boligareal i prosjektet |              |
|-------------------------|--------------|
| Plan 0                  | 444 m2 BRA   |
| Plan 1                  | 1166 m2 BRA  |
| Plan 2                  | 1235 m2 BRA  |
| Plan 3                  | 2163 m2 BRA  |
| Plan 4                  | 2163 m2 BRA  |
| Plan 5                  | 1735 m2 BRA  |
| Plan 6                  | 1288 m2 BRA  |
| Plan 7                  | 926 m2 BRA   |
| Plan 8                  | 926 m2 BRA   |
| Sum boligareal          | 12046 m2 BRA |

| Krav til uteareal iht. vedtak i byutviklingsutvalget 13.05.2026 |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| 30m2 uteareal pr. 100m2 boligareal                              | 3614 m2 |

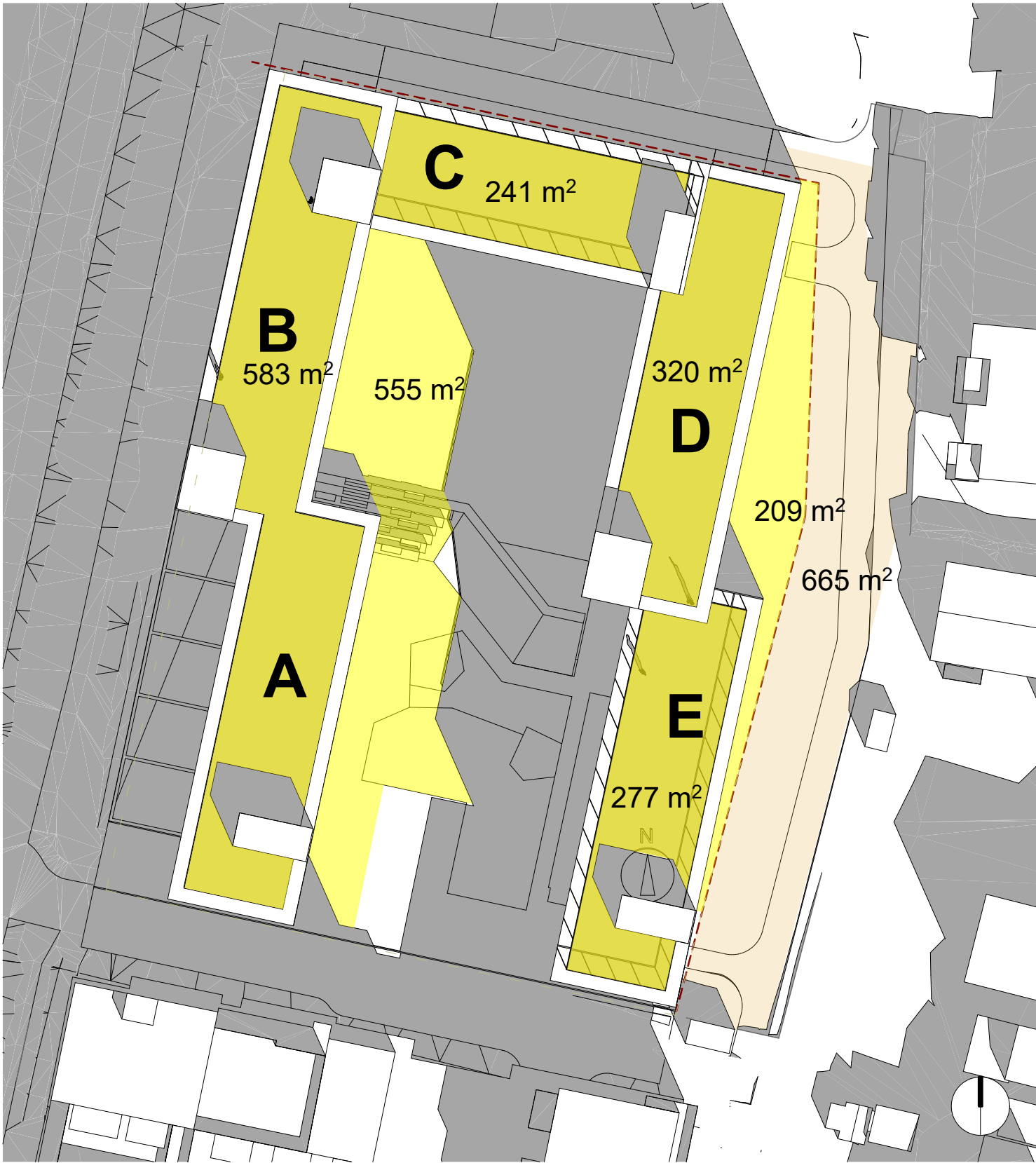
Uteromsregnskap

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Felles uteareal på bakken (FU-B)      | 1508 m2 |
| Felles uteareal på takterrasse (FU-T) | 1601 m2 |
| Forplass (FU-FP)                      | 255 m2  |
| Grøntdrag (o_BG)                      | 986 m2  |
| Privat uteareal på bakken (PU-B)      | 186 m2  |
| SUM uteoppholdsareal                  | 4536 m2 |

| Uteoppholdsareal i m2/100m2 boligareal                                                     | 38 m2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Tiltaket har 38m2 uteareal pr. 100m2 boligareal, og tilfredstiller kravet på 30m2 uteareal |       |

| Krav om 50% fellesareal, og 20% av dette på bakkeplan             |         |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| 30m2 uteareal pr. 100m2 boligareal                                | 3614 m2 |
| Krav om 50 % fellesareal                                          | 1807 m2 |
| Fellesareal i prosjektet                                          | 4350 m2 |
| Tiltaket tilfredstiller kravet til andel fellesareal              |         |
| Krav om 20% av dette på bakkeplan                                 | 870 m2  |
| Fellesareal på bakkeplan i prosjektet                             | 2749 m2 |
| Tiltaket tilfredstiller kravet til andel fellesareal på bakkeplan |         |

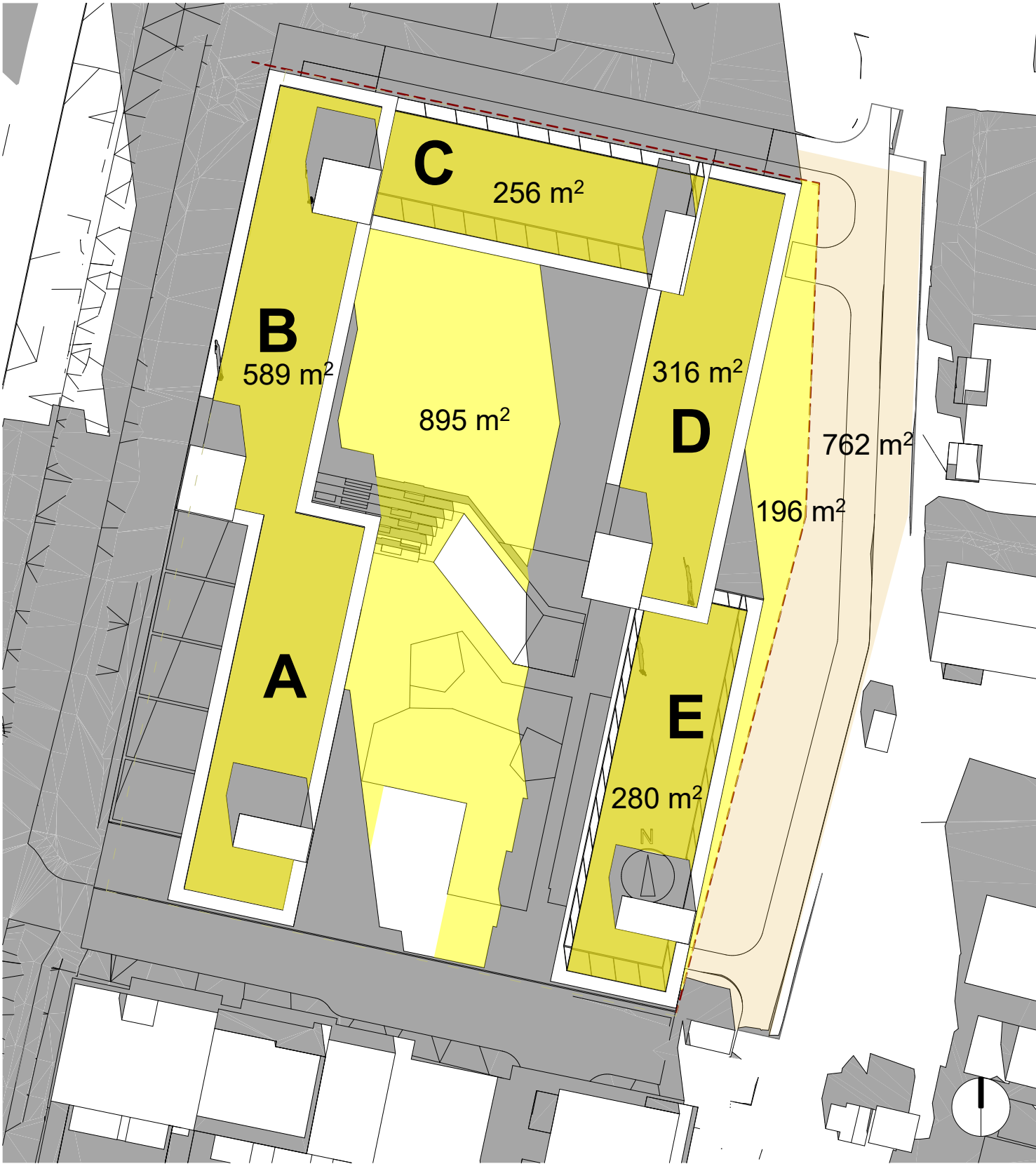




| Uteoppholdsareal med sol 21. mars kl 12 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Sol tak                                 | 1 420           |
| Sol terreng                             | 764             |
|                                         | <b>2 185 m²</b> |

Krav til solbelyst uteareal: 1807 m²  
Kravoppgjørelse: 121%

|  |                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------|
|  | uteareal i sol, på bakkeplan                              |
|  | uteareal i sol, på tak                                    |
|  | uteareal i sol, på bakkeplan i grøntdrag (ikke medregnet) |

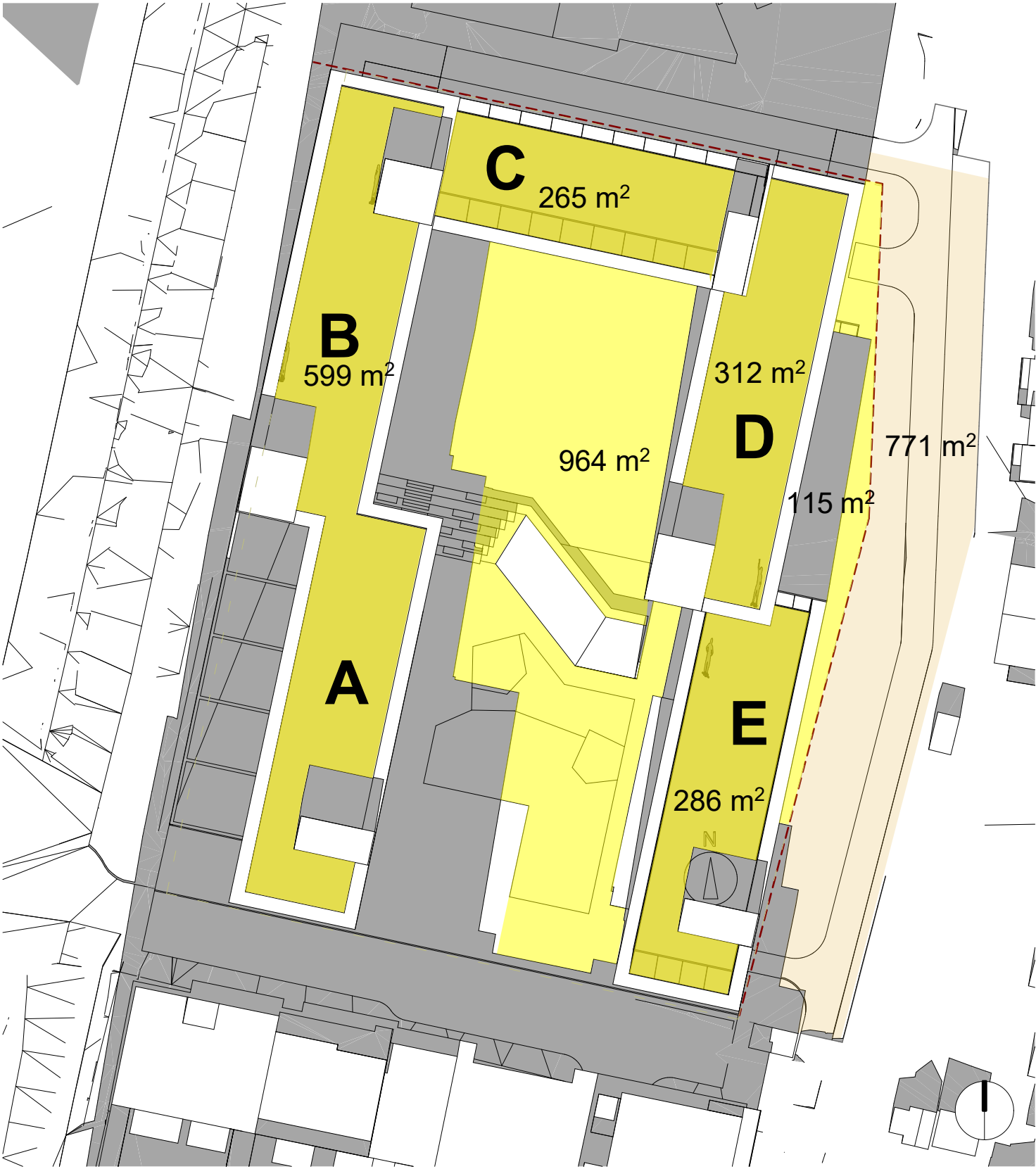


| Uteoppholdsareal med sol 21. mars kl 13 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Sol tak                                 | 1 441           |
| Sol terreng                             | 1 090           |
|                                         | <b>2 531 m²</b> |

Krav til solbelyst uteareal: 1807 m²  
Kravoppgjørelse: 140%

|  |                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------|
|  | uteareal i sol, på bakkeplan                              |
|  | uteareal i sol, på tak                                    |
|  | uteareal i sol, på bakkeplan i grøntdrag (ikke medregnet) |

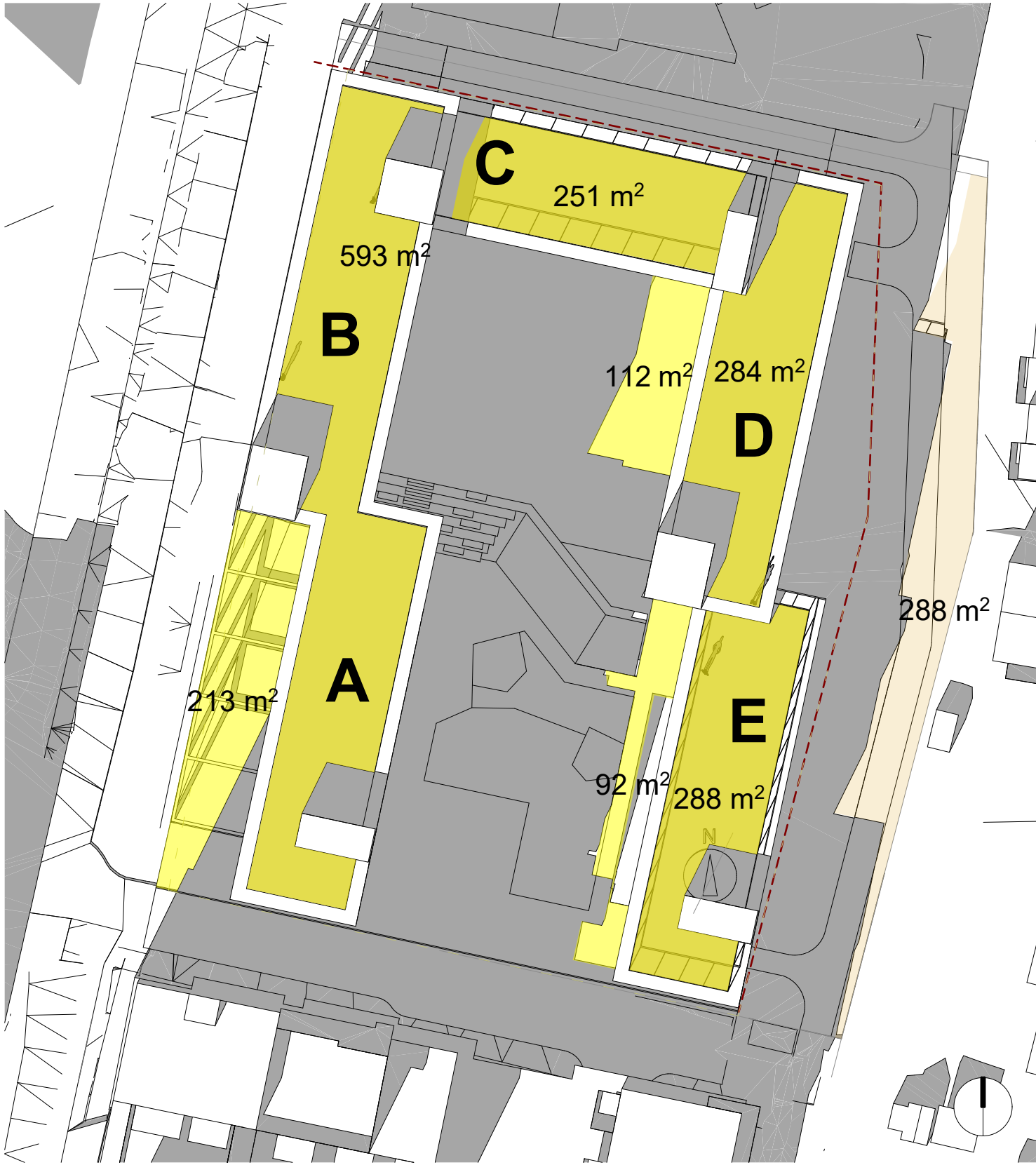




| Uteoppholdsareal med sol 21. mars kl 14 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Sol tak                                 | 1 462           |
| Sol terreng                             | 1 078           |
|                                         | <b>2 541 m²</b> |

Krav til solbelyst uteareal: 1807 m²  
Kravoppgjørelse: 141%

|  |                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------|
|  | uteareal i sol, på bakkeplan                              |
|  | uteareal i sol, på tak                                    |
|  | uteareal i sol, på bakkeplan i grøntdrag (ikke medregnet) |

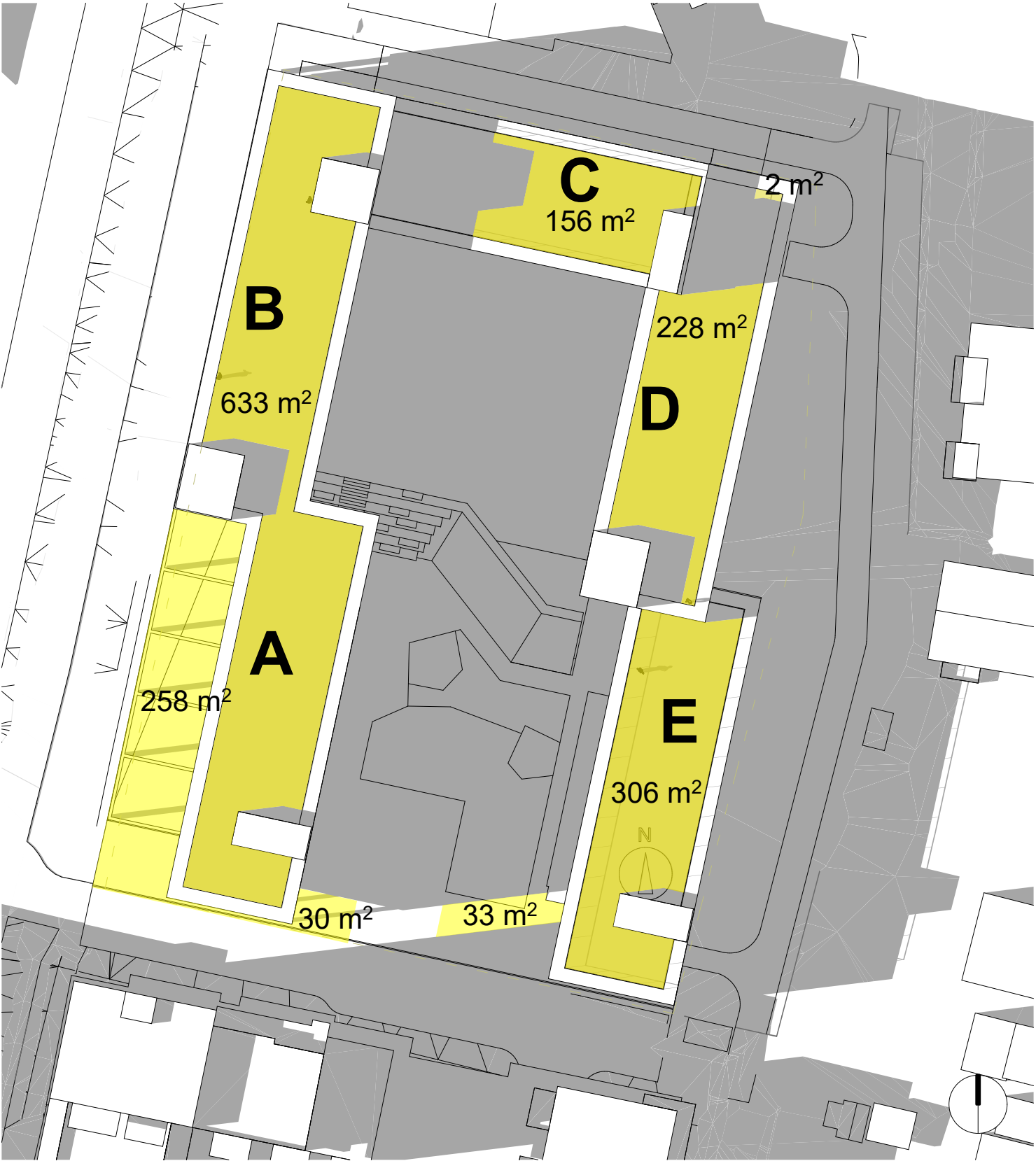


| Uteoppholdsareal med sol 21. mars kl 15 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Sol tak                                 | 1 416           |
| Sol terreng                             | 418             |
|                                         | <b>1 833 m²</b> |

Krav til solbelyst uteareal: 1807 m²  
Kravoppgjørelse: 101%

|  |                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------|
|  | uteareal i sol, på bakkeplan                              |
|  | uteareal i sol, på tak                                    |
|  | uteareal i sol, på bakkeplan i grøntdrag (ikke medregnet) |



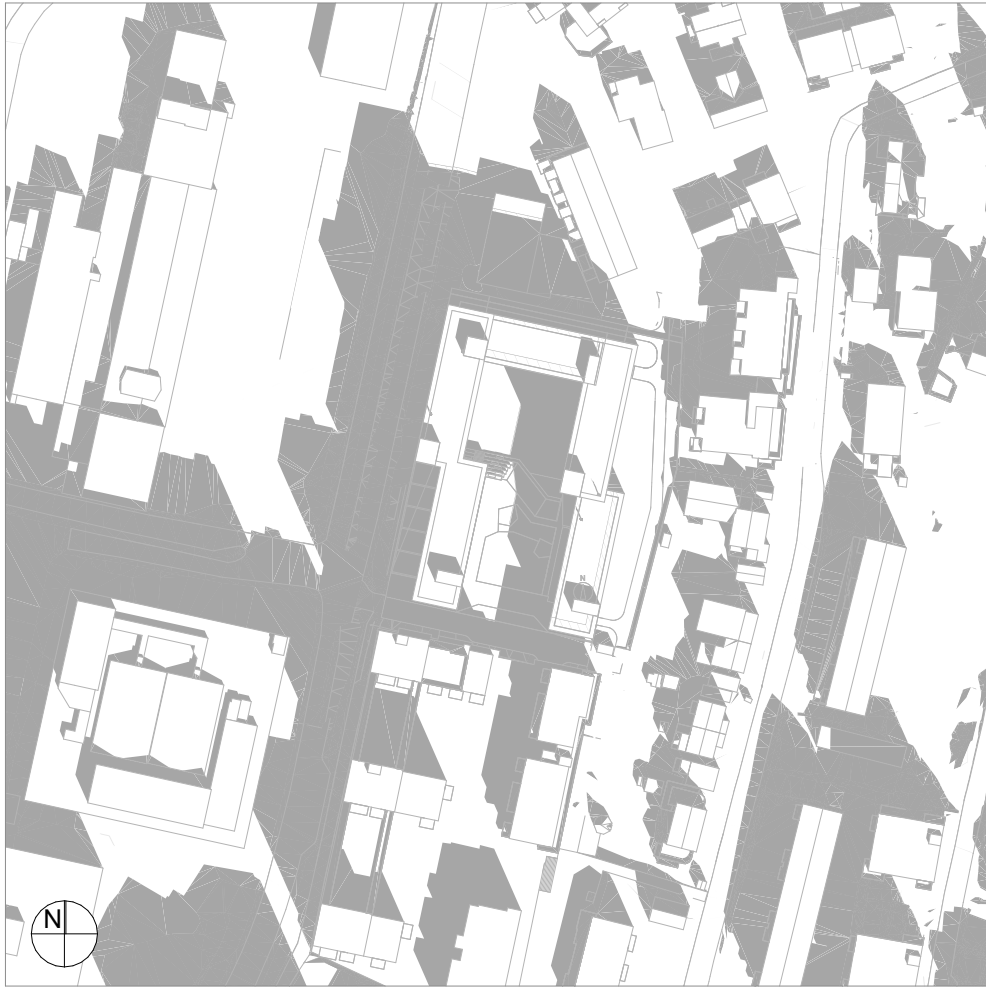


| Uteoppholdsareal med sol 23. juni kl 18 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Sol på bakken                           | 321             |
| Sol på tak                              | 1 324           |
|                                         | <b>1 645 m²</b> |

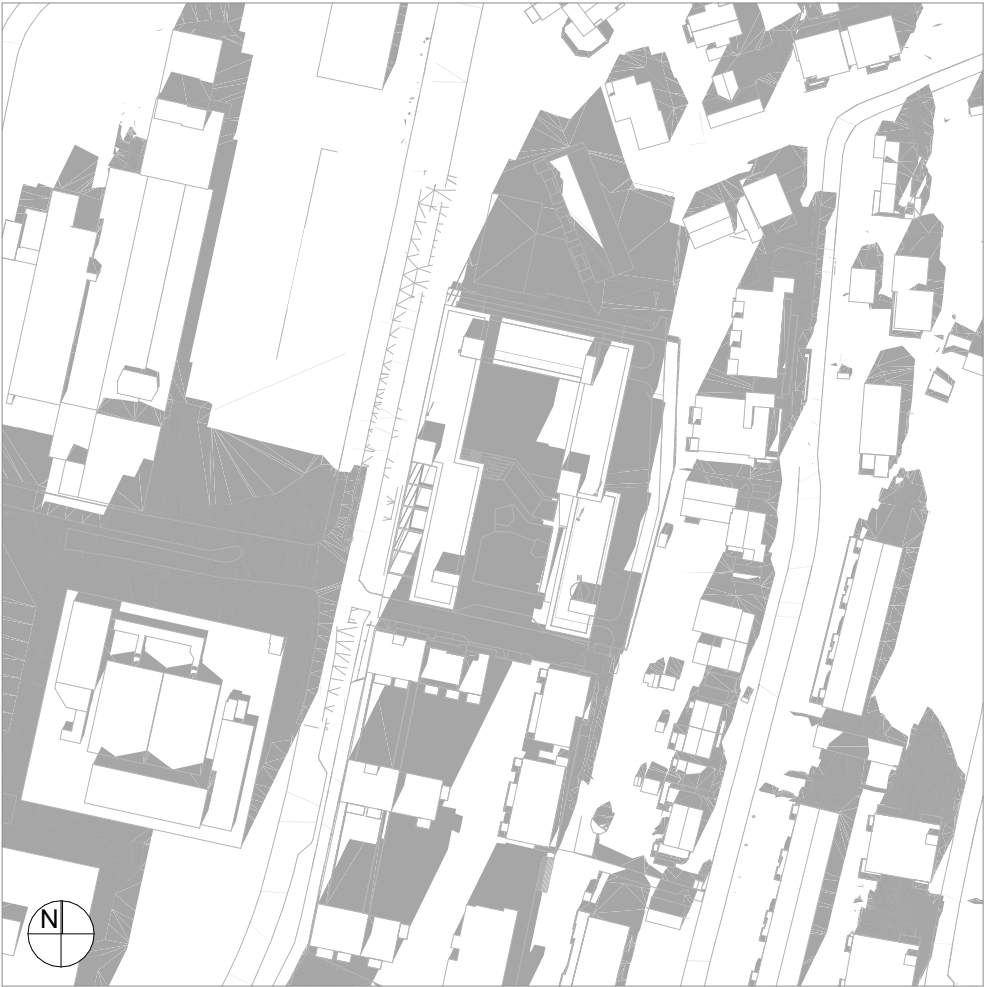
Krav til solbelyst uteareal: 1807 m²  
Kravoppgjørelse: 92%

- uteareal i sol, på bakkeplan
- uteareal i sol, på tak
- uteareal i sol, på bakkeplan i grøntdrag (ikke medregnet)

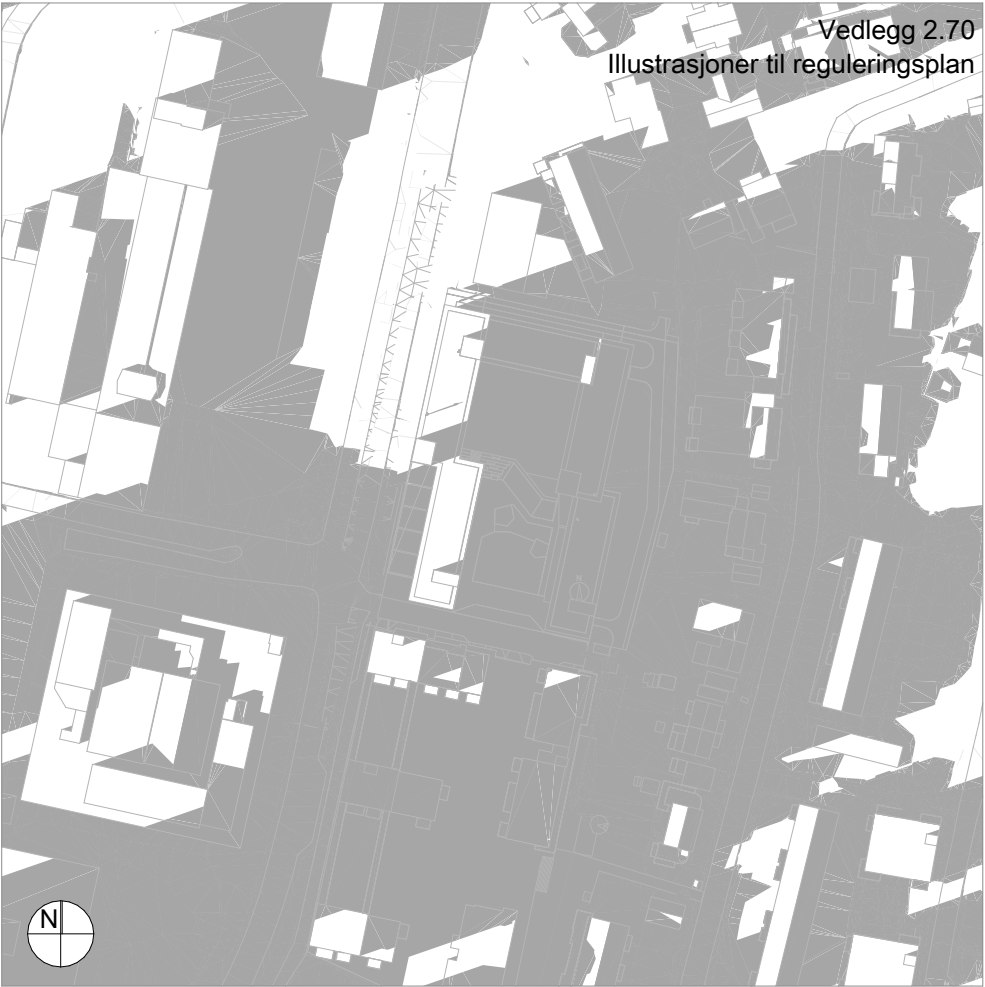




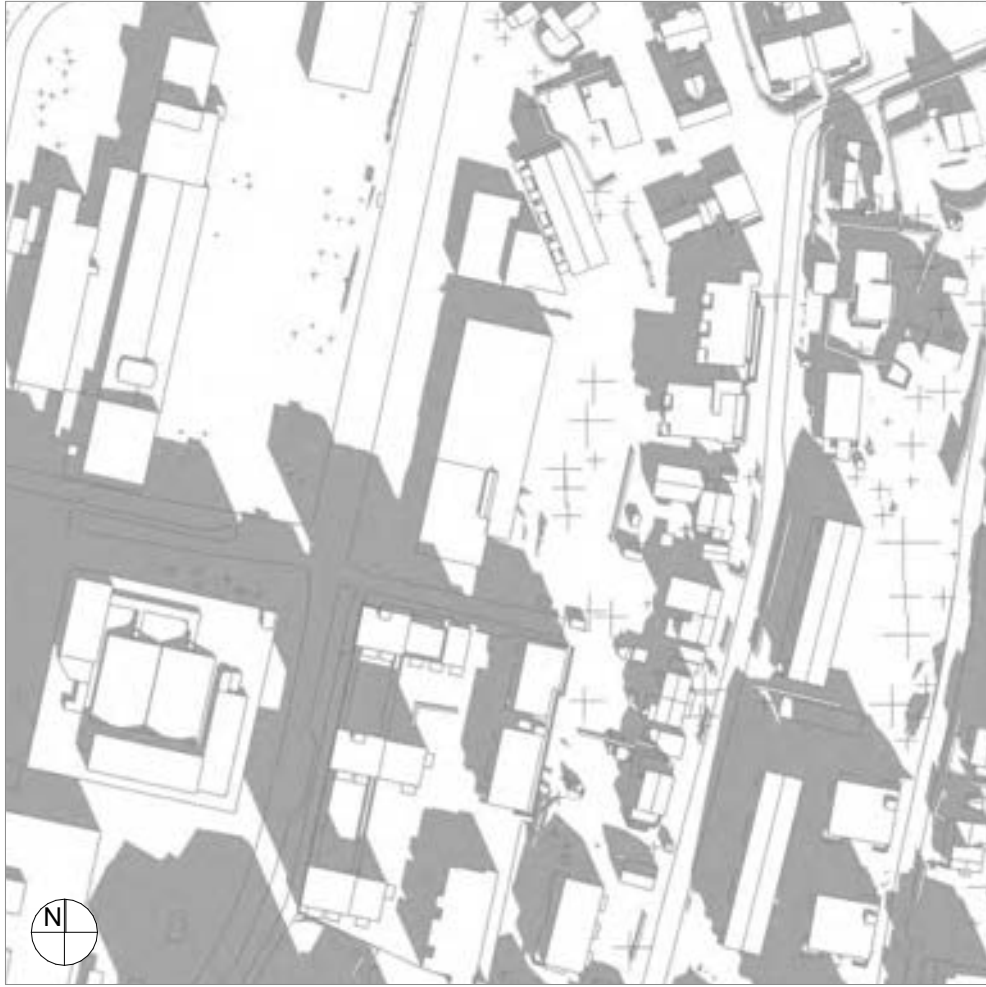
21. mars kl. 12 - Planforslag



21. mars kl. 15 - Planforslag



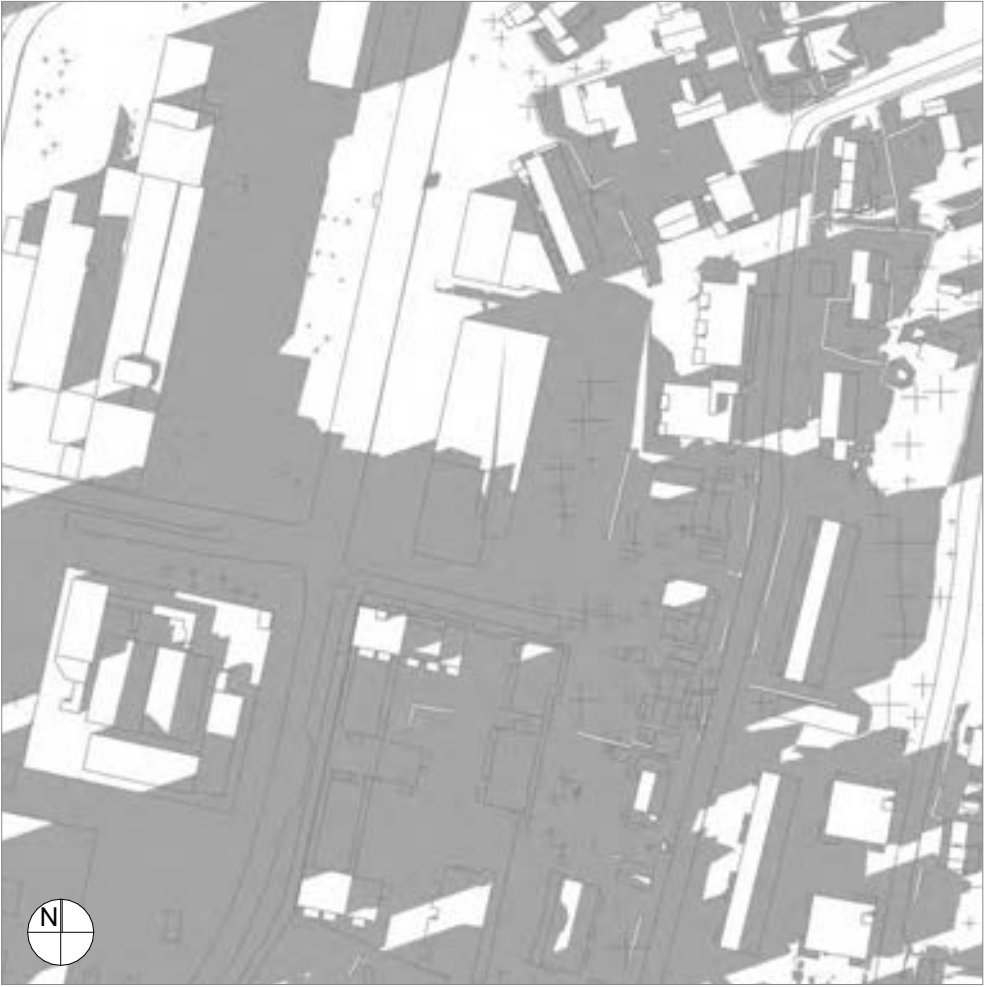
21. mars kl. 18 - Planforslag



21. mars kl. 12 - Dagens situasjon

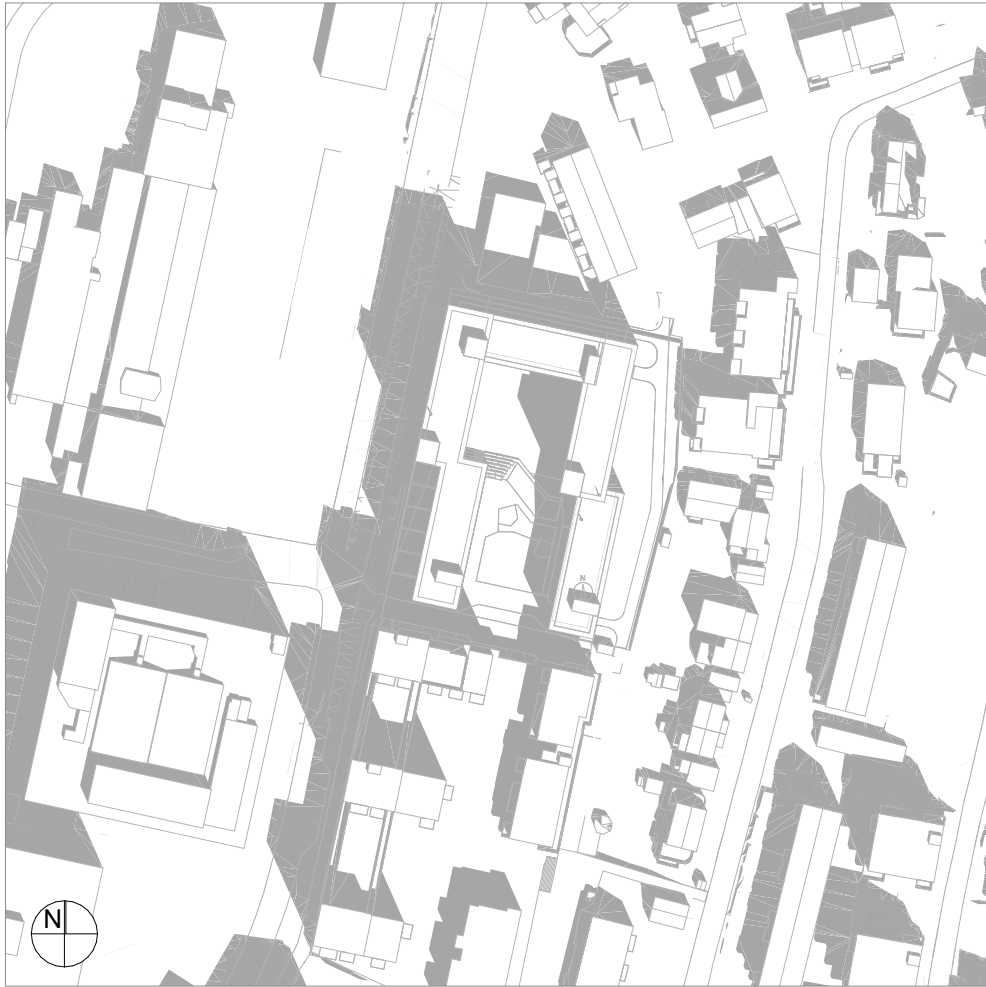


21. mars kl. 15 - Dagens situasjon

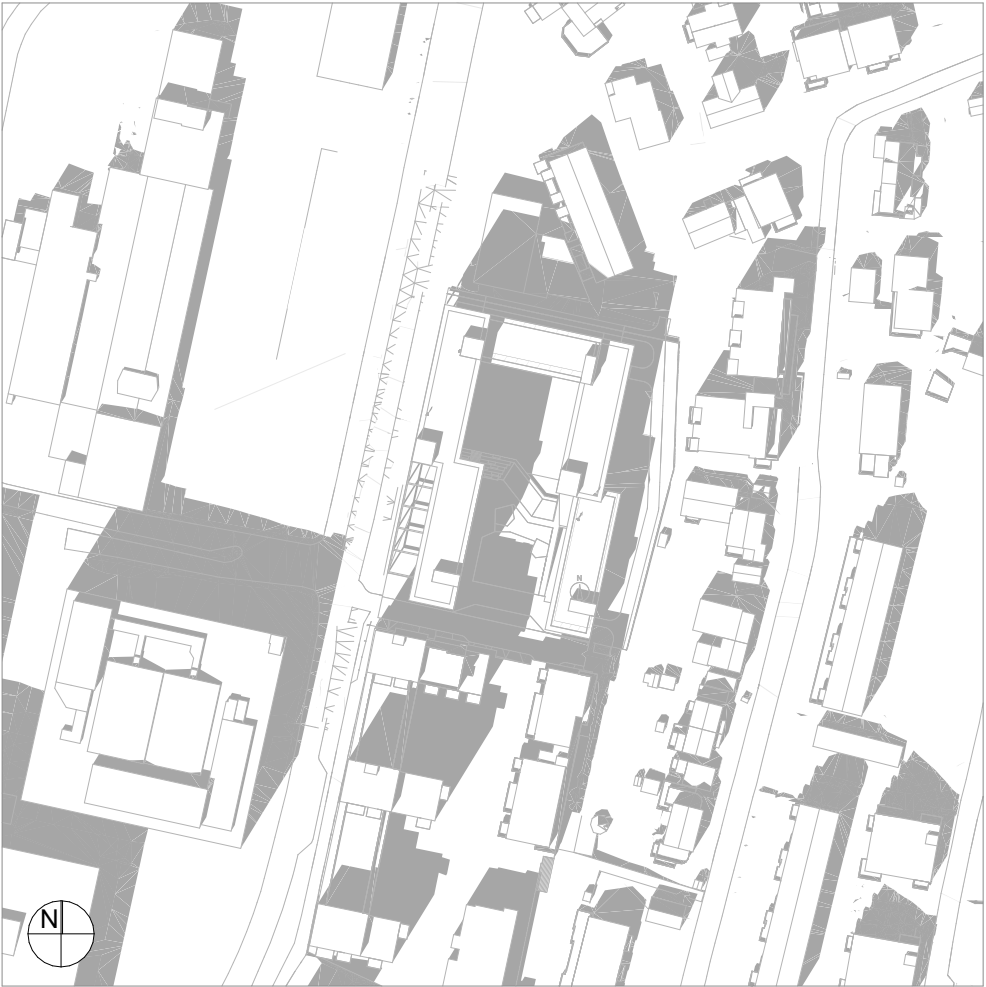


21. mars kl. 18 - Dagens situasjon





22. april kl. 12 - Planforslag



22. april kl. 15 - Planforslag



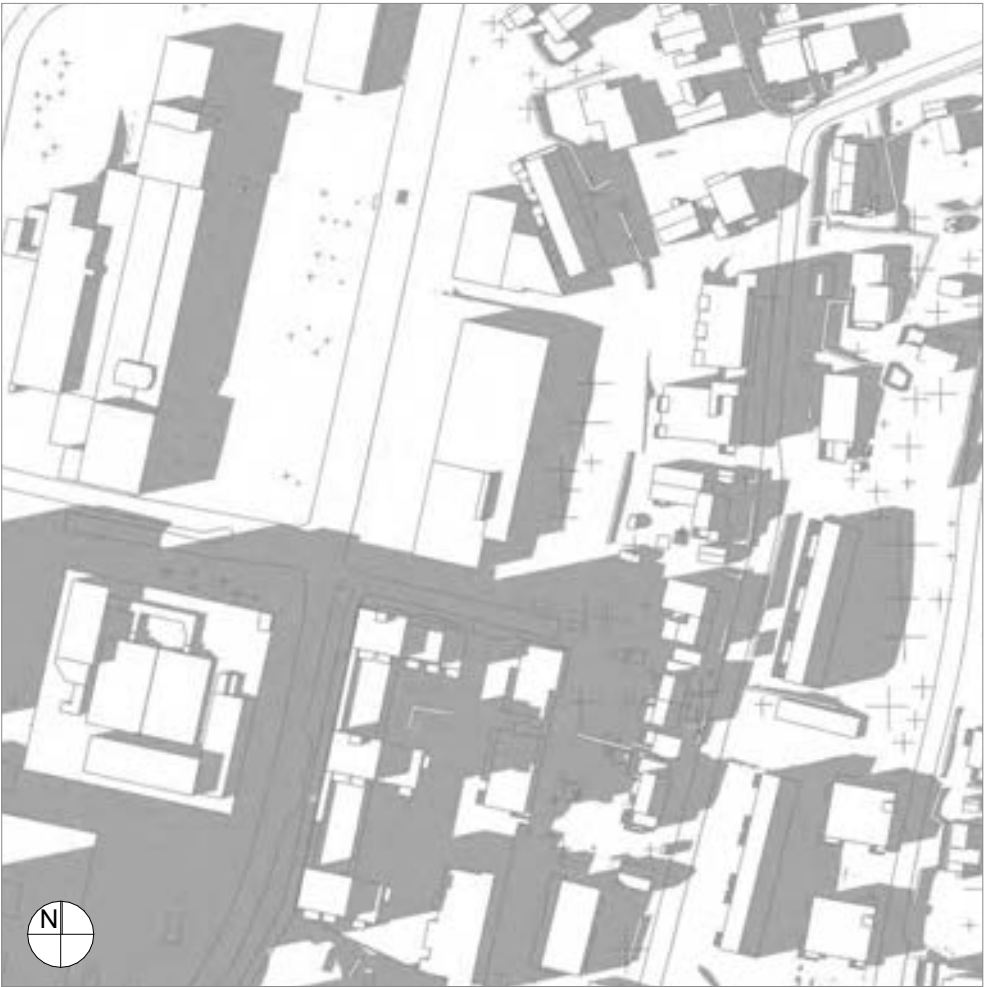
22. april kl. 18 - Planforslag



22. april kl. 12 - Dagens situasjon

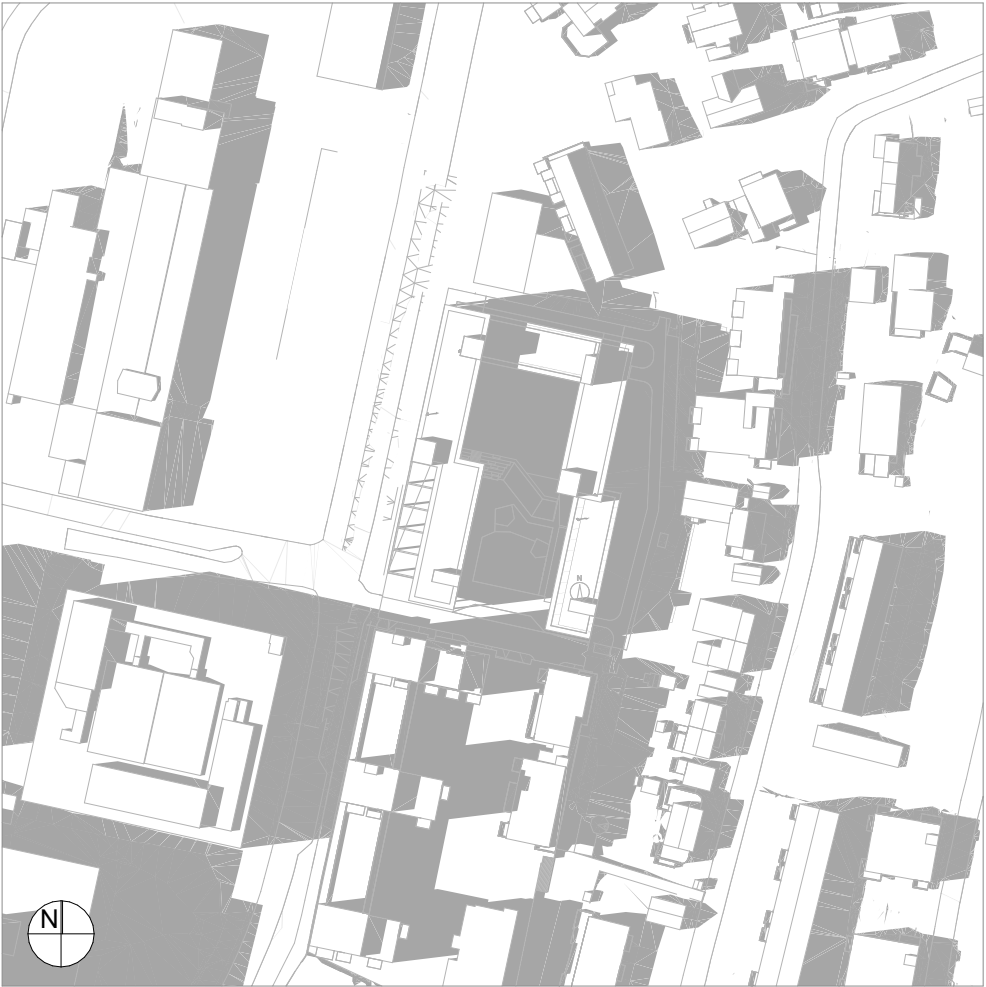


22. april kl. 15 - Dagens situasjon



22. april kl. 18 - Dagens situasjon

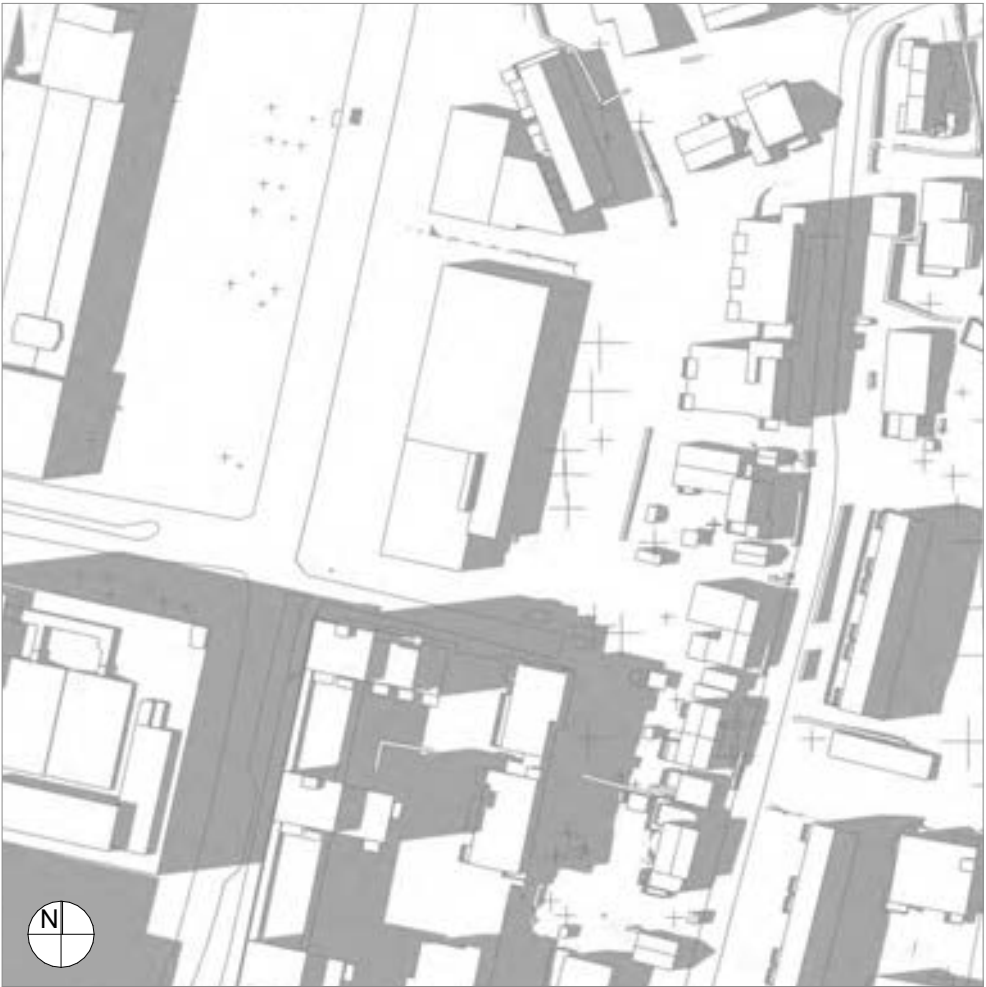




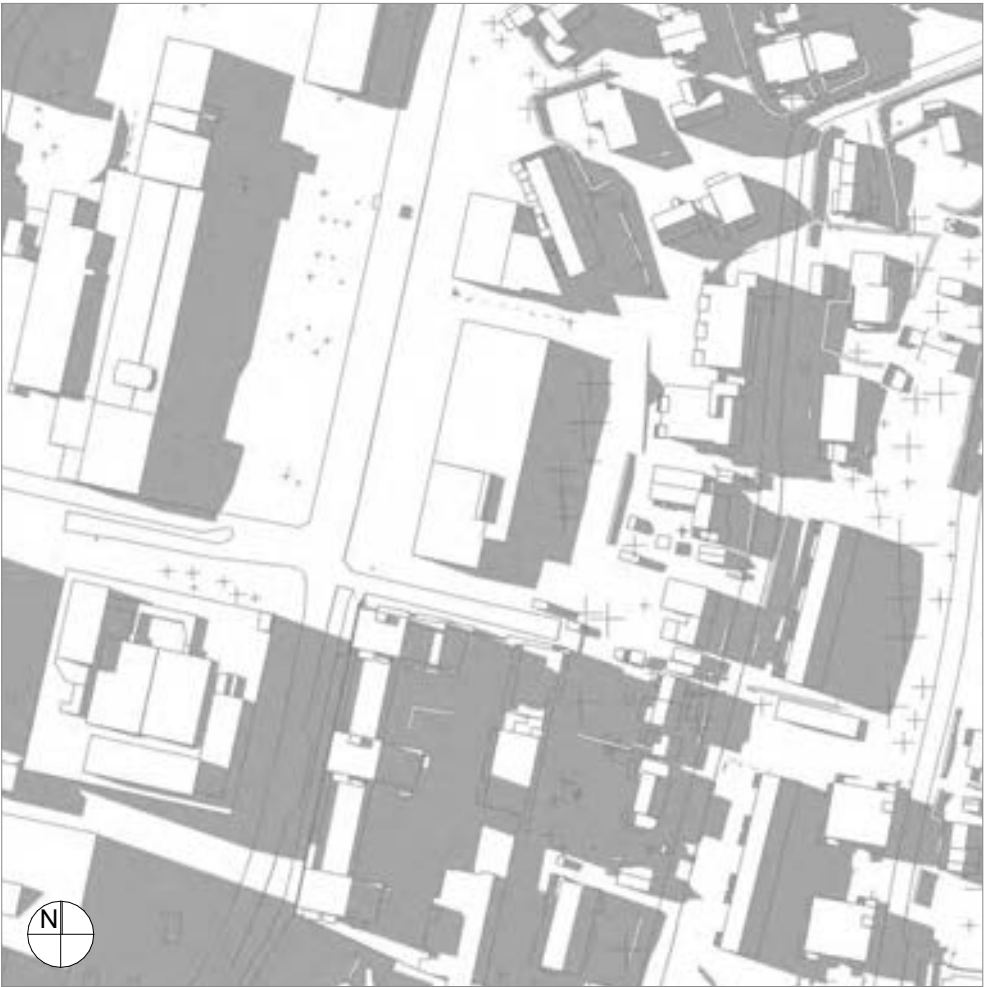
23. juni kl. 18 - Planforslag



23. juni kl. 20 - Planforslag

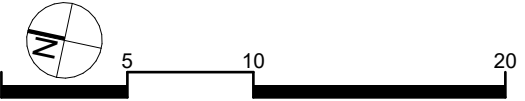
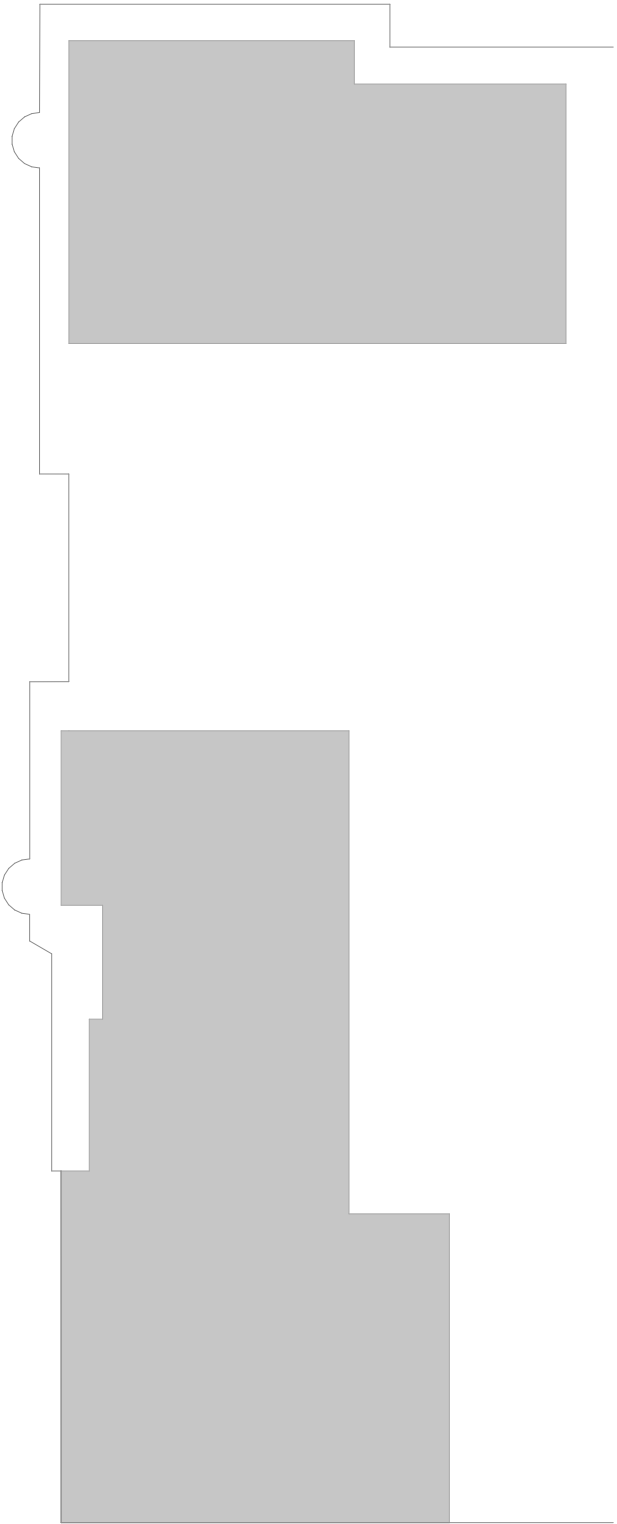
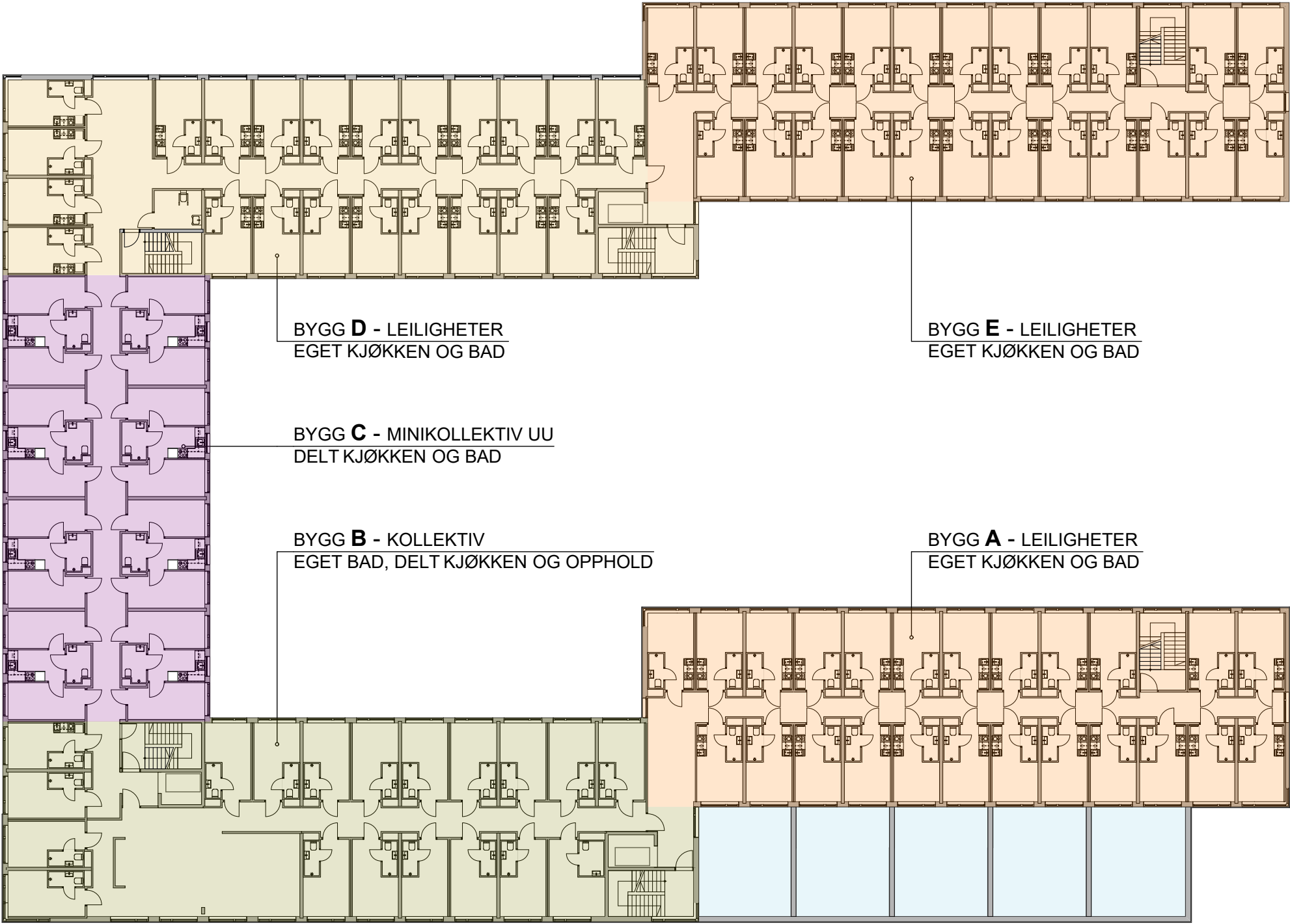


23. juni kl. 18 - Dagens situasjon

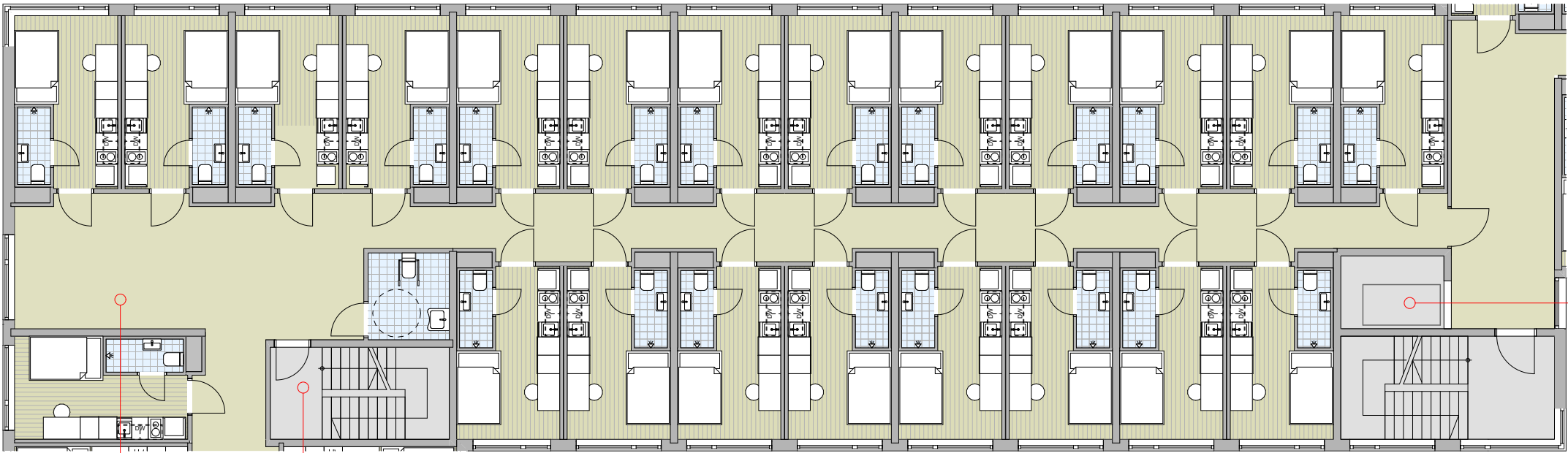


23. juni kl. 20 - Dagens situasjon









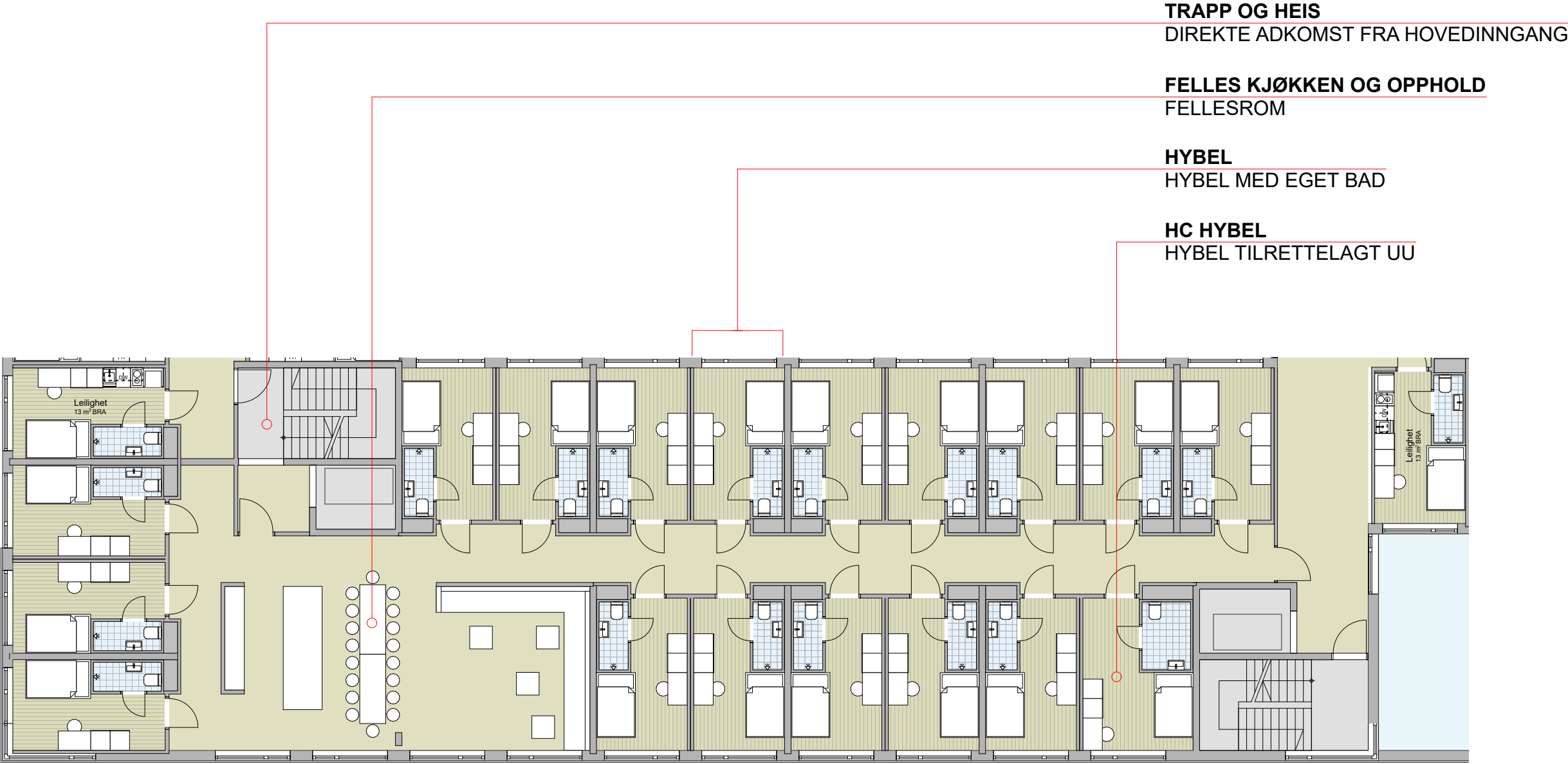
**TRAPP OG HEIS**  
DIREKTE ADKOMST TIL  
- TAKTERRASSE  
- GÅRDSROM  
- BODER  
- SYKKELPARKERING

**LEILIGHET**  
LEILIGHET MED EGET KJØKKEN OG BAD

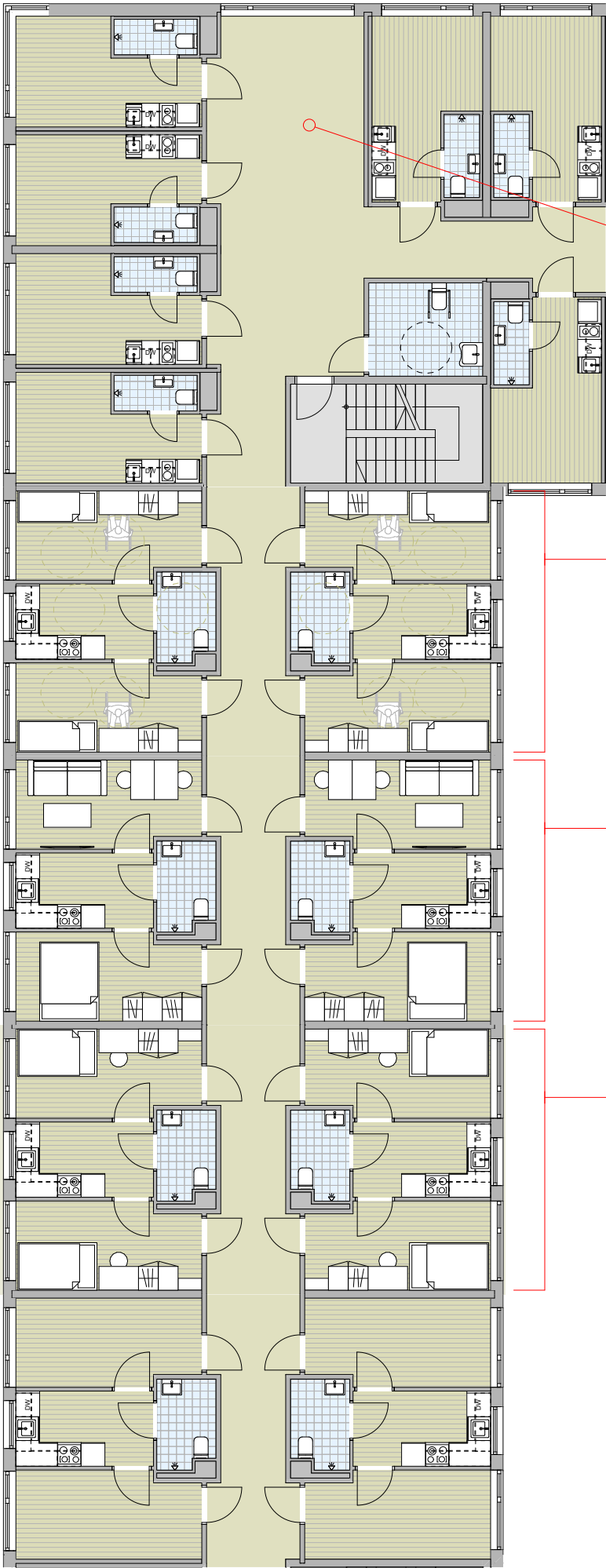
**TRAPP**  
DIREKTE ADKOMST FRA HOVEDINNGANG

**FELLESAREAL**  
SOSIAL SONE PÅ ETASJEN  
SUPPLEMENT TIL FELLESAREAL PLAN 1









BYGG **C** - MINIKOLLEKTIV  
DELT KJØKKEN OG BAD

**FELLESAREAL**  
FELLESAREAL PÅ ETASJEN  
SUPPLEMENT TIL FELLESAREAL PLAN 1

**HC LEILIGHET**  
LEILIGHET TILRETTELAGT UU

**PAR LEILIGHET**  
LEILIGHET MØBLERT SOM PARLEILIGHET  
- SOVEROM MED DOBBELTSENG  
- OPPHOLDSROM

**LEILIGHET MINIKOLLEKTIV**  
TO LEILIGHET MED FELLES KJØKKEN OG BAD