



Planident: r20220020

Arkivsak: 2023/7793

## Senter for psykisk helse, St. Olavs Hospital, detaljregulering (22/5583)

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 19.01.2024

Dato for revisjon etter oppfølging av vedtak : 22.02.2024 (endring markert med rød tekst)

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### §1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Henning Larsen Architects AS, datert 12.01.2024.

#### §2. FORMÅLET MED REGULERINGSPANEN

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av Senter for Psykisk Helse (SPH). Senteret er del av universitetssykehuset i Trondheim, og inngår i NTNUs samling av campus. I senteret vil NTNUs fagmiljøer innen psykologi og psykisk helse etableres sammen med St. Olavs hospital sitt fagmiljø og behandlingstilbud innen psykisk helsevern.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

O - Offentlig tjenesteyting, under bakken, på bakken og over bakken (1160)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

KV - Kjøreveg (2011)

FO - Fortau (2012)

AVG - Annen veggrunn – grøntareal (2019)

P - Parkeringsplasser (2082)

SAA - Kombinerte samferdselsanlegg (2900)

HENSYNSSONER

H140 - Frisiktsone (140)

H570 - Bevaring kulturmiljø (570)

BESTEMMELSEOMRÅDER

2195/2024

---

Postadresse:

ORGNVN

Byplankontoret

Postboks 2300

Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 9

Telefon:

72 54 25

00

Organisasjon

snummer:

NO 942 110

464

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

#1-3 Utforming

### §3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1. Støy- og luftforurensning

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn.

Det tillates at det etableres helseformål med tilknyttet uteoppholdsareal innenfor gul støysone, og tillates at det gis avvik fra gjeldende støyretningslinje for helikopterstøy for uteoppholdsarealer. Ved korttidig helikopterstøy skal det være mulig å gå til skjermede omgivelser/innendørs

#### 3.2. Parkeringskjeller

Det tillates parkeringskjeller i o\_03, i #1 i o\_04 og i Edvard Griegs gate, for inntil 300 biloppstillingsplasser.

Kjøreatkomst kan være fra Edvard Griegs gate og Ragnhilds gate.

### §4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1. Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

«Formingsveileder for RIT 2000» skal legges til grunn for ny bebyggelse, og tilpasses eksisterende bebyggelse ved St. Olavs hospital med hensyn til form, farge og materialvalg. Bebyggelsen skal utformes slik at virkningen av de store byggene dempes ved variasjon i fasadeliv gjennom oppdeling, fasadegrønt, relieffvirkning og/eller variasjon i materialbruk, og kombinasjoner av disse virkemidlene.

Senter for psykisk helse skal etableres med en fasadeutforming med god kontakt til gateplan og omgivelser. Publikumsrettede funksjoner, skal så langt mulig etableres mot fasader og vise aktiviteten innenfor. Graden av åpenhet og fasadeaktivitet skal følge funksjonen på innsida.

Fasade i sokkel skal ikke ha annet uttrykk eller materialbruk enn bygget forøvrig. For å oppnå god visuell kontakt mot omgivelsene skal det, så langt virksomheten tillater det benyttes en stor andel glass i fasader og med inngangsdører til funksjoner tilgjengelig for publikum.

For felt o\_04, bestemmelsesområde #1 og #3 tillates lysgrav langs bebyggelsens østre side, inntil 1,5 meter utenfor angitte byggegrense. For o\_03 tillates ikke lysgraver utenfor områdets byggegrenser.

Bebyggelsen i bestemmelsesområde #3 skal gis en utforming og åpenhet som ivaretar gateløp og den verneverdige ungdombebyggelsen. Den visuelle sammenhengen fra gaterommet i Erik Jarls gate til Svein Jarls gate skal, så langt virksomheten tillater det, ivaretas gjennom åpne og gjennomlyste glassfasader i ny bebyggelse i minimum 1.-3. etasje.

#### **4.2. Utnyttelsesgrad**

Samlet bruksareal innenfor felt o\_O3 skal ikke overstige 24 500 m<sup>2</sup> BRA.

Samlet bruksareal innenfor felt o\_O4, bestemmelsesområdene #1 og #3, skal ikke overstige 11 900 m<sup>2</sup> BRA.

Samlet bruksareal innenfor felt o\_O4, bestemmelsesområde #2, skal ikke overstige 1000 m<sup>2</sup> BRA.

Beregningene gjelder ikke arealer under og over bakken, som kjellere, kulvert- og bruforbindelser.

#### **4.3. Byggehøyder**

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøyder gitt i plankart og linjer for gesims- og mønehøyder i plankartet.

For o\_O3 og o\_O4, #1 og #3, tillates inntil 7 etasjer inklusive sokkel, avgrenset av angitt kotehøyde.

For O3 skal tekniske installasjoner på tak skal ha maks høyde på 3,5 meter over gesims, og areal på maks 30 % av takflaten.

For O4, bestemmelsesområde #1 og #3 skal tekniske installasjoner på tak skal ha maks høyde på 3,5 meter over gesims, og areal på maks 25 % av takflaten.

For O4, bestemmelsesområde #2, skal tekniske installasjoner på tak begrenses til vertikale piper og ventilasjonsanlegg, maksimalt 2,0 meter over mønelinje.

Der det etableres takoppbygg skal disse ha fasademateriale som harmonerer med øvrig fasademateriale på bebyggelsen. For o\_O3 og o\_O4 #1 og #3 skal tekniske takoppbygg være trukket inn minst 1 meter fra fasadelivet.

##### **4.3.1 Solcelleanlegg**

Det tillates solcelleanlegg på bebyggelsens tak og fasade. Der solcelleanlegg på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal det trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv. For fasader der solcelleanlegg etableres skal disse fortrinnsvis integreres som en del av fasaden.

#### **4.4. Bebyggelse under bakken o\_07 og o\_08 - Kultvertforbindelser**

Angitte byggegrense under bakkeplan gjelder forbindelser mellom o\_03 og tilliggende bebyggelse på o\_04 og Nevrosenteret. Kulvertforbindelsene skal benyttes til varelevering, renovasjon og annen relevant logistikk.

#### **4.5. Bebyggelse over bakken, o\_05 og o\_06 - Bruområder**

Innenfor o\_05 tillates gangbruforbindelse i inntil 2 etasjer mellom o\_03 og Kunnskapssenteret.

Innenfor o\_06 tillates gangbruforbindelse mellom alle etasjene i o\_03 og o\_04, over 1.etasje.

Alle gangbruforbindelser skal ha en transparent utførelse med gjennomlys og en maksimal utvendig bredde på 4,2 meter. Gangbruforbindelsene skal ikke møbleres eller benyttes til lagring av utstyr. Under gangbruforbindelsene skal det være fri passasje i en høyde på 4,9 meter over gateplanet.

#### **4.6. Uteareal**

Det skal utarbeides utomhusplan for hele planområdet, som følger byggesøknader. Formingsveileder for RIT 2000 hensyntas for utsmykning og kunst. Utsmykning skal inngå i plan for anleggsgjennomføring og benyttes i anleggsperioden.

På o\_03 og o\_04 skal det opparbeides uteareal på minimum 25 % av tomtearealet, lokalisert på tak, terrasser eller på bakkeplan. På o\_04 skal areal utenfor byggegrensene opparbeides som atkomst og grønt uteareal, med gangsoner, lek og oppholdssoner, beplantning og møblering.

Kantsonene mellom bygg og fortau innenfor o\_03 og o\_04 skal utformes i tråd med tilsvarende soner på St. Olavs Hospital. Sonene tillates opparbeides med sykkelparkering sitteplasser, beplantning, atkomster for gående, nødvendige trapper og atkomstramper, ambulanseinngang, samt ventilasjonstårn og trafo.

Kantsoner som ikke opparbeides for opphold eller aktiv bruk, skal opparbeides med beplantning som beriker omgivelsene.

Rabatter mellom kjøreveg, parkering og fortau i områdene o\_SAA og i o\_AVG skal det i sin helhet benyttes til beplantning, gatetrær og ev. utsmykning. I o\_AVG1 skal arealet benyttes til sykkelparkering, oppdelt med soner med gatetrær/beplantning.

#### **4.7. Sykkelparkering**

Innenfor planområdet skal det anlegges minimum:

23 sykkelparkeringsplasser per 100 studenter.

46 sykkelparkeringsplasser per 100 ansatte.

Min 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres med takoverdekning, hvorav minimum 50% av disse skal være innendørs. 8% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykler, transportsykler og familiesykler. Eventuelle takoverbygde sykkelparkeringsplasser kan være langs fasader eller på midlertidige arealer som ikke bebygges. Dersom det ikke er mulig å tilfredsstille kravene utendørs, skal nødvendige antall plasser etableres innendørs.

#### **4.8. Overvannshåndtering**

Lokal, naturbasert overvannshåndtering med fordrøyning skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltakene. Dersom andre løsninger velges skal dette begrunnes og følge søknad om tiltak.

Overvann skal ledes frem til nærmeste resipient. Bygninger, terreng og landskap skal utformes slik at naturlige flomveier bevares eller etableres, og at sikkerhet mot flomskader er tilstrekkelig ivaretatt.

### **§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)**

#### **5.1. Kjøreveg – o\_KV**

Alle regulerte kjøreveger er offentlige.

#### **5.2. Fortau – o\_FO**

Alle regulerte fortau er offentlige.

#### **5.3. Annen veggrunn – grøntareal – o\_AVG**

Annen veggrunn er offentlig. Innenfor dette formålet skal det så langt det er mulig etableres gatetrær. Det tillates teknisk infrastruktur i områdene, herunder luftetårn for bebyggelse og søyler for overgangsbruer.

#### **5.4. Parkering - P**

Det tillates etablert offentlige parkeringsplasser innenfor formålet.

Minimum 2 av bilparkeringsplassene skal ha en bredde på minimum 4,5 meter og en minimum lengde på 6 meter.

#### **5.5. Kombinerte samferdselsanlegg – o\_SAA**

Veiarealet skal opparbeides med sykkel- og bilparkering, grønt/vegetasjonssoner med gatetrær, samt atkomst for ambulanse. Reguleringsplanens vedlagte illustrasjonsplan skal legges til grunn med tanke på fordelingen av arealbruken i sonen, men kan tilpasses utformingen av bebyggelsen det grenser mot.

Som del av parkeringsarealet, skal det nært hovedinngangen i området O3, etableres minst 2 parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det tillates teknisk infrastruktur i områdene, herunder søyler for overgangsbruer.

Avkjørselspilen for ambulanse på plankartet er veiledende. Utforming av området skal ivareta kravene til fri sikt fra avkjørsel. Endelig utforming av kombinasjonsområdene gis i utomhusplanen.

## **§6. HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7)**

### **6.1. Frisiktsone (H140)**

Innenfor frisiktsoner angitt på plankartet tillates ikke beplantning, gjerder eller andre konstruksjoner høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanes planum.

### **6.2. Bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (H570)**

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Med søknad om tiltak for tilbakeføring av bebyggelsen til opprinnelig situasjon skal det følge dokumentasjon på bebyggelsens opprinnelige situasjon.

Det tillates mindre tilbygg, på nordvestsiden av Eirik Jarls gate 8 til heis- og trappeforbindelse mellom etasjene. Tilbygg skal ha form og materialbruk tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Uteområdet innenfor hensynssonen skal ha opparbeidelse som grøntareal med karakter av hage / park. Port kan bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utforming, men mindre tilpasninger i plassering og utforming tillates.

## **§7. Bestemmelsesområder (§12-7 nr 1-14)**

For bestemmelsesområdene #1 og #2 og #3 gjelder bestemmelsene om byggehøyder, utforming, utnyttelse og tekniske konstruksjoner, nærmere omtalt i pkt. 4.1, 4.2. og 4.3.

## **§8. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **8.1. Utomhusplan**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, beplantning (allergivennlige planter), trær, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, parkering for bil, HC og sykkel, samt avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Det skal velges så store trær som mulig, av de treslag som velges.

## **8.2. Plan for renovasjon**

Planen skal vise hvordan lokale løsninger kobles til fellesløsninger for området, evt. hvordan egne løsninger organiseres og plasseres. Plan for renovasjon skal også vise hvordan renovasjon løses innomhus og følge søknad om igangsettelse av tiltak på o\_03 og/eller o\_04. Teknisk plangodkjenning for avfallsløsning, skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

## **8.3. Plan for bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold, samt tiltak for midlertidig utsmykning av anleggsområdet.

Ragnhilds gate skal være åpen for offentlig trafikk i anleggsperioden. Ceciliebrua skal så langt mulig brukes i til transporter med store kjøretøyer i anleggsperioden, slik at konsekvensene med transporter via Elgeseter gate minimeres. Mindre kjøretøyer og persontransport skal gå via offentlig vegnett, og ikke over Ceciliebrua.

Plassering av midlertidig anleggs-, rigg og deponiområde skal være del av plan for bygge- og anleggsperioden og kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket, herunder midlertidige bygninger (brakker), lagring av materialer, lagring av vegetasjonsmasser, anleggsveg og anleggsområde.

## **8.4. Plan for forurensede masser**

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

## **§9. REKKEFØLGEKRAV**

### **9.1. Geoteknisk prosjektering**

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettelsestillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **9.2. Beskyttelsestiltak i anleggsperioden**

Nødvendige beskyttelsestiltak, angitt i plan for anleggsgjennomføring, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### **9.3. Uteoppholdsarealer og midlertidige anleggs- og riggområder**

Områder som avsettes til uteoppholdsareal på bakken, skal ferdigstilles innen ett år etter at brukstillatelse på bygg i o\_04 er gitt.

Områder som er brukt til midlertidige anleggs- og/eller riggområder skal tilbakeføres til situasjon før anleggsperioden, innen ett år etter at brukstillatelse er på bygg er gitt.

### **9.4. Infrastruktur**

Områdene o\_SAA, o\_AVG, o\_AVG1 og planlagte fortau langs o\_03 og o\_04 skal være ferdigstilt i tråd med utomhusplanen innen ett år etter brukstillatelse for bebyggelsen er gitt.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert)

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Formingsveileder RIT 2000