

Saksframlegg

Detaljregulering av Senter for psykisk helse, St. Olavs Hospital, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/7793

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Senter for psykisk helse, St. Olavs Hospital* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Henning Larsen Arkitekter, datert 12.01.2024, i bestemmelser sist endret 19.01.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 19.01.2024.

Følgende må endres før sluttbehandling

1. Det må sikres areal til tosidig fortau langs sørsiden av bygget o_03 i Svein Jarls gate.
2. Sidefløyen o_04 må tilpasses jugendvillamiljøet i større grad, og byggegrensen må følge byggelinjen til Eirik Jarls gate 8.
3. Bru mellom hovedbyggene kan maksimalt være to etasjer. Det kan vurderes å etablere to separate broer mellom hovedbyggene.
4. Rekkfølgekrav om oppstramming av krysset i Klostergata – Ragnhilds gate må sikres.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Henning Larsen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sykehusbygg HF.

Komplett planforslag forelå 19.12.2023.

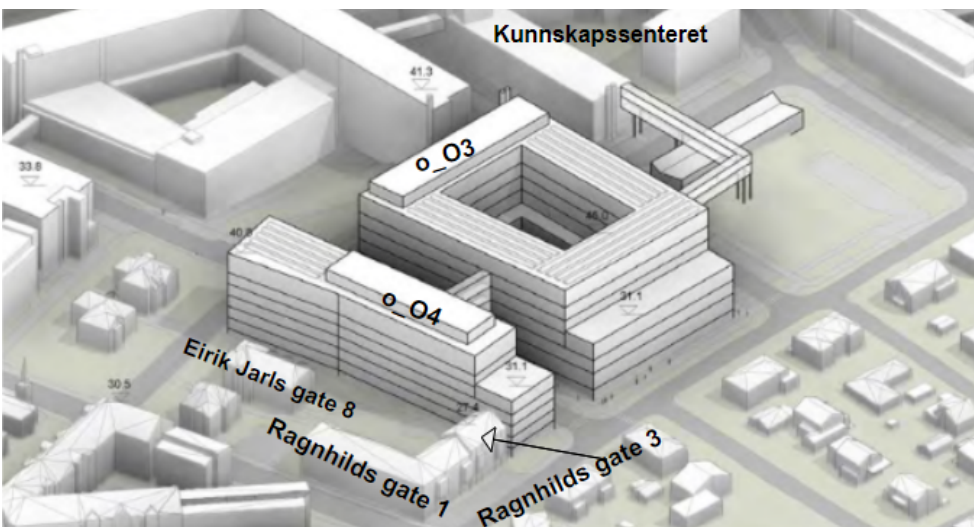
Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å oppføre et nytt senter for psykisk helse. Senteret er del av universitetssykehuset i Trondheim, og inngår i NTNUs samling av campus. I senteret vil NTNUs fagmiljøer innen psykologi og psykisk helse samlokalisere seg sammen med St. Olavs hospital sitt fagmiljø og behandlingstilbud innen psykisk helsevern. Området er i dag regulert i reguleringsplan R 197m, som er en overordnet plan for hele St. Olavs hospital. Denne planen stiller krav om detaljreguleringsplan av de enkelte delfeltene før delfeltene kan bygges ut.



Oversiktskart med gatenavn. Planområdet er markert med rød farge. Illustrasjonen viser på bakken. I tillegg kommer bru over til Kunnskapssenteret og kulvert til Nevrosenteret.

Planforslaget består av to nye bygg. Eksisterende bygg i Eirik Jarls gate 10 rives. Et hovedbygg kalt o_03 i reguleringsplanen og et sidebygg, kalt o_04 i reguleringsplanen. Forbindelsen mellom de to nye byggene er ei bru i fire etasjer, fra og med andre etasje til femte etasje. Eksisterende jugendvilla i Eirik Jarls gate 8 inngår i planområdet og tillates endret noe slik at det kan benyttes til sykehusformål. Det er også planlagt ei bru i to etasjer over til kunnskapssenteret. Denne er også sikret i plankart, regulert *over bakken*.

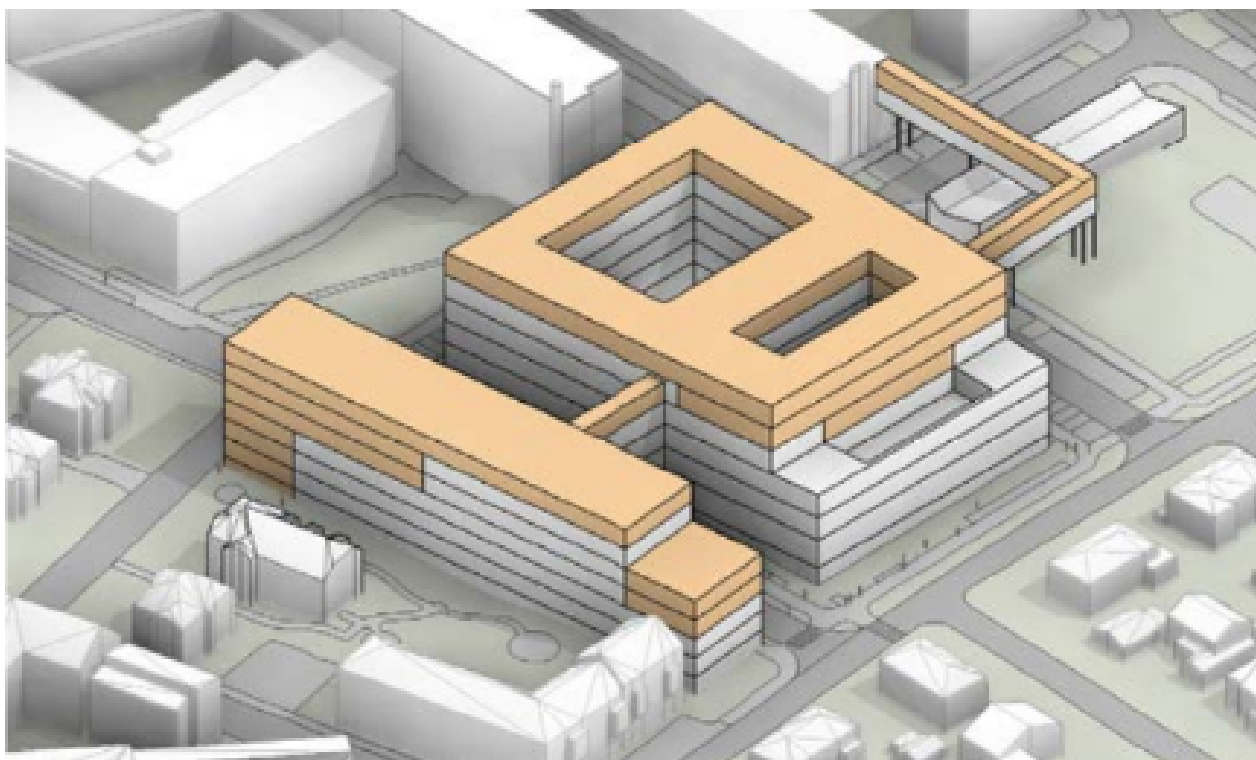


Illustrasjon av planforslaget, med maksimal utnyttning.

Den største utfordringen i saken er at det er behov for store bygningsvolum på et begrenset areal. Dette får store negative konsekvenser for gatestrukturen og stedstilpasningen til St. Olavs hospital, kulturmiljøet med jugendgårdene, bokvaliteten for naboer og attraktiviteten i området.

Utvidelsespotensiale

Planforslaget åpner for en høyere utnyttning enn det nåværende arealbehovet. Dette er for å sikre areal ved behov for framtidig utvidelse.



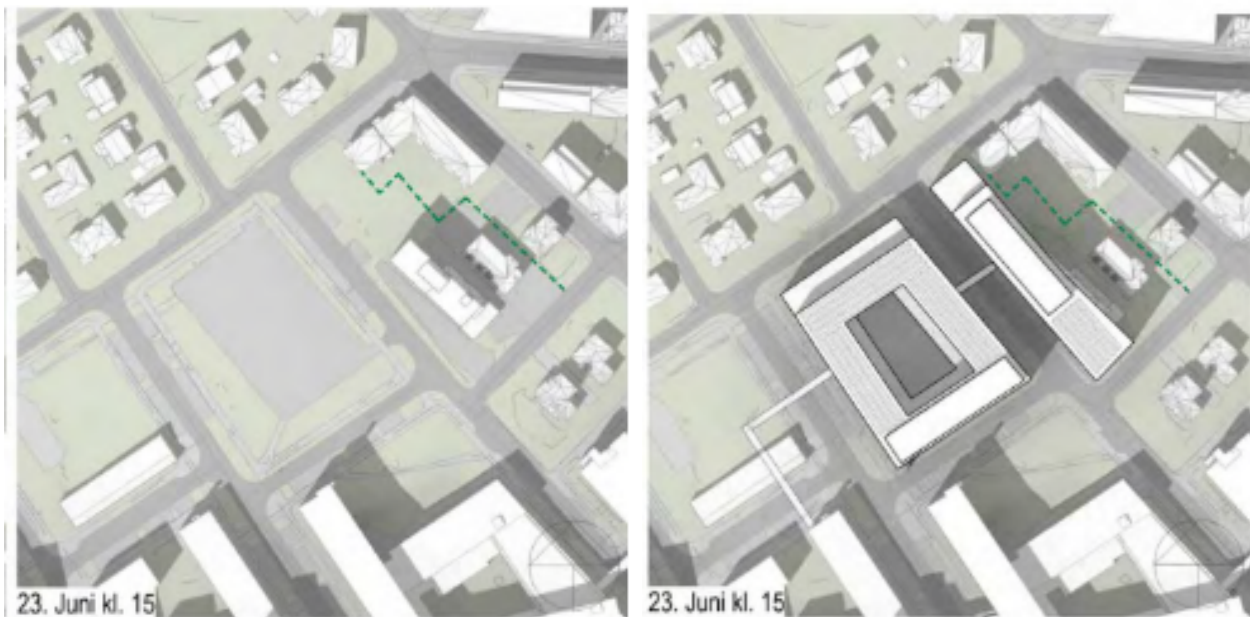
Illustrasjon av regulert bebyggelse. Grått areal viser arealet som er planlagt bygd nå, gult areal er utvidelsespotensialet.

Vesentlige virkninger

Sol- og skyggevirkninger

Planforslaget fører til at store deler av uteoppholdsarealet til Ragnhilds gate 1 og 3 får en vesentlig reduksjon i antall solbelyste timer gjennom året. Uteoppholdsarealet blir skyggelagt cirka klokka 11 ved vårjevndøgn i mars og fra cirka klokka 13 midtsommers i juni. Ragnhilds gate 4 og 6 vil også få dårligere solforhold på formiddagen i juni.

Uteoppholdsarealet i tilknytning Eirik Jarls gate 8, er tenkt som uteoppholdsareal. Dersom det etableres en barne- og ungdomspsykiatrisk skole innenfor planområdet vil dette bli uteoppholdsarealet til skolen. Solforholdene på uteoppholdsarealet tilfredsstiller ikke kravet til solforhold til skoler.



Solforhold i dagens situasjon til venstre og med planlagt bebyggelse til høyre den 23.juni klokken 15.00. Illustrasjonen viser at uteoppholdsarealet til Ragnhilds gate 1-3 er solfylt i dagens situasjon, og helt skyggelagt i fremtidig situasjon.

Bokvalitet

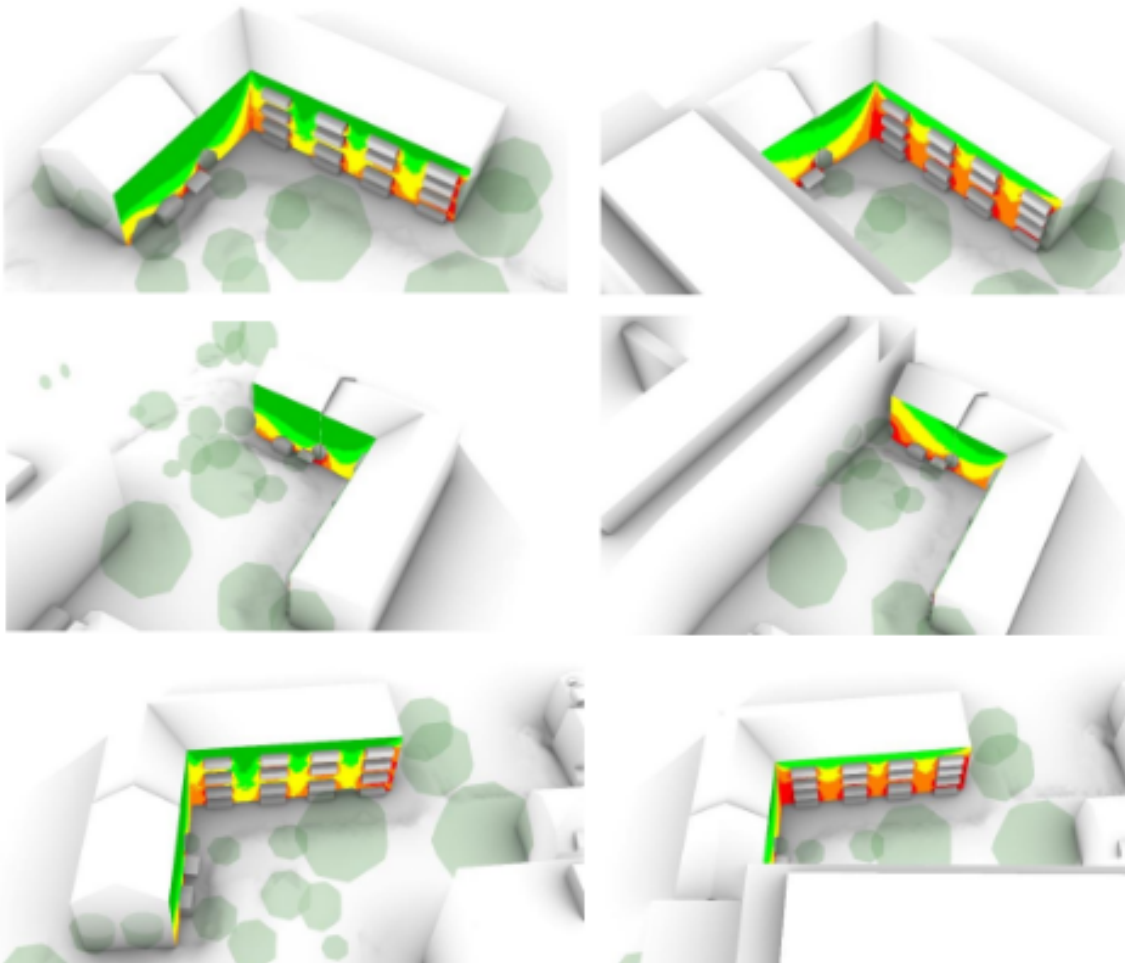
Reduksjon i bokvalitet er størst for leilighetene i Ragnhilds gate 1 og 3 som følge av planforslaget. Felles for alle leilighetene er at de mister vesentlig sol på uteoppholdsarealet og på fasaden/balkonger. De vil også få økt innsyn fra kontorbygget. Alle vil også få høy støybelastning i anleggsperioden. I tillegg er området utsatt for helikopterstøy.

Dagslysrapporten viser at dagslysforholdene i flere leiligheter reduseres betydelig som følge av planforslaget, ned mot halvering på fasadene i Ragnhilds gate 1 og 3. De leilighetene som er mest berørt er fire små ensidig belyste leiligheter i Ragnhilds gate 3. De er under 30 m², mangler balkong, har begrenset med utsikt, har sol på fasaden i mindre enn 3 timer etter tiltaket og det vil nesten ikke være dagslys inn i oppholdsrommet.

Boliger i første og andre etasje i Ragnhilds gate 1 vil også få redusert dagslys og solinnslipp. Boligene som berøres mest ligger i 1. og 2.etg med stue inn mot bakgården og byggetiltaket.

Det er utfordrende å gjøre noe med de negative virkningene på bokvalitet uten å redusere volumet av bygningsmassen til o_04 i planforslaget. For å oppnå best mulig dagslys må sidefløya reduseres til tre etasjer fra gangbrua og ut til Ragnhilds gate, samtidig som vegetasjonen fjernes. Dette er ikke ønskelig fra forslagsstillers side da det vil redusere utbyggingsarealet. Å fjerne vegetasjonen kan ha uheldige konsekvenser for innsyn mot boligene, og for eksisterende fugleliv. Det er også kommet nabomerknad om at mest mulig vegetasjon bør beholdes med tanke på fuglelivet. Planforslaget gir bedre dagslysforhold enn rammene som er gitt i den overordnede planen.

Fagrapporten for bokvalitet beskriver at faktorer som kan bidra positivt er opparbeidelse av et offentlig uteoppholdsareal rundt Eirik Jarls gate 8 og at ny bebyggelse kan skjerme for støy.

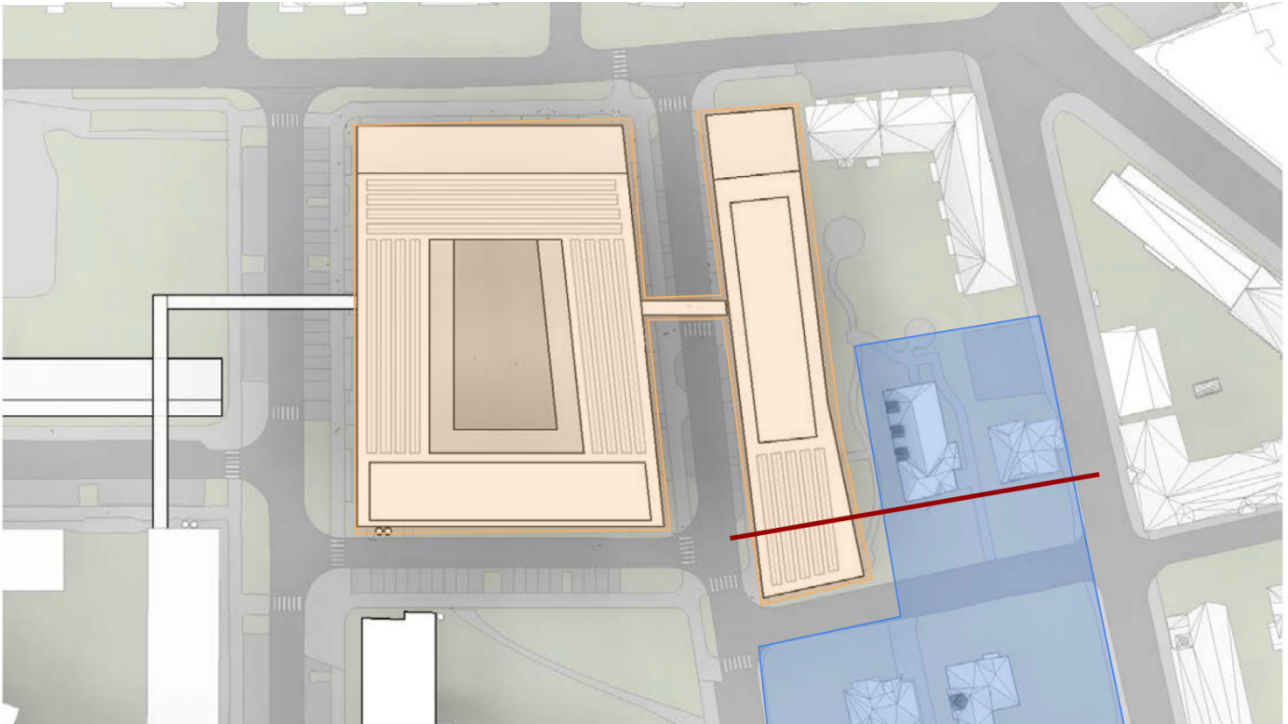


VSC	Tilgang til dagslys
>27%	Godt dagslys forhold selv med mindre glass areal
20%<27%	Kreves større glass areal eller høy LT for å oppnå krav i dype rom
15%<20%	Kreves flere kombinerte tiltak for å oppnå TEK 17 og BREEAM krav
10%<15%	Svært utfordrende å oppnå kravet
5%<10%	Stor sannsynlighet for å ikke få til rom for varig opphold
0%<5%	Nesten ingen dagslys tilgjengelig på fasaden

Illustrasjonen til venstre viser tilgangen til dagslys i dagens situasjon og til høyre etter planlagt utbygging. Spesielt boligene i Ragnhilds gate 1 blir vesentlig berørt.

Påvirkning på antikvarisk bebyggelse

Foreslåtte bebyggelse vil ha store konsekvenser for det bevaringsverdige jugendvillamiljøet i Erik Jarls gate. Sidefløyen o_04 ut mot Eirik Jarls gate vil danne en massiv vegg mot jugendvillaen. I tillegg vil man med dette bryte siktlinjene langs Eirik Jarls gate og Svein Jarls gate, og beslaglegge grøntareal mot gata, som er en fortsettelse av forhagene for villabebyggelsen. Sidefløyen kan gjøre det vanskeligere for orientere seg, i og med at bebyggelsen blokkerer sikten inn til St Olavs hospital.



Illustrasjonen viser ny bebyggelse i planforslaget i gult. Jugendvillamiljøet er vist med blått. Rød linje viser byggelinja til Jugendvillaene.



Illustrasjon av planforslaget sett fra Eirik Jarls gate, dagens situasjon er vist i venstre hjørne

Fjernvirkning

Planforslagets fjernvirkning er stor, men er mest synlig fra Utsikten og Elgeseter bru.



Fjernvirkning fra utsikten, dagens situasjon til venstre og med planlagt bebyggelse til høyre



Fjernvirkning fra Elgeseter bru, dagens situasjon til venstre og med planlagt bebyggelse til høyre

Bruforbindelser

Planforslaget åpner for en bruforbindelse i fire etasjer mellom byggene. Resten av St. Olavs hospital er også forbundet med bruer mellom de ulike senterne. De eksisterende bruene er alle i maksimalt to etasjer. Dagens sentre på St. Olavs hospital består av ett bygg med sammenhengende bygningsmasse på én tomt, og ikke over to, slik som i dette planforslaget.

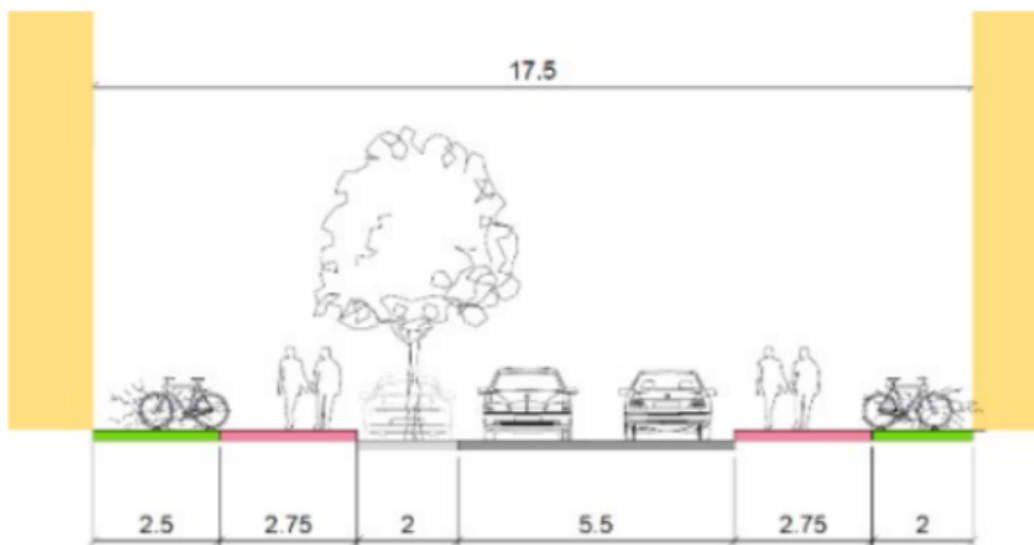


Eksempel på bruforbindelser i to etasjer på St. Olavs hospital

Behovet for fire etasjers bru begrunnes fra forslagsstiller i:

- Sikkerhet for liv og helse. Reaksjonstid ved kritiske hendelser.
- God personflyt og åpenhet som skaper trygghet for alle i senteret.
- Korte avstander gir effektiv drift som legger til rette for samhandling og bruk av personell på tvers av enheter.
- Integrasjon mellom universitet og sykehus forutsetter god sammenheng mellom læringsarealer, kliniske arealer og kontorarealer.

Gatetverrsnitt



Foreslåtte gatetverrsnitt i Edvard Griegs gate, mellom de to nye byggene, er planlagt å være 17,5 meter. Planlagt gatetverrsnitt er vesentlig smalere enn ellers på St. Olavs hospital, hvor gatesnittene er mellom 23-27 meter. Konsekvenser av dette er mindre areal til ulike trafikantgrupper, kantsoner mot bygg, smalere parkeringsplasser og trangere kjøreareal. Det kan påvirke opplevelsen av gaterommet i negativ retning, men også mengden dagslys inn i byggene.

Gangtilbud

Fortau i Svein Jarls gate

Det er ikke planlagt fortau langs den nye bebyggelsen i Svein Jarls gate. For å gå trygt rundt bygget, må man krysse gaten for å benytte fortau på motsatt side. Dette begrunnes i at det her er planlagt funksjoner hvor man ikke ønsker innsyn på denne siden av bygget. Det er ikke sikret i planforslaget at disse funksjonene skal ligge akkurat langs den fasaden.



Illustrasjonsplan av prosjektet. Blå linjer viser de planlagte gangforbindelsene. Rød linje viser strekning uten fortau.

Kryss i Klostergata/Ragnhilds gate og Mauritz Hansens gate

I overordnet plan fra 2003 er det stilt rekkefølgekrav om å stramme opp krysset mellom Klostergata/Ragnhilds gate og Mauritz Hansens gate. Krysset er svært utflytende og er trafikkfarlig, samtidig som det er skolevei.



Miljøpakken jobber med et prosjekt som har som mål at det skal være trygt og enkelt å krysse til fordel for gående særlig barn i dette krysset. Forslagsstiller ønsker ikke å videreføre dette rekkefølgekravet og mener krysset er bra nok.

Flyfoto av kryss i Klostergata/Ragnhilds gate og Mauritz Hansens gate. En utbedring er stilt som rekkefølgekrav i gjeldende plan.

Aktiv fasade

Bestemmelsene sikrer ikke hvor de ulike funksjonene skal ligge inne i bygget. Det gjør også at det ikke er ønskelig å sikre åpne fasader mot gata, men at det er laget en mer generell bestemmelse om at det skal være åpne fasader der hvor funksjonene innendørs tillater det.

Kommunedirektørens vurdering

Sol- og skyggevirkninger

Å bygge sykehus i sentrum er utfordrende, og det vil bli konsekvenser for nærområdet. Den nye bebyggelsen vil kaste skygge på alle naboeiendommene, og det er vanskelig å få til bedre solforhold uten å redusere volumet betydelig. Kommunedirektøren mener det er svært uheldig å skyggelegge uteoppholdsarealet til naboene i slik vesentlig grad. Spesielt Ragnhilds gate 1 og 3 vil få vesentlig mindre sol på sitt uteoppholdsareal. Det er også uheldig at det som er planlagt for mulig uteoppholdsareal for skole for barne- og ungdomspsykiatri ikke kan få tilfredsstillende solforhold.

Bokvalitet

Planforslaget er noe bedre for bokvaliteten enn det som tillates i den overordnede planen, men vil fortsatt gi store negative konsekvenser med tanke på dagslys inn i boligene og solforhold på uteoppholdsareal. Forslagsstiller mener det ikke er mulig å redusere på bygningsvolumet og høyden til bebyggelsen, og det er derfor vanskelig å sikre avbøtende tiltak for manglende sol og lys.

Fagrapport for bokvalitet peker på opparbeidelse av en offentlig park i tilknytning til Eirik Jarls gate 8 vil kunne kompensere litt for redusert bokvalitet. Kommunedirektøren er enig i at en offentlig park i utgangspunktet kan bidra positivt til bokvaliteten. Samtidig kan en park også gjøre at det private uteoppholdsarealet ikke lenger oppleves som privat.

Påvirkning på antikvarisk bebyggelse

For å tilpasse seg jugendvillamiljøet bedre, og sikre orienterbarhet for de som skal til og fra St. Olavs, mener kommunedirektøren at byggegrensen må trekkes tilbake, slik at den følger byggelinjen til Eirik Jarls gate 8. Videre må høyden på sidefløya tilpasses bedre Jungevillamiljøet.



Det området som da ikke bebygges mot Eirik Jarls gate vil kunne bli et verdifullt sørvendt og solfylt uteoppholdsareal for naboer, sykehusområdet, og barne- og ungdomspsykiatrisk skole.

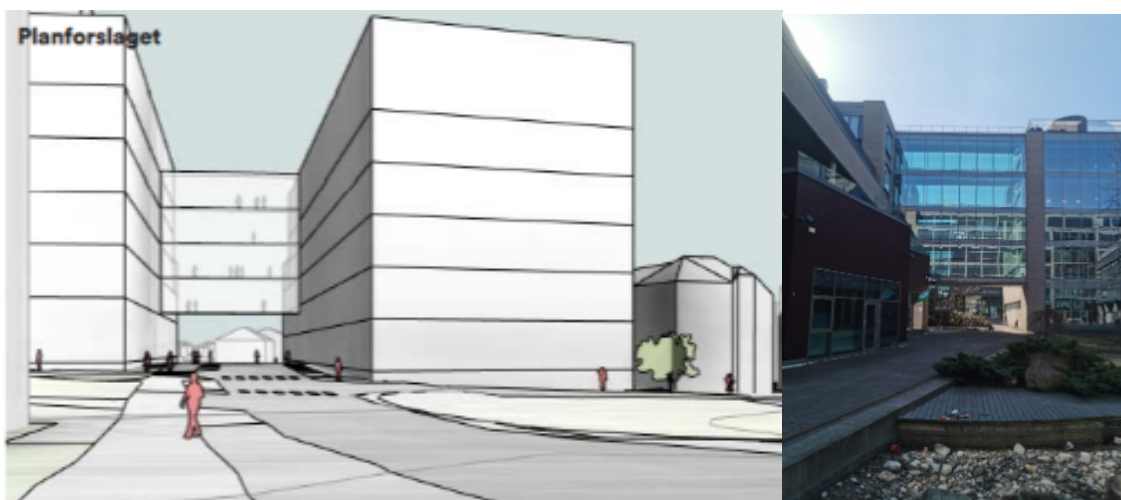
Illustrasjonen er hentet fra illustrasjonsprosjektet som viser hvordan det vil bli hvis byggelinjen til jugendbebyggelsen beholdes.

Bruforbindelser

Kommunedirektøren mener at bruforbindelsen i fire etasjer over Edvard Griegs gate er svært

uheldig. Kommunedirektøren har forståelse for at det er behov for kort reaksjonstid i etasjene hvor pasienter og kontorer er skilt og at bruene bidrar til dette. Det er beskrevet at dette er situasjonen for fjerde til og med sjette etasje. Men i andre etasje er det for eksempel planlagt studentareal på begge sider av bruene. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke er nødvendig med bru i andre etasje. Kommunedirektøren mener at planlagte bru ikke vil fremstå som en forbindelse, men mer som en vegg og en del av bebyggelsen. Dette er uheldig for gaterommet som allerede er smalt, og det vil fremstå mer som en undergang enn ei gate.

En bro i fire etasjer vil også gjøre skyggevirkningene større for naboene, noe også naboer kommenterer i sine innspill.



Illustrasjon av planforslaget til venstre og forbindelse inne i kvartalet på Kvinne-Barn-Senteret til høyre.

Fjernvirkning

Planforslagets fjernvirkning har størst negativ konsekvens fra Utsikten og Elgeseter bru. Fra Utsikten vil hovedbyggets massive bygningsstruktur bli svært synlig. Fra Elgeseter bru vil man se at byggene bryter silhuetten, og skjuler åsryggen og landskapsformen i bakkant.

Gatetverrsnitt

Det foreslås et smalt gatetverrsnitt i Edvard Griegs gate. Kommunedirektøren er i tvil om det vil føles attraktivt å ferdes her og mener gatetverrsnittet bør være bredere. Et smalt gatetverrsnitt gir imidlertid mer utbyggingsareal på begge sider. En smal kjørebanebredde kan også gi lav trafikkhastighet. Kommunedirektøren er likevel bekymret for om det er planlagt for trangt for å gi fleksibel nok bruk av gatearealene i framtida. Det kan oppstå konflikter i trafikkavviklingen i gata som følge av for trangt tverrsnitt.

Gangtilbud

Kommunedirektøren mener at det er svært uheldig at eksisterende fortau fjernes. Det er heller ikke planlagt å reetablere, eller sikre areal til, tosidig fortau i Svein Jarls gate. Kommunedirektøren har forståelse for at enkelte rom trenger mer skjerming, men planforslaget sikrer ikke at disse rommene skal ligge ut mot Svein Jarls gate. Kommunedirektøren mener skjerming kan sikres ved bruk av gardiner eller delvis foliering av vinduene. Dette er på sørsiden av bebyggelsen, hvor det vil være et solfylt areal hvor det vil være attraktivt å gå og oppholde

seg. Det er uheldig at planforslaget regulerer bort et bra gangtilbud og gjør det mer tungvint og mindre attraktivt å gå, samtidig som fortettingen fører til økt ferdsel og flere gående i området. Framtiden kan bringe endringer av funksjoner i bygget, og behovet for fortau kan også bli aktualisert gjennom dette. Kommunedirektøren mener derfor at det er nødvendig å avsette tilstrekkelig areal til dette, selv om det ikke nødvendigvis opparbeides med en gang. Ved eventuelle framtidige endringer inne i bygget til bruk som ikke trenger skjerming, kan fortauet da etableres. Bygget skal stå lenge. Dersom vi ikke setter at plass til fortauet nå, kan ikke denne sentrale sentrumsgata seinere få tosidig fortau.

Kommunedirektøren mener det er uheldig at rekkefølgekravet om oppstramming av krysset i Klostergata/Ragnhilds gate og Mauritz Hansens gate ikke videreføres. Krysset er trafikkfarlig og med flere gående og syklende her som planforslaget legger til rette for, så er det nødvendig med en oppstramming av krysset for å ivareta trafiksikkerheten.

Aktiv fasade

Kommunedirektøren har forståelse for at mange funksjoner innenfor senteret ikke skal være synlig fra gata. Samtidig er Kommunedirektøren bekymret for at det ikke skal bli like attraktivt å ferdes her som på resten av sykehusområdet, og at senteret skal fremstå lukket og lite inviterende. En lukket fasade kan bidra negativt til trygghetsopplevelsen i området. Bestemmelsene er vage og sikrer kun et *ønske* om åpne og aktive fasader. Dersom fasadene i det minste *opparbeides* med vinduer kan skjerming som gardiner og folie fjernes ved eventuell endret bruk i framtiden.

Nullvekstmålet

Planforslaget forholder seg til byvekstavtalen ved at det bygges på eksisterende parkeringsplasser som ikke erstattes, bortsett fra noen få. Det legges til rette for sykkelparkering i kjelleren. Det forventes med dette flere gående og syklende. Det er derfor viktig at gatestrukturen rundt forholder seg til dette. Det er derfor viktig at det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av krysset i Klostergata, hvor mange av dem som skal til senteret vil ferdes. Det må også etableres tosidig fortau til gatene rundt hele bebyggelsen slik som resten av St. Olavs hospital er utformet.

Medvirkning

Naboer er bekymret for høyder, og virkning for sol og skygge. Enkelte naboer ønsker seg lyse fasader som følge av dette. Det er også gitt uttrykk for behov for fortau i området. Statsforvalteren støtter høy fortetting, men med kvaliteter for området rundt. Statsforvalteren, Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune påpeker alle behov for fokus på trafiksikkerhet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke er noen store økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren er svært positiv til tiltaket og mener det er viktig å få på plass det siste byggetrinn på St. Olavs Hospital. Senteret har et viktig formål i samfunnet.

Kommunedirektøren mener likevel at de fysiske og visuelle konsekvensene er for store for området på enkelte områder, men at det er løsbart.

St. Olavs hospital har fått internasjonal anerkjennelse og vunnet flere priser for innovativ arkitektur som forener naturen, bymiljø, ansatte og pasienter på en svært god måte, siden åpningen i 2010. Kommunedirektøren synes ikke planforslaget som nå fremmes er med å videreføre dette. Kommunedirektøren har gitt forslagsstiller råd om nettopp dette underveis i prosessen, og anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende vedtakspunkt, som må sikres før sluttbehandling:

1. Det må reguleres inn et fortau på sørsiden av bygget o_03 i Svein Jarls gate.
2. Sidefløyen o_04 må tilpasses jugendvillamiljøet i større grad, og byggegrensen må følge byggelinjen til Eirik Jarls gate 8.
3. Antall etasjer på bru mellom hovedbyggene må reduseres med minst to etasjer.
4. Rekkefølgekrav om oppgradering av krysset i Klostergata for gående og syklende må sikres.

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.01.2024

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
Byplansjef

Silje Meslo Lien
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg – Formingsveileder RIT 2000
- Vedlegg 4: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 5: Planprosess inkludert merknadsbehandling
- Vedlegg 6: Vurdering av bokkvalitet

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring <store og/eller tunge vedlegg>

- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: VA- utredning
- Vedlegg 8: Fagrapport dagslysanalyse
- Vedlegg 9: Konsekvensutredning
- Vedlegg 10: Fagrapport Trafikkanalyse
- Vedlegg 11: Teknisk notat, oppsummering av energi og miljøambisjon
- Vedlegg 12: Fagnotat om arealbehov og bruforbindelser
- Vedlegg 13: Miljøteknisk rapport
- Vedlegg 14: Fagrapport naturmangfold
- Vedlegg 15: Fagrapport fra grunnundersøkelse

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved