



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Henning Larsen Arkitekter

Vår saksbehandler
Sunniva Almås Rønning

Vår referanse
22/5583-3 (79647/22)
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
03.06.2022

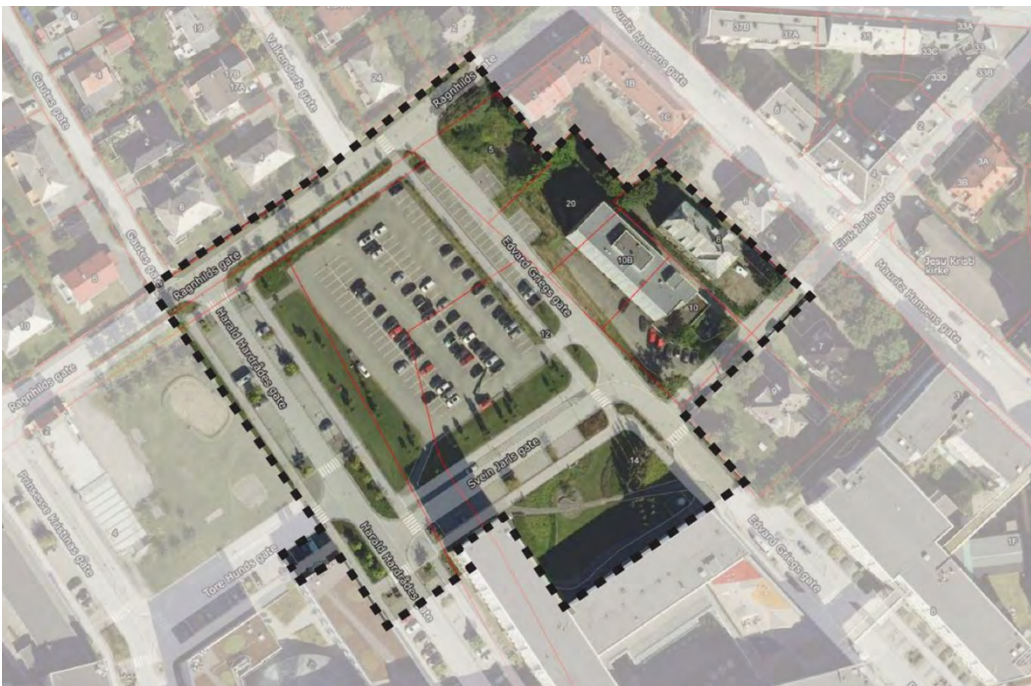
Senter for psykisk helse, St. Olavs Hospital, detaljregulering

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 23.02.20202 og til møte med kommunen 26.04.2022.

Planarbeidet gjelder Senter for psykisk helse, St. Olavs hospital. Planarbeidet berører følgende gårds- og bruksnummer: 404/115, 249, 251, 254, 300, 301, 302, 303, 304, 333, 337, 575, 627 og 628.



Flyfoto med forslagsstillers forslag til planavgrensning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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

Internettadresse:

Planens navn er Senter for psykisk helse, St. Olavs hospital. Planident er r20220020.
Plankonsulent er Henning Larsen ved Eirik Gerhard Lind, eirik.lind@henninglarsen.com, telefon 906 38 584.

Forslagsstiller er St. Olavs Hospital, Trondheim ved Lars Abrahamsen, lars.abrahamsen@sykehusbygg.no, telefon 95142724.

Kontaktpersoner på Byplankontoret er:

Sunniva Almås Rønning (saksbehandler), sr2a@trondheim.kommune.no, telefon 93660910

Mari Mathisen Fasting (partner), mari-mathisen.fasting@trondheim.kommune.no, telefon 91686327.

Hensikten med planarbeidet

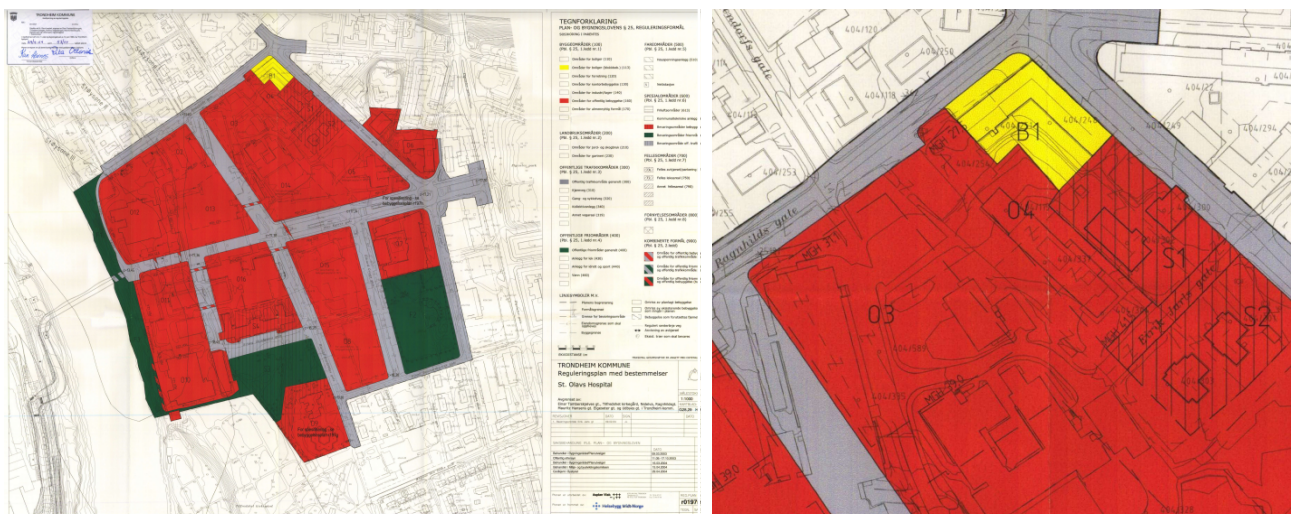
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for Senter for psykisk helse. I senteret vil NTNUs fagmiljøer innen psykologi og psykisk helse etableres sammen med St. Olavs hospitals fagmiljø og behandlingstilbud innen psykisk helsevern.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. I kommuneplanens arealdel er området regulert til sentrumsformål, og grenser opp mot hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljøet småhusbebyggelsen på Øya.

Forslaget er delvis i tråd med gjeldende regulering r0197 "St. Olavs Hospital" vedtatt 29.04.2004. Området er i gjeldende plan regulert til byggeområder, område for offentlig bebyggelse og spesialområde bevaringsområde bebyggelse. Planforslaget avviker i hovedsak fra byggehøyder og byggegrenser.

Planforslaget tar hensyn til Eirik Jarls gate 8 som i Trondheim kommune sitt aktsomhetskart er klassifisert med høy antikvarisk verdi, klasse B.



Plankart til gjeldende plan er vist til venstre og utsnitt av plankartet til gjeldende plan som viser planområdet er vist til høyre.

Viktige utfordringer i planområdet

Bebyggelsesstruktur og gateløp

St. Olavs hospital er et forholdsvis enhetlig område med nyere moderne kvartalsbebyggelse. I utviklingen av sykehusområdet har det vært et viktig prinsipp at kvartalsstrukturen skal fastholdes gjennom utviklingen av sykehuset. Det er svært viktig at senter for psykisk helse innordner seg kvartalsstrukturen og de åpne gateløpene som er hovedgrepet til St. Olavs hospital bebyggelsesstruktur.

Antikvariske verdier

Det er verneinteresser innenfor planområdet som planforslaget må ta hensyn til. Deler av det viktigste og best bevarte jugendvillamiljøet i Trondheim inngår i planområdet. I nord grenser planområdet til verneverdig kulturmiljø med småhusbebyggelse.

Råd for oppstart av planarbeidet

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med detaljregulering av planområdet. Gjeldende regulering viser riktig formål for området, men setter krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før planområdet kan bygges ut. I tillegg ønsker forslagsstiller å avvike fra regulerte byggehøyder og -grenser.

Rekkefølgekrav

I gjeldende reguleringsplan er opparbeidelse av krysset Klostergata/Ragnhilds gate/Mauritz Hansens gate tatt inn som rekkefølgekrav til planområdet. Rekkefølgekravet må videreføres i planforslaget ved at det tas inn rekkefølgekrav om at fortau i kryssområdet Klostergata/Ragnhilds gate/Mauritz Hansens gate, o_F1 og o_F2, i reguleringsplan for Klostergata 56 og Schwachs gate 1 og 3 opparbeides. Etter Byplankontoret sin vurdering vil det være tilstrekkelig til at krysset strammes opp. Vi gjør oppmerksom på at Miljøpakken er i gang med et skisseprosjekt for å bedre trafiksikkerheten for gående på den vestre delen av Klostergata.

Vest for planområdet ligger det et reserveareal for St. Olavs hospital. Arealet er opparbeidet som en midlertidig park. Det må tas inn rekkefølgekrav som sikrer høyere kvalitet på den midlertidige parken, som bedre arealer for lek, opphold, etablering av gangstier samt mer vegetasjon i ulike sjikt. Et veldesignet uteområde i tilknytning til Senter for psykisk helse kan gi pasienter og pårørende ro og overskudd til å håndtere behandlingen og situasjonen de står i. Videre vil en opparbeidelse av den midlertidige parken være et positivt tilskudd for nærmiljøet og naboene.

Utvidelse av planområdet

Planområdet må utvides slik at krysset Klostergata/Ragnhilds gate/Mauritz Hansens gate, Eirik Jarls gate 6 og midlertidig park vest for planområdet tas med i planavgrensningen.

Antikvarisk bebyggelse

Det forutsettes tilstrekkelig luft mellom nybygg og bevaringsverdig bebyggelse. Videre er det viktig med en nedtrapping mot den verneverdige kulturmiljøet med småhusbebyggelsen på Øya.

Bebyggelsesstruktur

St. Olavs hospital omfattes av kvartalsstruktur, og inngår i et uttrykk for offentlighet og fellesskap. Der bebyggelsen spiller en sekundær rolle til fordel for det offentlige rommet mellom bygningene. Kvartalsstrukturen gir også en skala til sykehusbebyggelsen der den store institusjonen brytes ned

til lesbare enheter. Oppdelingen av kvartalet i bygningsvolumer reduserer dimensjonen ytterligere, og bidrar til en mer menneskevennlig skala. Det er den menneskelige skala som skal være utgangspunktet for utforming av de fysiske omgivelser, jamfør byutviklingsstrategiens mål om kvaliteter for en by i øyehøyde.

Utforming av bebyggelsen

Det er viktig at Senter for psykisk helse har et godt samspill med øvrig bebyggelse på sykehusområdet. St. Olavs hospital består av "vanlige" bygninger i et oversiktlig og gjenkjennbart miljø. En robust utforming av Senter for psykisk helse vil gjøre at av bebyggelsen vil framstå som bebyggelse for mennesker, fremfor bebyggelse for sykehusfunksjoner.

Gangbroene mellom kvartalene er sentrale kommunikasjons- og transportåre i sykehuset. Broene må utformes så slanke og lette som mulig. Det er viktig at broene fremstår som broer, og ikke som bygg, som kobler ulike bygninger sammen. Samtidig må skjerming for innsyn og følelsen av trygghet ivaretas.

Arkitektonisk kvalitet

Det må sikres arkitektonisk kvalitet i planarbeidet. Høy arkitektonisk kvalitet på helsebygg oppstår når det skapes helhet og sammenheng mellom holdbarhet, brukbarhet og estetikk. Tilgang på dagslys og bruk av robuste materialer er viktig. I planprosessen bør en fokuseres på opplevelsen av bygget, sett i sammenheng med omgivelsene og områdets atmosfære. Positiv atmosfære påvirker menneskers evne til å håndtere sykdom og stress, og er en forutsetning for å lykkes i å etablere et pasientfokuseret sykehus.

Parkering

St. Olavs hospital dekker mange ulike funksjoner og har andre parkeringsbehov enn øvrige offentlige arealformål. Sykehusområdet må legge til rette for at det er mulig å finne bilparkering ved akutte hendelser, for både pasienter og ansatte. Videre har sykehuset en regional funksjon og mange pasienter har lang reisevei, i tillegg er det ofte ugunstige oppmøtetidspunkt. En stor andel av de ansatte har ugunstig arbeidstid. I tillegg er mange besøkende i svært sårbare situasjoner, som gjør det uheldig å reise med kollektivtrafikk. Byplankontoret mener det ut fra dette er behov for noe bilparkering. Det må utredes i planarbeidet hva parkeringsbehovet er. Eventuelt parkeringsanlegg bør sikre lademuligheter for elektriske kjøretøy.

Planforslaget må sikre tilstrekkelig sykkelparkering. Dersom noe av sykkelparkeringen løses på reservearealet, vest for planområdet, må det sikres mulig sykkelparkering innenfor egen bygningsmasse eller tilliggende gatenett dersom reservearealet blir utbygd i framtiden. For lite sykkelparkering kan føre til villparkering, som er uheldig med tanke på universell utforming.

Trafikk og gatetverrsnitt

Forslagsstiller ønsker å redusere gatetverrsnitt i Svein Jarls gate. Gatetverrsnittet må ikke bli smalere enn at det ivaretar behov for gående, syklende, møbleringssoner, eventuell varelevering og areal til siktforhold. Dette er spesielt viktig ved innkjøring til akuten.

Vann og avløp (VA)

Området er berørt av oppstuvning av overvann. Dette må det tas hensyn til i videre planlegging. Behov for å ivareta eksisterende flomveier samt utbredelsen av disse må vurderes i VA-notat og

skisseres på VA-plan. Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling. Se eget vedlegg for detaljert tilbakemelding på vann og avløp.

Renovasjon

Næringsavfall skal løses innomhus eller koble seg på det eksisterende avfallssug til St. Olavs hospital.

Sol og skygge

Det må utredes sol- og skygge-illustrasjoner for eksisterende bebyggelse. Dette er spesielt viktig for bebyggelse nord for Ragnhilds gate.

Overvannshåndtering

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Klimatilpasningstiltak slik som overvannshåndtering, bør utformes slik at de også bidrar til økt kvalitet i uteområder.

For at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen, bør det velges permeable overflatematerialer på uteområdet. Eksisterende trær bør i størst mulig grad bevares, da fullvoksne trær tar opp mye vann. Trær som felles bør sikres erstattet.

Miljø

Ved etablering av grønne tak og takhager bør det legges til rette for biologisk mangfold ved å sikre varierende dybde i jordsmonnet.

Bruk av nye bygningsmaterialer er en betydelig kilde til klimagassutslipp. Det bør utarbeides et klimaregnskap etter norsk standard, for byggenes levetid. Byggematerialer bør velges med tanke på å minimere energibruk og klimafotavtrykk i livsløpet. Bygningene bør utformes med tanke på at bygningsdelene skal kunne gjenbrukes.

Utbygger bør etterstrebe å minimere massetransport, og å gjennomføre en mest mulig fossil-, og helst utslippsfri, bygge- og anleggsperiode.

Regulering under grunnen

Regulering under grunnen, som kjellere og interne korridorer under grunnen må reguleres.

Annet

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide planen i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private reguleringsplaner.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i veilederen samt vedlagte liste med krav til komplett materiale.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Byplankontoret tar forbehold om forhold som dukker opp underveis i planprosessen, som kan gi behov for annen dokumentasjon enn det som er beskrevet her.

Planprogram og konsekvensutredning

Planområdet ligger innenfor planområdet "Bycampus Elgeseter". Bystyret vedtok i sak 17/33142 at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet.

Utredningstema som skal konsekvensutredes med KU-metodikk:

- Landskap
- Kulturminner og kulturmiljø
- Arkitektonisk og estetisk utforming
- By- og friluftsliv
- Lokalklima

Utredningstema i planbeskrivelsen eller som egen rapport:

- Befolkningens helse og lokal bærekraft
- Universell utforming
- Kriminalitetsforebygging og trygghet
- Samfunnsmessige mål
- Virkninger som følge av klimaendringer
- Naturmangfold
- Områdestabilitet og geotekniske forhold
- Forurensning inkludert støy
- Forurensning i grunnen
- Transport og trafiksikkerhet
- Klimagassutslipp
- Potensielt sabotasje-/terrormål i nærheten
- ROS-analyse

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Planbeskrivelsen skal normalt ikke overstige 20 sider.

Vi ber om en oversikt i planbeskrivelsen over hvilke tiltak som er sikret i planforslaget. Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.06.2019 byvekstavnale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk. Unngå å bruke forkortelser i løpende tekst. Det gjelder særlig forkortelser som er ukjente eller interne, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes [språkprofil](#).

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkludert trafikk, støv og støy, behov for riggområde, eventuelle avbøtende tiltak, tidsaspekt med mer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

- Urban flom/overvann
- Kulturminner og kulturverdier
- Bortfall/skade på vei eller bru
- Hendelser knyttet til helikoptertransport
- Bortfall av kraft- og teleforsyning
- Hendelse knyttet til Sykehus eller undervisning (NTNU)
- Ulykker på transportnett (trafikk)
- Gjennomføring
- Tilsiktede hendelser (sabotasje/terrorisme)
- Ledningsbrudd for vannledninger med innvendig diameter 300 mm og større

Illustrasjoner

Illustrasjoner Trondheim kommune har utarbeidet en egen illustrasjonsveileder for plansaker, som skal følges for illustrasjoner til komplett planforslag. Illustrasjonene skal også vise overgangen til og sammenhengen med de tilgrensende områdene. Sol- og skyggestudier bør vises for tidspunkter beregnet for boliger, i tillegg kan det bli behov for ytterligere flere tidspunkt.

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin nettside, se www.tbrt.no under *Forskrifter og veiledninger*.

Prinsipper, krav og føringer i *Formveileder RIT 2000* skal legges til grunn for bygningsforming, landskap og uterom samt anleggsfasen.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom, jamfør Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet i den grad det er mulig.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste. Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukersfristen skal gjelde for saksbehandlingen.

Gebyr

Det er enighet om at behandlingskostnadene faktureres St. Olavs hospital i henhold til avtale om timeoppdrag.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Sunniva Almås Rønning
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ
Planomriss på kart i målestokk 1:5000
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale
Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

St. Olavs Hospital
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag