



Fagnotat

Vår ref.
2023/7793

Vår dato
12.11.2025

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Senter for psykisk helse, St. Olavs Hospital. Sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder

Saken gjelder detaljreguleringsforslag for Senter for psykisk helse ved St. Olavs Hospital. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Henning Larsen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sykehusbygg HF.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for opprettelse av senter for behandling av psykiske lidelser på eksisterende parkeringsanlegg nord for Nevrosenteret, som del av St. Olavs Hospital på Øya. Planforslaget tilrettelegger også for riving og gjenoppføring av bebyggelse innenfor Eirik Jarls gate 10, heretter referert til som sidefløyen, og bruforbindelser til både nytt og eksisterende sykehus tilbud.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen er laget av plankonsulent Henning Larsen Arkitekter AS og gjennomgått av Byplankontoret.

Komplett planforslag forelå 19.12.2023.

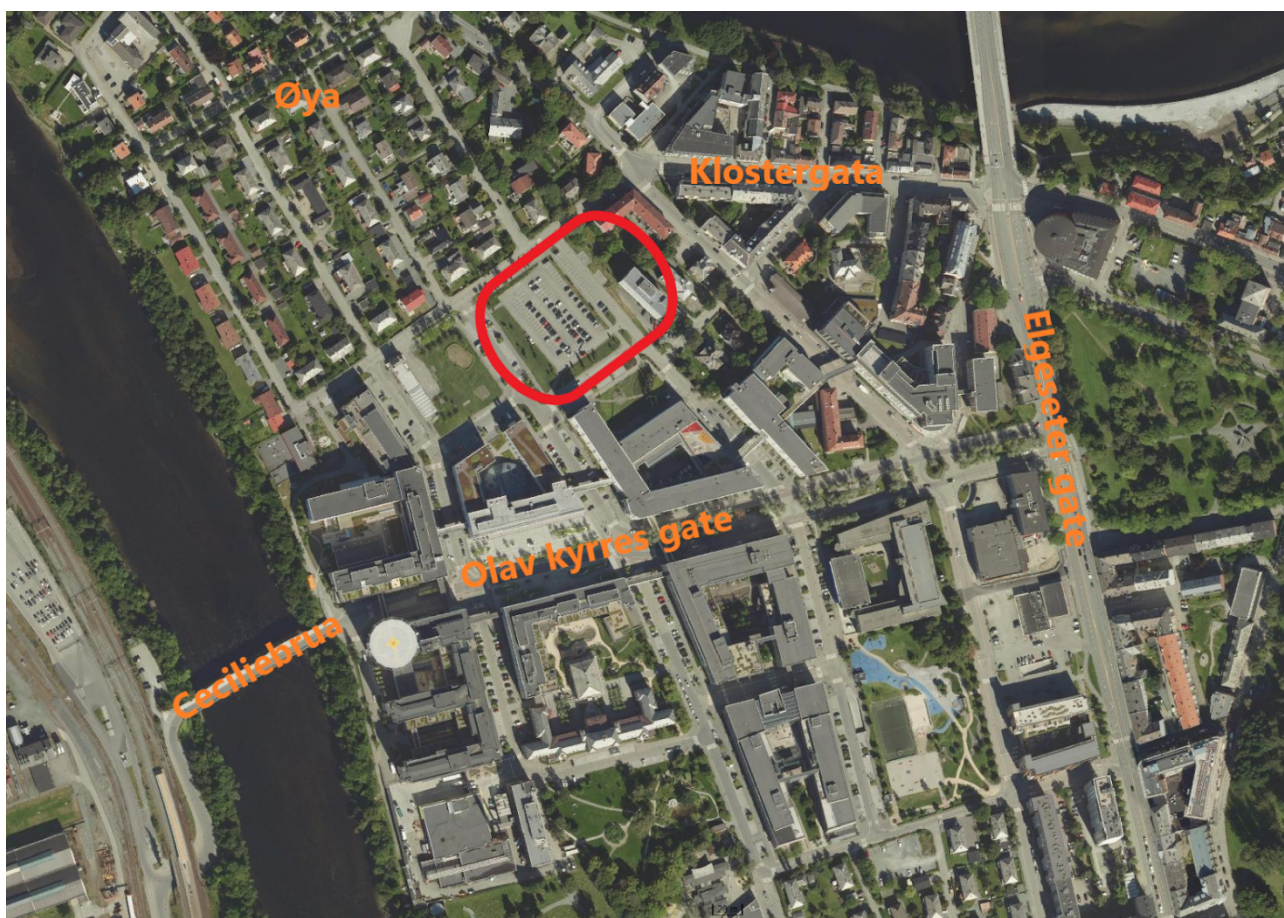
Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Bygningsrådet 13.02.2024. Det ble vedtatt at følgende må endres før sluttbehandling av planforslaget:

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

Punkt 1-3 og 5 for ivarettatt i planforslaget, med omforente løsninger. Punkt 4 er ivarettatt, men ikke omforent. Byplankontoret har videreført en bestemmelse om rekkefølgekrav for oppstramming i krysset i Klostergata fra områdeplanen for St.Olavs Hospital, men forslagsstiller er ikke enig i denne og ønsker at bestemmelsen tas ut.

2. Beskrivelse av planforslaget

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 (2004), 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 over St. Olavs og kjøreveier. Planområdet er merket med rød strek.



Illustrasjonsplan med ungdomsbyggelsen i øst, berørte naboer i nord og særlig berørte naboer i nordøst.

Planforslaget består av to nye bygg; hovedbygget (o_O3) og sidefløyen (o_O4). Forbindelsen mellom de to nye byggene er ei bru i fire etasjer, fra og med andre etasje til femte etasje, og som etter høring er delt opp parvis. 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.

Den største utfordringen i saken er at det er behov for store bygningsvolum på et begrenset areal. Hovedbygget er ventet å fylle ut hele kvartalet. Dette, sammen med omfattende broforbindelser, får negative konsekvenser for gatestrukturen og stedstilpasningen til St. Olavs hospital, kulturmiljøet med jugendgårdene, bokvaliteten for naboer og attraktiviteten i området.

Endringer etter høring - vedtakspunkt

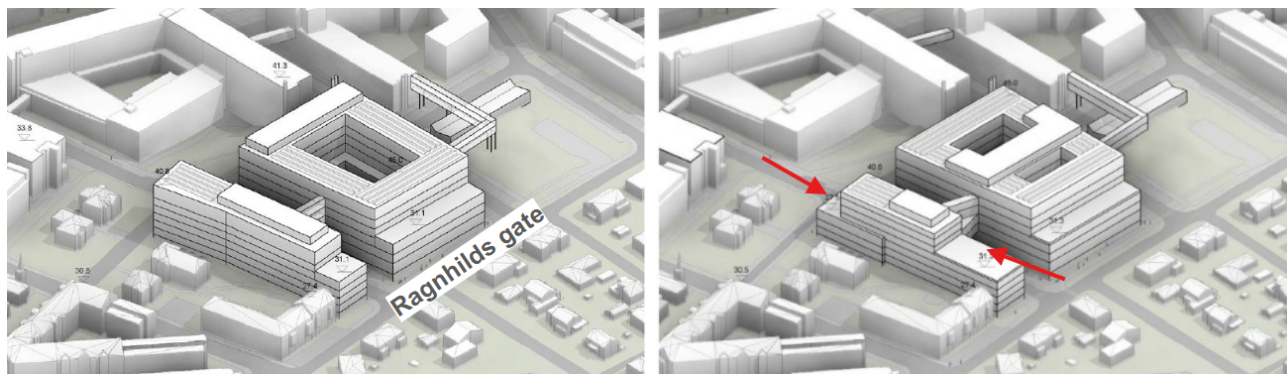
1. Fortau langs Svein Jarls gate

Det er regulert tosidig fortau langs Svein Jarls gate (sør for o_O3) ved å blant annet justere gateløpet i Svein Jarls gate. Det er for øvrig kun fortau på nordsiden av veien som

er sikret opparbeidet.

2. Sidefløyen o O4

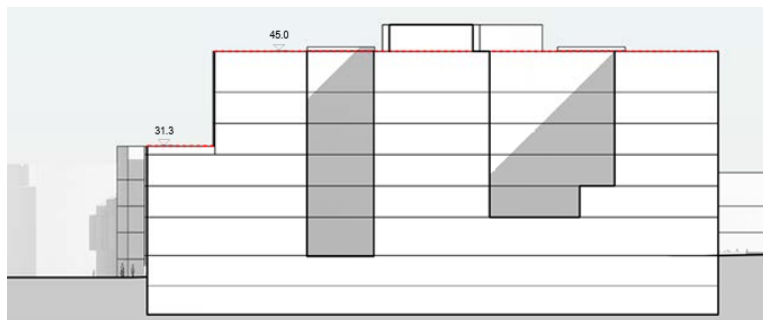
Siden planforslaget var på høring har bruksarealet blitt redusert fra 37 400 m² BRA til 35 900 m² BRA. Årsaken til reduksjonen er tilbaketrukne gesimslinjer på sidefløyen. Se illustrasjon under:



Illustrasjonen viser volumskisser av tiltaket til høring og offentlig ettersyn til venstre og nåværende planforslag til høyre. Røde piler viser de mest vesentlig endringene siden offentlig ettersyn, som er en reduksjon av tiltaket.

Hovedbygget er planlagt i seks etasjer ved Svein Jarls gate, og med en ekstra sokkeletasje i Ragnhilds gate. I volumillustrasjonen til sluttbehandling er det gjort en feil som viser hovedbygg og sidefløy med k+31,3 meter høyde mot Ragnhilds gate. Plankart viser fortsatt k+31,1 som er korrekt høyde og i tråd med det som ble vist til førstegangs behandling. Det er foreslått å flytte teknisk takoppbygg til tversgående på midten av taket. Flyttingen er i tråd med bestemmelser slik de var på høring. Byplankontoret foreslår imidlertid at det sikres en bestemmelse om at takoppbygget skal ligge minimum 20 meter tilbaketrukket fra formålsgrense mot Ragnhilds gate.

Sidefløyen er planlagt i seks etasjer, med nedtrapping til fire etasjer mot Ragnhilds gate i nord (til høyre i bildene over), mens mot Eirik Jarls gate (til venstre i bildene over) er bebyggelsen nedtrappet til tre etasjer. Dette er gjort henholdsvis for å i større grad ivareta dagslysforholdene for beboerne i Ragnhilds gate 1 og 3, og for å svare ut vedtakspunkt 2 om tilpasning til ungdombebyggelsen i Eirik Jarls gate. Endringene er juridisk sikret i plankart.

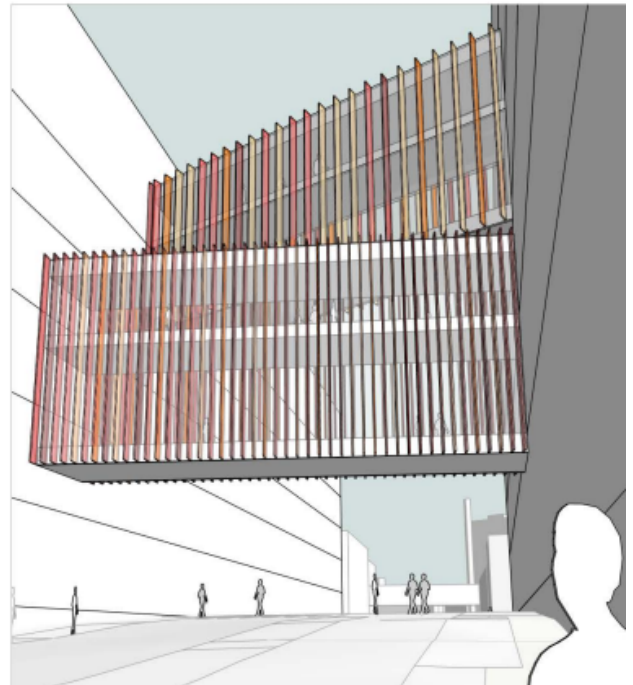
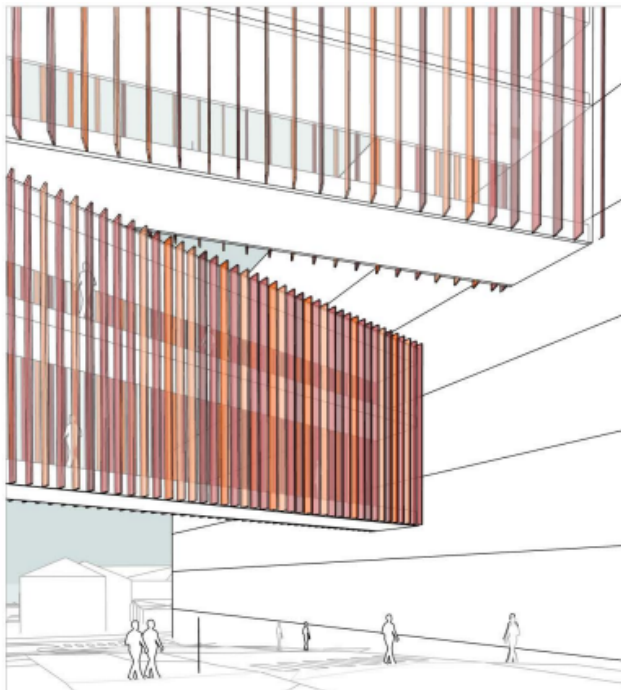


Volumsnitt av hovedbygget. Ragnhilds gate til venstre og Svein Jarls gate til høyre.

3. Bruløsning

Forslagsstiller og Byplankontoret har hatt omfattende dialog om hvordan man kan imøtekomme vedtakspunkt 3 vedrørende bruløsning. For forslagsstiller er det viktig med en løsning som ivaretar rask reaksjonstid ved kritiske hendelser, og som sikrer god personflyt og åpenhet mellom sidefløyen og hovedbygget. For området er det viktig å sikre en løsning som ikke bare gir ulemper til nærområdet, men som gjennom utforming kan bidra med kvaliteter til gatemiljøet.

Etter høring er det oppnådd enighet om en løsning med bru i til sammen fire etasjer, men som er delt opp to og to og forskjøvet noe i forhold til hverandre. Flere alternativer er vurdert og løsning som gir best opplevelsesverdi fra gata er valgt. Dette er juridisk sikret i bestemmelse 4.7 og det er også lagt til en bestemmelse 3.7 som stiller krav om kunstnerisk utsmykning av broene.



Skisse som viser hvordan utforming av bruløsning og hvordan den kunstneriske utsmykningen kan se ut.

4. Rekkefølgekrav krysset Klostergata-Ragnhilds gate

Forslagsstiller ønsker ikke å imøtekomme siste vedtakspunkt vedrørende rekkefølgekrav for å stramme opp gatekryss i Klostergata-Ragnhilds gate. Se egne punkter under “*vesentlige virkninger*” og “*Byplankontorets vurdering*”.

5. Parkeringsløsning

Før høring ble bestemmelser som åpner for parkering under bakken lagt inn i planforslaget, med atkomst fra Edvard Griegs gate og Ragnhilds gate. Dette er videreført til sluttbehandling. Se også eget punkt under “*vesentlige virkninger*”.

Endringer etter høring - innsigelser

Statsforvalteren i Trøndelag fremmet 17.04.2024 **innsigelse** til planforslaget, grunnet manglende avbøtende tiltak i bestemmelsene vedrørende støy, både i driftsfase og bygge- og anleggsfase. De viktigste støykildene er helikopterstøy og trafikkstøy fra Mauritz Hansens gate. Med utgangspunkt i forslag til oppdaterte støybestemmelser, trakk Statsforvalteren sin innsigelse per brev 09.04.2025.



Planområdet ligger i toppsjiktet av gul støysone for helikopterstøy. Denne støyen er uforutsigbar, og vanskelig å fjerne helt i uteoppholdsarealene på tak. Planforslaget tilrettelegger heller for avbøtende tiltak gjennom delvis overbygde områder innenfor takhagene, hvor personer som oppholder seg på tak kan søke ly ved situasjoner med helikopterstøy.

Bestemmelsene er oppdaterte til å sikre grenseverdier i tabell 2 i T-1442, både i driftsfase og bygge- og anleggsfase, men med unntak av uteoppholdsareal innenfor gul støysone fra helikopter.

Eksempel på utforming av avbøtende tiltak på takterrasse.

Endringer etter høring - øvrige punkter

Bestemmelser og planbeskrivelse er endret med hensyn til blant annet fasadeutforming og arkitektonisk kvalitet, naturmangfold, tekniske installasjoner og kunstnerisk utsmykning. Det er også gjort endringer i konsekvensutredning, illustrasjoner og ROS-analyse. For full oversikt over endringer, se vedlegg 2.3 Endringsnotat.

Vesentlige virkninger

- *Sol- og skyggevirkninger:* Påvirker spesielt nærmeste naboer med dårlige lysforhold både innendørs og ute
- *Bokvalitet:* Økt innsyn fra senteret, i tillegg til redusert sol på fasade og utearealer
- *Påvirkning på antikvarisk bebyggelse:* Et godt bevart jugendvillamiljø får et stort nabobygg i vest

- *Arkitektoniske kvaliteter:* Skalabrudd med både bomiljø og eksisterende deler av St. Olavs Hospital
- *Fjernvirkning:* De grønne åsene på Byåsen svekkes som visuell ramme rundt enkelte byrom i sentrum, eksempelvis Marinen
- *Gatetverrsnitt:* Enkelte gater vil oppleves som skyggefulle og trange, på grunn av høye bygg og liten avstand, i tillegg til broforbindelser allerede fra 2. etasje
- *Gangtilbud:* Tosidig fortau langs Svein Jarls gate er regulert, men ikke sikret opparbeidet i bestemmelsene. Konsekvensene kan være et usammenhengende gangtilbud for gående som går kommer østfra via Eirik Jarls gate. Byplankontoret har foreslått et rekkefølgekrav som sikrer oppstramming av krysset Klostergata/Ragnhilds gate og Mauritz Hansens gate, som er et viktig grep for trafikksikkerheten og gangvennligheten i området
- *Aktiv fasade:* Det er usikkert hvorvidt det blir aktive fasader i første etasje av bygget. Bestemmelser sikrer bare aktive fasader hvis bruken av førsteetasjene tillater det.
- *Parkeringsplasser:* Tiltaket medfører reduksjon av parkeringsplasser i nærområdet. Dersom det skal erstattes et annet sted må dette trafikkberegnes. Det er ikke gjort. Det forutsettes derfor at disse plassene opphører.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Planen omdanner et parkeringsareal til et senter som tilbyr viktig tilbud innen behandling av psykiske lidelser
- Forslagets funksjoner vil styrke det helhetlige helsetilbudet på Øya
- Forslaget vil samle helsetilbud og kompetanse innen psykiatrifeltet i Trondheim
- Planforslaget støtter opp om Kunnskapaksen som bygrep

Argumenter mot planforslaget:

- Planlagt bygningsmasse er over 5000 m2 større enn det opprinnelig plan fra 2004 åpnet for
- Forslaget vil gi negative konsekvenser for fjernvirkning, nærvirkning, kulturminner, og bokvalitet i nærliggende boligbebyggelse
- Økt trafikk til og fra senteret kan gi flere konflikter i Klostergata. Forslagsstiller ønsker ikke å sikre rekkefølgekrav her.

Sol- og skyggevirksomheter

Tiltaket vil få konsekvenser for solforholdene for flere boenheter i området. Se side 14-20 i vedlegg 1.5 - illustrasjonsmateriale og kapittel 8.4.3 i konsekvensutredningen.

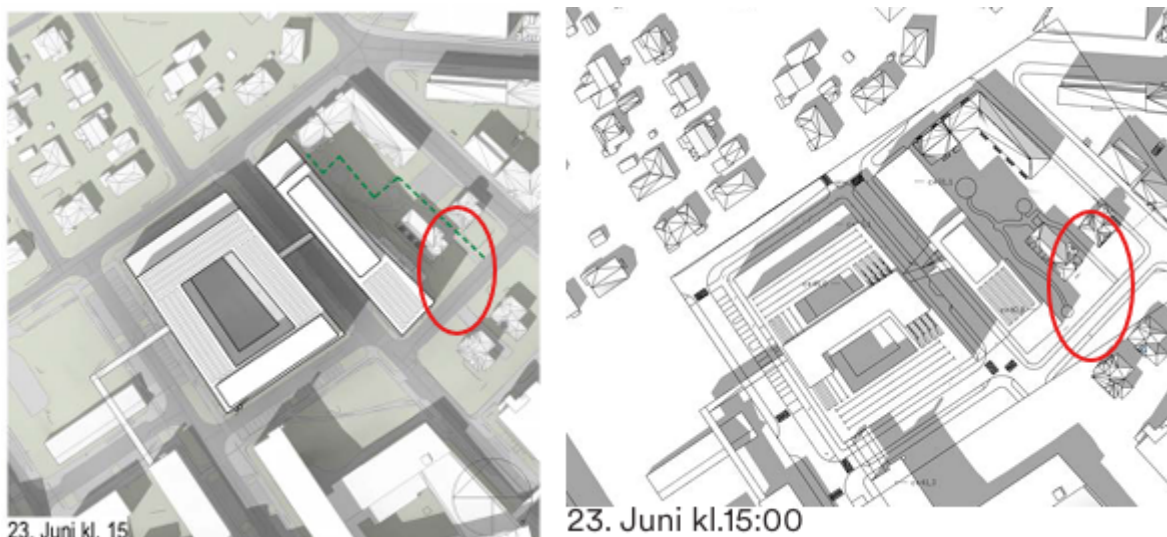
Boliger nord for Ragnhilds gate (Ragnhilds gate 4 og 6, og Valkendorfs gate 26)

Kriteriene for solforhold i konsekvensutredningen ble utarbeidet før ny KPA ble vedtatt, og tar utgangspunkt i en tidligere høringsversjon som blant annet viser til at boliger skal ha minst 50 % sol i minst fire timer etter kl. 12 vårjevndøgn. I konsekvensutredningen oppgis det at krav til sol på uteoppholdsarealene for boligene nord for Ragnhilds gate ikke oppnås vårjevndøgn, men at de oppfyller kravet i cirka tre timer. Vedtatt KPA 2022-2034 oppgir krav på minst tre timer sol

etter kl. 12, og ikke fire. Boligene har solforhold innenfor kravet midtsommers.

Eirik Jarls gate 8

Uteoppholdsarealet i tilknytning Eirik Jarls gate 8, er tenkt som uteoppholdsareal dersom det etableres en barne- og ungdomspsykiatrisk skole. Solforholdene er forbedret i planforslaget etter høring.



Solforhold i planforslag til høring til venstre og med planlagt bebyggelse til høyre den 23.juni klokken 15.00.

Ragnhilds gate 1 og 3

Planforslaget fører til at store deler av uteoppholdsarealet til Ragnhilds gate 1 og 3 får en vesentlig reduksjon i antall solbelyste timer gjennom året. I likhet med planforslaget slik det framstod til høring og offentlig ettersyn, vil uteoppholdsarealene tilhørende boligene i Ragnhilds gate 1 og 3 ikke oppnå tilstrekkelig solforhold i henhold til gjeldende KPA §10.4. Nåværende planforslag er likevel litt forbedret ved midtsommer-tidspunktet.

Gesimslinjene på sidefløyen er trukket tilbake for å gi mer sol og dagslys inn mot fasadene på Ragnhilds gate 1 og 3. Planforslaget vil fortsatt gi vesentlig dårligere solforhold på uteoppholdsarealene for boligene. Å bygge sykehus i sentrum er utfordrende og vil skape konsekvenser i området, men Byplankontoret registrerer at det er gjort tiltak for å forbedre situasjonen. Selv om solforholdene avviker fra KPA, anses avviket å være akseptabelt.

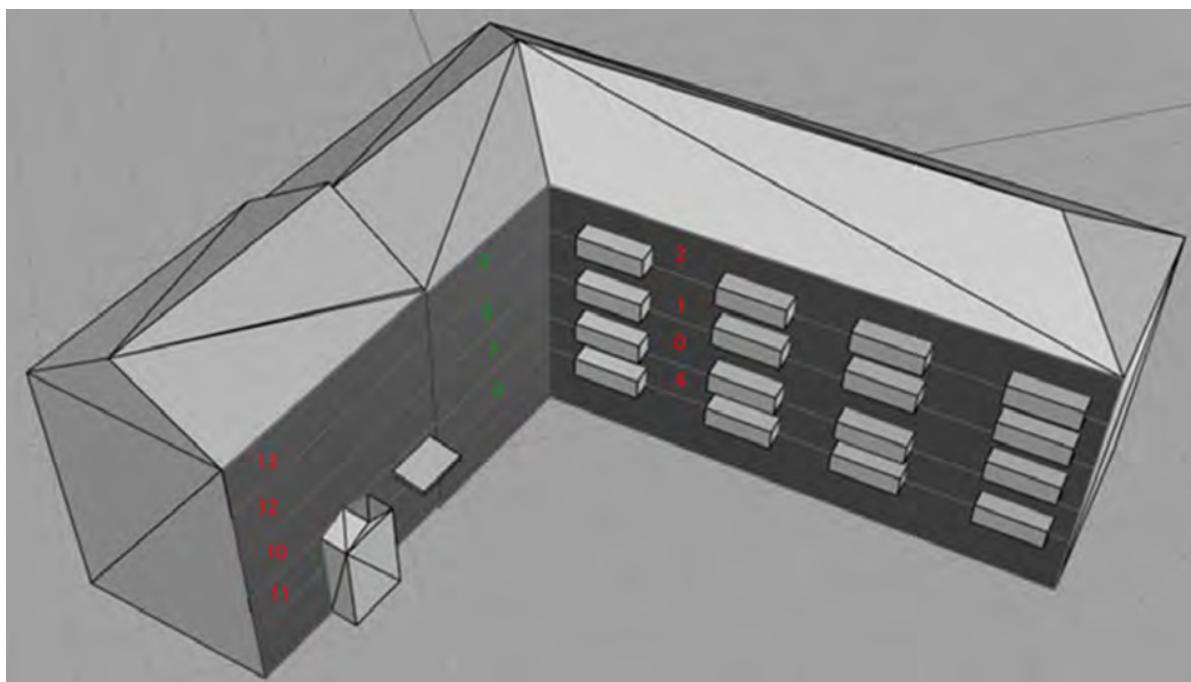
Bokvalitet

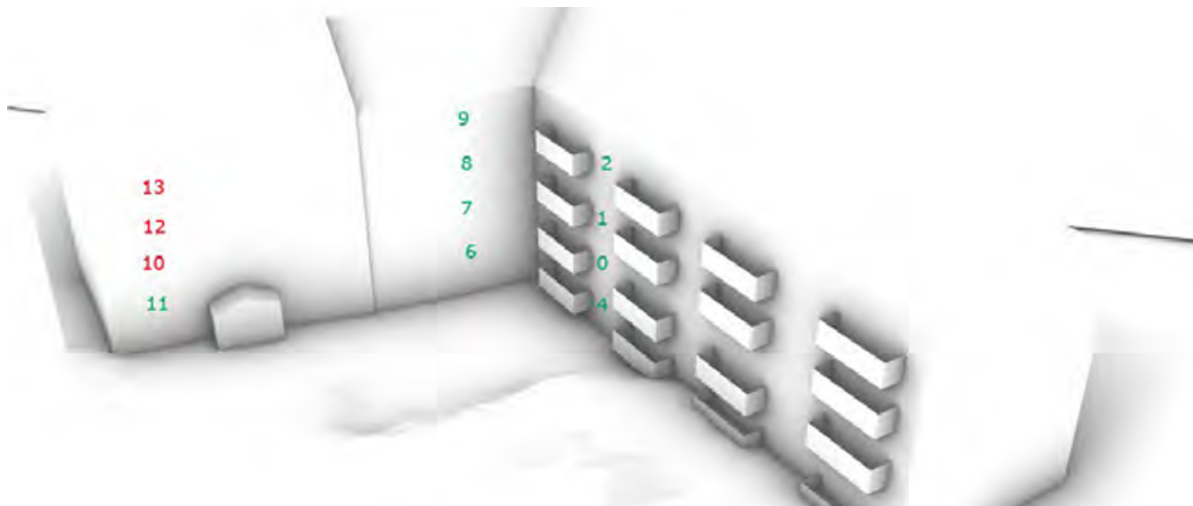
Reduksjon i bokvalitet er størst for leilighetene i Ragnhilds gate 1 og 3 som følge av planforslaget. Felles for alle leilighetene er at de mister vesentlig sol på uteoppholdsarealet og på fasaden/balkonger. De vil også få økt innsyn fra kontorbygget. Alle vil også få høy støybelastning i anleggsperioden.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

Tabell 3. Gjennomsnittlig VSC (vertikal himmelkomponent) for simuleringsarealer i Ragnhilds gate 1-3.

	Sone	VSC Alt.1 Eksisterende	VSC Alt.2 Planforslag 2025	VSC Alt.3 Reguleringspl an 2004	Endring Alt.1-Alt.2	VSC _{Alt.2025} / VSC _{Alt.1}	VSC _{Alt.2023} / VSC _{Alt.1}	VSC _{Alt.2004} / VSC _{Alt.1}	Forbedring VSC Alt.2025 ift. Alt.2023
Plan 4	2	23.4	22.7	16.3	0.7	0.97	0.72	0.70	34%
	9	31.3	27.9	25.0	3.4	0.89	0.85	0.80	5%
	13	33.4	25.2	18.4	8.2	0.76	0.68	0.55	11%
Plan 3	1	11.7	11.0	7.1	0.7	0.94	0.64	0.60	45%
	8	25.5	22.4	19.6	3.1	0.88	0.83	0.77	6%
	12	28.8	21.2	15.7	7.6	0.74	0.68	0.55	8%
Plan 2	0	10.7	9.8	6.0	0.9	0.92	0.61	0.57	48%
	7	17.2	15.2	13.4	2.0	0.89	0.84	0.78	5%
	10	20.9	15.5	11.8	5.4	0.74	0.69	0.57	8%
Plan 1	4	7.9	7.8	4.3	0.1	0.99	0.59	0.54	66%
	6	13.4	13.1	10.9	0.3	0.98	0.89	0.82	10%
	11	9.2	8.1	4.9	1.1	0.89	0.65	0.53	37%

Tabellen over viser evaluering av fasaden med en fargeskala for sannsynlig oppnåelse av gode dagslysforhold i oppholdsrom innenfor fasaden. De tre siste kolonnene viser grad av endring i dagslystilgang fra dagens situasjon for planforslaget 2023, kompromissforslaget 2025 og Maks regulering 2004 (Alt 3). Grønn farge indikerer at reduksjonen er mindre enn 20%, altså at forholdet «VSC etter/VSC før» er større enn 0,8 og at reduksjonen i dagslys vurderes som OK.





Oversikt over dagslysforhold i leilighetene i Ragnhilds gate 1 og 3, hvor grønne og røde tall viser boenheter som har henholdsvis akseptable og for dårlige dagslysforhold. Øverste bilde viser dagslysforhold i høringsforslaget, mens nederste bilde viser revidert planforslag til sluttbehandling.

Dagslysforholdene i flere leiligheter reduseres betydelig som følge av planforslaget, men antall boenheter som opplever merkbar negativ effekt reduseres fra åtte til tre i revidert planforslag sammenlignet med planforslaget til høring. Det gjelder boenhetene 10, 12 og 13, og ingen av disse vil havne innenfor rød kategori.

Boenhetene 0, 4 og 11 vil i revidert planforslag havne innenfor rød kategori, men disse har dårlig tilgang til dagslys i dagens situasjon grunnet trær i bakgården. Ingen av de vurderes til å oppleve merkbar negativ endring i dagslystilgang etter utbygging.

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.

Byplankontoret registrerer at bokvaliteten for Ragnhilds gate 1 og 3 har blitt bedre sammenlignet med planforslaget som forelå til høring, men gir en mindre gunstig dagslystilgang enn 2004-planen. Vi mener likevel at ulempene presentert i planforslaget er akseptable.

Påvirkning på antikvarisk bebyggelse

Foreslått bebyggelse vil ha konsekvenser for det bevaringsverdige jugendvillamiljøet i Eirik Jarls gate, som er registrert antikvarisk klasse B og er regulert for bevaring i reguleringsplan r0197m. I planforslaget som forelå til høring, dannet sidefløyen o_04 ut mot Eirik Jarls gate en massiv vegg mot jugendvillaen. Sidefløyen brøt også siktlinjene langs Eirik Jarls gate og Svein Jarls gate. I tillegg beslagla sidefløyen grøntareal mot gata, som er en fortsettelse av forhagene for jugendvillabebyggelsen.

Sidefløyen har i oppdatert planforslag blitt trukket tilbake til å følge byggelinjen langs Eirik Jarls gate 8, samt at gesimslinjen fra 4-6. etasje trekkes innover. I vedlagte illustrasjoner er bygget illustrert med tegl med fargeforskjeller i fasaden, har markerte gesimslinjer og vindusformater som harmonerer med jugendbebyggelsen. Grepet gir en bedre tilpasning til jugendbebyggelsen, og øker orienterbarheten for de som ferdes til St. Olavs.

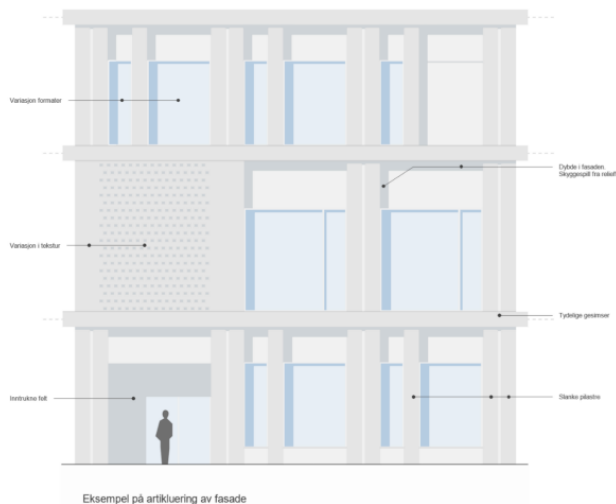


Forslag til utforming av sidefløyen mot jugendbebyggelse i Eirik Jarls gate 8. Nedtrappingen av bygningsmassen er ment for å harmonere mer med jugendbebyggelsen.

Arkitektoniske kvaliteter

Med de store skalaforskjellene mellom planforslaget og området for øvrig, har det vært viktig for Byplankontoret å sikre arkitektonisk kvalitet i prosjektet, for å blant annet sikre god overgang fra senteret mot småhusbebyggelsen nord for Ragnhilds gate og mot jugendbebyggelsen.

Bestemmelsene sikrer ikke hvor de ulike funksjonene skal ligge inne i bygget, men at det er laget en mer generell bestemmelse om at det skal være åpne fasader der hvor funksjonene innendørs tillater det.



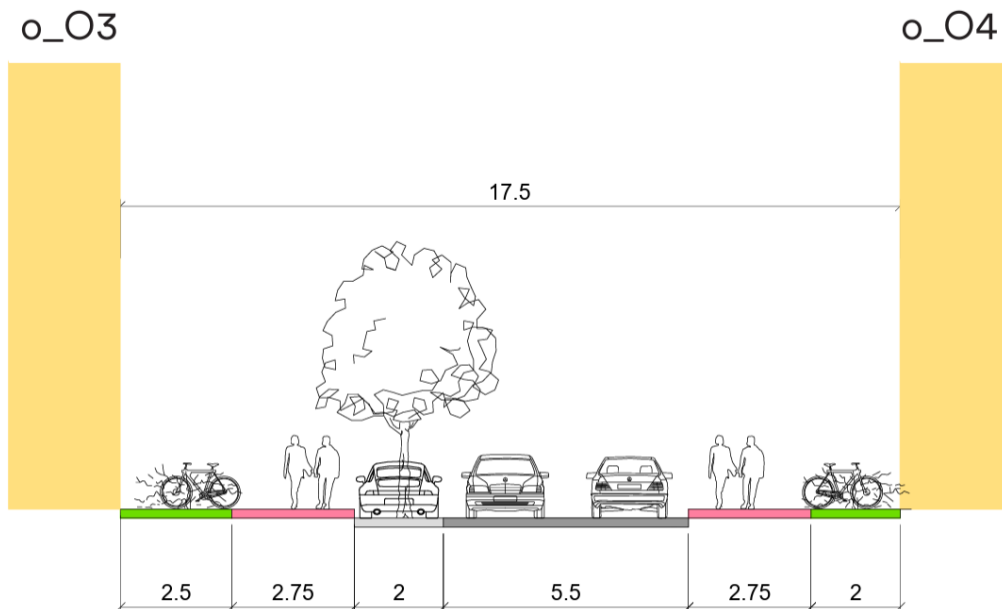
*Eksempler på artikulering av fasade.
Illustrasjonen er gjort juridisk bindende i
bestemmelsene.*

De oppdaterte bestemmelsene i § 4.1 stiller krav til at virkningen av bygget skal dempes gjennom variasjon i formater, oppdeling, fasadegrønt, relieff med dybdevirkning og/eller variasjon i materialbruk og kombinasjoner av de nevnte virkemidlene. Bestemmelsen er oppdatert med illustrasjon som viser eksempel på en slik fasade.

Det er lagt til egne bestemmelser for førsteetasjer, og tilpasninger mot Ragnhilds gate og ungdombebyggelsen. Det samme gjelder for bruløsning mellom byggene, hvor Byplankontoret vurderer at løsningen imøtekommer kravet i vedtakspunkt 3.

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 trafikanter, kantsoner mot bygg, smalere parkeringsplasser og trangere kjøreareal. Det kan påvirke opplevelsen av gaterommet i negativ retning, men også mengden dagslys inn i byggene.



Gatetverrsnitt av Edvard Griegs gate

Byplankontoret er i tvil om det vil føles attraktivt å ferdes her og mener tverrsnittet burde være bredere. Et smalt gatetverrsnitt gir imidlertid mer utbyggingsareal på begge sider. En smal kjørebanebredde kan også gi lav trafikkhastighet. Den framstår likevel som trang og lite robust/fleksibel til å møte framtidens behov, og kan skape konflikter i trafikkavviklingen.

Fjernvirkning

Bygningsmassen er over 5000 m² større enn planforslaget fra 2004, og vil framstå massiv og som et brudd med småskalabebyggelse vest på Øya. Planforslagets fjernvirkning er stor, ettersom bebyggelsen høyere enn eksisterende deler av St.Olavs. Den er mest synlig fra Utsikten og Elgeseter bru, med størst negativ visuell konsekvens herfra. Fra Utsikten vil hovedbyggets massive bygningskropp bli svært synlig. Fra Elgeseter bru vil man se at byggene skjuler åsryggen og landskapsformen i bakkant, og slik bryter den grønne bysilhuetten.



Fjernvirkning fra utsikten, dagens situasjon øverst og med planlagt bebyggelse nederst.



Fjernvirkning fra Elgeseter bru, dagens situasjon øverst og med planlagt bebyggelse nederst. Tiltaket er et klart brudd med eksisterende skala og hindrer sikt til grønne Byåsen som ei ramme rundt sentrum.

Naturmangfold

Alle planforslag skal vurderes etter naturmangfoldsloven (nml) §§ 8-12.

Planforslaget vurderes å ha lite innvirkning på naturmangfold, ettersom planområdet i stor grad er bebyggt i dag. Det er foreslått å fjerne trær innenfor gårdsrommet til Ragnhilds gate 1 og 3, men Byplankontoret har vurdert at disse bør bevares. Se punkt 6 om *Konsekvenser for klima og ytre miljø*.

Kunnskapsgrunnlaget, iht. nml. § 8, vurderes til å være god, og Byplankontoret anser det derfor som ikke nødvendig med ytterligere vurdering av naturmangfoldloven §9-12.

Gangtilbud

Fortau i Svein Jarls gate

Det var ikke planlagt fortau langs den nye bebyggelsen i Svein Jarls gate da saken var på høring. I etterkant av høringen har dette blitt sikret i plankartet. Dette vil gjøre det trygt å gå rundt bygget, uten å måtte krysse gaten for å benytte fortau på motsatt side. Tosidig fortausløsning er imidlertid ikke sikret opparbeidet i bestemmelsene fra forslagsstiller, da forslagsstiller ikke ønsker fortau på nordsiden av veien grunnet innsyn (se planbeskrivelse kap. 6.5.9). Fortauet på nordsiden er imidlertid sikret i rekkefølgebestemmelse 9.4, som sier at blant annet fortau «langs o_03 og o_04 skal være ferdigstilt i tråd med utomhusplanen innen ett år etter siste brukstillatelse for bebyggelse i o_03 og o_04 er gitt.» Eirik Jarls gate, som ligger i forlengelsen av Svein Jarls gate i øst, foreslås regulert med fortau på nordsiden og kantparkering på sørsiden. Denne er også sikret opparbeidet i bestemmelse 9.4. Om dobbeltsidig fortau i Svein Jarls gate ikke sikres vil det svekke gangvennligheten langs dette gateløpet.

Kryss i Klostergata/Ragnhilds gate og Mauritz Hansens gate

I overordnet plan fra 2004 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, og tiltaket vil generere langt flere trafikanter i området, både brukere, pårørende, ansatte og studenter.

Forslagsstiller ønsker ikke å videreføre rekkefølgekravet og mener krysset er bra nok, og at omfanget av tiltaket er for uklart til at det kan kreves opparbeidet i denne plansaken. I førstegangsbehandlingen av planen vedtok bygningsrådet et vedtakspunkt som stiller krav om at et slikt rekkefølgekrav må sikres i bestemmelsene.

Som respons til dette kravet har forslagsstiller utarbeidet en trafikkrapport som konkluderer med at krysset vil bli brukt av syklende fra Ila og Elgeseter fram til sykkelparkering ved senteret, i tillegg til Valkendorfs gate og Eirik Jarls gate. Det argumenteres også med at gående i liten grad vil benytte dette krysset, da dette ikke er korteste vei til hovedinngangene.

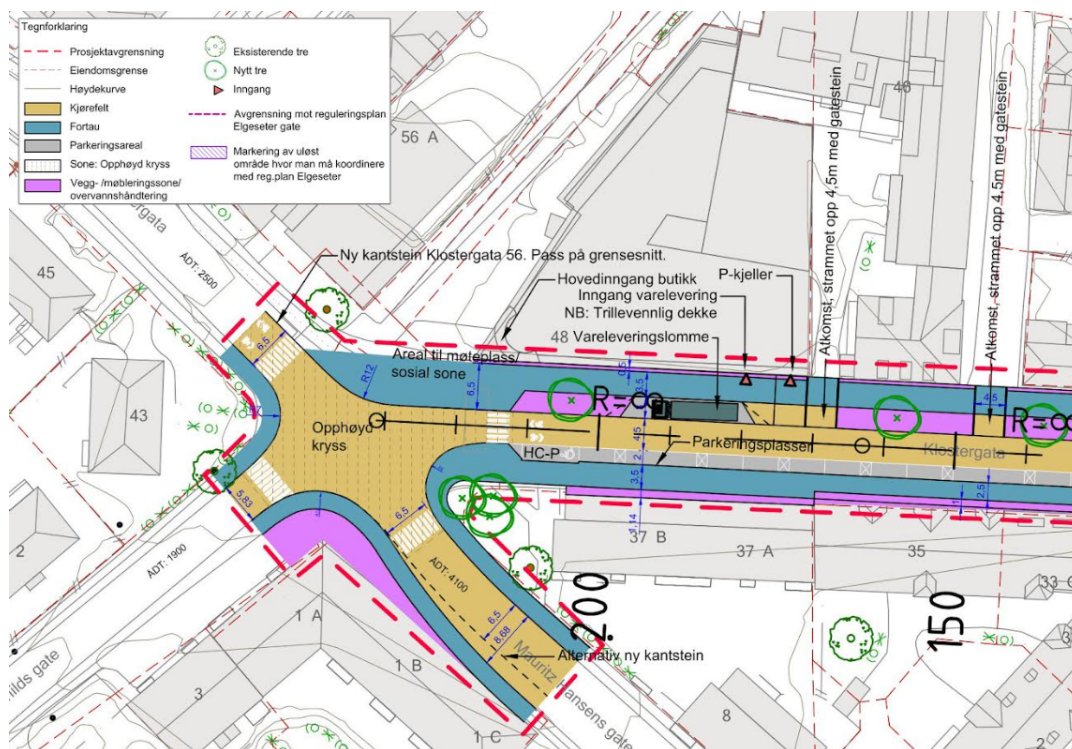
Byplankontoret mener det er uheldig om rekkefølgekravet som sikrer oppstramming av krysset i Klostergata/Ragnhilds gate ikke videreføres. Krysset framstår som trafikkfarlig i dag, og det er nødvendig med oppstramming ettersom tiltaket vil generere flere gående og syklende. Byplankontoret vurderer at flere vil benytte krysset for adkomst til senteret, samt at det vil være flere framtidige brukere, sammen med ansatte eller pårørende, som vil benytte lokale turmuligheter. Se vedlagt vurdering av trafikkråd giver.

Miljøpakken jobber dessuten 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. Det er sannsynlig at prosjektet får

finansiering i Miljøpakkens handlingsprogram for 2026–2029. Det endelige vedtaket vil imidlertid ikke bli gjort før utpå nyåret.



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



Skisse av kryss i Klostergata/Ragnhilds gate og Mauritz Hansens gate fra 2024, hentet fra underlag til Miljøpakkens Handlingsprogram 2025-2029. Justeringer er forventet.

Det er ikke tilstrekkelig å anta at gående vil benytte andre veier, og Byplankontoret mener forslagsstiller må inkorporere rekkefølgekravet i bestemmelsene, slik at myke trafikanter interesser ivaretas samtidig med at området bygges ut vesentlig. Byplankontoret har foreslått rekkefølgekrav i bestemmelse § 9.6 om at oppstramming av krysset Klostergata-Ragnhilds gate skal utføres før brukstillatelse.

Nullvekstmålet og parkeringskjeller

Tiltaket innebærer nedbygging av eksisterende parkeringsareal og vil medføre en reduksjon på til sammen 148 parkeringsplasser for bil. Noen av oppstillingsplassene langs Harald Hardraades gate, Svein Jarls gate og Edvard Griegs gate skal beholdes. Det skal tilrettelegges for langt flere sykkelparkeringsplasser enn i dagens situasjon, og med nedbygging av eksisterende parkering er det ventet at andelen som benytter gange, sykkel og kollektivtransport til senteret og St. Olavs for øvrig, vil øke.

Forslagsstiller har undersøkt konsekvensene ved å tillate opptil 300 parkeringsplasser under bakken i planprosjektet, i tråd med politisk beslutning ved første gangs behandling. Dette vil i så fall medføre en økning på 152 parkeringsplasser for bil sammenlignet med dagens situasjon, som igjen vil øke ÅDT i spesielt Olav Kyrres gate og Edvard Griegs gate betraktelig. Planforslaget åpner for en slik løsning, men den sikres ikke som rekkefølgekrav. Det er vesentlig at plassene i så tilfelle opparbeides som parkeringsplasser for besøkende, og ikke for arbeidsplasser, i tråd med det politiske vedtaket. Dette er lagt til i bestemmelser av Byplankontoret.

Planforslaget forholder seg til byvekstavtalen ellers ved at det bygges på eksisterende parkeringsplasser som ikke erstattes, bortsett fra noen få, *dersom* parkeringskjeller for bil ikke realiseres, slik det er signalisert fra forslagsstillerens side. Det forventes mange flere syklende og gående, og det er derfor viktig at det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av krysset i Klostergata.

Eksisterende parkeringsavtale mellom St. Olavs og Trondheim parkering er på siden av planprosjektet. Planen åpner for parkeringskjeller, men det er ikke utarbeidet en ny parkeringsavtale som tilsier at dette skal sikres. Byplankontoret som planmyndighet forutsetter at dagens arbeidsplassparkering på stedet opphører og at tiltaket det planlegges for i planforslaget derfor ikke får trafikale virkninger andre steder, utover det som er utredet igjennom planforslaget.

Arkitekturstrategien

Planforslaget har blitt revidert for å innarbeide flere arkitektoniske prinsipper i utforming av bygg og tilpasning til strøk, deriblant inntrukne gesimslinjer og bestemmelser som sikrer kvalitet i utforming av fasade og bruer. Planlagt bygg vil uansett framstå som dominerende i bykonteksten mot småhusbebyggelsen på Øya, og spesielt nærvirkningene i det smale tverrsnittet i Edvard Griegs gate vil kunne oppleves som problematiske. Disse grepene strider imot arkitekturstrategiens råd om by i øyehøyde, og vedrørende gateutforming (5.1, 5.3 og 5.6). Planforslaget har likevel hatt en positiv utvikling siden oppstart når det gjelder arkitektonisk

kvalitet.

Byplankontorets samlede vurdering

Områdereguleringen for St. Olavs Hospital, og senere vedtak av sentrumsstrategi og KPA, er en tydeliggjøring av kommunens ønsker og ambisjoner for samling av krefter tilknyttet teknologi og kunnskap i aksen Sluppen-Nyhavna, i *Kunnskapsaksen*. Senter for psykisk helse er en samfunnskritisk funksjon som støtter opp om samlingen av kunnskapsmiljøer rundt Kunnskapsaksen i kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim. Etter en samlet vurdering mener Byplankontoret at den høye tettheten i planforslaget er akseptabel, til tross for vesentlige negative virkninger.

4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Det er ingen vesentlige uenigheter mellom kommunale enheter i denne saken.

5. Konsekvenser for næring

Det er en sentral målsetning i Trondheim kommunens samfunns mål at kommunen skal jobbe for å styrke *Kunnskapsaksen*. Planforslaget er et godt bidrag til styrking av aksen, og til positive ringvirkninger av slik samlokalisering, både i form av arbeidsplasser, innovasjon, samarbeid og lokalt næringsliv.

6. Konsekvenser for sosial bærekraft

Tiltaket i seg selv er et viktig bidrag til sosial bærekraft, da storbyregionen Trondheim og omegn har behov for et godt tilbud for alle personer med psykologiske utfordringer og nedsatt mental helse. Nærhet til øvrig tilbud på St.Olavs Hospital og NTNU gir også muligheter for innovasjon og samarbeid.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Tiltakets plassering gir lett tilgang for befolkninga, med kollektiv, sykkel og gange, som også gir positive effekter for folkehelsa.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen i planforslaget.

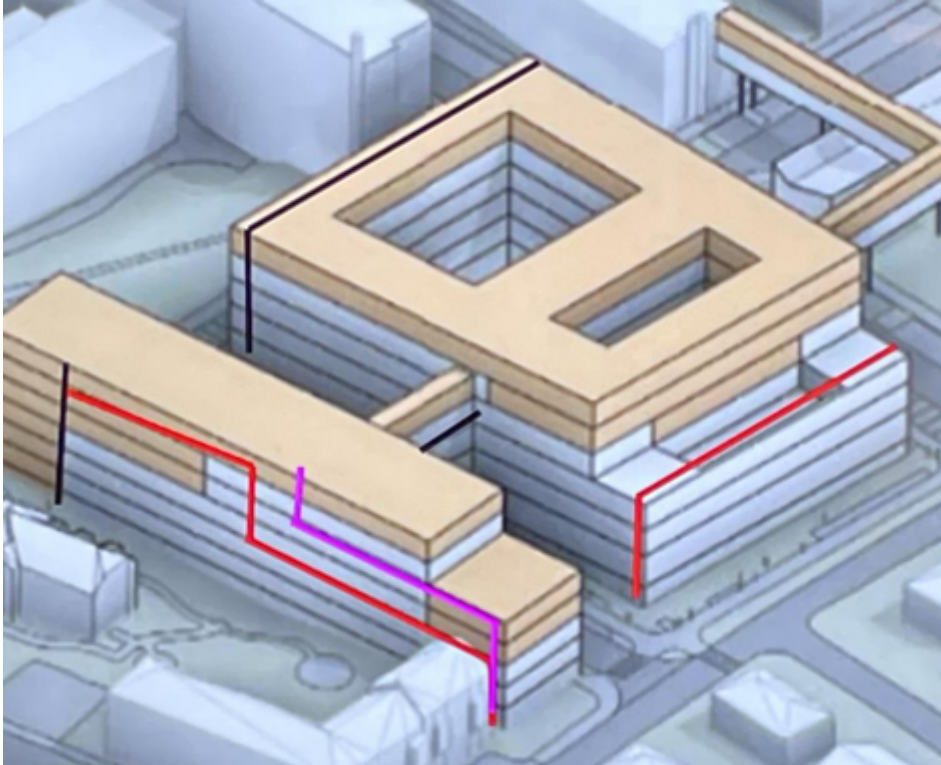
De fleste tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Dette gjelder også oppstramming av krysset Klostergata/Ragnhilds gate og Mauritz Hansens gate. Det er ikke sikret gjennomføring av tosidig fortau i Svein Jarls gate.

9. Prosess og medvirkning

Det kom inn totalt 13 merknader ved høring og offentlig ettersyn, hvorav syv var fra statlige, fylkeskommunale, og kommunale enheter. Seks av merknadene var fra organisasjoner eller private.

Det har vært flere arbeidsmøter mellom forslagsstiller og Byplankontoret i etterkant av høring og offentlig ettersyn, for å følge opp relevante temaer fra høringsperioden:

- Høyder og utforming i prosjektet, og særlig på **sidefløyen** innenfor o_04 har vært et viktig diskusjonstema for å sikre tilstrekkelig dagslys for Ragnhilds gate 1 og 3. Byplankontoret ga tilbakemelding om at sidefløya måtte senkes til k+22,7 mot Ragnhilds gate. Til påfølgende arbeidsmøte ble det utarbeidet et kompromissforslag, som er likt det som er presentert i nåværende planforslag.



Grått volum viser skisseprosjekt, mens gult volum viser foreslått regulering til 1. gangsbehandling. Sort strek illustrerer endring i henhold til vedtakspunkt; rød strek viser forslag fra byplankontoret; og lilla strek er kompromissforslaget. NB: Rød strek på hovedbygget var myntet på en misforståelse fra Byplankontoret ettersom fasaden her allerede var plassert på linje med Ragnhilds gate 1 og 3.

- I forbindelse med tilpasning av sidefløyen til jugendvillamiljøet i Eirik Jarls gate, ble det gjennomført møter med *byantikvaren*, og det ble oppnådd enighet om å **flytte byggelinjen** noen få meter tilbake for å gjøre plass til vegetasjon mellom fasade og gate. Videre ble gesimslinjen fra fjerde etasje og oppover trukket inn for å ligge på linje med fasaden for Eirik Jarls gate 8.
- Forslagsstiller har i prosessen hevdet at hovedstrømmen av spesielt gående ikke vil bevege seg mot senteret via **krysset i Klostergata x Ragnhilds gate**. Byplankontoret mener det er sannsynlig at tiltaket vil generere mer trafikk her, og at det er nødvendig med et rekkefølgekrav. Det ble holdt møte mellom forslagsstiller, Byplankontoret og *Mobilitet- og samferdselsavdelingen* i 2023, uten at det ble oppnådd enighet om et rekkefølgekrav. Forslagsstiller leverte heller et trafikknotat som skal vise at reisende vil bruke alle adkomstveier i området, utenom det nevnte krysset.

En oppsummering av innspill samt oppfølgende kommentarer følger saken som eget vedlegg. Se vedlegget *Merknadsbehandling*.

10. Byplankontorets forslag til vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Senter for psykisk helse som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Henning Larsen Arkitekter senest datert 24.10.2025 med bestemmelser senest datert 04.09.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 10.03.2025, og kontrollert av Byplankontoret 20.10.2025.

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

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Plankart

Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3 - Planbeskrivelse

Vedlegg 4 - Merknadsbehandling

Vedlegg 5 - Endringsnotat

Vedlegg 6 - ROS-analyse_red

Vedlegg 7 - Illustrasjonsplan

Vedlegg 8 - Illustrasjonsmateriale

Vedlegg 9 - Bokvalitet for naboer

Vedlegg 10 - Dagslysanalyse for naboer

Vedlegg 11 - Fagnotat Trafikk

Vedlegg 12 - Tilbakemelding fra trafikkrådgiver Byplankontoret

Vedlegg 13 - Samlet konsekvensutredning