

Saksfremlegg

Senter for psykisk helse, St.Olavs hospital - detaljregulering til sluttbehandling

2025/35619

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende 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.

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

Sammendrag

Saken gjelder sluttbehandling av forslag til detaljregulering av Senter for psykisk helse ved St. Olavs hospital. Hensikten med planforslaget er å opprette et senter og samlet tilbud for behandling av psykiske lidelser ved St. Olavs hospital og samlokalisere det med NTNUs utdannings- og forskningsmiljø innen psykologi, som en del av universitetssykehuset og campussamlingen.

Det nye senteret skal ligge på den eksisterende parkeringsplassen nord for Nevrosenteret. Planforslaget legger til rette for to nye bygg: Et nytt hovedbygg, kalt o_03, og en ny sidefløy, kalt o_04, som kan bygges ved å rive eksisterende bygg i Eirik Jarls gate 10. Planforslaget legger også til rette for nye bruer til både nytt og eksisterende sykehustilbud. Totalt er bruksarealet på 35 900 m² BRA. Den høye utnyttelsen av et begrenset tomteareal fører til flere negative konsekvenser for omgivelsene. Spesielt den massive virkningen på stedet og gatestrukturen, sol- og dagslysforhold, bokvalitet for naboer, og det bevaringsverdige jugendmiljøet.

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.
- Rekkefølgekrav om oppstramming av krysset i Klostergata – Ragnhilds gate må sikres.
- Det bør bygges parkeringsplasser under bakken til pasienter og pårørende.

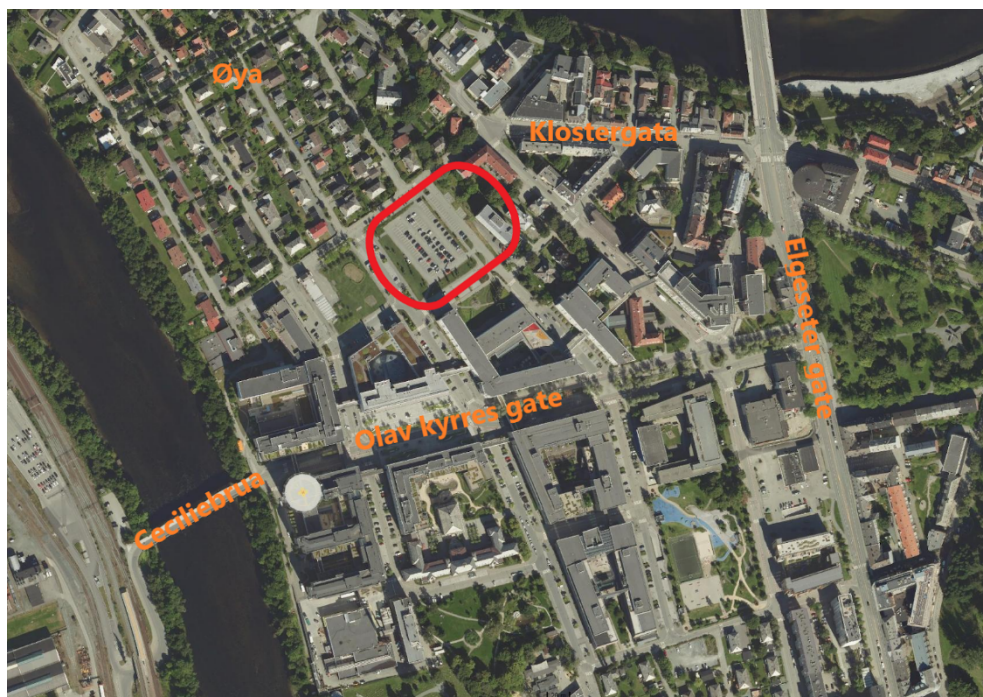
Etter førstegangsbehandling i bygningsrådet og høring er planforslaget revidert med redusert volum, og bruene delt opp i to og to etasjer for å redusere massiviteten i gateløpet.

Byrådet anser den høye tettheten som akseptabel, til tross for vesentlige negative virkninger, fordi tiltaket er en svært samfunnskritisk funksjon. Byrådets konklusjon er at prosjektets

samfunnsmessige betydning overgår de gjenværende negative konsekvensene, og at avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget.

Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et senter for behandling av psykiske lidelser og samlokalisere det med NTNUs fagmiljøer innen psykologi som del av St. Olavs hospital på Øya. Planforslaget tilrettelegger for riving av eksisterende bebyggelse for å bygge en ny sidefløy i Eirik Jarls gate 10, og nye bruforbindelser til både nytt og eksisterende sykehustilbud. Byrådet har et mål om å styrke kunnskapsaksen. En videreutvikling av universitetssykehuset og samlokalisering med NTNU støtter opp om det målet.

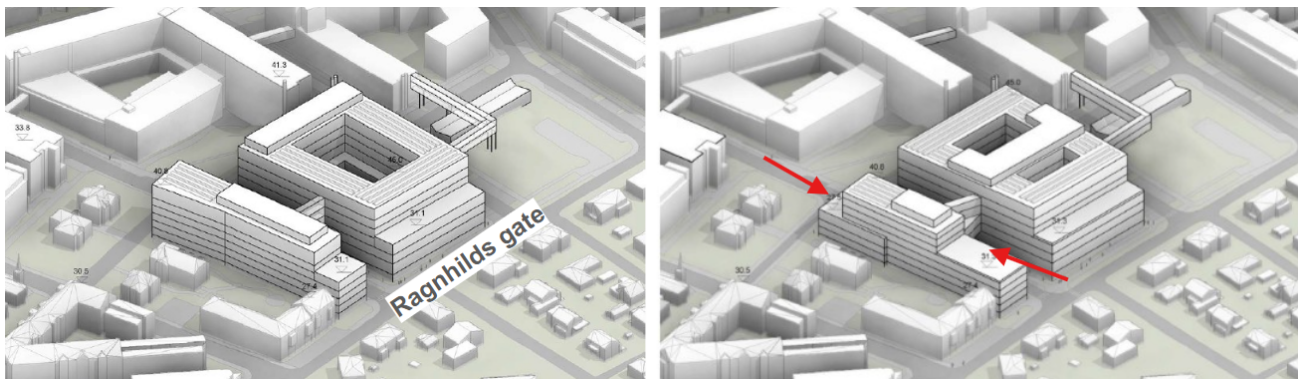


Flyfoto av St. Olavs og med navn på kjøreveger påskrevet. Planområdet er merket med rød strek. Det nye hovedbygget skal bygges på eksisterende parkeringsanlegg nord for Nevrosenteret ved St. Olavs hospital.

Planforslaget er utarbeidet av Henning Larsen arkitekter AS på vegne av Sykehusbygg HF og ble førstegangsbehandlet i bygningsrådet 13.02.2024. Planen er revidert i tråd med bygningsrådets vedtakspunkter og legges nå fram til sluttbehandling i bystyret. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i forslagsstillers planbeskrivelse, og i Byplankontorets fagnotat.

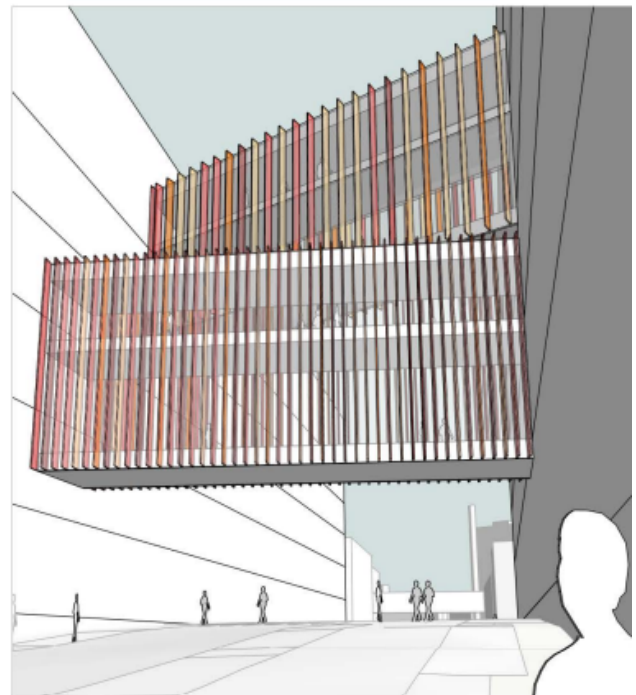
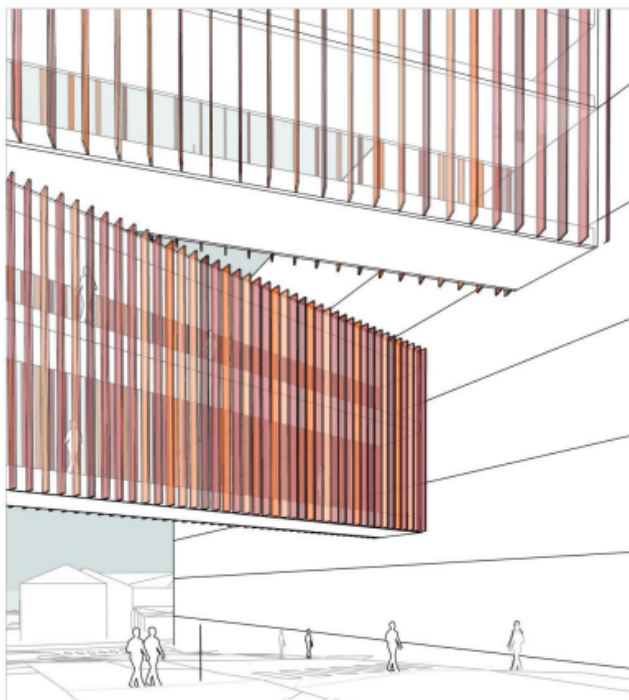
Komplett planforslag forelå 19.12.2023. Førstegangsbehandlingen i bygningsrådet 13.02.2024 stilte krav om endringer. Fire av fem vedtakspunkter er ivarettatt med omforente løsninger:

1. Fortau langs Svein Jarls gate: Det er regulert tosidig fortau langs Svein Jarls gate sør for o_03 ved blant annet å justere gateløpet i Svein Jarls gate, men det er kun fortau på nordsiden av gata som er sikret opparbeidet.
2. Tilpasning av sidefløyen til jugendmiljø: Det er sikret bedre tilpasning av sidefløyen o_04 til jugendmiljøet i øst ved at bruksarealet har blitt redusert fra 37 400 til 35 900 m² BRA. Reduksjonen er i hovedsak tilbaketrunkne 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 vesentlige endringene siden offentlig ettersyn.

3. Bruer: Det er sikret bruer i fire etasjer, som er delt opp to og to, og forskjøvet noe i forhold til hverandre. Dette er en omforent løsning etter omfattende dialog, og en tolkning av vedtaket om at bru mellom hovedbyggene maksimalt kan være to etasjer, men at det kan vurderes å etablere to separate bruer. Det er sikret kunstnerisk utsmykking av bruene.



Skisse som viser hvordan utforming av bruene og den kunstneriske utsmykkingen av dem kan se ut.

4. Det ble allerede før høring sikret bestemmelser som åpner for bilparkeringsplasser under bakken til pasienter og pårørende, med atkomst fra Edvard Griegs gate og Ragnhilds gate. Disse bestemmelsene er videreført til sluttbehandling.

I tillegg er bestemmelser og planbeskrivelsen endret etter høring når det gjelder blant annet fasadeutforming og arkitektonisk kvalitet, naturmangfold, tekniske installasjoner og kunstnerisk utsmykning. Det er også gjort endringer i konsekvensutredningen, illustrasjoner og ROS-analyse. For full oversikt over endringer, se vedlegget *Endringsnotat*.

Uløst vedtakspunkt: Vedtakspunktet om rekkefølgekrav for oppstramming av gatekrysset i Klostergata-Ragnhilds gate er ikke fulgt opp med en bestemmelse. Forslagsstiller ønsker å fjerne bestemmelsen om dette rekkefølgekravet.

Beskrivelse av planforslaget

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.

Planforslaget består av to nye bygg: hovedbygget (o_03) og sidefløyen (o_04). 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.

Planforslaget legger til rette for et samlet bruksareal på 35 900 m² BRA. Dette er 5 500 m² BRA mer enn hva det var åpnet for i den opprinnelige reguleringsplanen fra 2004. Hovedbygget o_03 har en maksimal høyde på kote +45,0 meter, mens sidefløyen o_04 har maksimalt kote +40,8 meter, med nedtrapping mot Ragnhilds gate til kote +31,1 meter, som tilsvarer tre etasjer over sokkel. Teknisk takoppbygg er begrenset til maksimalt 30 prosent av takflaten. Det tillates to parvis splittede bruer i V-form i fire etasjer mellom hovedbyggene o_03 og o_04.

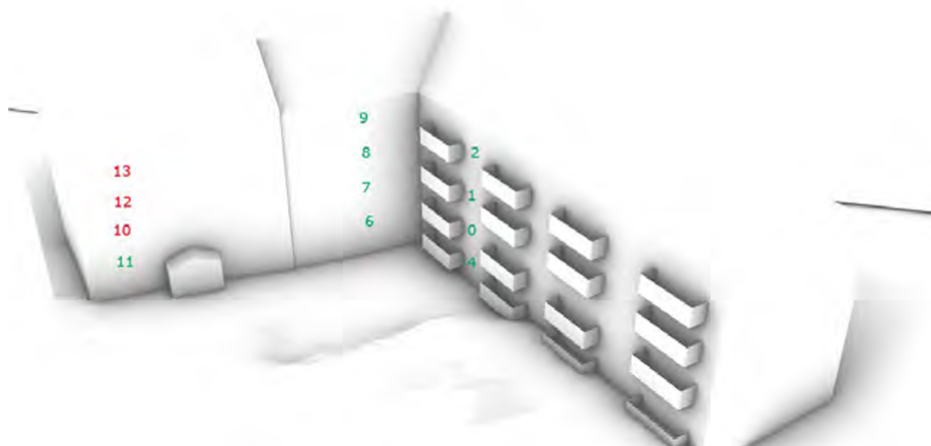


Illustrasjonsplanen er markert med adresse til jugendbebyggelsen i øst, til berørte naboer i nord og særlig berørte naboer i nordøst.

Virkinger for naboer

Det reviderte planforslaget viser en reduksjon fra åtte til tre boenheter som opplever merkbar negativ effekt på dagslys siden høringen. Tiltaket fører likevel til vesentlig dårligere solforhold på uteoppholdsarealene for Ragnhilds gate 1 og 3 enn KPA krever, som er minst tre timer sol etter klokka 12. Sidefløyen o_04 er tilpasset det bevaringsverdige jugendvillamiljøet i Eirik Jarls gate

ved å trekke byggelinjen tilbake og trappe ned gesimslinjene fra fjerde etasje og oppover. 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.



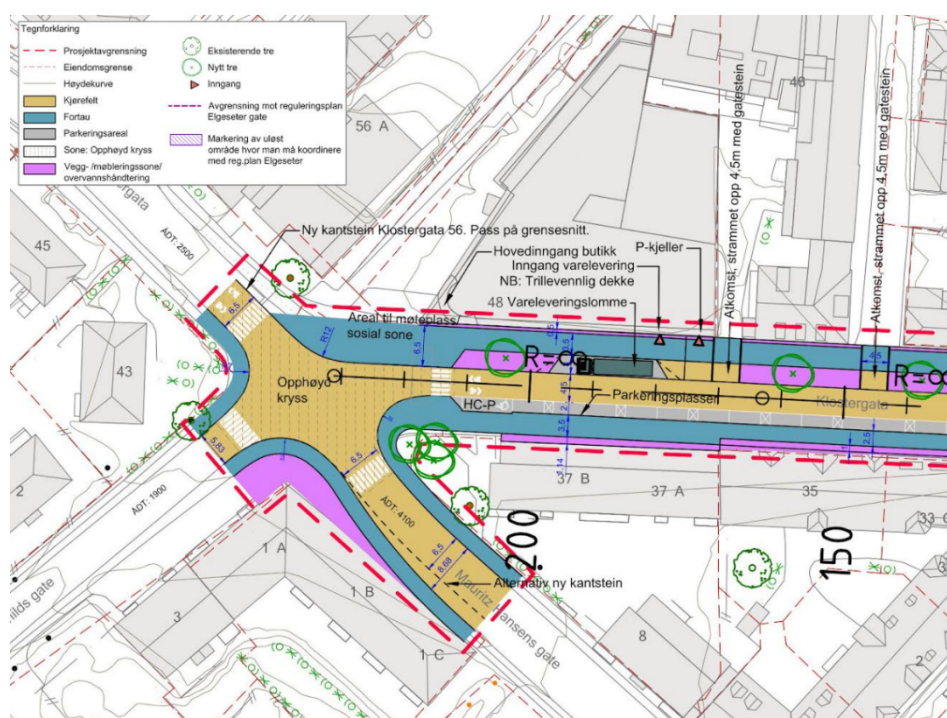
Oversikt over dagslysforhold i leilighetene i Ragnhilds gate 1 og 3, hvor grønne tall viser boenheter som har akseptable og røde tall viser boenheter med for dårlige dagslysforhold.

Parkering

Planforslaget medfører en reduksjon på 148 parkeringsplasser for bil. Det er åpnet for å etablere en parkeringskjeller med inntil 300 plasser for besøkende. Parkeringskjelleren vil også muliggjøre etablering av tilfluktsrom.

Rekkefølgekrav

Byplankontoret har innarbeidet et rekkefølgekrav i bestemmelse § 9.6 om oppstramming av krysset Klostergata/Ragnhilds gate/Mauritz Hansens gate før brukstillatelse gis, grunnet trafiksikkerhet og forventet økt gang- og sykkeltrafikk. Forslagsstiller er uenig.



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

Forholdet til arkitekturstrategien

Arkitekturstrategien for Trondheim definerer fire mål for byen: vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig. Byrådet har gjort en vurdering av arkitektonisk kvalitet og byform:

En sentral utfordring i planforslaget sett i lys av arkitekturstrategien er skalaen på prosjektet og forholdet til det omkringliggende landskapet. Volumet og høyden til Senter for psykisk helse utgjør et tydelig brudd med småskalabebyggelsen på Øya. Spesielt bryter dette med arkitekturstrategiens prinsipp 3.1 om "*Ivareta Trondheims topografiske særpreg og jevne bysilhuett*". Visualiseringer fra Elgeseter bru viser at bebyggelsen skjuler åsryggen og bryter den grønne bysilhuetten, og framstår som massiv. Strategien advarer mot høyhus som avvik fra byens karakter, og selv om dette ikke er et klassisk høyhus, har massiviteten tilsvarende virkninger.



Fjernvirkning fra Elgeseter bru: Tiltaket er et klart brudd med eksisterende skala og hindrer sikt til grønne Byåsen som ei ramme rundt sentrum.

En annen utfordring er forholdet til prinsipp 5 i arkitekturstrategien om en menneskevennlig by. Det smale gatetverrsnittet i Edvard Griegs gate på 17,5 meter og bruforbindelsen i fire etasjer kan skape et gaterom som oppleves som trangt og skyggefullt. Dette strider mot strategiens prinsipper om å skape en by i øyehøyde og gode gatesnitt med menneskelig skala.

Et positivt trekk ved planforslaget er grepene som er gjort med å tilpasse seg omgivelsene i utforming og materialbruk. Til tross for de volummessige utfordringene, er det gjort vesentlige grep for å oppfylle arkitekturstrategiens mål om god arkitektonisk utforming. Kravene i bestemmelse § 4.1 sikrer at fasadene mot omgivelsene utformes med relieff med dybdevirkning og variasjon i materialbruk, med blant annet tegl, for å dempe det massive uttrykket, i tråd med prinsippet om estetisk opplevelse i arkitekturstrategien. Spesielt er tilpasningen av sidefløyen mot ungdomsbebyggelsen, gjennom tilbaketrekking av gesimslinjer og fasadeuttrykk, et godt grep for å styrke egenart og stedstilpasning, i tråd med arkitekturstrategien.



Forslag til utforming av sidefløyen mot ungdombebyggelse i Eirik Jarls gate 8. Hensikten med nedtrappingen av bygningsmassen er å harmonere mer med ungdombebyggelsen i øst.

Et annet positivt trekk er grep som er gjort i forhold til prinsippet i arkitekturstrategien om holdbar og endringsdyktig arkitektur og prinsippet om grønn og miljøvennlig arkitektur: Planforslaget stiller krav om bruk av holdbare materialer, som tegl, og integrering av klimatiltak, som lokal overvannshåndtering og tilrettelegging for solcelleanlegg, noe støtter målet om en varig og grønn by.

Byrådets vurdering

Prosjektet er av regional og nasjonal betydning. Det følger opp områdereguleringen av St. Olavs hospital og bidrar til å realisere flere av byrådets og kommunens mål. Senter for psykisk helse er en samfunnskritisk funksjon som støtter opp om samlingen av kunnskapsmiljøer rundt kunnskapsaksen i kunnskaps- og teknologihovedstaden Trondheim.

Senterets sentrale beliggenhet på St. Olavs gir enkel tilgang via kollektivreiser, sykkel og gange, og støtter dermed byrådets prioritering av myke trafikanter i tråd med Leangenerklæringen. Ved å bygge et universitetssykehus på et eksisterende parkeringsareal, støtter prosjektet også fortetningsprinsippet og nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Byrådet anerkjenner at etableringen av Senter for psykisk helse er et prosjekt med betydelige målkonflikter, der hensynet til senterets viktige samfunnsoppdrag, -funksjon og -betydning, og målene om å styrke Trondheim kunnskapsby, forbedre helsetilbudet og fortette i sentrumsområdene, må veies mot hensynet til byform, kulturmiljø og bokvalitet i nærområdet.

Argumenter for planforslaget:

- Trondheim får endelig et Senter for psykisk helse på Øya!
- Omdanner et parkeringsareal til et senter som tilbyr viktig tilbud innen behandling av psykiske lidelser.
- Samler helsetilbud og kompetanse innen psykiatrifeltet i Trondheim.
- Støtter opp om målene for NTNU campussamling og kunnskapsaksen som bygrep.

Argumenter mot planforslaget:

- Planlagt bygningsmasse er over 5 000 m² større enn planen fra 2004 åpnet for.
- På grunn av størrelsen vil det gi negative konsekvenser for visuelle virkninger, kulturminner, og bokvalitet i nærliggende boligbebyggelse.
- Økt trafikk til og fra senteret kan gi flere konflikter i Klostergata. Forslagsstiller ønsker ikke å sikre rekkefølgekrav som vil øke trafikksikkerheten.

Byrådet mener etter en samlet vurdering at den høye tettheten i planforslaget er akseptabel, til tross for vesentlige negative virkninger på omgivelsene.

Byrådets vurdering av rekkefølgekrav i Klostergata:

St. Olavs-utbyggingen har generert mer trafikk i området, og Senter for psykisk helse vil generere ytterligere trafikk. Krysset i Klostergata/Ragnhilds gate/Mauritz Hansens gate er i dag trafikkfarlig. Det er byrådets vurdering at rekkefølgekravet i bestemmelse § 9.6 er nødvendig for å ivareta myke trafikanter og sikre gangvennligheten i området, spesielt ettersom tiltaket øker trafikkmengden av myke trafikanter. Krysset har dessuten ligget inne som rekkefølgekrav på dette delområdet siden områdeplanen for St. Olavs ble vedtatt.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Prosjektet bidrar positivt ved å legge til rette for transportformer som gange, sykkel og kollektivtransport, i tråd med klimaambisjonene i Leangenerklæringen. Det er lagt inn bestemmelser om ambisiøse strategier for å redusere energi- og ressursbruk. Planforslaget sikrer lokal og naturbasert overvannshåndtering for å gjøre byen klimarobust. Byggeprosessen krever strenge støygrenser og tiltak for å verne verdifull vegetasjon og fuglearter i anleggsperioden, som støtter naturmangfoldmålene.

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.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Tiltaket er et sentralt bidrag til å styrke kunnskapsaksen, som byrådet anser som avgjørende for Trondheims posisjon som teknologihovedstad og for å tiltrekke seg nødvendig kompetanse. Samlokaliseringen av St. Olavs og NTNU sikrer synergieffekter innen forskning, innovasjon og utdanning, som igjen gir positive ringvirkninger for lokalt næringsliv og arbeidsplasser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

Byrådets konklusjon

Byrådets konklusjon er at detaljreguleringen for Senter for psykisk helse ved St. Olavs hospital kan vedtas. Senter for psykisk helse er en samfunnskritisk funksjon som støtter opp om byrådets mål om å styrke helsetjenestetilbudet og kunnskapsaksen. Til tross for at det massive volumet gir betydelige negative fjernvirkninger og utfordrer arkitekturstrategiens prinsipper om bysilhuett og menneskelig skala, er denne tettheten akseptabel gitt prosjektets viktighet for samfunnet. De reviderte bestemmelsene, spesielt de som sikrer tilpasning mot ungdomsmiljøet og stiller høye krav til fasadeartikulering og estetisk kvalitet, er sentrale avbøtende tiltak som gjør inngrepet forsvarlig.

Byrådet ønsker å opprettholde rekkefølgekravet i bestemmelse § 9.6 om oppstramming av krysset Klostergata/Ragnhilds gate, fordi dette er nødvendig for å ivareta myke trafikanter og følge opp byrådets prioritering av gang- og sykkeltrafikk, nedfelt i Leangenerklæringen.

Byrådet anbefaler bystyret å vedta forslag til detaljregulering av Senter for psykisk helse.

Byrådet i Trondheim, 10.12.2025

Kjetil Ovrid Reinskou
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Detaljregulering av Senter for psykisk helse, St. Olavs hospital. Sluttbehandling
- 2 Vedlegg 1 - Plankart
- 3 Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser
- 4 Vedlegg 3 - Planbeskrivelse
- 5 Vedlegg 4 - Merknadsbehandling
- 6 Vedlegg 5 - Endringsnotat
- 7 Vedlegg 6 - ROS-analyse_red

- 8 Vedlegg 7 - Illustrasjonsplan
- 9 Vedlegg 8 - Illustrasjonsmateriale
- 10 Vedlegg 9 - Bokvalitet for naboer
- 11 Vedlegg 10 - Dagslysanalyse for naboer
- 12 Vedlegg 11 - Fagnotat Trafikk
- 13 Vedlegg 12 - Tilbakemelding fra trafikkrådgiver Byplankontoret
- 14 Vedlegg 13 - Samlet konsekvensutredning