

Ragnhilds gate 1 AS og Trondhjem Sanitetsforening
Ragnhilds gate 1 og 3
7030 Trondheim

Til
Byplankontoret

Kopi

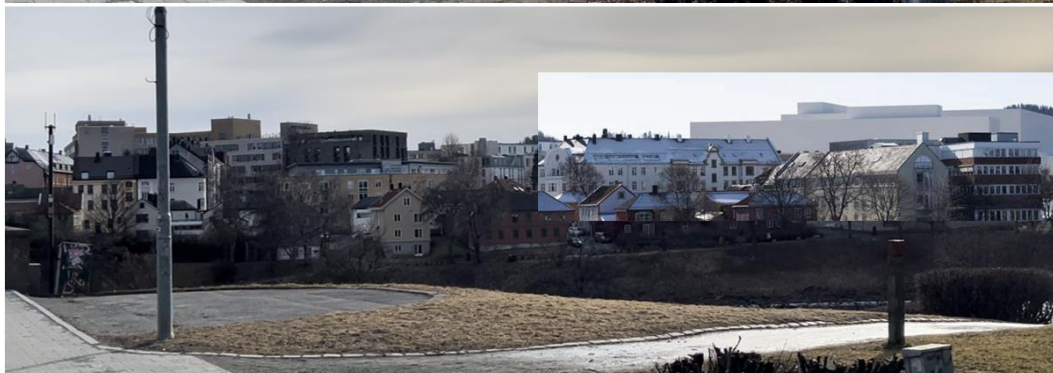
Relevante høringsparter: Statsforvalter, Fylkeskommune, Byantikvaren

Merknad til planforslag for senter for psykisk helse

Merknaden gjelder

- konsekvensen for boligene i Ragnhilds gate og bomiljøet i bydelen
- problematisk og villedende 0-alternativ
- etterlysning av flere alternativer som må sendes på ny høring
- spørsmål om presedens av foreslått alternativ
- konsekvenser for bylandskap og kulturminner
- Lav kvalitet for BUP-skolen
- Mangel på grønt og kvalitet og sammenhengen med psykisk helse

Planforslaget får dramatisk negativ konsekvens for bomiljøet og det må utarbeides alternativ hvor bomiljøets kvalitet ivaretas. Vi er positive til senter for psykisk helse, men ikke til den uforholdsmessig store arealutnyttelsen og dermed den brutale utformingen som er foreslått.



Konsekvenser for boligene i Ragnhilds gate 1 – folkehelse og bomiljø: Forslumming

Vi understreker at vi er positive til utbygging, men vil fremheve at *minimumskrav* for boligkvalitet ikke er til stede i planforslaget: Krav til uterom som må oppfylles i andre planer er ikke i nærheten av å oppfylles i denne planen, og dermed at folkehelsehensynet ikke er ivaretatt, noe som vil si at planforslaget i sin nåværende form fører til forslumming av et boligmiljø i sentrum.

Det framgår av utredningene at det ikke vil være sol på utearealene. Planen er i strid med KPA: § 8 folkehelse og §30 Uterom for bolig uten at dette framgår av saken.

Vi supplerer her med mer kunnskap om boligmiljøet her, da dette ikke er belyst i saken.

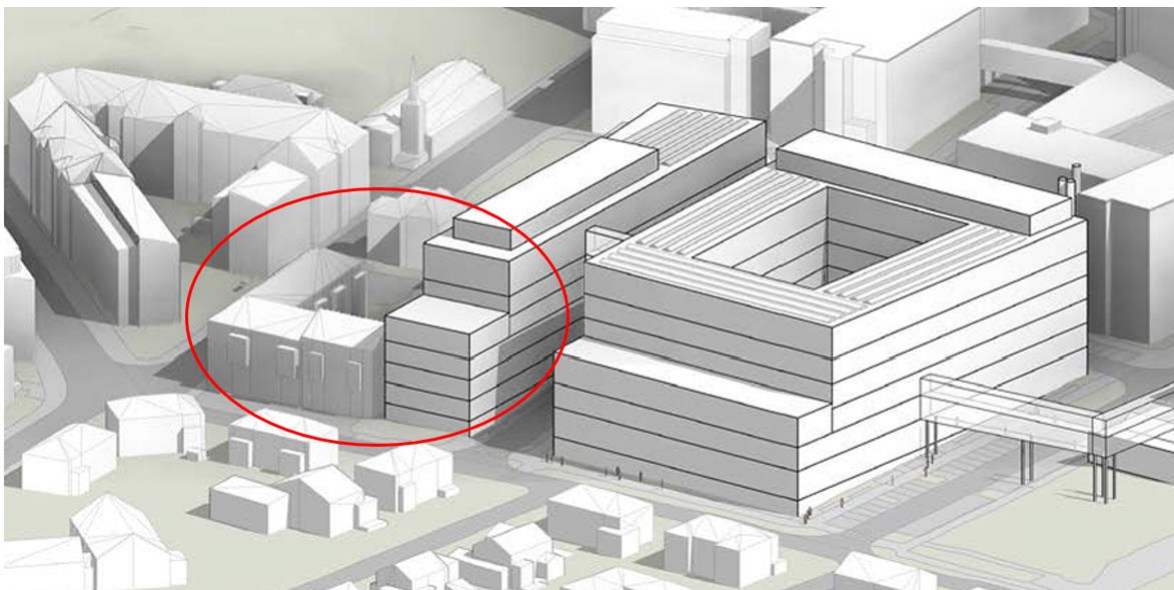
I gjeldende KPA er det en juridisk bestemmelse med minimumskrav om størrelse på uterom og minimum sol (se § 30). Planforslaget medfører at dette minimumskravet ikke er i nærheten av å oppfylles. Saksframlegget er ikke tydelig på at bestemmelsen i KPA avviker. I tillegg nevnes utearealene i Eirik Jarls Gate 8 som et avbøtende tiltak, men dette arealet får enda mer skygge enn det utearealet som skyggelegges.

Ragnhilds gate 1 består av 3-roms og 4-roms leiligheter fra 65 kvadratmeter og oppover. Leilighetene har direkte og trygg tilgang til skjermet grøntareal. Hovedvekten av beboere er unge folk, men boligene i seg selv er egnet for mange typer husholdninger.

Nærmiljøet preget av mange unge beboere som bor her midlertidig, og miljøet preges av dette. Leilighetene i Ragnhilds gate er godt egnet for beboere som representerer stabilitet og engasjement for bydelen. Sameiet har nylig renoverert bygget for nærmere 1 million per bolig, noe som viser langsiktighet. Fasaderenoveringen har resultert i et løft for nærmiljøet.

I Ragnhilds gate 3 er det 10 leiligheter. Over halvparten er små leiligheter. Her er det små husholdninger, og disse husholdningene utgjør en stor andel av Norges befolkning. Ifølge SSB bor 1 av 5 alene. Disse kan heller ikke ha lavere bokvalitet enn andre typer husholdninger.

En så stor forringelse av boligkvaliteten gir større gjennomtrekk og forringer boligverdien. Det bidrar igjen til at særskilte grupper av beboere som har liten evne og interesse til å ta vare på bygningsmasse og nærmiljø hopper seg opp i området, og miljøet forringes ytterligere. Dette kalles forslumming i forhold til hva som er norsk boligstandard. Erfaringene fra Møllenberg og andre områdeløft tilsier nettopp at det trengs god nok kvalitet og en stor andel fastboende for at de sentrumsnære bomiljøene skal være attraktive.



Figur 1 Illustrasjonen viser forholdet mellom boligbygårdene som fins fra før og som har samme skala som nabolaget. Det foreslåtte bygningsvolumet er dobbelt så høyt som eksisterende bygg, og henger skalamessig ikke sammen med eksisterende bebyggelse. Høyden på foreslått bygg er ca. 30 meter fra Ragnhilds gate 1, og skyggelegger hele utearealet det aller meste av dagen. Til sammenligning anbefales det i kommuneplanens arealdel at avstand mellom blokker på hver side av et felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningens høyde. Med 30 meters avstand som her, tilsier dette en bygningshøyde på 20 meter.



Figur 2 Illustrasjonen viser skalaen på foreslått utbygging sammen med eksisterende bebyggelse.

Problematiske nullalternativ og bruk av null-alternativet

Nullalternativet viser et volum som er i strid med gjeldende KPA og planprogrammet for Bycampus Elgeseter, og dermed er urealistisk.

Dette er problematisk da nullalternativet legges til grunn for vurderingene av konsekvensene for boligene i Ragnhilds gate 1 og 3, og konsekvensene vurderes da å ikke ha stor forskjell fra nullalternativet.

Vi mener dette er tilslørende, og stiller spørsmål om utredningen faktisk opplyser partene og beslutningstakerne tilstrekkelig, jamfør Forskrift om konsekvensutredning som skal sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning.

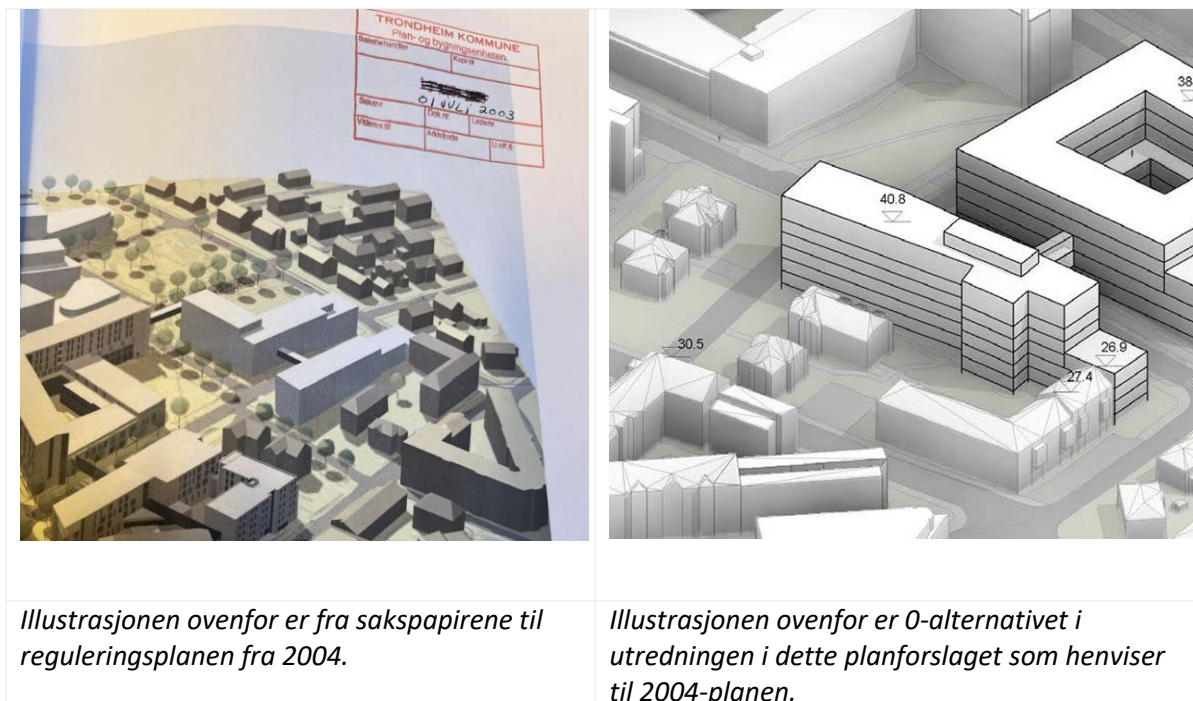
Utredningene må ta inn et nytt 0-alternativ som er i tråd med gjeldende planer og vedtak, som sammenligningsgrunnlag for konsekvenser.

Nullalternativets svakheter

Nullalternativet som brukes, er en illustrasjon som lå ved reguleringsplanen for St. Olavs fra 2004. I konsekvensutredningen beskrives følgende på side 8:

Denne er utarbeidet som en visualisering av maksimalt volum med utgangspunkt i begrensninger for byggeplaner og byggehøyder i gjeldende reguleringsplan.

Det som *ikke* sies her, er at 2004-planen har krav om detaljregulering (krav om behandling i bygningsrådet). Det vil si at ikke alle konsekvenser var utredet på overordnet nivå, og de ytre maksimale grensene fra områdeplanen er dermed ikke en utbyggingsrett som er gitt. Illustrasjonen som følger 0-alternativet er heller ikke i samsvar med planmaterialet fra 2004.



Nullalternativet er dermed en illustrasjon av de ytre, maksimale rammene, hvor det ikke er gjort noen ytterligere fagvurderinger som en detaljregulering utløser, og som må være vedtatt for å få byggetillatelse. Her ville nettopp KPA sine bestemmelser slått inn.

Vi minner også om at 2004-planen har et maksimalt antall tillatt BRA, som skal bidra til en forutsigbarhet omkring den totale utnyttelsen av område. Dette er en forutsigbarhet som gjelder for både utbygger og naboer.

Fører til tilslørende konsekvensvurdering av alternativer

Å illustrere hva maksimale rammer kan bety er i og for seg ikke et problem, men vi stiller spørsmålsteget til at dette er nullalternativet. Nullalternativet skal beskrive hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres. Samtidig sier Forskrift om konsekvensutredninger, kap 5 § 9 sier at det skal utredes *relevante og realistiske alternativer*, og at valget av alternativ skal begrunnes mot de ulike alternativene.

For Ragnhilds gate 1 er nullalternativet som illustrerer maksimal utfylling av høyde og byggegrense brukt sammenligningsgrunnlag og konsekvensene er vurdert fra dette, og man får da fram at

konsekvensene i forhold til nullalternativet ikke er store. Dette mener vi er mer tilslørende og at utredningen ikke ivaretar formålet med konsekvensutredninger (forskriftens §1):

å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Vi mener at et nullalternativ må være et alternativ som oppfyller kravene i KPA og målsettingene for det vedtatte planprogrammet, hvor det blant annet er målsettinger om sosial bærekraft og styrket folkehelse.

Etterlysing av flere alternativer

Dersom det ikke foreligger alternativer som er akseptable og har større måloppnåelse ved sluttbehandlingen, vil man bli stående overfor et valg om å vedta en plan med mange negative konsekvenser og med lav måloppnåelse, eller å avvise planen. God byutvikling og gjennomføringsevne krever at man bruker prosessen til å finne akseptable løsninger før sluttbehandlingen. Vi ønsker nye alternativ som sendes på ny høring.

Det er forståelig at man ønsker å legge til rette så mye som mulig for denne viktige samfunnsfunksjonen, og at man ønsker å bruke kortest mulig tid på reguleringsplanen som skal avklare rammene for utbyggingen.

Vi mener at dersom kunnskapsbyen Trondheim, Innovasjonsdistrikt Elgeseter og Trondheims byutviklingspolitikk, som blant annet har som mål ha boliger sentralt i byen, skal lykkes, må involverte parter og myndigheter sørge for at det foreligger akseptable alternativer til sluttbehandlingen, slik at det er mulig å si ja til et godt prosjekt.

Ved at høringspartene og kommunen krever nye alternativ så tidlig som mulig i prosessen, vil det være mulig å komme fram til et forslag som både løser arealbehovet og som er akseptabelt for omgivelsene.

For mange negative konsekvenser i foreslått løsning

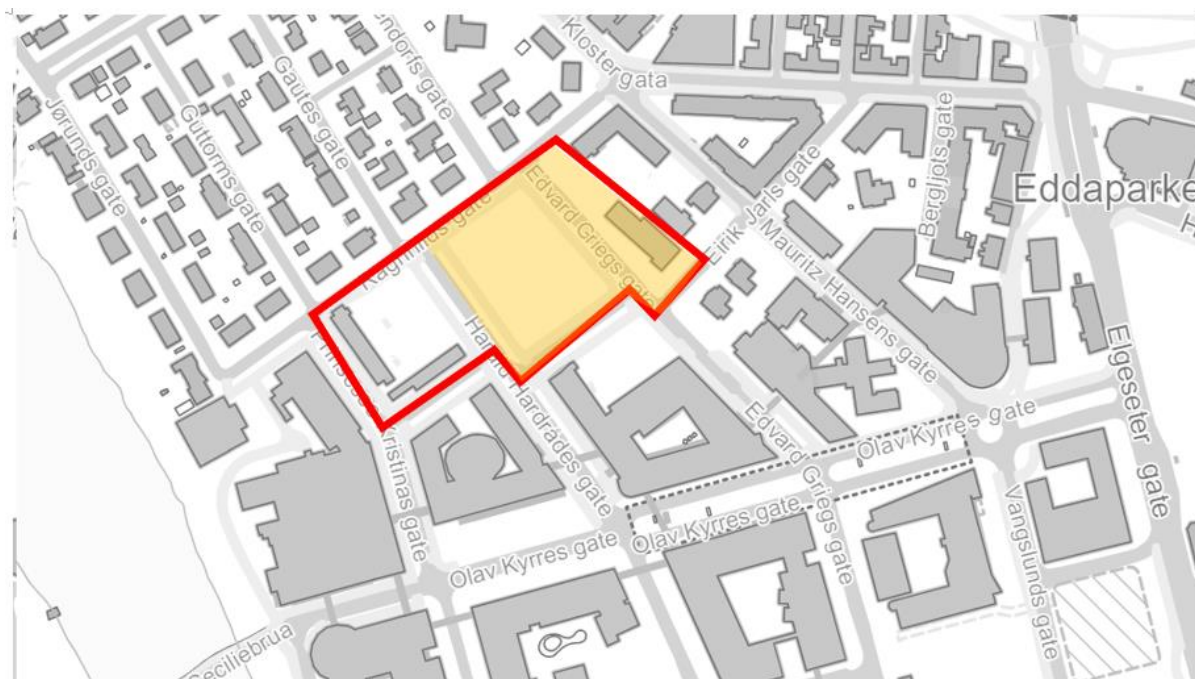
Planforslaget medfører i all hovedsak negative konsekvenser, og etter kommunedirektørens vurdering har ikke forslaget de kvalitetene som tidligere byggetrinn på St. Olavs har. Begrunnelsen for utformingen er å få nok utbyggingsareal. Blant annet sies det følgende i saksframlegget side 4, er alternativer vurdert på følgende måte:

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.

Tillatt areal i 2004-planen

Gjeldende overordnet plan tillater maksimalt antall BRA for offentlige bygninger på 277.000 m² (§2.3.1). I sluttrapporten fra Helsebygg Midt-Norge fra 2014 framgår det at det er bygget ut 224.000 m² brutto. I tillegg er det regulert inn mulighet for utvidelse i flere av detaljplanene, som for eksempel Kunnskapscenterets reguleringsplan fra 2010, som har en regulert til 18.500 m², mens det skal være bygget ut 17.000 m². Vi har ikke oversikt over detaljene, men kanskje dreier deg om rundt 50.000 m².

Gjenstående tomter er etter vårt skjønn de tre feltene mot Ragnhilds gate:



Figur 3 Kartet viser ubebygde arealer etter planen fra 2004 med rødt, og det gule feltet viser hvor det hovedsaklig foreslås bebygg i denne planen.

Planforslaget viser nå et areal på 37.400 m² på arealet som ligger på arealet vist med gult. Man kan da anslå at det gjenstår et areal på 12.400 m² å bygge ut på den siste tomte i henhold til 2004-planen.

Vi spør oss hvordan et behov, inkludert utvidelsesbehov, på 37.400 m² er plassert riktig i forhold til overordnet plan. På informasjonsmøtet 12.03.24., spurte borettslaget Helsebygg om det var vurdert å bruke en del av den siste tomte, og fikk til svar at det ikke er plass her, og at St. Olavs har et stort utbyggingsbehov slik at det er viktig å spare denne tomte.

Utfra at gjeldende plan setter begrensninger for antall BRA, ber vi om at planen dokumenterer hvor mye areal som allerede er detaljregulert av de tillatte BRA i 2004-planen

Vi stiller spørsmål til om de resterende tillatte arealene i planen plasseres riktig i forhold til arealet man har til rådighet, eller om planforslaget nå legger opp til at det siste utbyggingstrinnet skal utfordre maksimal tillatt BRA i 2004-planen, uten at dette blir belyst helhetlig ved beslutningen av dette planforslaget.

Vi etterlyser et alternativ som viser at arealbehovet til Helsebygg løses ved bruk av andre deler av arealet samtidig som folkehelse, bokvalitet, byform og kulturminner ivaretas bedre.

Vi mener også at foreslått alternativ har så store negative konsekvenser for boligene i Ragnhilds gate 1 og 3 at det ikke oppfyller minimumskravene, og ikke er egnet som boliger lengre, og at dette representerer en kostnad som rimeligvis ikke kan tas av boligeierne. Tiltakshaver har ikke tatt initiativ til dialog med oss om dette. Ragnhilds gate 3 kan heller ikke så å ha mottatt informasjon om høring og åpent møte.

Spørsmål om presedens av foreslått alternativ og manglende alternativer

Kjernen i saken kan sies å være at senteret har et viktig formål i samfunnet, men at de negative konsekvensene av tiltaket er for store og mange.

Hvis dette alternativet mot formodning skulle bli vedtatt, spør vi hva slags presedens et planforslag som dette danner?

1. Er det slik at viktige samfunnsformål som helseinstitusjoner, skoler osv, kan planlegge for at minimumskrav til boligkvalitet ikke ivaretas? Hva betyr dette for behandling av boligkvalitet i andre planer som omhandler viktige samfunnsfunksjoner?

Hele planen for St. Olavs er en plan for viktige samfunnsfunksjoner som er formet for å henge sammen med byen. Avveiingene om hvor mye området tålte i forhold til den viktige ble gjort i 2004. Planen er 20 år, men det har ikke kommet noe nytt: det den samme funksjonen og det er det samme nabolaget og de samme kulturminneverdiene.

Planprogrammet for bycampus Elgeseter har imidlertid kommet senere, og løftes det opp tre verdier:

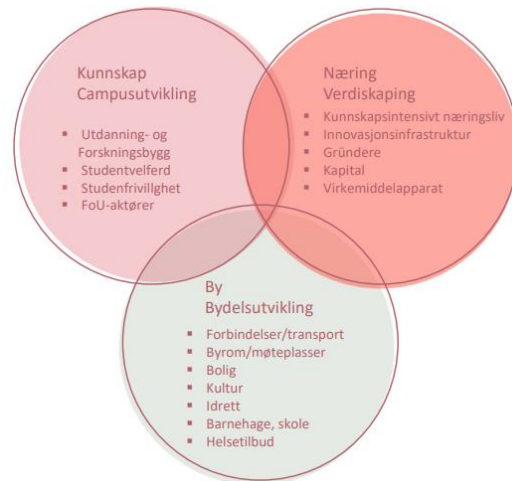
- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Ny samfunnsdel er også vedtatt, og her er målsettingen at det skal være lett å leve miljøvennlig, og her forstår vi det å bo sentralt i byen i boliger uten parkeringsplass som nettopp god måloppnåelse.

2. Hvordan kan man opprettholde målene i planprogram for campus Elgeseter og målene for Elgeseter innovasjonsdistrikt 2030? Disse må jo nettopp forstås som målsettinger for hvordan viktige samfunnsfunksjoner og næringsutvikling skal fungere sammen med resten av bydelen? (Se utklipp av målene i figuren til høyre).

FNs bærekraftsmål har også kommet siden 2004, og

3. Dersom et utbyggingsprosjekt trenger mer areal enn først antatt, er det grunn til å akseptere store negative konsekvenser? Hva er presedensen av dette?
4. Hva er presedensen av følgende scenarie: Planforslaget blir vedtatt fordi man ønsker å legge til rette for utbyggingen, selv om det er alvorlige negative konsekvenser, men fordi det foreligger ingen andre alternativer, så vedtas forslaget.



Figur 4 Denne illustrasjonen er hentet fra Strategi for Innovasjonsdistrikt Elgeseter 2030.

Vil ikke en tydelighet fra myndighetene så tidlig som mulig kunne bidra til at det i sluttbehandlingen foreligger forslag som er akseptable?

Konsekvenser for bylandskap om kulturminner

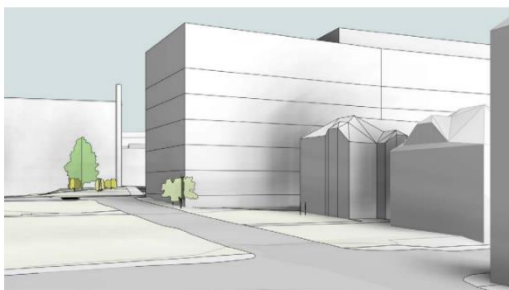
Planforslaget er utydelig på om man oppfyller bestemmelsene i KPA og målene i gjeldende planprogram på flere punkter.

Som brukere og beboere i bydelen vil vi trekke fram noen hovedpunkter fra KPA, §9: Byforming og arkitektur, og §36 Retningslinje for hensynssone for kulturmiljø og kulturlandskap, som vi mener ikke er tydelig nok beskrevet:

- §9. .1 Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.
 - o Vi kan ikke se at dette er ivarettatt
- § 9.3 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.
 - o Her vil vi peke på at silhuetten av bebyggelsen endres vesentlig. Nordenden av Elgeseter bru, som har store historiske verdier rundt seg, er også et utsiktspunkt mot landskapet og blant annet Havstein kirke. Foreslått silhuett fjerner muligheten til å se landskapets silhuett, og planforslag et er i strid med gjeldende KPA, og en langt mer vesentlig endring av bylandskapet enn det framgår av beskrivelsen (Se illustrasjon på side 1). Volumene er tre etasjer høyere enn den jevne silhuetten og vi spør oss hvorfor dette ikke bygningene da blir vurdert som høyhus.
- § 9. For tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges.
 - o Foreslått alternativ tar i svært begrenset form hensyn til eksisterende antikvariske verdier. Selv med bygningsrådets vedtak om å redusere byggets lengde, stiller vi spørsmål ved om man kan si at kulturminner er vektlagt.
- §36: Bebyggelsen på nordsiden av Ragnhilds gate ligger i hensynssonen. I bestemmelsen står det at kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, skal søkes bevart. Tiltaket ligger inntil dette området, og får konsekvenser for opplevelsen i gatemiljøet i dette området.

Lav kvalitet for BUP-skolen

Med BUP-skole i Eirik Jarls gate stiller vi spørsmål på vegne av barna som skal være i dette nærmiljøet og ha uteområdet som skolegård. Det er positivt at planforslaget skal bearbeides og reduseres her, men vi opprettholder bekymringen om kvaliteten på skolen hvor barn i en allerede utfordrende livssituasjon skal gå på skole.



Figur 5 Skolen er det lave bygget inntil foreslått volum.

Krav til kvalitet fasadeutforming og åpne første etasjer

Vi understreker at arealutnyttelsen og volumene er for store og at materialbruk og fasadeutforming ikke kan løse dette. Men også med modererte, akseptable volumer, vil fasadeutforming ha stor betydning for beboerne i Ragnhilds gate 1 og 3 og for nærmiljøet. Bestemmelsene må sikre at fasadene mot uterom er lyse, men ikke gi skarp solrefleksjon /speileffekt. Fasadene må brytes opp og ha god materialbruk.

For nabolaget er det viktig at de kvalitetene som St. Olavs er prisbelønnet for, videreføres. De åpne førsteetasjene og kvartalsstrukturen som gjør et attraktivt å være gående, må videreføres. Vi ser at St. Olavs har lyktes godt med dette i utbyggingsprosjektene hittil, selv om det er sykehusfunksjoner på innsiden.

Nærmiljø er vårt felles anliggende i denne saken, for pasienter, studenter, ansatte, naboer. Det er meningen at dette skal være et senter for fremragende behandling og forskning. Det er en rekke spørsmål knyttet til SPH som handler om arkitektur og utforming av overflate, størrelse på vinduer, brudd i store sammenhengende flater, beplantning rundt byggene- hvor ruvende bygget er både fra avstand og ved inngangene- relatert til hva dette skal være og hva det skal brukes til.

Mangel på grønt og betydning på psykisk helse

Paradoksalt nok minner vi her om hvor stor betydning grønt har for psykisk helse. Planforslaget vil gi mangel på sol og grønne områder både for naboer, brukere av gatene, og brukere av senteret, ved at volumene er radikalt mye større enn 2004-planen. Det er lavt fokus på beplantning og eldre trær som representerer en av de viktigste forutsetningene for biologisk mangfold i by.

Gjengivelse av forskning om bymiljø, helse og grønt

Vi gjengir her noen forskningskonklusjoner om sammenheng mellom helse, grønt og bymiljø, som kunnskapsgrunnlag.

FN, ved UN Habitat sier at fortsatt er det mange byer som ikke fullt ut forstår sammenhengen mellom hvordan byen ser ut og føles, og hvordan dette påvirker livskvalitet, sosial utvikling og andre deler av menneskelig helse. (<http://unhabitat.org>)

Utbyggingen av St. Olavs har hittil har utmerket seg ved å ta i bruk denne type kunnskap, men vi finner den fraværende i planforslaget:

- I en rykende fersk meta- analyse av 59 av 20.000 studier om psykisk helse, livskvalitet kommer forskerne til en ikke overraskende konklusjon: **Grønne lunger reduserer risikoen for psykiatriske lidelser**, inkludert depresjon, angst, demens, schizofreni og ADHD. Flere studier om grønne lunger og psykiatriske lidelser trengs, og det bør legges mer vekt på grønne lunger i byplanlegging (Zhang et.al, 2024).
- Det er etablert konsensus at bomiljø, **kontakt med grønne lunger og risiko for psykiatrisk sykdom henger sammen** (Qui et al, 2023).
- En rekke studier peker på at **kognitiv fungering** (både hos yngre og eldre/ demente) **bedres i de grønnere omgivelser**. En stor oversiktsartikkel om demente og terapeutiske hager undersøkte ulike hagers effekt på ulike psykologiske/ medisinske aspekt (aggresjon, adferd, medikamentbruk, fallrisiko). De fant at innendørshager har sin effekt, mens utendørshager ser ut til å virke best på en rekke av de undersøkte faktorer (Murrioni et.al. 2012).

- Omgivelsene består av mange ulike faktorer og nivåer, som f.eks. sosiale systemer, nabolag/arkitektur, nærmiljøets ressurser) og de naturlige omgivelser (landskap, grønne områder, biomangfold) . Virkningsmekanismene her er todelt: grønne innslag i miljøet har som en beroligende/ stressreducerende faktor, og oppmerksomheten rettes ubevisst eller intendert mot aspekter av det grønne miljøet (Gupta et. al, 2024)
- **Noe grønt er bedre enn ikke noe grønt, viser en lang rekke studier.** I Norden er det gjort studier (Danmark, Sverige og Finland), hvor også den psykologiske opplevelsen av penere bystrøk uten grønt er sammenlignet med grønne områder. Opplevelsen bekrefter det samme: grønt føles best (Grahm og Stigsdotter, 2010).
- Studenthelse og grønne omgivelser: **Urbane grønne soner bidrar til å redusere studenters opplevde stress**, en studie er gjort i Kina (Yang et.al, 2019), men vi vet at studenthelse er et tema også i Norge.
 - Planforslaget viser en små lysgårder, skolegård, uterom for boliger, og gataer i som vil skyggelegges av 8 etasjes høye bygg, og selv om det er grønt der, vil det sjeldent man oppholder seg i skygge på Trondheims breddegrader. Hvorvidt dette vil ha en positiv betydning for studentenes og de vitenskapelig ansattes psykiske helse kan man undre seg over.
- Forskerne vektlegger at **sykehusbygningens romlige utforming, lokasjon, hjemlige omgivelser, kjennetegn ved nabolaget, kontakt med verden utenfor, integrasjon i nærmiljøet**, deltagelse av pårørende/ venner- alt dette har en **positiv påvirkning på pasientenes trivsel og velvære.**
- Bygningen kan også underbygge eksisterende stigma overfor psykiatriske pasienter (Evans, 2003).
 - Vi spør oss om utformingen av SPH og det umiddelbare nærmiljøet vil virke innbydende og beroligende for pasienter og pårørende.