

# Ravnkloa og Kanalhavna, detaljregulering

## Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.03.2026  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet merket PIR2 AS og Ravnkloa AS, datert 19.03.2026.

Området omfatter følgende eiendommer:

Gnr./bnr. 402/209, 402/341, 439/188, 439/212 og deler av 402/1, 401/385, 402/208, 439/176, 439/188, 439/212, 439/226, 402/377, 402/364 og 401/390.

### § 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten er å legge til rette for ny fiskehall der dagens fiskehall står. Eksisterende bygning forutsettes revet/demontert. Bygget skal kunne inneholde fiske- og matutvalg, spisesteder og bygge opp rundt Ravnkloas tradisjon som matmarked og møteplass.

Planen skal legge til rette for gang- og sykkelbru fra Ravnkloa til Vestre Kanalhavn. Bruforbindelsen skal styrke Munkegata og Ravnkloa som en naturlig ferdselsåre for myke trafikanter. Byrommet rundt ny fiskehall og området som leder til brua skal utformes som en velfungerende møteplass.

Klimamål:

*Bygget skal oppnå minimum 20% reduksjon av samlet klimafotavtrykk fra material- og energibruk over livsløpet sammenlignet med referanseverdiene\*.*

*Gang- og sykkelbrua skal oppnå minimum 20% reduksjon av klimafotavtrykk fra materialbruk over livsløp sammenlignet med referanseverdien\*\*.*

### § 2 AREALFORMÅL

#### 2.1 Reguleringsplanformål

Området skal reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):

##### Byggeområder (pbl 12-5 nr. 1)

- Sentrumsformål (1130)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)

- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Kai (2041)

### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
- Farled (6200)

### Hensynssoner (pbl § 12-6)

- H190 Andre sikringssoner (190)
- H320 Flomfare (320)
- H570 Bevaring kulturmiljø (570)
- H730 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (730) – Grunnen i Middelalderbyen

### Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

- #1 - siktlinje Munkholmen/Landskapsrommet (6)
- #2 - midlertidig bygge- og anleggsområde, bru
- #3 - midlertidig bygge- og anleggsområde, bygg
- #4 - opparbeidelsesområde torg, bru (10)
- #5 - opparbeidelsesområde torg, bygg (10)

## **2.2 Offentlige formål**

Areal merket o\_ skal være offentlige formål.

## **§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### *Tilgjengelighet og universell utforming*

Allmenningen i Ravnkloa og gang- og sykkelbru skal følge prinsippene i [Designprogram og normer for Trondheim](#). God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår.

#### *Parkering og sykkelparkering*

Det skal etableres 2 bilparkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede i o\_TO  
Det skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA i Munkegata. Sykkelparkering skal plasseres i inngangssonen til byrommet, etter samme prinsipp og utforming som på Torvet.

#### *Belysning*

Belysning skal følge retningslinjer gitt i Lysplan for Kanalen og Nidelva.  
Det skal utarbeides en helhetlig plan for belysning som speiler sammenhengen med Munkegata og kanalrommet og som tar for seg alle former for utendørsbelysning, herunder plass- og bru- og fasadebelysning.

#### *Overvann*

Overvann fra planområdet skal håndteres lokalt og ledes til resipient i kanalen. Overvann skal ikke tilføres kommunalt avløpsnett.

Det skal etableres sikre flomveier i terreng slik at overvann ved ekstremnedbør kan avledes kontrollert uten skade på bygninger, tekniske installasjoner eller annen infrastruktur.

Takvann skal i størst mulig grad føres direkte i kanalen.

### *Krav til samordning med øvrig infrastruktur*

Tiltak innenfor planområdet skal planlegges og utføres i samordning med eksisterende og fremtidig infrastruktur, herunder vann- og avløpsanlegg, elektro- og fjernvarmeanlegg, overvannshåndtering og elektronisk kommunikasjon.

### Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

#### *Kulturmiljø*

Munkegata og siktaksen i forlengelsen av Munkegata har særlig høy kulturhistorisk verdi. Alle tiltak skal underordnes dette elementet i bystrukturen, jf §5.1 Bevaring kulturmiljø og §6.1 Bestemmelsesområde #1 Siktlinje Munkholmen / landskapsrommet.

## § 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### **4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **4.1-1 Sentrumsformål (felt SF) - Fiskehallen**

*Forklarende illustrasjoner er vedlagt som retningslinje til bestemmelser om bebyggelse.*

### Utforming og funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 1 og 4)

#### *Type bebyggelse*

Formålet kan utnyttes til forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, håndverk og annen servicevirksomhet. Førsteetasje skal brukes til publikumsrettet virksomhet og inkludere fiskeutsalg. Fasader mot plassen og kanalen skal være transparente slik at aktivitetene inne i bygget eksponeres ut i byrommet.

#### *Grad av utnytting*

Maksimal utnyttelse er angitt med maksimal m<sup>2</sup> BYA på plankartet.

#### *Plassering og høyde*

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor formålgrensen som vist på plankartet.

Byggegrensen følger formålgrensen.

Største tillatte byggehøyde er angitt med maksimal kotehøyde på plankartet. Over de regulerte byggehøydene på andre etasje tillates skjerm/rekkverk for takterrasser og over tredje etasje ett teknisk oppbygg. Gesimsen på oppbygget skal trekkes opp slik at den skjuler tekniske anlegg. Gesims oppbygg: maks kotehøyde +15,4 m.

#### *Krav til arkitektonisk utforming*

Ny bebyggelse skal utformes med særskilt hensyn til kulturmiljøet og plassrommet den ligger i, tilføre nye kvaliteter og foredle området. Uttrykket skal være enkelt og neddempet i forhold til miljøet omkring.

Hele tiltaket skal utformes med høy og varig kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

Fiskehallen skal utformes som ett frittstående paviljongbygg, med slanke og lette konstruksjoner og transparente fasader.

- På gateplan skal fasader være tydelig inntrukket og ha henvendelse og åpenhet mot sør, øst og nord. Alle soner langs fasaden på gateplanet skal være jevnt og godt belyst. All vare- og avfallshåndtering skal ligge innenfor fasaden.
- Andre etasje skal ha en horisontal karakter, og gi arkitektonisk inntrykk av ett bygg som svever. Terrasser skal ligge innenfor etasjens hovedform.
- Tredje etasje skal være tilbaketrukket. Det tillates takterrasser med overdekninger mot sør, øst og nord. Rekkverk skal være transparente. Rekkverk for takterrasser skal fungere som lydskjerm der det legges til rette for uteservering, og være tett og transparent (glass)

#### *Materialbruk og fargesetting*

Hovedmaterialet skal være treverk. Fasadene skal ha vertikalt inndelte vindusflater og søylerekker.

Takflater og -oppbygg og tekniske installasjoner, skilt, belysning, solavskjerming, rømningsveier, port og lignende skal fargesettes og formgis i sammenheng med byggets arkitektur.

Material- og fargesetting skal avklares med byantikvaren.

#### *Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)*

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg jf. kriteriene i KPA § 15.4. Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, i tråd med plan- og bygningslovens § 27-5.

#### *Krav til teknisk infrastruktur*

Det skal etableres ny vannkum med integrerte pakninger og høy tetthet.

Eksisterende kommunale ledninger skal ikke påføres belastning eller reduseres i tilgjengelighet uten godkjenning fra kommunen.

Etablering av reserveledning skal koordineres med riving av eksisterende og oppføring av ny bebyggelse.

#### *Grunnforhold og utførelse (felles)*

Det skal utarbeides detaljerte snitt og stabilitetsvurderinger for alle grøfter i løsmasser og fyllmasser. Det skal dokumenteres tiltak mot oppdrift, setninger og inntrenging av grunnvann i tekniske installasjoner. Eventuelle tiltak i grunnen må utføres i henhold til anbefalinger fra geoteknisk fagkyndig.

#### *Miljø og drift*

Det skal etableres fettutskiller for virksomheter med fettholdig avløp, dimensjonert etter NS-EN 1825. Det skal foreligge drifts- og tømmeplan for fettskiller og annen teknisk infrastruktur som kan forårsake lukt eller forurensning.

#### *Støy fra virksomhet*

Hvis tiltaket tilrettelegges for utendørs servering på takterrasse, skal det etableres ett sammenhengende tett glassrekkverk som støyreducerende skjerm mot naboers fasade. Det skal ikke installeres høytaleranlegg utendørs på bygget.

Ved eventuell bruk av tekniske installasjoner som f.eks. høytaleranlegg innendørs må lydnivå ved naboers fasade tilfredsstillende relevante grenseverdier i lydklasse C i NS8175:2012.

#### *Belysning*

Fiskehallen skal ha fasadebelysning som gir jevn belysning av alle veggsoner langs bygget og inntilliggende del av allmenningen. Armaturer skal være skjermet og utformes som del av utvendig himling.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.2-1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

*Felt o\_TO – Allmenningen i Ravnkloa*

*Felt o\_GS1 - Bruforbindelse over kanalen*

*Felt o\_GS2 - Gang- og sykkelveg på Vestre kanalkai*

*Felt o\_FO – Fortau på Vestre kanalkai*

*Felt o\_KAI - Kanalplassen*

#### Utforming (§12-7 nr. 1)

Alle samferdselsformål i planområdet skal planlegges som en helhet. Nye tiltak skal tilpasses det som allerede finnes og bidra til videre utvikling av området, uten å skape unødvendige endringer eller behov for ekstra tiltak.

### 4.2-2 Allmenningen i Ravnkloa (felt o\_TO)

#### Utforming (§12-7 nr. 1)

##### *Formål og type*

Byrommet skal være ett sambruksområde for opphold og byliv, og de trafikale funksjonene skal tones ned. Ferdselssone og veggsone for gående skal opparbeides i tråd med [Designprogram og normer for Trondheim](#). Det skal etableres veggsone inn mot alle fasader.

Arealer for opphold, gåing og sykling, parkering, av- og påstigning, varelevering og renovasjon og skal utformes i sammenheng med o\_GS1– bru og gi adkomst til havnefunksjoner og anlegg i kanalen.

Det tillates uteservering og tilhørende teknisk infrastruktur (serveringskummer med vann, avløp, strøm og trekkerør til bygg)

Møblering og utstyr utenfor uteserveringsområde skal være fast montert i dekket.

Det tillates påkjørselvern inn mot fiskehallens fasader / felt SF i form av kanter, pullerter, gjerder, urner eller lignende.

#### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

##### *Adkomst / varelevering / brann- redning*

Eksisterende kjøremønster og adkomst til privat parkering i Munkegata 66 og Olav Tryggvasons gate 42 skal opprettholdes.

Eksisterende kjøremønster for vare- og avfallstransport fra Munkegata tillates opprettholdt.

Det skal legges til rette for vare- og avfallstransport med dimensjonerende kjøretøy lastebil 12 meter, til varemottak på vestsiden av felt SF og at avfall kan hentes med egnet bil for boliger i Munkegata 64B og 66E.

Det skal legges til rette for oppstilling stigebil for brann- og redning, på sørsiden av felt SF.

##### *Krav til dekker*

Dekker skal være brusteindekker, evt. med innslag av naturplatestein, utformet og i henhold til [Designprogram og normer for Trondheim](#). I trase beregnet for manøvrering med tunge kjøretøy skal det være kjøresterke dekker dimensjonert iht. N200, kapittel 54 – Trafikkarealer med belegningsstein, gatestein, heller av betong og plater av naturstein.

#### *Rekkverk og leider*

Kaikanter skal være utstyrt med rekkverk i henhold til designprogram Trondheim kommune, type Trondheimsgjerde og med en redningsleder.

#### *Belysning*

Alle veggsoner i o\_TO skal være opplyst fra armaturer på fasade. Pullertbelysning langs rekkverk på kai kan settes opp etter behov. Eksisterende lysmaster inn mot anløpet i Ravnkloa skal beholdes lik de øvrige lysmastene rundt anløpet. Nye og supplerende armaturer på eksisterende lysmaster i Ravnkloa kan vurderes.

### **4.2-3 Bruforbindelse over kanalen (felt o\_GS1)**

*Forklarende illustrasjoner er vedlagt som retningslinje til bestemmelser om bruforbindelse.*

#### Utforming og funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 1 og 4)

##### *Formål og type*

Bru skal være en klaffebru med bevegelig klaff styrt og betjent fra nordsiden. Bruas løfte- og bærekonstruksjoner skal fremstå som nedtonede elementer i bruas helhetlige utforming.

##### *Plassering og bredde*

Bruas senterlinje skal følge plankartet. Føringsbredden skal være inntil 5,5 m. Brua skal tilpasses gående, stående, syklende og service-/vedlikeholdskjøretøy og ha jevn helningsprofil.

##### *Krav til arkitektonisk utforming*

Ny bru skal utformes med særskilt hensyn til kulturmiljøet og plassrommet den ligger i, tilføre nye kvaliteter og foredle området. Uttrykket skal være enkelt og neddempet i forhold til miljøet omkring.

Hele tiltaket skal utformes med høy og varig kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

##### *Landkar og fundamentering*

Brua skal lande på eksisterende kaier med kotehøyder +2,60 m i Ravnkloa og +3,10 m på Vestre Kanalkai (NN2000). Landkar og fundamenter skal ikke belaste eksisterende kaier. Fundamentering i kanalen skal ha slanke konstruksjoner.

##### *Seilingshøyde*

I åpen stilling skal brua gi minimum seilingsrektangel: bredde 20 m, høyde 15 m over middelvann (NN2000). Konstruksjonen skal ha horisontal underside i farleden med fri høyde kote +3,10 m (NN2000).

##### *Teknisk bygg for bruas hydraulikk*

Teknisk bygg skal ligge nær hydrauliske sylindere, på bakkenivå i felt o\_KAI. Gulv skal ligge minimum på 200-års flomnivå (kote +3,03 m, NN2000). Bygget skal ha vindu med utsikt til brua.

##### *Rekkverk og sikkerhet*

Rekkverk skal være ikke-klatrevennlig, i henhold til V161 – Gang- og sykkelbrurekkverk. Treverk skal inngå i rekkverkets utforming. Brua skal kunne stenges for publikum ved åpning. Porter og tilhørende motorhus skal innpasses i bruas utforming og plasseres inn mot kai.

### *Dekke*

Dekke skal ha sklisikkert banebelegg, i henhold til håndbok N200. Overflaten kan angi ulike soner ved hjelp av variasjon i belegget.

### *Overflater*

Stålkonstruksjonens overbygning skal overflatebehandles med brunlig metallisk farge (kobber). Søylefundamenter av stål og betong under brua og dykdalber skal ikke overflatebehandles med farge.

### *Belysning*

Belysning på brua skal ligge så tett ned til brubanen som mulig og være skjermet slik at det ikke gir uønsket strølys og blending på brua eller landskapsrommet i kanalen. Det skal etableres god belysning ved alminnelig ferdsel og riktig bruk av belysning for synshemmede og spesiell belysning for kameraovervåking ved åpning og lukking av bru. Belysning kan kreves endret eller fjernet dersom de er til sjenanse for sjøtrafikken og lysmerking av farled under brua.

## **4.2-4 Gang- og sykkelveg på Vestre kanalkai (felt o\_GS2) med fortau (felt o\_FO)**

Gang- og sykkelvegen og fortauet skal etableres som foreløpig tiltak i forkant av at Vestre kanalhavn utvikles i henhold til KPA 2022-2034.

### Utforming og funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 1 og 4.)

#### *Formål og type*

Det skal etableres gang- og sykkel veg fra bruas landingspunkt på kaia. Linjeføring og utstrekning skal være som vist på plankartet.

o\_GS2 og o\_FO skal opparbeides med fast dekke, ha jevn stigning med nedsenket kant der plankartet viser kryssende avkjørsel.

Forbindelsen skal være tydelig skiltet og merket, i begge retninger, slik at publikum ikke ledes til blindvei (Skansen jernbanebru).

## **4.2-5 Kai (felt o\_KAI) – Kanalplassen**

Område merket Kanalplassen og kaiareal sør for bebyggelsen skal være tilgjengelig for allmennheten og primært reserveres som fotgjengerareal.

Eksisterende bebyggelse inngår i planen og kan brukes til havnefunksjoner, industri, engros, verksteder og kontorer.

Teknisk bygg for bruas hydraulikk tillates på hensiktsmessig del av kaia.

#### *Rekkverk og leider*

Kaikanter inn mot brua skal være utstyrt med rekkverk i henhold til designprogram Trondheim kommune, type Trondheimsgjerde og med en redningsleider.

## **4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

### **Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag - Felt o\_BSV og o\_FA**

#### **4.3-1 Sjøareal (6001)**

Alminnelig ferdsel på vann er tillatt i områder avmerket som o\_BSV i plankartet.

#### **4.3-2 Farled (6200)**

Endelig utforming av farleden skal godkjennes av havnemyndighetene. Farled skal avgrenses av ulike former for sikringsverk for å gi tilstrekkelig påkjørsels-vern for gang- og sykkelbru både åpen og lukket stilling.

Frittstående sikringsverk langs farleden skal være samme type og materiale som øvrig sikringsverk av stål i Kanalen.

#### **4.3-3 Kaier (2041)**

For areal på land som grenser til sjøareal skal planleggingen av arealene i nødvendig utstrekning legge til rette for etablering av og drift av havnefunksjoner, tilpasset bruken av arealene på land. Det skal legges til rette for best mulig samspill mellom større fartøy, nytte-, turisttrafikk og småbåter.

### **§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

#### **5.1 Bevaring kulturmiljø (570) (§ 11-8 a) sone H570 - Bryggerekken i Fjordgata**

*Ravnkloa er del av spesialområde i Midtbyplanen - bebyggelse som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.*

*Spesialområde D: Bryggerekken i Fjordgata. Ravnkloa. (Midtbyplanen)*

I hensynssone H570 kan området fornyes med ny bebyggelse og anlegg som ikke medfører vesentlig forringelse av kulturmiljøets verdi.

Utforming av ny bebyggelse skal bidra til Midtbyens særpreg og helhetsmiljø, og gis form og dimensjon som passer inn i eksisterende miljø. Den skal også bidra til å styrke Trondheims karakter som treby.

Utforming av åpningsbru skal bidra til landskapsrommet i kanalen sitt særpreg og helhetsmiljø, gis form og dimensjoner som er innenfor tålegrensen til eksisterende miljø. Den skal ha løfteklaff med løftekonstruksjon plassert på nordsiden av farleden i kanalen, av hensyn til kulturmiljøet i Ravnkloa.

#### **5.2 Båndleggingssone (§11-8a) H730 etter lov om kulturminner (730) – Grunnen i Middelalderbyen**

Sonen omfattes av båndlegging knyttet til automatisk fredet kulturminne som del av «Grunnen i Middelalderbyen Trondheim». Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnet på en måte som er nevnt i kulturminneloven §3, og som ikke er i samsvar med denne planen, er forbudt uten særskilt tillatelse fra Riksantikvaren.

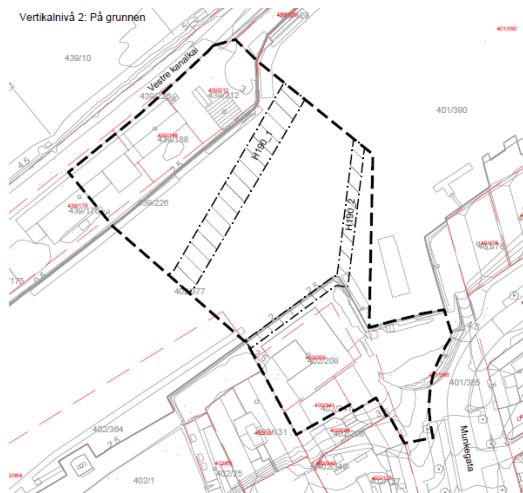
#### **5.3 Sikrings -og faresoner (§ 12-6) (sone H 190, H320)**

##### **5.3-1 Trase for sjøkabel H190\_1**

Kabel skal beskyttes mot skade. Før gjennomføring av planen skal eksakt trase for eksisterende sjøkabel i grunnen under kanalen, sikringssone H\_190\_1, påvises og tas hensyn til. Søknad om tiltak som berører hensynssonen skal forelegges kabeleier.

##### **5.3-2 Trase for fjernvarmeledning - på land og i sjø H190\_2**

Fjernvarmerør skal tas hensyn til og beskyttes mot setninger og annen skade i bygge- og anleggsfaser. Fjernvarmeledning skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold. Søknad om tiltak som berører hensynssonen skal forelegges fjernvarmeselskapet.

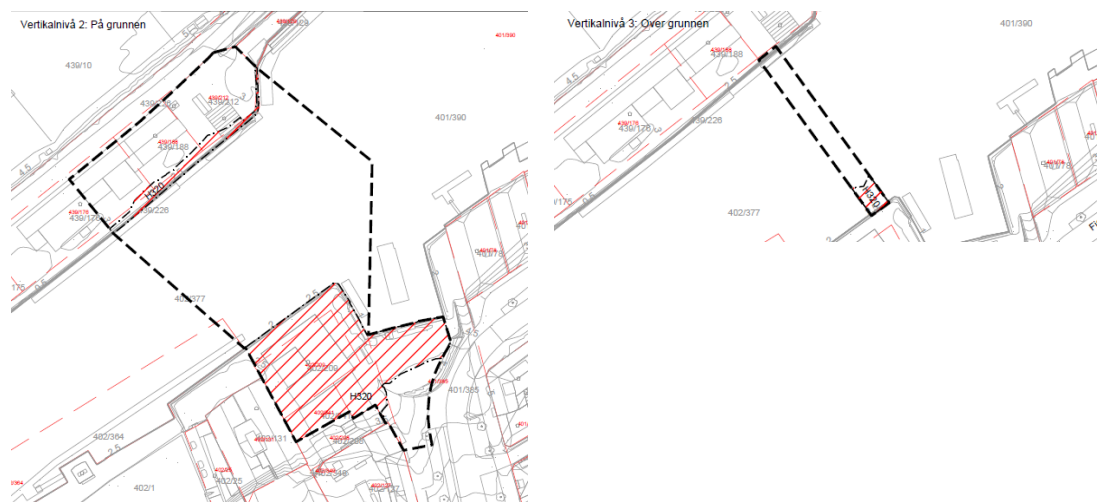


Figur: Plankartets sikringszone H190\_1 og H190\_2.

### 5.3-3 Flomfare H 320

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås.

Bebyggelse, anlegg og samferdselsanlegg skal være sikret mot havnivåstigning/stormflo opp til kote + 3,03 meter (NN2000) med forebyggende tiltak.

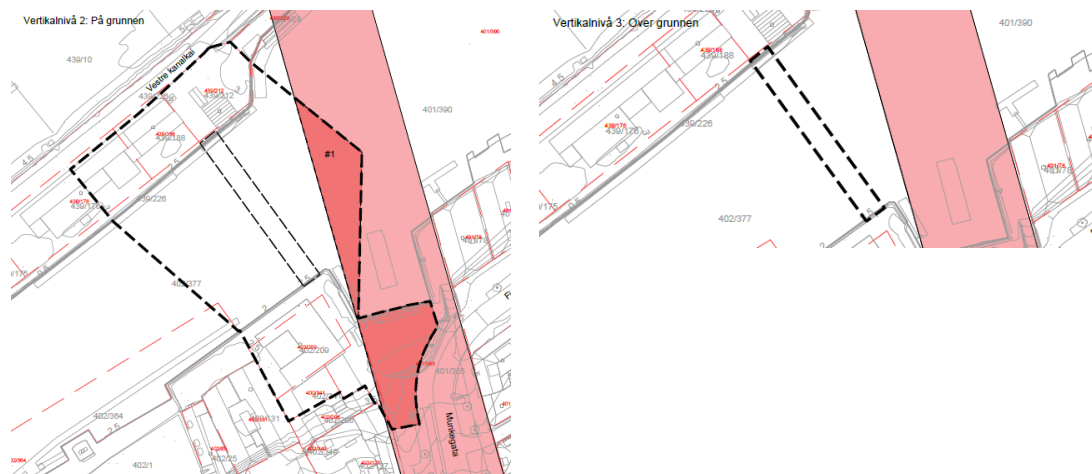


Figur: Plankartets hensynssone H320 flomfare – vist på grunnen og over grunnen.

## § 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1) Siktlinje Munkholmen / landskapsrommet

Verneverdig siktlinje i Munkegata fra Nidarosdomen til Munkholmen skal bevares og sikres ved tiltak. Nye bygninger eller anlegg tillates ikke i siktlinjen slik at den forringes eller hindres.



Figur: Plankartets bestemmelsesområde #1 – Siktlinje Munkholmen/Landskapsrommet – er markert med rødt innenfor og rosa utenfor planavgrensningen.

### 6.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2) Midlertidig bygge- og anleggsområde, bru

Bestemmelser om midlertidige bygge- og anleggsområder er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1.

Arealer merket med #2 på plankartet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget. Herunder tillates mellomlagring av masser, materialer, maskiner, interimsveger, utstyr o.l. som kreves for gjennomføring av anlegget, midlertidige bygninger (brakker) og anlegg. Når arealene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

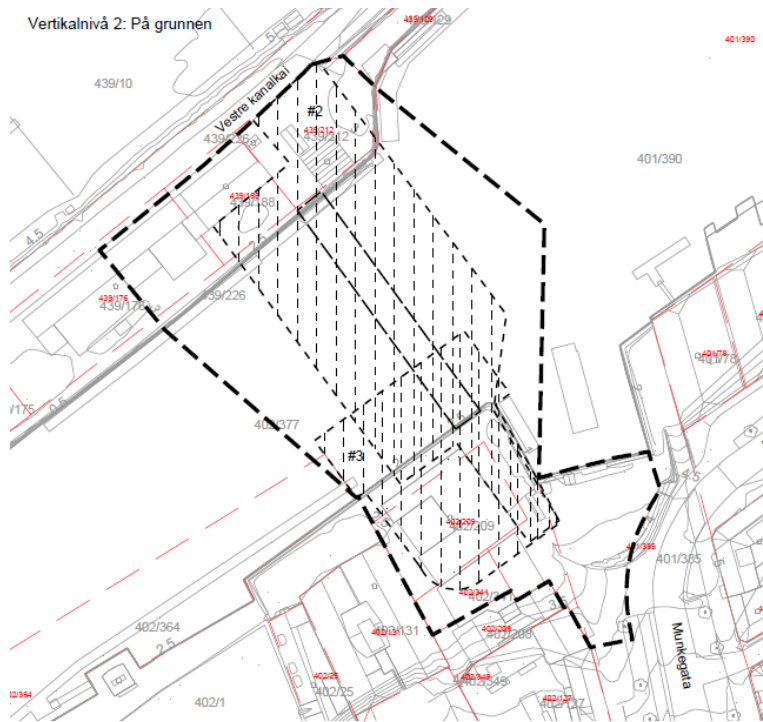
Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Områdene skal senest i løpet av andre sommerhalvår etter ferdigstillelse av samferdselsanlegget ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

### 6.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3) Midlertidig bygge- og anleggsområde, bygg

Bestemmelser om midlertidige bygge- og anleggsområder er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1.

Arealer merket med #3 på plankartet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Herunder tillates mellomlagring av masser, materialer, maskiner, interimsveger, utstyr o.l. som kreves for gjennomføring av anlegget, midlertidige bygninger (brakker) og anlegg. Når arealene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Områdene skal senest i løpet av andre sommerhalvår etter ferdigstillelse av anlegget ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.



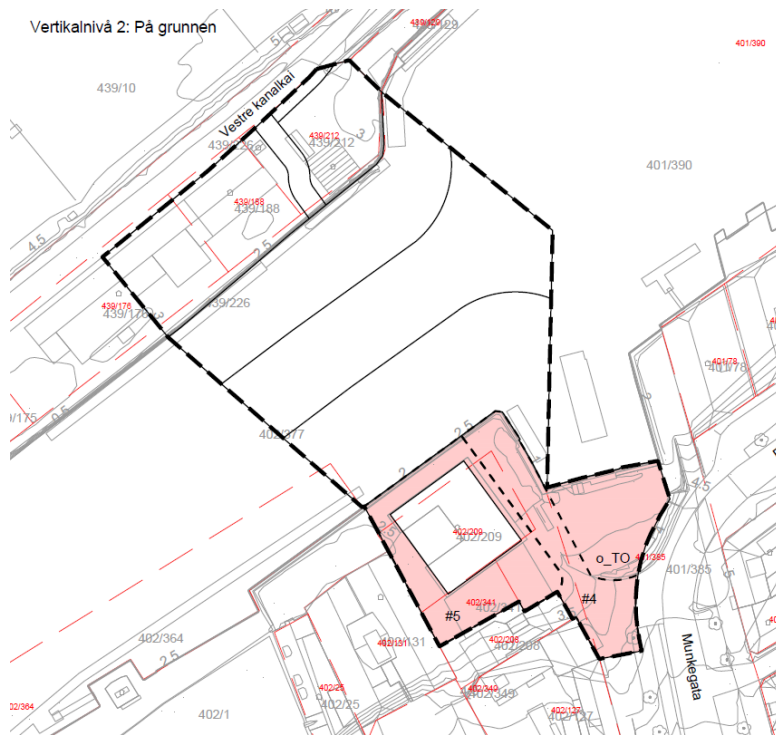
Figur: Plankartets bestemmelsesområde #3 Midlertidig bygge- og anleggsområde, bru og #4 Midlertidig bygge- og anleggsområde, bygg.

#### 6.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #4) Opparbeidelsesområde torg, bru

Arealer i o\_TO merket med #4 på plankartet skal opparbeides i sammenheng med utbygging av bru i felt o\_GS1.

#### 6.5 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #5) Opparbeidelsesområde torg, bygg

Arealer i o\_TO merket #5 på plankartet skal opparbeides i sammenheng med utbygging av fiskehallen i felt SF.



Figur: Plankartets felt o\_TO vist med bestemmelsesområde #4 Opparbeidelsesområde torg, bru og #5 Opparbeidelsesområde torg, bygg.

## § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 7.1 Før rammetillatelse

Følgende skal foreligge i tiltaket ved byggesaksbehandling:

#### 7.1-1 Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn

Ved søknad om **rammetillatelse** skal det gjøres rede for utførte undersøkelser av forurensning i grunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføringen av tiltaket.

Terrenginngrep i forurenset grunn krever **tiltaksplan** etter forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser og skal være godkjent av kommunen **før igangsettingstillatelse** kan gis.

*Retningslinje for tiltaksplan for tiltak i felt SF:*

*Den eksisterende fiskehallen er bygget i en etasje, uten kjeller og skal rives. Bygget må miljøkartlegges for å sikre riktig håndtering av byggavfall og at det ikke er spredning av forurensende stoffer til underliggende grunn. Undersøkelsene skal dekke hele arealet, også masser under eksisterende bygg.*

#### 7.1-2 Tillatelse til inngrep i sjøbunnen

Ved søknad om **rammetillatelse** til tiltak i sjøen, skal det gjøres rede for utførte undersøkelser av forurensning i sjøbunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføringen av tiltaket.

Inngrep i sjøbunnen krever tillatelse etter forurensningsforskriftens kapittel 22 om mudring og dumping i sjø. Søknaden skal beskrive forebyggende og avbøtende tiltak mot forurensningsspredning. Tiltak i sjø er søknadspliktig, med Statsforvalteren som ansvarlig myndighet.

For å få godkjent både en slik plan og en søknad må det tas prøver før og etter tiltak, i tillegg til å reetablere tildekkingen der hvor den har blitt påvirket.

Som en del av søknaden til Statsforvalteren stilles det krav om at spredning av forurensning vurderes og deretter overvåkes i forbindelse med tiltak.

Tillatelse fra Statsforvalteren skal foreligge **før igangsettingstillatelse** kan gis.

*Retningslinje for tiltaksplan for tiltak i kanalen:*

*Gjennomgangen av forholdene i kanalen viser at det fortsatt er stedvis høye konsentrasjoner av forurensning. Det må også forventes høyere konsentrasjoner under tildekkingslaget. Trondheim kommune stiller krav om en detaljert plan hvis tiltakene påvirker tildekkingslaget. For tiltak som berører kanalen skal det utarbeides en egen søknad som Statsforvalteren behandler. Som grunnlag til denne søknaden skal gjennomføres undersøkelser, som baseres på et på forhånd utarbeidet prøvetakingsprogram. Spørsmålet om konsesjon må avklares med NVE.*

#### 7.1-3 Tillatelse etter havne- og farvannsloven

Søknad om **rammetillatelse** for tiltak i eksisterende og/eller framtidig sjøareal skal legges fram for havnemyndigheten. Dersom tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, skal slik tillatelse foreligge **før igangsettingstillatelse** kan gis.

#### 7.1-4 Overordnet plan for vann, avløp og energiforsyning

Ved første søknad om **rammetillatelse** til tiltak i planområdet skal det foreligge en koordinert overordnet plan for vann, avløp og energiforsyning. Håndtering og avledning av overvann, inkludert takvann og overflatevann skal dokumenteres.

- Det skal søkes om plangodkjenning av tegningsgrunnlaget for vann- og avløpsanlegg **før søknad om byggetillatelse** for tiltak i felt SF. Planen skal være godkjent av Trondheim kommune før rammetillatelse kan gis.
- Energiforsyning skal være avklart med netteier.

#### 7.1-5 Søknad om teknisk plangodkjenning samferdselsanlegg

Søknader om teknisk plangodkjenning skal sendes inn **før søknader om rammetillatelse**, og i god tid før arbeidet starter. Dette gjelder også tiltak som er unntatt byggesaksbehandling. Eventuelle skilt- og oppmerkningsplaner skal sendes til Trondheim Parkering for godkjenning.

Offentlige samferdselsanlegg, allmenningen i Ravnkloa o\_TO

- Det skal utarbeides en helhetsplan for o\_TO i.h.t kommunens byromsnorm.
- Helhetsplanen skal godkjennes av Trondheim kommune og det skal dokumenteres at relevante fagområder har vært involvert.
- Tiltak i opparbeidelsesområde #4 og opparbeidelsesområde #5 skal plangodkjennes av Trondheim kommune.

Offentlig samferdselsanlegg, bruforbindelse med gang- og sykkelveg

- Bruforbindelse o\_GS1 med gang- og sykkelveg o\_GS2 skal plangodkjennes av Trondheim kommune.

Belysning

- Søknaden om plangodkjenning for belysning skal sendes til Trondheim Bydrift for behandling og godkjenning. Belysningsplan med lysberegning **skal legges ved søknader om teknisk plangodkjenning** for offentlige samferdselsanlegg.
- Belysning kan søkes trinnvis i henhold til krav om opparbeidelse gitt av rekkefølgekrav til enkelttiltak.

#### 7.1-6 Redegjørelse for tiltakets arkitektur i forhold til omgivelsene

Ved søknad om **rammetillatelse** skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene. Følgende skal følge søknad om rammetillatelse for tiltak i felt SF og felt o GS1

- Situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller 1:500. Planen skal vise tomtegrenser, tiltakets avgrensning, plassering, høyde og form.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:250. Utomhusplanen skal vise planlagte funksjoner og arealdisponering for oppholdsareal, uteservering, gangareal og kjøreareal. Planen skal vise planlagte tiltak og terreng herunder høydenivå, stigningsforhold, overflater, møblering, uteservering, parkering og overvannsløsninger.
- Tiltakets arkitektur og sammenheng med tilgrensende samferdselsanlegg skal dokumenteres med snitt og oppriss skal vise plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, plass og kai og nabobebyggelse.
- Dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom.
- Det skal følge en helhetlig plan for belysning som speiler sammenhengen med Munkegata og kanalrommet og som tar for seg alle former for utendørsbelysning.
- 3D-illustrasjoner som viser virkninger av omsøkt tiltak med relevante ståsteder som i reguleringsplanens illustrasjonsvedlegg.
- Tegninger og evt. tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk.
- Søknaden skal legges fram for byantikvaren/byarkitekten som skal gis anledning til uttalelse før rammetillatelse kan gis.
- Ved etappevis utbygging skal utomhusplan vise midlertidig og framtidig situasjon.

#### 7.1-7 Plan for mobilitet

Ved søknad om **rammetillatelse felt SF** skal det følge mobilitetsplan som viser adkomst for personbiler (beboere, HC-parkering, ordinær taxi), renovasjon, varelevering, tilkomst for nødetaer, drifts- og vedlikeholdskjøretøy.

### 7.1-8 Overordnet plan for brann

Ved søknad om **rammetillatelse** for felt SF skal det redegjøres for branntekniske løsninger for omsøkte tiltak. Redegjørelsen skal ta med seg tiltakets virkning for omkringliggende eksisterende bebyggelse og regulert bebyggelse.

### 7.1-9 Støy fra virksomhet

Ved søknad om **rammetillatelse** for felt SF skal det følge støyfaglig vurdering med beregning av støynivå fra soner for uteservering og eventuelle behov for avbøtende tiltak.

### 7.1-10 Geoteknisk prosjektering

Ved søknad om **rammetillatelse** skal det gjøres rede for utførte geotekniske undersøkelser og prosjektering. Behov for supplerende undersøkelser og prosjektering samt oppfølging i byggefasen skal beskrives.

### 7.1-11 Klimagassberegning / klimagassregnskap

Ved søknad om **rammetillatelse** skal det dokumenteres måloppnåelse:

**For bygget** skal det leveres klimagassberegning etter NS 3720, som minimum omfattet av modulene A1–A5, B2, B4, B6 og B8\*\*\*. Tiltaket skal dokumentere minimum 20% reduksjon i utslipp sammenlignet med referanseverdi iht. DFØ (materialer) og TEK17(energi).

**For gang- og sykkelbru** skal det leveres klimagassberegning etter relevant metode (e.g. VegLCA), med dokumentasjon av vurderinger for redusert materialbruk, lavutslippsmaterialer og optimalisert konstruksjon.

## 7.2 Før igangsettingstillatelse

### 7.2-1 Plan for sikring mot havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning

Ved søknad om **igangsettingstillatelse** skal det gjøres rede for valgte sikringstiltak. Bebyggelsens høydeplassing (kote), avstand til bølgebrytende kant, konstruksjoner og materialvalg skal dokumenteres i tegninger og evt. ledsagende tekst.

### 7.2-2 Teknisk plangodkjenning detaljplaner vann og avløp

Teknisk plangodkjenning av vann- og avløpsanlegg skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse kan gis. Med søknad om **igangsettingstillatelse** skal det følge tekniske detaljplaner knyttet til det aktuelle byggetrinn i henhold til krav gitt av Trondheim kommune. Håndtering og avledning av overvann, inkludert takvann og overflatevann skal dokumenteres. Før igangsettelsestillatelse til tiltak innenfor felt SF kan gis, skal teknisk plan for vann- og avløpsanlegg være godkjent av Trondheim kommune. Ny kommunal avløpsledning AF Ø1200mm og spillvannledning SP Ø315mm med tilhørende kummer skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan og minimum 1,0 meter fra fasadeliv/spuntvegg.

### 7.2-3 Teknisk plangodkjenning detaljplaner samferdselsanlegg

Teknisk plangodkjenning av samferdselsanlegg skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse kan gis. Med søknad om **igangsettingstillatelse** skal det følge tekniske detaljplaner for de enkelte del-felt/ hele planområdet i henhold til krav gitt av Trondheim kommune. Sjøkabel H190-1 skal være påvist og planlagt løsning forelagt og godkjent av kabeleier **før igangsettingstillatelse** kan gis.

### 7.2-4 Plan for anleggsfaser

Med søknad om **igangsettingstillatelse** skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn. Dersom det forventes overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det utarbeides prognoser og gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt bebyggelse.

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Planen skal omfatte hensyn til hekkesesongen for måker. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes i henhold til bestemmelser for Midlertidig bygge- og anleggsområde, bru (område #2) og Midlertidig bygge- og anleggsområde, bygg (område #3).

### **7.2-5 Geoteknisk detaljprosjektering**

**Senest før igangsettingstillatelse gis**, må det utføres geoteknisk detaljprosjektering av alle relevante tiltak. Særlig gjelder dette for grunnarbeid og fundamentering av fiskehall, arbeid med tilhørende infrastruktur, fundamentering av brukonstruksjon, evt. utbedring/reetablering av kaifront. Som et ledd i prosjekteringen må det vurderes behov for, og eventuelt utføres, supplerende grunnundersøkelser både på land og i kanalen.

## **7.3 Krav til ferdigstillelse**

### **7.3-1 Ferdigstillelse av teknisk infrastruktur**

Før det gis brukstillatelse skal det for det aktuelle byggetrinnet være etablert nødvendig anlegg for vann og avløp.

Sammen med søknad om brukstillatelse skal det innsendes sluttdokumentasjon for vann- og avløpsanlegg inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett.

### **7.3-2 Ferdigstillelse av bebyggelse og anlegg - SF**

Følgende skal etableres før omsøkte byggetiltak i felt SF gis brukstillatelse:

- Opparbeiding av #5 Opparbeidelsesområde torg, bygg for felt SF
- Kommunalt VA-anlegg med ny AF1200 og ny SP315 jf §7.2-2
- 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA beregnet for felt SF.
- Rekkverk langs kaikanter.
- Redningsleder i Ravnkloa.
- Midlertidig opparbeidelse tillates, dog med fast dekke og gjennomgående sikt der det er hensiktsmessig å utsette opparbeidelse av hensyn til tiltak i opparbeidelsesområde #4
- Brukstillatelse kan gis med vilkår om ferdigstillelse av sesongavhengige arbeider første påfølgende vår.

### **7.3-3 Ferdigstillelse av bruforbindelse over kanalen o\_GS1, gang- og sykkelveg o\_GS2 og o\_FO fortau**

Følgende skal etableres i forbindelse med omsøkte tiltak før bruforbindelsen i felt o\_GS1 tas i bruk:

- Opparbeiding av #4 Opparbeidelsesområde torg, bygg for felt o\_GS1
- Opparbeiding av felt o\_GS2 og o\_FO
- Rekkverk langs kaikant.
- Redningsleder og livbøye med livline.
- Midlertidig opparbeidelse tillates, dog med fast dekke, belysning og gjennomgående sikt der det er hensiktsmessig å utsette opparbeidelse av hensyn til tiltak i opparbeidelsesområde #5.
- Brukstillatelse kan gis med vilkår om ferdigstillelse av sesongavhengige arbeider første påfølgende vår.

Signatur (*Ordfører, byplansjefen ved delegert*).

## **VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:**

**Retningslinje til bestemmelse om utforming av bebyggelse § 4.1-1**

**Retningslinje til bestemmelse om utforming av bruforbindelse § 4.2-3**

Referanseverdier for klimagassutslipp:

\* iht. DFØ-referanseverdi for næringsbygg for klimagassutslipp fra materialer og TEK17-nivå for næringsbygg med 100% fjernvarme for energibruk (ref. Tidligfase klimagassberegninger. Ravnkloa, Asplan Viak / TK Klimaveileder)

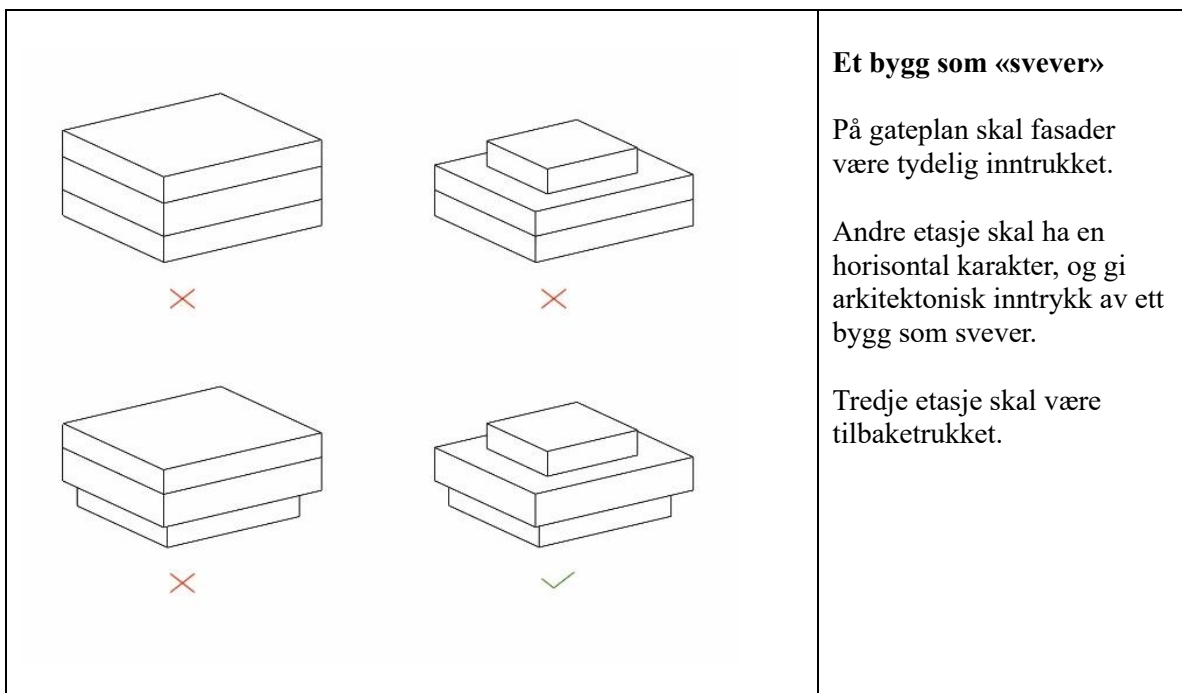
\*\* iht. referansescenario for en referansebru med valg av Lavkarbon B betong og stål uten resirkulert innhold (ref. Tidligfase klimagassberegninger. Ravnkloa, Asplan Viak)

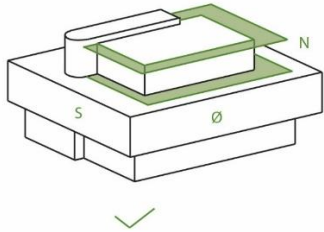
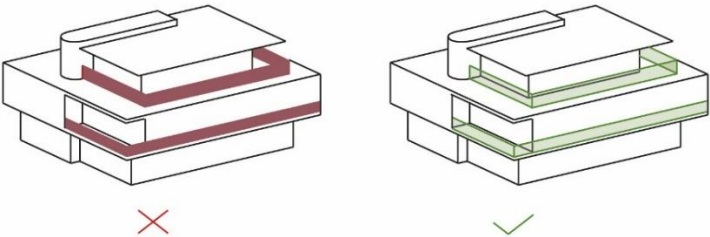
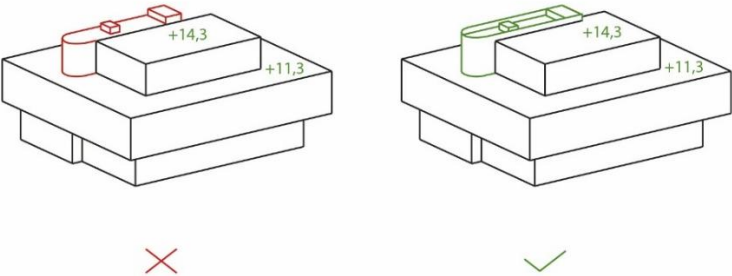
\*\*\* Klimagassberegninger for reguleringsplaner skal baseres på NS 3720, med omfang basis med lokalisering, og minimum omfatte materialer tilsvarende omfang i TEK (modulene A1-A4, B2,B4), arbeid på byggeplass (A5), energibruk i drift (B6) og transport i drift (B8). (ref. TK Klimaveileder)

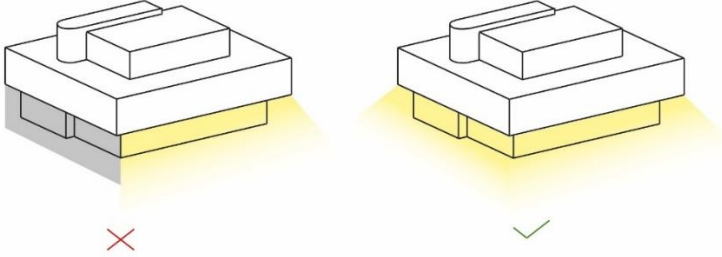
## Ravnkloa og Kanalhavna, detaljregulering

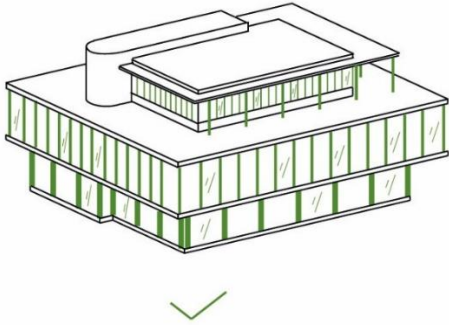
Vedlegg til bestemmelser:

Retningslinje til bestemmelse om utforming av bebyggelse § 4.1-1



	<p><b>Takterrasse</b></p> <p>Det tillates takterrasser med overdekninger mot sør, øst og nord.</p>
	<p><b>Rekkverk/skjerm</b></p> <p>Over de regulerte byggehøydene på andre etasje tillates skjerm/rekkverk for takterrasser.</p> <p>Terrasser skal ligge innenfor etasjens hovedform.</p> <p>Rekkverk skal være transparente.</p>
	<p><b>Oppbygg på tak</b></p> <p>Over de regulerte byggehøydene på tredje etasje tillates ett teknisk oppbygg. Gesimsen på oppbygget skal trekkes opp slik at den skjuler tekniske anlegg.</p>

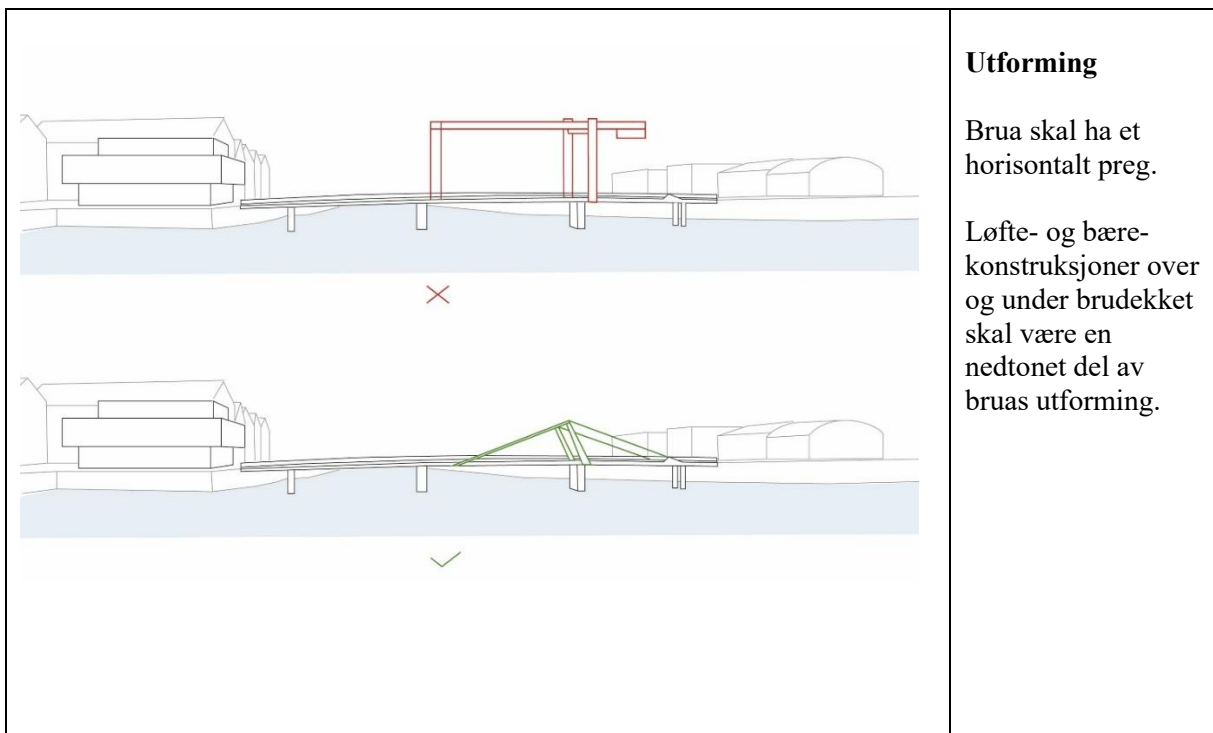
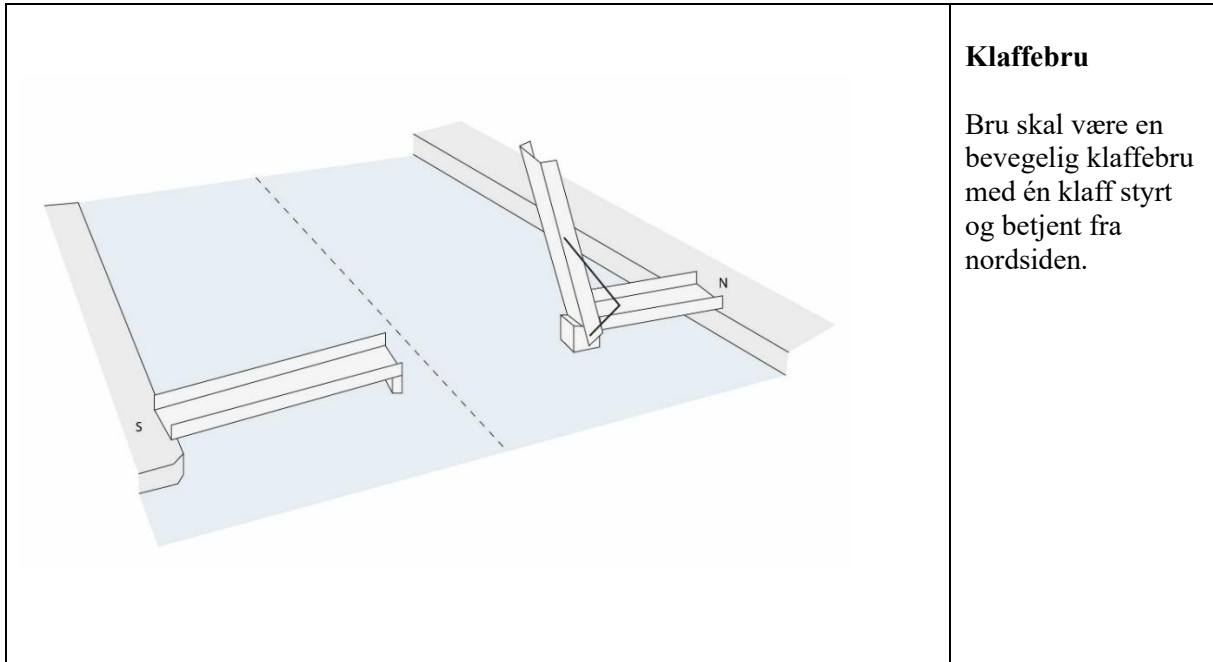
	<p><b>Belysning</b></p> <p>Fiskehallen – felt SF – skal ha fasadebelysning som gir jevn belysning av alle veggsoner langs bygget og inntilliggende del av byrommet i o_GT1. Armaturer skal være skjermet og utformet som del av utvendig himling.</p>
---	---

	<p><b>Fasader</b></p> <p>Fasadene skal ha store vindusflater, vertikal inndeling, søylerekker som gir rytme og romlighet.</p>
--	---

## Ravnkloa og Kanalhavna, detaljregulering

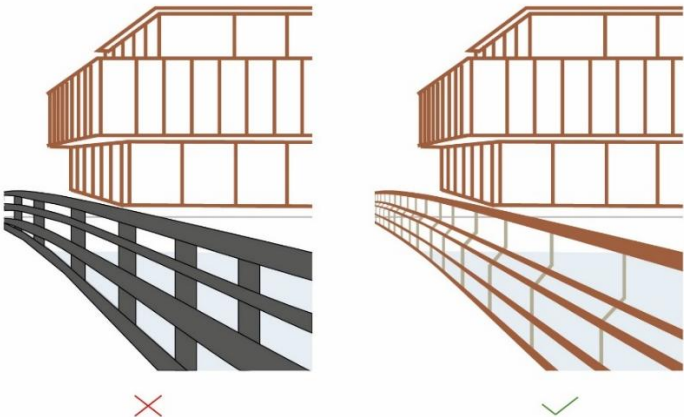
Vedlegg til bestemmelser:

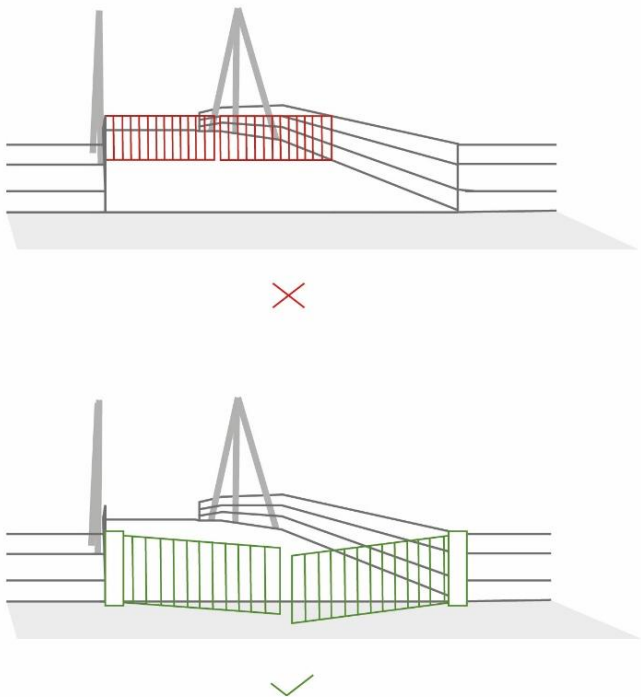
Retningslinje til bestemmelse om utforming av bruforbindelse § 4.2-3

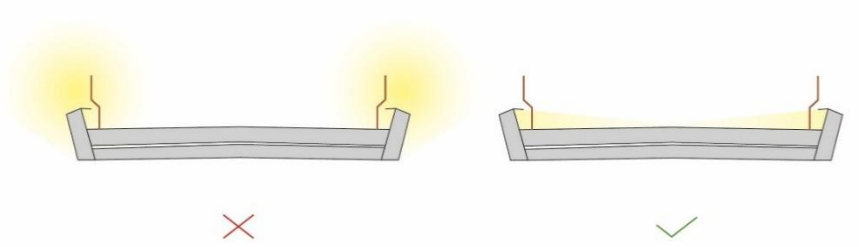
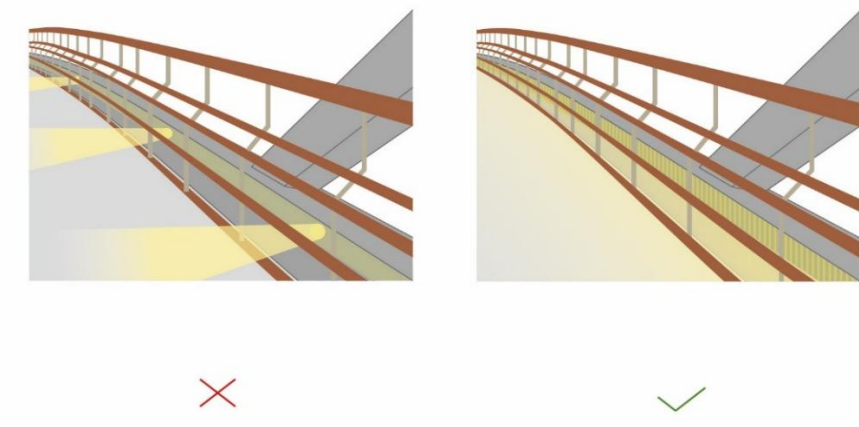


	<p><b>Landkar og fundamentering</b></p> <p>Landkar og fundamenter skal ikke belaste eksisterende kaier.</p> <p>Fundamentering i kanalen skal ha slanke konstruksjoner.</p>
--	--

	<p><b>Overflater</b></p> <p>Stålkonstruksjonens overbygning skal overflatebehandles med brunlig metallisk farge (kobber).</p> <p>Søylefundamenter av stål og betong under brua og dykdalber skal ikke overflatebehandles.</p>
--	---

	<p><b>Rekkverk</b></p> <p>Treverk med overflatebehandling som fiskehallen skal inngå i rekkverkets utforming.</p> <p>Rekkverk skal gi et tydelig preg til brua.</p>
---	---

	<p><b>Porter</b></p> <p>Brua skal kunne stenges for publikum ved åpning. Porter og tilhørende motorhus skal innpasses i bruas utforming og plasseres inn mot kai.</p>
--	---

 	<p><b>Belysning</b></p> <p>Belysning på brua skal ligge så tett ned til brubanen som mulig og være skjermet slik at det ikke gir uønsket strølys og blinding på brua eller i landskapsrommet i kanalen.</p> <p>Belysningen skal gi jevnt lys.</p>
---	---