

**PIR2**

**PLANINITIATIV**  
**Detaljregulering for ny fiskehall i Ravnkloa**  
**og gang- og sykkelbru over Kanalen**  
**Trondheim kommune**

OPPDRAG **Reguleringsplan for ny fiskehall i Ravnkloa og gang- og sykkelbru over Kanalen**  
EMNE PLANINITIATIV  
TILTAKSHAVER Ravnkloa AS, Ingrid Sætherø, 482 53 804, ingrid@koteng.no  
PLANRÅDGIVER PIR2 AS, Maryann Tvenning, 932 06 884, maryann.tvenning@pir2.no  
DATO **19.12.2024**

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innledning .....</b>	<b>3</b>
1.1	Introduksjon.....	3
1.2	Bakgrunn.....	3
<b>2</b>	<b>Formålet med planen.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planområdet og om planen vil få virkninger utenfor planområdet .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Utbyggingsvolum og byggehøyder .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Funksjonell og miljømessig kvalitet.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser.....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Forholdet til KPA, evt. reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid.....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Samfunnssikkerhet, forebygging risiko og sårbarhet .....</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart.....</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Prosesser for samarbeid og medvirkning .....</b>	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>Vurdering av om planen omfattes av forskrift om KU .....</b>	<b>10</b>

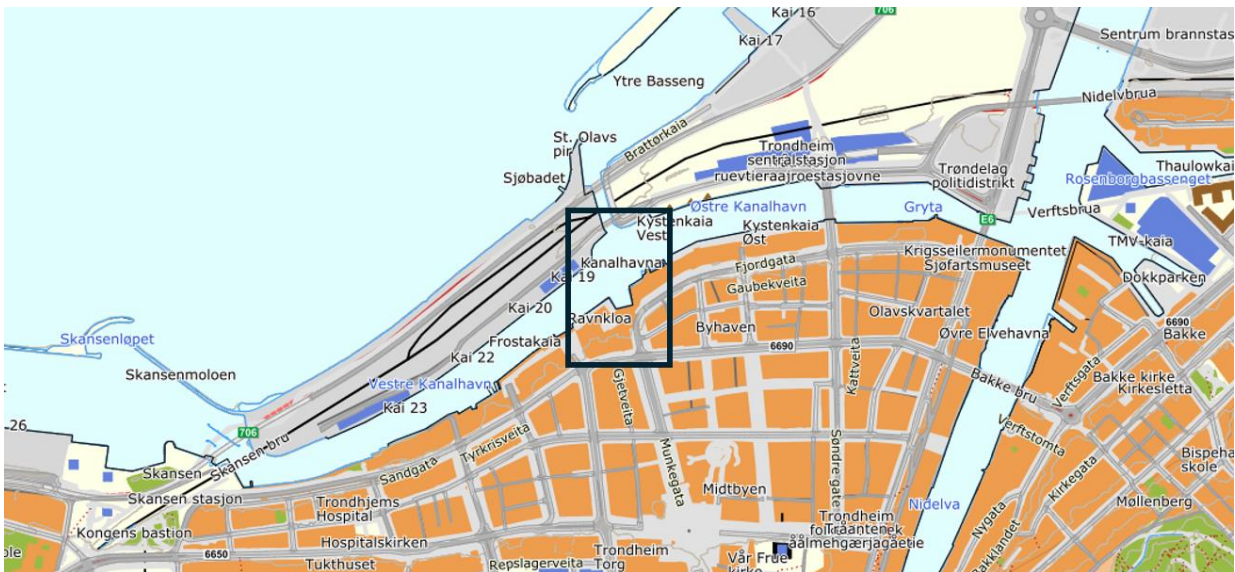
## 1 Innledning

### 1.1 Introduksjon

På vegne av forslagsstiller Ravnkloa AS oversendes planinitiativ for ny fiskehall og gang- og sykkelbru over Kanalen.

Det anmodes samtidig om oppstartsmøte med Byplankontoret.

Beskrivelsen under er organisert etter § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* som stiller krav til hva planinitiativet skal gjøre rede for.



Figur 1. Kart, Trondheim kommune, lokalisering av planområdet

### 1.2 Bakgrunn

Ravnkloa har vært stedet for fisk- og torghandel i flere hundre år. Så lenge handelen foregikk fra lokale båter var allmenningen i enden av byens paradegate ei viktig havn og en pulserende møteplass. Ravnkloa er en av Trondheims store severdigheter, og viktig for byens identitet.

I dag går ingen naturlige ferdselsårer gjennom allmenningen, og fiskeutsalget har de siste tiårene ikke vært nok til å tiltrekke et tilstrekkelig kundegrunnlag. Nye bygningstekniske krav gjør at fiskehallen, slik den framstår i dag, ikke kan benyttes til formålet uten betydelige investeringer. Det må derfor gjøres grep som kan sikre ny og bærekraftig drift av fiskemarkedet på lang sikt. Det er nødvendig både å styrke attraksjonsverdien, og å legge til rette for at byrommet blir et mer naturlig sted å ferdes. Trondheim Havn har på bakgrunn av dette inngått samarbeid med E.C. Dahls Eiendom og Koteng Eiendom, gjennom selskapet Ravnkloa AS, med sikte på å utvikle en ny fiskehall som kan romme flere funksjoner.

Som en første fase i planleggingen av en ny fiskehall, gjennomførte Ravnkloa AS et parallelloppdrag med fire inviterte arkitektteam vinteren 2023-24. Planskissen er utviklet av PIR2 på bakgrunn av vinnerforslaget fra parallelloppdraget.

PIR2 lanserte i parallelloppdraget, en ny idé om plassering og utforming av ei gang- og sykkelbru over kanalen. Planene om ny bru i Ravnkloa har ligget inne i kommunens planer i mange år, og ble i tatt inn i Miljøpakkens handlingsprogram for 2015-2018. Ulike alternativer har vært utredet tidligere i regi av Trondheim kommune og Miljøpakken, senest i 2021, uten at saken har kommet til en konklusjon. Det nye

forslaget vil kunne løse utfordringer med hensyn til kulturmiljøet og båttrafikken i Kanalen. Bruløsningen vil også være vesentlig rimeligere enn alternativer som er utredet tidligere.

Regulering av ny fiskehall er en anledning til å utrede den nye bruforslaget nærmere med sikte på en avklaring gjennom planprosessen. Det har vært gjennomført en innledende dialog med Trondheim kommune, og det er enighet om at nytt bruforslag kan tas inn i reguleringsplanen for ny fiskehall. Forutsetninger for at brua tas med i reguleringsplanen er at fiskehallen kan realiseres uavhengig av ny bru, og at Trondheim kommune (Miljøpakken) fortsatt skal ha hovedansvaret for finansiering av brua og trafikkanlegg knyttet til den nye gang- og sykkel forbindelsen. Ettersom andre aktuelle alternativer nylig er utredet, vil planarbeidet kun omfatte utredning av det nye bruforslaget.

## 2 Formålet med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av en ny fiskehall der dagens fiskehall står. Eksisterende bygning forutsettes revet/demontert. Dagens fiskehall skal erstattes av en ny, større og mer fleksibel bygning som skal gi rom for flere virksomheter for å sikre en bærekraftig drift. Det er et mål at fiskehallen skal bli en attraksjon i Midtbyen. Bygget skal tilrettelegges for fiskeutsalg, annet matutsalg og flere spisesteder, og bygge opp rundt Ravnkloas tradisjon som matmarked og møteplass.

Reguleringsplanen skal i tillegg legge til rette for ei ny gang- og sykkelbru fra Ravnkloa til Vestre kanalkai. Brua vil bli et viktig ledd i gang- og sykkelvegnettet i sentrum, og gi bedre tilgjengelighet til kollektivtrafikk for bebyggelse på Brattøra og Vestre kanalhavn. Brua skal styrke Munkegata og Ravnkloa som en naturlig ferdselsåre for myke trafikanter.

Reguleringsplanen skal legge til rette for revitalisering av Ravnkloa som et levende bymiljø, samtidig som gang- og sykkeltrafikken skal styrkes i tråd med vedtatte mål for byutviklingen. Til sammen skal tiltakene i planen være viktige bidrag til vitalisering av Midtbyen.

Ny KPA 2022-2034 er lagt til grunn for planinitiativet. Her ligger planområdet som sentrumsformål, sjø og vassdrag og hensynssone kulturmiljø.

*Forslag til arealformål:*

Bebyggelse og anlegg:

**Sentrumsformål** (1130) (bolig og hotell/bevertning utelukkes i bestemmelser)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

**Gang-/ sykkelveg** (2015)

**Torg** (2013)

Bruk og vern av sjø og vassdrag:

**Farleder** (6200)

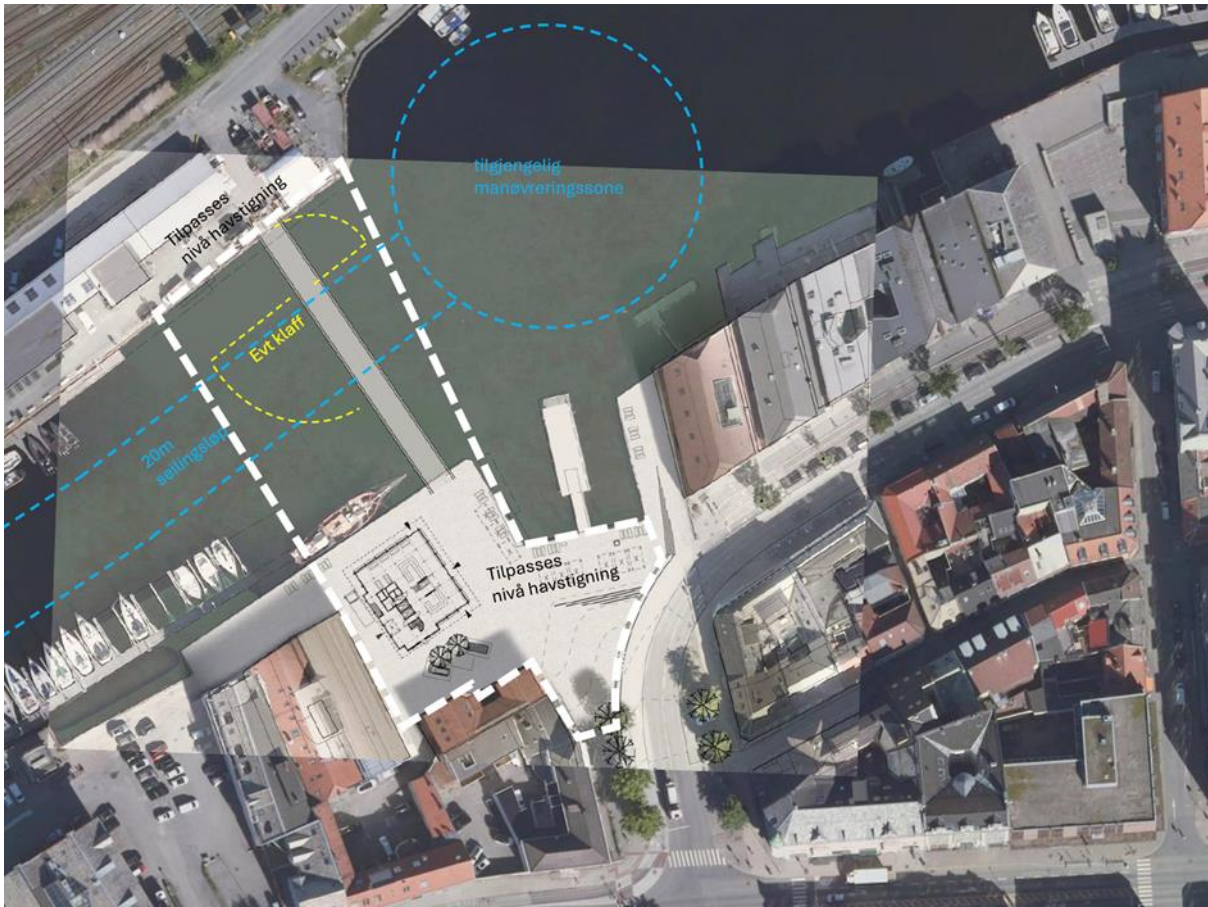
**Havneområder i sjø** (6220)

## 3 Planområdet og om planen vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er ca. 7 daa. Planområdet ligger i nordenden av Munkegata i Midtbyen og omfatter grunneiendommene gnr./bnr. 402/209 og deler 402/1, 402/341, 401/385, 402/208 og 439/226. Planområdet omfatter dagens fiskehall med tilgrensende kaiareal, og avgrenses i vest og sør mot tilliggende bryggebebyggelse. Deler av byrommet i forlengelsen av Munkegata tas med for å sikre sammenheng i gang- og sykkel systemet tilknyttet ny bru.

Vestre kanalkai skal omreguleres i regi av Nyhavna Utvikling. Planområdet avgrenses derfor mot kaikant. Sjøareal tas med i den utstrekning det vurderes som nødvendig for å sikre selingsløp og løsninger for åpning av brua.

Influensområdet vil, for noen utredningstema, bl.a. gang- og sykkeltrafikk, være vesentlig større enn planområdets avgrensning. Dette skal beskrives nærmere i planprogram for de temaene det er relevant.



Figur 2. Forslag til planavgrensning

#### 4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Innenfor planområdet er hensikten å legge til rette for et nybygg til erstatning for eksisterende fiskehall, samt ny gang- og sykkelbru over Kanalen.

Ny fiskehall planlegges oppført i to etasjer og en inntrukket tredje etasje som gir tilgang til takterrasse. Det planlegges etablert kjeller under hele eller deler av bygget som skal gi plass for tekniske anlegg og driftsfunksjoner.

Byrommet rundt bygget skal tilrettelegges for opphold og gang- og sykkeltrafikk. Avkjørsel fra Munkegata opprettholdes som adkomst til eksisterende og ny bebyggelse. Varelevering og renovasjon til ny fiskehall skal skje på vestsiden av bygget. Noe offentlig besøksparkering og HC-parkering sør for fiskehallen foreslås opprettholdt. I tillegg skal det settes av areal for sykkelparkering.

Ny gang- og sykkelbru foreslås plassert på vestsiden av Ravnkloløpet, vinkelrett på Kanalen. Brua skal ha åpningsfunksjon som ivaretar selingsløpet i Kanalen. Valg av type åpningsmekanisme skal utredes i planprosessen. Foreløpig plangrunnlag viser gang- og sykkelbrua med bredde på ca. 5,5 meter. Tverrsnitt på ny bru bør avklares i planprogram.

##### *Teknisk infrastruktur:*

Det ligger eksisterende ledningsnett for vann og avløp i planområdet som skal hensyntas i planleggingen.



Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim kommune. Det ligger fjernvarmetrasé langs kaikant mot Kanalen. Denne må hensyntas ved planlegging av ny bru. Valg av energiløsninger skal vurderes nærmere.



Figur 3. Foreløpig situasjonsplan med ny bebyggelse og anlegg



Figur 4. Utklipp av modell sett fra Munkegata med foreløpig utkast til ny bebyggelse og anlegg



Figur 5. Utklipp fra modell sett fra Fosenkaia med foreløpig utkast til ny bebyggelse og anlegg



Figur 6. Illustrasjonssnitt ny fiskehall

## 5 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpig planskisser viser nytt bygg med til sammen ca. 1.100 m<sup>2</sup> BRA over bakken.





Figur 7. Foreløpige fasadeoppriss av ny fiskehall som viser høyder på planlagt bebyggelse

## 6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslag til løsninger for adkomst, bebyggelsens organisering er vist i foreløpig situasjonsplan (figur 3). Estetiske og miljømessige krav skal stilles til bebyggelse og utomhusanlegg.

Ny fiskehall planlegges som et fleksibelt bygg som enkelt kan tilpasses ulike leietakere uten omfattende ombygging. I valg av materialer, tekniske løsninger og energiløsninger vil det bli lagt vekt på robuste løsninger og høy miljømessig kvalitet. Hovedkonstruksjonen planlegges utført i tre. Det er et viktig mål at bygget skal ha lang levetid.

Bygget utformes med sikte på å skape et åpent og inviterende møtested, og som ivaretar hensynet til byrommet og kulturmiljøet omkring.

Ny gang- og sykkelbru planlegges som ei enkel bru, vinkelrett på kanalen, for å gi kortest mulig bruspenn. Kort bru vil gi lavt materialforbruk, og særlig lavt forbruk av stål, vil ha positiv innvirkning på klimagassfotavtrykket.

## 7 Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Vi mener bebyggelse i en skala som vist i foreløpig plangrunnlag, viser god tilpasning til bylandskapet. Nær- og fjernvirkning av bebyggelsen vil bli illustrert i detaljreguleringen. Standpunkter for vurdering av virkningen skal avklares i planprogram.



Ny fiskehall vil være et viktig bidrag til vitalisering av Ravnkloa som markedsplass og møtested.

Ny bebyggelse vil berøre utsikt fra nabobebyggelsen på sør- og vestsiden. Samtidig vil mer aktivitet og åpne fasader bidra positivt til oppgradering av området. Mer ferdsel og liv kan bidra til å øke tryggheten. Hensynet til kulturmiljøet skal ivaretas, og siktaksen i forlengelsen av Munkegata vil ikke bli berørt. Tiltakene bygger opp om Munkegata som byens paradegate.

Ny gang- og sykkelbru som vist i foreløpig plangrunnlag, har en enkel, stram og bymessig utforming som er underordnet Kanalen som byrom.

Brua vil gi store positive virkninger for gang- og sykkeltrafikk til og fra Midtbyen og bedre tilgjengelighet til sentrale eksisterende og framtidige arbeidsplasser og boliger på Brattøra og Vestre kanalhavn. Forbindelsen vil gi kortere avstand mellom kollektivterminalene på Trondheim Sentralstasjon og i Prinsenkrysset. Ny bru skal utformes som åpningsbru, og hensynet til manøvreringsareal og farled i kanalen og inn og ut av Ravnkløpet ivaretas.

## **8 Forholdet til KPA, evt. reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid**

Planlagte tiltak er i samsvar med kommuneplanens arealdel og føringer i pågående arbeid med ny områdeplan for nordøstre kvadrant i Midtbyen. Tiltakene vil legge til rette for realisering av viktige elementer i gatebruksplanen for Midtbyen.

Planarbeidet vil generelt kunne bidra til å oppnå overordnede mål for byutviklingen om mer gang- og sykkeltrafikk, nullvekst i biltrafikken og en levende, attraktiv og tilgjengelig Midtby.

Tiltakene berører ikke fredet middelaldergrunn.

## **9 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

De viktigste interessene som blir berørt av planarbeidet er knyttet til kulturminner og kulturmiljø, nabobebyggelse og båttrafikk i kanalen.

## **10 Samfunnssikkerhet, forebygging risiko og sårbarhet**

Relevante tema for ROS-analysen vil være grunnforhold/stabilitet, klimaendringer (ekstremvær, overvannsflom, erosjon), vannforsyning, avløpsnett og annen teknisk infrastruktur, miljøforurensing, trafiksikkerhet, brannsikkerhet og framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Det vil bli utarbeidet egen ROS-analyse for ny gang- og sykkelbru. Viktige tema vil være sikkerhet for fotgjengere og syklistene knyttet til bruåpning, sikkerhet mot påkjørsel av båter og framkommelig for brannbåt.

## **11 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart**

Følgende offentlige organer skal varsles:

- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Kystverket, distrikt Midt-Norge

- Bane NOR
- Statens vegvesen
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Politiet, Trøndelag politidistrikt
- Kommunale enheter (byplankontoret, byantikvaren, enhet for kart og arkitektur, mobilitets- og samferdselsenheten, eierskapsenheten, kommunalteknikk, klima- og miljøenheten, TBRT, barnas representant, enhet for sikkerhet og beredskap, midtbykoordinator)

Andre berørte interesser som skal varsles:

- Grunneiere og festere
- Naboer
- Kystlaget Trondhjem
- Fortidsminneforeningen – Den trønderske avdeling og Trondheim lokallag
- NTNU v/prosjektet om selvkjørende ferge «MilliaAmpere2»
- Trondheim Parkering
- Statkraft Varme
- AtB
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon
- Norges Handikapforbund Trondheim
- Syklistenes landsforening i Trondheim
- Samarbeidsgruppen Midtby'n
- Næringsforeningen i Trondheimsregionen
- Trondhjems Arkitektforening

## 12 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det legges opp til en åpen planprosess. Det er etablert egen nettside for prosjektet hvor informasjon vil bli lagt ut fortløpende: <https://nyeravnkloa.no/>

Berørte naboer vil bli invitert til egne møter underveis i planarbeidet, og det er etablert en tidlig dialog. Det er også avholdt møte med NTNU v/prosjektet om selvkjørende ferge «MilliaAmpere2». Kystlaget Trondhjem er invitert til møte i januar 2025.

Det er naturlig at det gjennomføres egne samrådsmøter med overordnede fagmyndigheter som har spesielle interesser i planarbeidet.

Planarbeidet vil ha allmenn interesse, og det skal legges til rette for et åpent møte i forbindelse med høring. I tillegg til samarbeid med byplankontoret, skal det legges opp til god involvering av mobilitets- og samferdselsenheten og byantikvaren.

Det er ønskelig å inngå avtale med byplankontoret om framdrift og faste arbeidsmøter.

## 13 Vurdering av om planen omfattes av forskrift om KU

Jfr. *Plan- og bygningsloven kapittel 4, Generelle utredningskrav*, skal det for alle planer som har vesentlig virkning for miljø og samfunn, utarbeides både planprogram, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Spørsmålet om tiltak og planer kan ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn skal vurderes *etter Forskrift om konsekvensutredninger*. Planlagte tiltak faller ikke inn under planer og tiltak som, etter forskriftens § 6 og vedlegg I, alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning.

Planlagte tiltak er nærmere vurdert etter forskriftens § 8 og vedlegg II, *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for samfunn og miljø*. Kriteriene for denne vurderingen framgår av forskriftens § 10. Ny bru over Kanalen vurderes å kunne ha en påvirkning på omgivelsene som kan komme i konflikt med verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Det skal derfor utarbeides planprogram og konsekvensutredning.