



TAG Arkitekter Trondheim
Kjøpmannsgata 14
7013 Trondheim

DEL AV GNR/BNR 156/8 VED RINGVÅLVEGEN
FORSLAG TIL DETALJREGULERING

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN r20180004

SAKSNUMMER17/31100

TAG ARKITEKTER AS/16.10.2018

REV. 18.03.2019

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Planområdet er i KPA 2012-2024 avsatt til LNFR-område. Hensikten med planarbeidet er å omregulere 11,2 daa fra LNFR til privat ridesenter med tilhørende funksjoner, formål boligbebyggelse/ næring. Øvrig areal innenfor planområdet reguleres til LNFR og L. 11,2 daa av planområdet er regulert til ridesenter i gjeldende reguleringsplan r597a, dette arealet foreslås nå regulert til LNFR-formål.

1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

Planforslaget er utarbeidet av TAG Arkitekter AS som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver Frisk Eiendom AS.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke fattet tidligere vedtak i saken.

1.4 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

I henhold til referat fra oppstartsmøte gjelder ikke reglene for planprogram og konsekvensutredning for denne saken.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

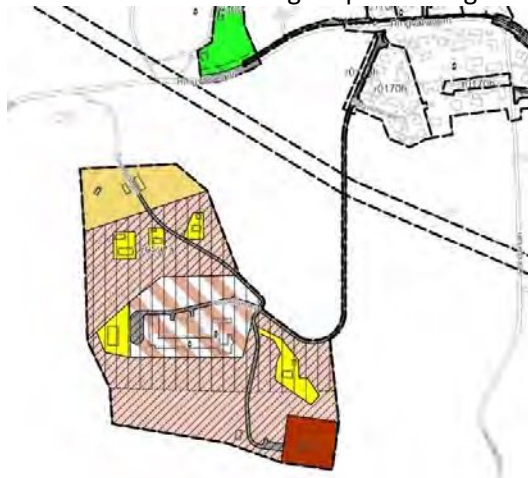
Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024. Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNFR i KPA.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan r597a, Reguleringsplan for Ringvål tidligere sanatorium, som ble vedtatt i 2002. Reguleringsplanen omfatter boligbebyggelse, allmennyttig formål – privat klinikk, kombinert formål og spesialområde ridesenter (11,2 dekar).

2.3 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer

Tilgrensende reguleringsplan er r597a, Reguleringsplan for Ringvål tidligere sanatorium og r0170h boliger ved Ringvålhaugen, vedtatt i 1984. r597a ble vedtatt i 2002, og omfatter boligbebyggelse, allmennyttig formål – privat klinikk, kombinert formål og spesialområde ridesenter. Området som omfatter ridesenter inngår i planforslaget.



Trondheim kommunes kartgrunnlag. Reguleringsplan r597a.



Reguleringsplan r0170h.

2.4 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012 – 2024, hvor planområdet er avsatt til LNFR område. Planforslaget avviker fra KPA ved å omregulere 11.2 daa av område avsatt som LNFR til ridesenter. Øvrig areal innenfor planområdet reguleres til LNFR og L, og avviker dermed ikke fra overordnet plan.

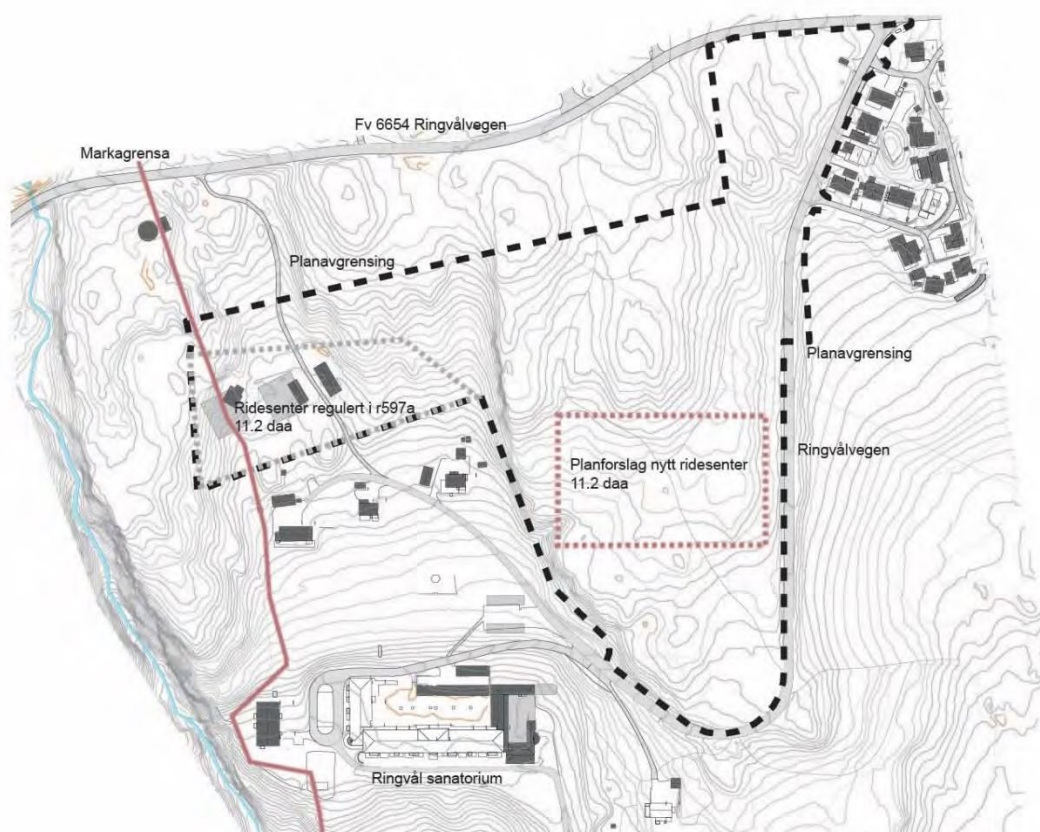
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Ringvål, cirka 14 km sørvest for Trondheim sentrum, og cirka 6 km vest for Heimdal sentrum. Planområdet avgrenses av Ringvålvegen (privat vei) i øst, sør og vest, og av fylkesvei 6654 Ringvålvegen samt eiendom 156/1 i nord. Sørvest for planområdet ligger gamle Ringvål sanatorium, som i dag er ombygd til leiligheter. Øst for planområdet er det dyrka mark, mens nord for planområdet er det skog, opp mot Ringvålvegen.

Planområdet er ca. 81 200 m².





3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Den delen av planområdet som i dag er regulert til ridesenter, er bebygd med et gammelt uthus i verneklasse C og en liten garasjerekke. Øvrig areal er ikke bebygd og består for det meste av skog. Søndre del av planområdet brukes til hestebeite. Område øst for planområdet er dyrka mark, men planområde benyttes ikke til dyrking.

Sørvest for planområdet ligger gamle Ringvål sanatorium. Hovedbygget, og sidefløyen mot vest, er i sin helhet ombygd til bolig og det pågår ombygging til leiligheter i det gamle vaskeriet som tilhører sanatoriet. Området er tilrettelagt med parkeringsplass, garasjeanlegg, opparbeidet lekeplass og store grønne uteoppholdsareal. Vest for planområdet finnes boliger som tidligere tilhørte sanatoriet og nordøst for planområdet, mot Ringvålvegen, ligger en klynge av nyere boligbebyggelse.

Planområdet grenser til Ringvålvegen, som utgjør en «avstikker» fra fylkesvei 6654 Ringvålvegen, og er eneste adkomst til boligene i og rundt sanatoriet.



Planområdet sett fra Ringvålvegen



Uthus verneklasse C og garasje i delen av planområdet som i dag er regulert til ridesenter



Ringvål sanatorium

3.3 Stedets karakter og 3.4 Landskap



Området ligger i den sørlige grensen mellom Bymarka og Trondheimsfjorden, mellom Heimdal og Byneset. Området har relativ nærhet til Gaulosen, men det bratte terrenget utgjør en barriere.

Planområdet ligger i en sørvendt helning ned mot det gamle sanatoriet. Anlegget, som Ringvål sanatorium utgjør, preger området og hovedbygningen som er det mest framtreende elementet

troner i landskapet. Området har en formidabel utsikt og meget gode solforhold. Det renner en elv fra Lauglovatnet langs området mot vest. Planområdet, og området nord for dette, er delvis skogkledt og de åpne arealene bærer preg av at vegetasjonen gror igjen. Omkransende areal benyttes i dag til dyrking.



Flyfoto viser natur i og rundt planområde. Sanatoriet ses i nedre delen av foto.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har foretatt arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med reguleringsaken. Det ble ved registreringen ikke observert automatisk fredete kulturminner. På tomten, hvor ridesenteret tidligere var regulert, finnes et gammelt uthus med verneklasse C.

Det gamle sanatoriet har antikvarisk verdi, verneklasse C, og anlegget i sin helhet er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan R0597a. Helt fram til 1930-tallet lå det en gård på planområdets sørligste del, der Ringvålvegen svinger.



Våningshuset og fjøset 26.05.1933, Schrøder-arkivet



Oppstart bygging av Ringvål sanatorium 1933, låven på gården sees til venstre på haugen



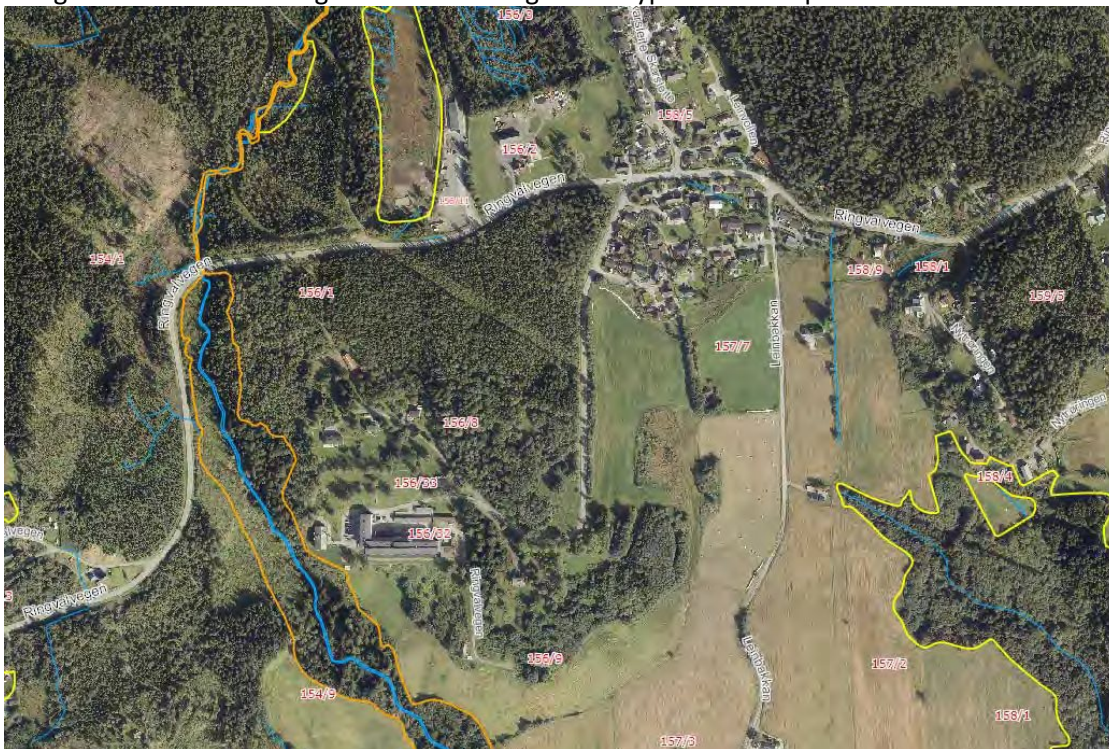
Deler av fjøsets grunnmur/inngang til fraukjeller sees fortsatt i svingen



Uthus med verneklasse C

3.6 Naturverdier

Ifølge Trondheim Kommunes kartløsning er det registrert naturtype klasse B, viktig regionalt, vest for planområdet i området langs elva. Nord for fylkesvegen er det registrert naturtype klasse C, svært viktig lokalt. Det er ikke registrert noen viktige naturtyper innenfor planområdet.



Illustrasjon Trondheim kommunes kartløsning.

Område markert med **oransje** – **Viktig (regionalt)**. Område markert med **gult** – **C Svært viktig lokalt**

Natur og Samfunn AS har utarbeidet en rapport om konsekvenser for naturmangfold som følge av planforslaget. I den fremkommer at det ikke er registrert viktige naturtyper eller naturområder i planområdet. I rapporten fremkommer også at området ikke er registrert som et viktig viltområde i Trondheim. I kartverktøyet til Trondheim Kommune er det markert en brun linje gjennom planområdet, noe som her tolkes som vilttrekk. Se kart.



Illustrasjon Trondheim kommunes kartløsning.

*Område markert med **rødt** – A svært viktige viltområder. Område markert med **gult** – B viktige viltområder. Område markert med **grønt** – C område med viltinteresse. Brun linje – Linjemarkering av viltområde.*

Det er registrert observasjoner av to rødlistede fuglearter som er koblet til kulturlandskapet i området, gulspurv og sanglerke. Disse kan hekke innenfor planområdet.

Se vedlegg 10: Natur og samfunn AS, rapport nr 3-2018, Konsekvensvurdering naturmangfold, datert 21.05.2018, Natur og samfunn AS.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet består i hovedsak av skog, med unntak av arealet i sørøst som brukes til hestebeite. Innspill fra naboer sier at området brukes til rekreasjon for beboere i nærområdet. Planområdet grenser mot Bymarka.

3.8 Landbruk

I rapporten om naturmangfold fremkommer at deler av planområdet tidligere var kulturmark. De sørligste og nordøstlige delene har vært oppdyrket, for å i senere år ha blitt brukt som beiteområde. Resterende del av planområdet er skogsområder som også de bærer preg av å ha vært beitet. Foto viser at det oppdyrkede området var aktivt skjøttet på 60-tallet, men fra 80-tallet vises begynnende gjengroing. I dag er det oppslag av trær på det meste av engarealene, bortsett fra helt i sørøst, der det fortsatt er åpne arealer som benyttes til hestebeite.

Se vedlegg 10: Natur og samfunn AS, rapport nr 3-2018, Konsekvensvurdering naturmangfold, datert 21.05.2018, Natur og samfunn AS.

3.9 Trafikkforhold

Planområdet har i dag adkomst fra Fv. 6654 Ringvålvegen og fra Ringvålvegen (privatvei). I trafikkrapport av Vianova framgår at ÅDT på fylkesvegen Fv. 6654 ved avkjørselen til Ringvålvegen er 1800 kjt/d.

Ringvålvegen er en blindveg som fungerer som adkomstveg til boligområdet Ringvålhaugen, leilighetsbebyggelsen i sanatoriet og boliger tidligere knyttet til sanatoriet. Den avgrenser planområdet i øst og vest, samt krysser planområdets nordøstre del. Det finnes ikke opplysninger om ÅDT i Ringvålvegen, men korttidstelling utført av ViaNova Trondheim viser at ÅDT er ca. 400 kjt/d. Veggen karakteriseres som adkomstveg A1 og har delvis fortau på strekket forbi boligområdet Ringvålhaugen i øst.

Se vedlegg 08: 2018005 V-01, Trafikknotat, datert 22.05.2018, ViaNova Trondheim AS.

Bussrute 43 betjener Fv. 6654 og Ringvålvegen og har avganger ca. hver 30. til 90. minutt.

3.10 Barns interesser

Ifølge Trondheim Kommune er det registrert barnetråkk innenfor planområdet, både favorittsteder og barneveger. I innspill fra naboer fremkommer at nabolaget bruker planområdet til lek og turområde. Det fremkommer også at den nærliggende barnehagen, Ringvålsgogen barnehage, benytter planområdet ukentlig og har etablert en leirplass i skogen. Området benevnes som «Trollskogen». I samtale med barnehagen fremkom at de aktivt bruker to plasser innenfor planområdet.

3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet tilhører Nypvang barneskolekrets, og Spondal ungdomsskolekrets.

Nærmeste barnehage er Ringvålsgogen barnehage, som ligger rett nord for planområdet.

3.12 Universell tilgjengelighet

Terrenget innenfor planområdet er delvis veldig bratt og har en total høydeforskjell på 30 meter. Høydeforskjellen sammen med skogsvegetasjonen gjør store deler av planområdet utilgjengelig. Område innenfor planområdet som foreslås regulert til ridesenter har en total høydeforskjell på 7 meter, men er hovedsakelig relativt flatt.

3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

VA

Rapport fra VA-konsulent viser tilstrekkelig slokkevannkapasitet i vannkum 8636 ved Ole Jørgensens veg/Leinbakkan. Eksisterende vannkum har ikke ledig tilkoblingspunkt.

Se vedlegg 12: VA-Notat Ringvål Ridesenter, datert 11.12.2018, Sweco Norge AS.

EL

Det er begrenset kapasitet for el i området.

Se vedlegg 14: Avklaring el kapasitet, datert 23.08.2018, Trønder Energi AS

FJERNVARME

Område ligger utenfor konsesjon for fjernvarme.

3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

I geoteknisk rapport fra Rambøll fremkommer at området hovedsakelig består av forvittringsmateriale. Prøvegravinger i planområdet har registrert fløssberg mellom 0,1-1,1 meter under terreng. Det er ikke registrert grunnvann i noen av prøvepunktene. Grunnforholdene i området er vurdert til grunntype A «*Fjell eller fjell-liknende geologisk formasjon, medregnet høyst 5 m svakere materiale på overflaten.*». Etter seismologisk beregning kan dimensjonering for jordskjelv utelates. Planområdet er ikke innenfor kartlagte kvikkleiresone og det er ikke påvist sprøbruddmateriale/kvikkleire på plassen. Planområdet er heller ikke utsatt for steinsprang, snøras eller annen flom- eller skredfare. Det er ikke et aktsomhetsområde for forurenset grunn.

Se vedlegg 11: G-not-002-1350028162, Geoteknisk vurdering, datert 05.07.2018, Rambøll.

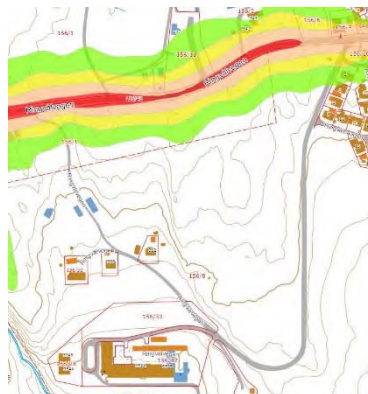
3.15 Støyforhold

Ifølge støykart beregnet av Brekke Strand AS er planområdet ikke støyutsatt. Langs Ringvålvegen er alle boliger under støynivåer tilsvarende gul støyzone ved fasade. Langs Fv. 6654 Ringvålvegen grenser boligene nærmest vegen til gul støyzone. Kart fra støyrapport samsvarer med Trondheim Kommunes støykart.

Se vedlegg 09: AKU01 R Rev1 180611 Ringvål Ridesenter - Støyfaglig vurdering, Støyfaglig vurdering, datert 11.06.2018, Brekke Strand AS.



Støykart Brekke Strand



Støykart Trondheim kommunes kartgrunnlag

3.16 Luftforurensning

Ifølge støyrapport fra Brekke Strand AS er planområdet ikke støvutsatt. Dette grunnet at nærmeste vei med ÅDT over 8000 er 3,6 kilometer unna.

Se vedlegg 09: AKU01 R Rev1 180611 Ringvål Ridesenter - Støyfaglig vurdering, Støyfaglig vurdering, datert 11.06.2018, Brekke Strand AS.

3.17 Næring

Det er ingen næringsvirksomhet i området i dag. Deler av planområdet er i reguleringsplan r597a regulert til ridesenter.

3.18 Eksisterende analyser og utredninger

Ikke aktuelt.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Den planlagte arealbruken er ridesenter med tilhørende anlegg, samt bevaring og tilbakeføring av LNFR-område.

_BEBYGGELSE OG ANLEGG

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
(boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse 1111 / næringsbebyggelse – ridesenter 1390)

_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Annen veggrunn grøntareal (2019)

_LANDSBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

L (5100)
LNFR (5100)

_HENSYNSSONER

Frisikt (140)
Bevaring (190)

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming / 4.3 Bebyggelsens høyde

Planforslaget foreslår en stall, ridebane, ridehall, driftsbygg og bolig. Bebyggelsen foreslås etablert med ridehall og driftsbygning i felt B/N1, og øvrige funksjoner innenfor felt B/N2. Det tillates en noe høyere bebyggelse innenfor felt B/N1 for å kunne innpasse ridehall, som vil være det høyeste volumet innenfor anlegget. Plasseringen av B/N1, i tilknytning til eksisterende kolle, vil tilrettelegge for en god terrengtilpasning. Regulerte felt for bebyggelse, B/N1 og B/N2 foreslås trukket mot skogkanten for å frigjøre åpen natur for beite.

Størrelsen på det illustrerte anlegget er dimensjonert for maksimalt 15 hester. Stallen foreslås med 230 m² lagringsplass for høy i dobbel takhøyde, noe som forventes å være nok for 15 hester i minimum 2 måneder. Det er ikke dimensjonert for sommerbeite innenfor planområdet, men tiltakshaver eier nærliggende jordeiendom som ved behov kan benyttes til beite.

Ridehallen har en innvendig ridebane, tribune for tilskuere og en kafé. Ridesenteret skal være et privat ridesenter. Tribunen og kafeen muliggjør for private aktiviteter og arrangement. I tilslutning til ridehallen finnes også et overbygg for lagring av husdyrgjødsel og garasje for kjøretøy. I planen foreslås et driftsbygg som inneholder nødvendige kontor, møtelokaler, storkjøkken og omkleddningsrom for brukere av ridesenteret. Det foreslås også boligbebyggelse på maksimum 350 m² BRA, med inntil 2 boenheter. Dette gir mulighet for drivere av senteret til å bo innenfor anlegget, som sikrer døgnovervåking av hestene. Dersom behov, kan boligen innredes med en hybel for eventuell stallmedarbeider/sesonghjelp.

Det tilrettelegges også for en ridebane ute samt lufteareal/paddock. I illustrasjonsmaterialet vises forslag på lufteareal for hester, beregnet etter forskrift fra mattilsynet. Forskriften sier at lufteareal skal være minimum 30x10 meter, det er også ønskelig at hester går sammen. Norsk standard sier ikke noe om størrelse på areal for flere hester som skal gå sammen. Vi har derfor tatt utgangspunkt i svensk standard, som er mer spesifikk. Forslaget foreslår derfor at luftegård for flere hester økes i bredden med 50% for to hester, og deretter med 25% per hest. Hvis paddocken dimensjoneres for flere enn 4 hester foreslås også en øking i lengde. Eksempelvis foreslås dimensjon av paddock for 8 hester 62x50 meter, og for 6 hester 50x30 meter.

Det tilrettelegges for parkering for 15 biler. Parkeringsplassene er plassert i enden av adkomstveien, for å unngå trafikk inne i området som forstyrrer hester eller besøkende.

4.4 Grad av utnytting

Det tillates følgende BYA innenfor planområdet:

Felt B/N1: 54 %

Felt B/N2: 17 %

Sykkelparkering skal ikke medregnes i BYA.

4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Illustrert anlegg har et areal på ca. 3200 m² (eksklusiv enebolig). Et ridesenter på en tilsvarende størrelse vil ha ca. 3 fulltidsansatte, men dette avhenger av type drift.

4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det tillates boligbebyggelse på maksimum 350 m² BRA, med inntil 2 boenheter, innenfor planområdet. Boligen er tiltenkt drivere og arbeidende på ridesenteret.

4.7 Bomiljø/bokvalitet

Boligene omkranses av flotte naturområder, og Bymarka med tuområder finnes i umiddelbar nærhet nordvest for planområdet.

Boligene anlegges i forbindelse med hestedrift, hvilket gir en ekstra kvalitet til beboeren(e) innenfor planområdet. Byggenes plassering gir utsikt og gode solforhold fra alle bygg i planområdet.

I illustrasjonsplanen, foreslås det at boligen plasseres innerst på tomte for å skjerme beboerne fra senterets hovedaktivitet. Den illustrerte formen på bygget gir et skjermet uterom på 270 m². Det finnes også skjermede uteareal i tilknytning til anlegget for øvrig.

4.8 Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

Det stilles krav til at det skal etableres maks 15 parkeringsplasser for ridesenteret. Dette tilsvarer en parkeringsplass per hest i stallen. For eneboligen kan det etableres maks 2 parkeringsplasser.

Det skal avsettes plass for minimum 20 sykkelparkeringsplasser innenfor området.

4.9 Tilknytning til infrastruktur

VA

Planforslaget legger opp til tilkobling for vannforsyning i vannkum 8636 Ole Jørgensens veg/Leinbakkan. Dette blir en privat vannledning.

Se vedlegg 13: Overordnet VA-plan Ringvål Ridesenter, datert 11.12.2018, Sweco Norge AS.

EL

Grunnet usikker kapasitet på el i området, stilles det krav til etablering av nettstasjon. Reelt behov for trafo må vurderes lengre frem i prosessen, i samråd med Trønder Energi Nett.

Se vedlegg 14: Avklaring el kapasitet, datert 23.08.2018, Trønder Energi Nett AS

4.10 Trafikkløsninger, kjøreadkomst, utforming av veger

Hovedatkomsten til planområdet med bil er via Ringvålvegen (privat vei). Denne er i dag en to-felts kjøreveg i klasse A1, med fortau kun på deler av veien. Det legges i planforslaget opp til fortau langs hele strekningen av Ringvålvegen mellom fylkesveien Fv. 6654 og ny innkjøring til ridesenteret. Fortau foreslås videreført langs adkomstvei til ridesenteret. Avkjøring til fylkesvei fra Ringvålvegen er i dag ikke utformet i henhold til håndbok, og foreslås utvidet til en radius på 9 meter.

Adkomstvei til ridesenteret er dimensjonert for tyngre kjøretøy for å sikre drift av senteret og håndtering av avfall. For å tilfredsstille behov av møteplass mellom større kjøretøy på strekningen til ridesenteret reguleres en utvidelse av veien rett sør før avkjørsel til Ringvålhaugen.

Ved riding utenfor senteret må kusk/ryttere følge trafikkreglene, ekipasjen regnes som et kjøretøy. Hvis ridende skal krysse FV 6654 eller Ringvålvegen må det skiltes med skilt 155 'ridende' ihht. håndbok. Trafikkrapport viser forslag på plassering av krysningspunkt, eksisterende skilt er farget grå:



Kusk/rytter har ikke anledning til å benytte fortauene i Ringvålvegen eller langs Fv 6654.

Se vedlegg 08: 2018005 V-01, Trafikknotat, datert 22.05.2018, ViaNova Trondheim AS.

4.11 Planlagte offentlige anlegg

Ikke aktuelt

4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene til at det ved søknad om tiltak, skal redegjøres for oppsamling, lagringskapasitet og håndtering av husdyrgjødsel.

Det stilles også krav til håndtering av masser som inneholder svartelistede arter.

I bestemmelsene anføres følgende;

§8.4 RENOVASJON

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for oppsamling, lagringskapasitet og håndtering av husdyrgjødsel.

Tiltaket kan ikke godkjennes uten at tilfredsstillende håndtering av husdyrgjødsel kan dokumenteres.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsninger skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§8.6 FREMMEDE ARTER

Masser skal behandles lokalt for å unngå spredning av fremmede arter.

4.12 Universell utforming

De sentrale delene i planområdet holdes flate for å tilrettelegge for hestedrift og universell utforming. Det medfører at driftsbygg, stall og ridehall samt gårdsplass og uteridebane er tilgjengelig for alle. Parkering er plassert med direkte tilkobling til tunet, hvilket gir korte avstander fra bil til senter.

4.13 Uteoppholdsareal

Det er store arealer innenfor planområdet som kan brukes for rekreasjon. Det er avsatt 270 m² privat, skjermet uteoppholdsareal i tilknytning til eneboligen, noe som godt oppfyller bestemmelsene til kommuneplanens arealdel på 70 m² uteareal per 100 m² bolig. I tillegg bevares mye natur rundt senteret og område som reguleres til LNFR vil også kunne benyttes som rekreasjonsområde.

4.14 Landbruksfaglige vurderinger

Den søndre delen av planområdet brukes i dag til hestebeite. Planforslaget legger opp til en plassering av ridesenteret slik at dette området kan benyttes til lufteareal for hestene. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til dyrket mark, men dyrket mark påvirkes ikke av planforslaget.

4.15 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass er Ringvål Grind, i Fv. 6654 Ringvålvegen, og Ringvål, ved sanatoriet. Begge forsynes av rute 43 som har avgang ca. hver time inn til Tiller.

4.16 Kulturminner

Fylkeskommunen har foretatt arkeologisk registrering av planområdet. Det ble ved registreringen ikke observert automatisk fredete kulturminner.

Innenfor planområdet ligger et toetasjes uthus som har antikvarisk verdi, klasse C. Bygget ligger ikke innenfor område for planlagt bebyggelse. I planforslaget sikres bygningen med en hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det stilles krav til at bebyggelse innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø ikke skal rives, og at ombygging, restaurering og/eller reparasjon skal foregå i samråd med byantikvaren.

Fjøsrum innenfor planområde skal bevares og er markert i plankart som bestemmelsesområde #1.

4.17 Sosial infrastruktur

Se beskrivelse under eksisterende forhold.

4.19 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Planforslaget legger opp til tilkobling for vannforsyning i vannkum 8636 Ole Jørgensens veg/Leinbakkan. En etablering av ny vannkum som kobler seg på eksisterende vannkum er nødvendig da eksisterende kum ikke har ledig tilkoblingspunkt. Ny vannkum skal etableres i henhold til krav fra Trondheim kommune. Se forslag på plassering av ny vannkum i overordnet VA-plan.

Se vedlegg 13: Overordnet VA-plan Ringvål Ridesenter, datert 11.12.2018, Sweco Norge AS.

Spillvann føres ut i samme trase som vannledning. Det vil være nødvendig å inngå en avtale med eier av ledningen før tilkoblingen.

Eiendommen planlegges med en høyere andel tette overflater enn før utbyggingen. Overvannet ønskes i størst mulig grad å føres tilbake til grunnen. Dersom infiltrasjon ikke er tilstrekkelig kan det legges opp til en overvannsledning med utløp i Lerfallsbekken. For å unngå forurensing av vassdraget etableres en sedimenteringsdam innenfor eiendommen. Størrelse og utforming av dam må detaljeres og beskrives nærmere i byggesaken. I planforslaget stilles det følgende krav i bestemmelsene:

§8.3 VA

Vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Plan skal godkjennes av Trondheim kommune.

Overvann som er forurenset av husdyrgjødsel skal renses før det slippes ut i vassdrag og/eller overvannsnett.

Se vedlegg 12: VA-Notat Ringvål Ridesenter, datert 11.12.2018, Sweco Norge AS.

4.20 Plan for avfallsløsning

Avfall fra boenheter skal sorteres i containere på hjul som plasseres med maksimum avstand på 100 meter fra boenhetens entrédør.

Avfall fra drift, som kafeteria og kontorvirksomhet, må gjøres rede for på egen tomt.

Husdyrgjødsel skal håndteres iht. forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav.

I illustrasjonsmaterialet er det foreslått et område skjermet fra overflatevann og nedbør som skal brukes til oppsamlingsplass for gjødsel fra stall og uteområder. Luftegårder må jevnlig tømmes for husdyrgjødsel for å forhindre at eventuell lukt sprer seg til naboer. I illustrasjonsmaterialet vises sporing for traktor til luftegårdene. I planforslaget stilles følgende krav i bestemmelsene:

§8.4 RENOVASJON

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for oppsamling, lagringskapasitet og håndtering av husdyrgjødsel.

Tiltaket kan ikke godkjennes uten at tilfredsstillende håndtering av husdyrgjødsel kan dokumenteres.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsninger skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

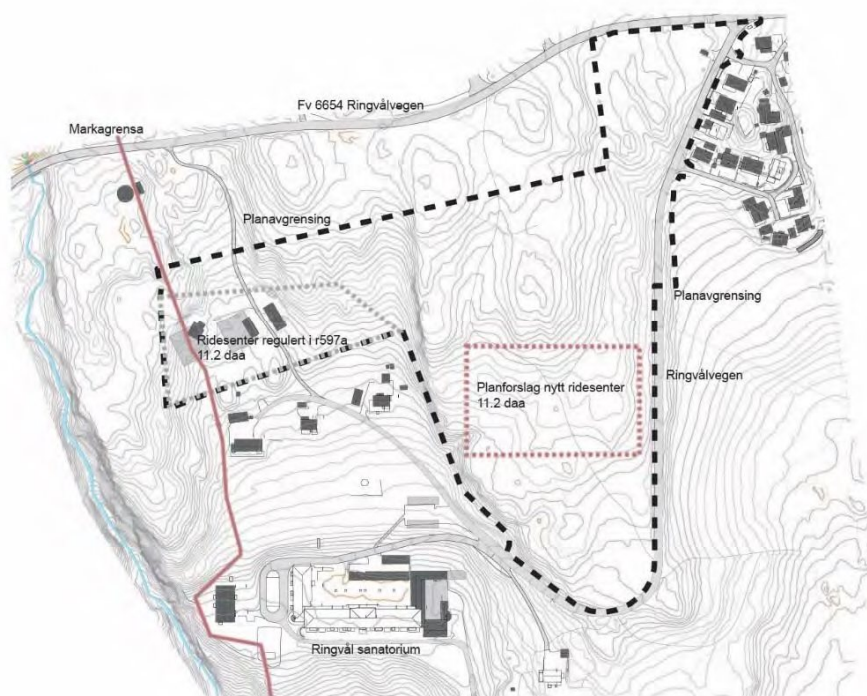
5.1 Overordnet plan

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen under område for LNRF. Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan r597a, Reguleringsplan for Ringvål tidligere sanatorium, og er regulert til ridesenter.

Planforslaget legger opp til et ridesenter på samme størrelse som det som er regulert i r597a, men med en ny plassering lengre øst i planområdet. Foreslått plassering gir mulighet for adkomst nærmere fylkesveien Fv. 6654, hvilket skaper en bedre adkomstsituasjon for senteret samtidig som man unngår å trekke trafikken igjennom et eksisterende boligområde, slik det legges opp til i gjeldende plan. Arealet som er regulert til spesialområde ridesenter, har en betydelig større helning i terrenget enn ny foreslått plassering, som vil redusere terrenginngrepet ved grunnarbeider. En får også kortere vei å grave for vann – og avløpsledninger. Ridesenterets plassering etter gjeldende plan kommer også noe tett på nordliggende boligbebyggelse, hvor det vurderes at ny plassering er mer hensiktsmessig i forhold til naboer.

Område regulert til ridesenter i gjeldende plan r597a foreslås omregulert til LNFR (naturområde).

Markagrensa krysser området som i dag er regulert til ridesenter. En flytting av funksjonen, og en omregulering til LNFR innenfor markagrensa vil være i tråd med intensjoner i overordnet plan.



5.2 Landskap

Innenfor planområdet lå det tidligere et gårdsbruk, men området er i ferd med å gro igjen. Planforslaget vil bidra til å holde det gamle kulturlandskapet åpent. Bebyggelsen foreslås trukket tilbake, inn mot skogkanten og inn i terrenget, for å innpasse seg i landskapet og for å sikre areal for beite. Fjernvirkingsstudier viser at ridesentret ikke er synlig fra Leinstrandvegen eller E39, og at Ringvål sanatorium fortsatt er dominerende i landskapet.

Se vedlegg 05: Fjernvirkingsstudier, datert 26.06.2018, TAG arkitekter AS.

5.3 Stedets karakter / 5.4 Byform og estetikk

Planforslaget tilrettelegger for å bevare det historiske kulturlandskapet og holde landskapet åpent. I tillegg bidrar det med å skape en møteplass i området, både for beboere og besøkende.

Nærvirkingsstudier viser at med den naturlige vegetasjonen inne i planområdet, er senteret ikke synlig fra sanatoriet, men vil synes fra Ringvålvegen.

Se vedlegg 06: Nærvirkingsstudier, datert 14.12.2018, TAG arkitekter AS.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har foretatt arkeologisk registrering av planområdet. Det ble ved registreringen ikke observert automatisk fredete kulturminner.

Planforslaget vil forsterke plassens identitet og gjenskape det historiske kulturlandskapet ved å reetablere et gårdsbruk i form av et ridesenter. I rapport om naturmangfold fremkommer at det mest sannsynlige scenarioet, dersom ridesentret ikke blir etablert, er at området gror igjen. En etablering av ridesenteret vil derfor være positivt for naturmiljøet og kulturlandskapet, da hestene

kan beite på de gjenværende åpne områdene. Etablering av ridestier i skogområdet rundt ridesenteret vil også føre til flere løvtrær og således mer varierte biotoper, hvilket er til fordel for spurvefugler og beitende vilt.

Se vedlegg 10: Natur og samfunn AS, rapport nr 3-2018, Konsekvensvurdering naturmangfold, datert 21.05.2018, Natur og samfunn AS.

Bygg med antikvarisk verdi C reguleres med hensynssone bevaring.
Fjøsmer fra tidligere gårdsbruk reguleres innenfor bestemmelsesområde #1 for å sikre at den bevares.

5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)

Utdrag fra rapport om naturmangfold fra Natur og Samfunn AS:

§8. Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er besøkt for naturfaglige registreringer to ganger våren 2018, en gang i april etter snøsmeltingen, og en gang i mai etter at vekstsesongen hadde startet. Planområdet er sterkt påvirket av menneskelige aktiviteter, og skogsdrift og intensiv bruk av sådd dyrkamark med gjødsling. Dette har blant annet ført til at det ikke foreligger sjeldne eller krevende karplanter og sårbare naturtyper i området. Vi anser kunnskapsgrunnlaget for vegetasjon som godt nok til å konkludere med at det bare har triviell verdi. For fugl er kunnskapsgrunnlaget dårligere, men likevel godt nok til å konkludere med at etablering av ridesenter på sikt vil kunne gi en positiv effekt for fugl. Dette gjelder de artene som er rødliste fra området som gulspurv og sanglerke som gjerne er knyttet til det mer åpne, mosaikkpregete kulturlandskapet med mange kantsoner mot skogsterreng.

§9 Føre-var-prinsippet

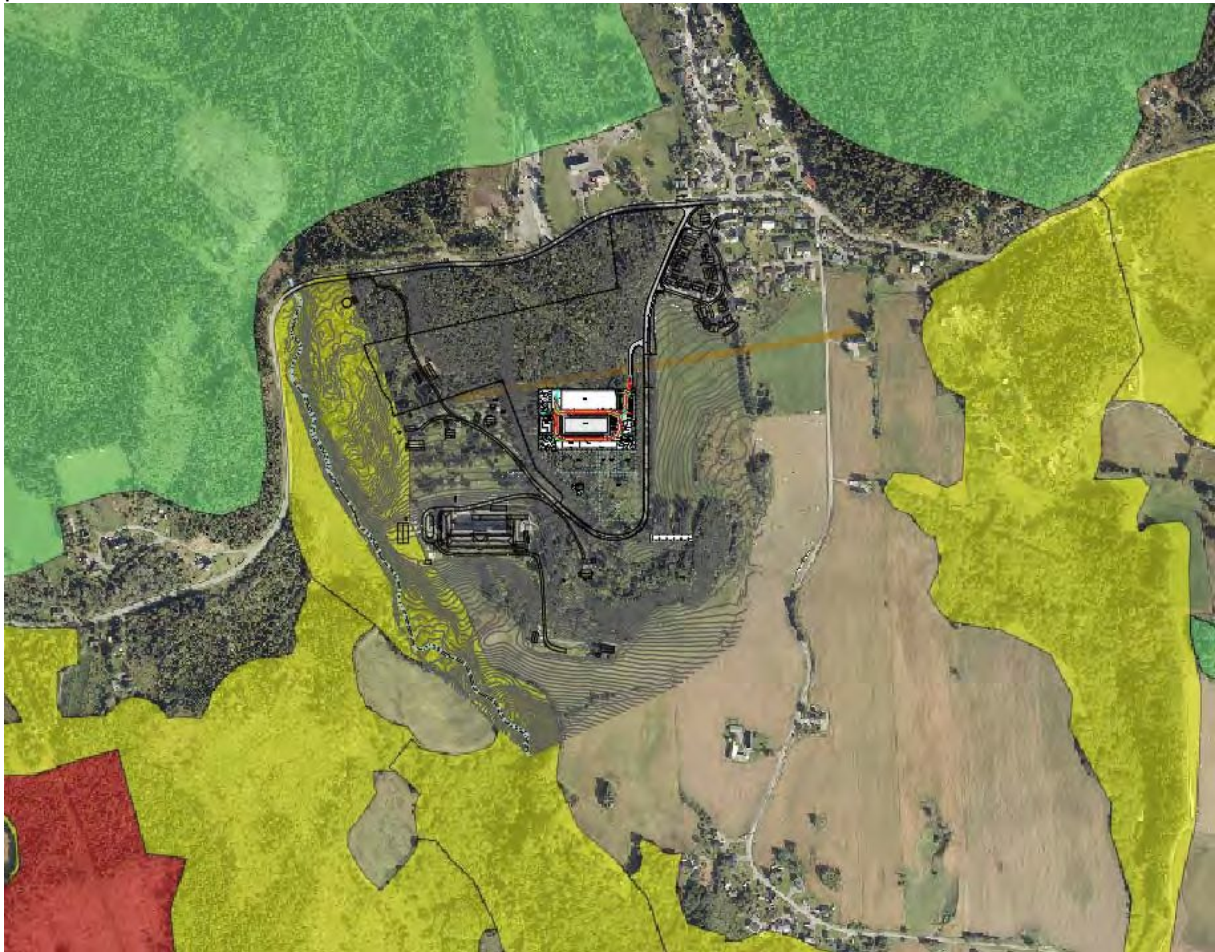
Vi mener kunnskapsgrunnlaget er godt nok, og at det ikke er grunnlag for å bruke føre-var prinsippet i dette prosjektet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

“En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.” Tiltaket skjer i et område som allerede er sterkt modifisert i forhold til naturtilstanden, og inngrepet er relativt sett lite. Det foreligger ingen spesielle naturverdier som blir negativt påvirket av tiltaket, og vi mener tiltaket vil kunne medføre en positiv effekt ved at bruken av kulturlandskapet gjenopptas og holdes i hevd.

Se vedlegg 10: Natur og samfunn AS, rapport nr 3-2018, Konsekvensvurdering naturmangfold, datert 21.05.2018, Natur og samfunn AS.

I Trondheim kommunes kartverktøy er det registrert et vilttrekk gjennom planområdet. Dette går presis nord for område som foreslås til ridesenter. Se bilde.



Illustrasjon Trondheim kommunes kartløsning.

Brun linje – Linjemarkering av viltområde. Markering går rett nord for ridehall.

5.7 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

En etablering av et ridesenter er med på å legge til rette for en aktiv livsstil. Her finnes plass for så vel ryttere som besøkende som kommer til senteret kun for å være utendørs og møte dyr. Ridesenteret kan bidra til å ivareta rekreasjonsinteresser og virke som et mål/delmål for turgåere i nærområdet.

Område som reguleres til LNFR og bevares som naturområde kan benyttes til rekreasjon.

5.8 Uteområder

En etablering av ridesenter vil kunne tilby et samlingssted ute i forbindelse med daglig ridning og aktivitet. Den omkringliggende skogen bidrar med fine turmuligheter, hvor ridende kan hjelpe til med å holde ridestier åpne og tilgjengelig for turgåere.

5.9 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud, nullvekstmål

I trafikkrapport fra Vianova er det utført en trafikkberegning. Den har tatt utgangspunkt i at cirka halvparten av hestene benyttes til rideskole, mens resterende halvpart benyttes av private

oppstallører. Det gir en antatt normaldøgntrafikk på ca. 75 turer generert av senteret. Det er i trafikkrapport beregnet på trafikk knyttet til mindre, private arrangement på ridesenteret så som stallstevner. Det beregnes da en økning av turer til og fra senteret på 185 turer/dag. Hestehenger kan parkeres på areal ved siden av ridebane.

I korttidstallinger fra Vianova ble ÅDT på Ringvålvegen anslått til 400 kjt/d, og som følge av planen beregnes at ÅDT øker til ca. 475 kjt/d. Dette innebærer at trafikkøkningen fra planen egentlig ikke gir behov for forlengelse av fortau i Ringvålvegen. For å øke sikkerhet for gående foreslår planforslaget allikevel fortau på strekningen frem til ridesenteret. Tiltaket gir derfor ikke noen negative konsekvenser for tilgjengelighet for gående og syklende.

Videre framgår av trafikkrapport at ÅDT på Fv. 6654 etter beregnet trafikkøkning som følge av tiltaket fortsatt vil være under 2000 kjt/d. Siktkrav i avkjørselen er tilfredsstilt, men avkjørselen har i planforslaget blitt utvidet med hjørneavrunding i henhold til normtegnning fra Statens Vegvesen.

I rapporten er det foretatt en sporingsanalyse for møte mellom buss og lastebil langs Ringvålvegen. Analysen viser at veien er for smal i horisontalkurven rett sør for avkjørsel til Ringvålhaugen. I reguleringsforslaget er det som anbefalt av trafikkrapport, lagt inn en utvidelse av veien langs Ringvålvegen som avbøtende tiltak.

Det anbefales i trafikkrapport at det settes inn fartsdempende tiltak i Ringvålvegen, sammen med belysning, som savnes i dag.

For å ikke risikere trafikkfarlige møter mellom hest og øvrig trafikk bør det skiltes iht. håndbok ved forventede overganger langs FV 6654 og Ringvålvegen. I trafikk klassifiseres en ekvipasje som et kjøretøy, og ryttere må vise hensyn deretter.

Se vedlegg 08: 2018005 V-01, Trafikknotat, datert 22.05.2018, ViaNova Trondheim AS.

Bussrute 43 har stopp nærme ridesentret og har avganger ca. hver 30. til 90. minutt.

Det er i dag regulert et ridesenter innenfor planområdet, med lik størrelse som planforslaget legger opp til. Planforslaget fører derfor ikke til en større trafikkbelastning, enn gjeldende plan. Gjeldende plan legger imidlertid opp til gjennomkjøring gjennom etablert boligområde, noe som unngås i planforslaget. Planforslaget legger også opp til nærhet til bussholdeplass, og sikrer en trygg adkomst fra Ringvålvegen og bussholdeplass inn til ridesenteret. Forslaget bygger derfor opp under bruk av kollektivtransport.

5.10 Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Ifølge Trondheim Kommunes registrering av barnetråkk innenfor planområdet er alle registrerte favorittsteder plassert i område som fortsatt bevares som naturområde. En barneveg går langs grensen til foreslått plassering av ridesenteret. Det har i samtale med Ringvålsgogen barnehagen kommet fram at barnehagen er aktive brukere av to steder innenfor planområdet, som de har markert ut på et kart. En av plassene ligger innenfor område for ridesenter, og den andre i område som bevares som naturområde. Se kart.

En realisering av planforslaget vil dermed gi negative konsekvenser for barns bruk av området knyttet til dette ene stedet, men gitt områdets totale muligheter for lek og opphold, kan dette stedet erstattes av et sted med tilsvarende muligheter i umiddelbar nærhet.



5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Ikke relevant.

5.12 Universell utforming

Planlagt benyttet område innenfor planområdet har et stigningsforhold på maks 1:20. Prinsipper for universell utforming vil legges til grunn i opparbeidelsen av utearealet.

5.13 Energibehov, energiforbruk

Usikkert. Stilles krav til nettstasjon, men reelt behov må utredes i senere prosesser.

5.14 ROS

Det er utarbeidet egen ROS-analyse, se vedlegg 07. Det som ansees som de mest kritiske tema i analysen er følgende;

Ulykke ved anleggsgjennomføring / trafikkulykker på veg – ridende langs veg/kryssende

Når man rir, kjører eller leier en hest i trafikken, regnes ekvipasjen som et kjøretøy. Kusk/rytter må følge trafikkreglene ved bruk av hest langs veien, både i møte med biltrafikk og myke trafikanter.

Kusk/rytter har ikke anledning til å benytte fortauene i Ringvålvegen eller langs Fv6654.

I tilfeller hvor kusk/rytter ønsker å krysse Fv6654 for å komme til skogsveier og stier på nordsiden av Fv6654, må kusk/rytter krysse vegen som vanlig trafikk, og følge veien til aktuell destinasjon.

I henhold til håndbok N300 skal skilt 155 ikke brukes for å angi strekning der ridende ferdes langs vegen. Bare unntaksvis kan man skilte en slik strekning (maks 500 m).

Fv6654 er skiltet med skilt 155 `Ridende` ved holdeplass Legårdsbakken (retning øst) og vest for Hestsjøen (retning vest). Krysningsstedet ligger over 500 m unna avkjørsel til Ringvålvegen, og i henhold til håndbok N300 må det derfor skiltes på nytt for krysningspunkt for hester fra Ringvål ridesenter.

I tillegg til skilt i Fv6654 bør det skiltes med 155 før avkjørsel til ridesenter.

Vassdragsområder: avrenning / overvann

Spillvann føres ut i samme trase som vannledning.

Eiendommen planlegges med en høyere andel tette overflater en før utbyggingen. Overvannet ønskes i størst mulig grad å føres tilbake til grunnen. Dersom infiltrasjon ikke er tilstrekkelig kan det legges opp til en overvannsledning med utløp i Lerfallsbekken. For å unngå forurensing av vassdraget etableres en sedimenteringsdam innenfor eiendommen. Størrelse og utforming av dam må detaljeres og beskrives nærmere i byggesaken.

Det stilles krav til at utomhusplan skal vise prinsipper for overvannshåndtering i forhold til avrenning fra driften.

Det stilles også krav til at overvann som er forurenset av husdyrgjødsel skal renses før det slippes ut i vassdrag eller overvannsnett.

Se vedlegg 12: VA-Notat Ringvål Ridesenter, datert 11.12.2018, Sweco Norge AS.

ROS-analysen omfatter i tillegg følgende tema;

Nedbør, kulturminner, kollektivtransport, brannslukningsvann, vannforsyning, støy og støv fra trafikk i byggefasen, ulykke i av- og påkjørsler og ulykke ved anleggsgjennomføring / trafikkulykker på veg – ridende langs veg/kryssende

5.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget berører ikke jordressurser/landbruk direkte, men det grenser opp mot områder som i dag er dyrka mark. Deler av planområdet er i dag utleid til hestebeite. En realisering av ridesenter vil bygge opp under dagens bruk, og vil minske faren for at kulturlandskapet gror helt igjen.

5.16 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

VA

Det er planlagt å føre spillvannsledningen fra eiendommen ut i samme trase som vannledningen. Det vil være nødvendig å inngå en avtale med eier av ledningen før tilkoblingen. Spillvannsledningen må ligge minst 1,0 m fra vannledningen.

Se vedlegg 12: VA-Notat Ringvål Ridesenter, datert 11.12.2018, Sweco Norge AS.

5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen.

5.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen.

5.19 Interessesmotsetninger

Ingen.

5.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Enhver utbygging vil være belastende for miljøet. Ved anlegging av ridehall og adkomstvei kan det være behov for sprengning av berg. Det skaper en irreversibel påvirkning av det ytre miljøet.

I byggesaken må det gjøres rede for oppsamling, lagringskapasitet og videre håndtering av hestemøkk. Behov og utforming av sedimenteringsdam for overvann må også vurderes. Dersom møkk og overvann ikke håndteres på korrekt måte, kan det forurense nærliggende vassdrag og trekke til seg insekter.

Ved igangsetting av tiltaket kan det bli behov for flytting av masser. Dette kan medføre spredning av svartelistede arter. I planområdet er det funnet platanlønn, hagelupin og kjempebjørnekjeks. For at disse artene ikke skal spres er massehåndteringen sikret i reguleringsbestemmelsene.

Hvis det i arbeidet oppstår mistanke om forurensning i grunnen må miljøgeolog konsulteres.

5.21 Avveining av virkninger

Planforslaget berører ikke jordressurser/landbruk direkte. Deler av planområdet er i dag utleid til hestebeite. En realisering av ridesenter vil bygge opp under dagens bruk, og vil minske faren for at området gror igjen. Forslaget underbygger også eksisterende kollektivtilbud og det er lite behov for ekstra infrastruktur for realisering.

6. PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. Planprogram

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune den 01.11.2017.

Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen den 14.12.2017.



Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 14.12.2017. Frist for å gi merknad var 04.01.2018.

6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer

Sammendrag innspill	Forslagstillers kommentar
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, e-post datert 12.01.2018	
01.Bakgrunn av bytte fra LNFR til ridesenter og motsatt framgår ikke av oppstartsvarselet. 02.Ridesenter foreslås delvis på areal registrert som innmarksbeite, noe som vurderes som uheldig. Anmoder at det søkes en lokalisering som ikke beslaglegger jordressurser. Det er viktig å vurdere hvilke virkinger forslaget kan få for landbruksinteressene i området. Fylkesmannen forutsetter at det ikke vil få konsekvenser for jordbruksarealet øst for planområdet. 03.Fylkesmannen har ikke merknader til arealbruken. Videre i arbeidet må det gjøres rede for hvor stor aktivitet det planlegges for og hvordan dette vil påvirke naboene og trafikksituasjonen. Det må tas hensyn til boliger og turstier. 04.Forutsettes at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL §4-3. Det skal også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer vil påvirke tiltaket. ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene. 05.Ingen merknad på sosial og helse eller barn og unge. Fylkesmannen kommer tilbake med endelig uttalelse då planen sendes på høring.	01.Avklarende mail sendt ut 08.01.2018 02.Med etablering av ridesenter sikres at beitesmarken også i framtida blir brukt til beite og lufteareal for hester. I rapport om naturmangfold framgår at hestesentret forventes ha en positiv effekt på det gamle kulturlandskapet på plassen. Se vedlegg 10. Jordbruksarealet øst for planområdet inngår ikke i reguleringsplanen men påvirkes av VA-trase. Se vedlegg 13. 03.Se vedlegg 08 - Trafikknotat. 04.Se Vedlegg 07 - ROS-analyse.
Trønderenergi, e-post datert 03.01.2018	
01.Trønderenergi Nett har en 60kV linje over området. Det må avklares hvordan linjen skal ivaretas under anleggsarbeid og når anlegget står ferdig.	01.Ridesentret er plassert med tilstrekkelig avstand fra nettlinsen etter beskjed fra Trønderenergi. Kontakt tas med Trønderenergi når anleggsarbeid skal startes.
Statens vegvesen, e-post datert 09.01.2018	

01.Adkomst til ridesentret vil skje fra fv. 6654 Ringvålvegen. Det bør i planarbeidet ses på om kryssutformingen er trafiksikkerhetsmessig tilfredsstillende for forventet trafikk. Frisiktlinjer og hensynssone for frisikt må tegnes inn i plankartet. 02.Ringvålvegen er smal og svingete, ÅDT er mellom 1800 og 2300. I Ringvålgrenda er det relativt stor aktivitet av myke trafikanter med boliger og barnehage i nærområdet. Planforslaget må gjøre rede for type trafikk og forventet trafikkmengde til følge av planforslaget. Det må gjøres rede for hvorvidt det forventes perioder med forhøyet trafikk, f.eks. ved arrangementer. 03.Boliger i Ringvålgrenda langs Ringvålvegen ligger allerede i dag i gul/oransje støysone. Det må gjøres en støyfaglig vurdering av hvorvidt forventet trafikkøkning vil lede til overskridelse av grenseverdier i T-1442. 04.ROS-analyse må belyse hvor aktiviteter som ridning og kjøring med hest og vogn vil foregå i forhold til vegnettet. Hvis det er risiko for konflikt mellom biler eller myke trafikanter og ridende må de vurderes behov for avbøtende tiltak. 05.Det bør settes byggegrense mot fv. 6654 Ringvålvegen. Byggegrense bør ikke settes nærmere enn 20 meter fra midten av fv. 6654.	01.Kryssutformingen er vurdert og er en del av planforslaget i henhold til trafikkrapport. Se vedlegg 08. 02.Trafikkrapporten nevner forventet ÅDT ved normaltrafikk og arrangementer på ridesentret. Planforslaget legger opp til etablering av fortau for å øke sikkerhet for gående. Se vedlegg 08. 03. Etableringen påvirker ikke støyforhold på plassen. Se støyfaglig vurdering, vedlegg 09. 04.ROS-analyse, vedlegg 07. I trafikknottet er møte mellom biler og myke trafikanter/ridende vurdert. Se vedlegg 08. 05.Byggegrense ivaretatt.
Sør-Trøndelag fylkeskommune, e-post datert 15.12.2017	
01.Støtter kommunens synpunkter i forhold til kulturlandskap og gamle Ringvål sanatorium samt tiltak for å understøtte nullvekstmålet innen trafikk. 02.Det må utføres en arkeologisk registrering i området. Visuelt arkeologisk befaring må gjøres på barmark. Kommer tilbake med varsel om registrering og kostnadsoverslag. Fylkeskommunen har foretatt arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med ovennevnte reguleringssak. Det ble ved registreringen ikke observert automatisk fredete kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Vi har derfor ingen spesielle merknader til planen, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være fredete kulturminner, ber vi om at arbeidet stanses og at	01.Det er gjort en vurdering av påvirkning av kulturlandskapet, se vedlegg 10. Fjernvirkningsstudier av Ringvål sanatorium ifølge vedlegg 05. Nærvirkningsstudier av Ringvål sanatorium ifølge vedlegg 06. 02.Den generelle aktsomhets- og meldeplikten videreføres til entreprenør når grave- og byggearbeidene igangsettes. 03.Trafikkfaglig vurdering, se vedlegg 08.

Trøndelag fylkeskommune blir varslet. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka. 03.Henviser til statens vegvesen angående trafikkforhold. Ut over det finnes ikke merknader til igangsatt planlegging.	
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, e-post datert 08.01.2018	
01.Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. 02.Avstand mellom bygningene må ivaretas med minste avstand på 8 meter. 03.Brannsikkerhet i bygninger i henhold til forskriftskrav: «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner» samt TEK § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. Minner om at planlagte bygginger kan bli vurdert som særskilte brannobjekt iht. brann- og eksplosjonsloven § 13.	01.Ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet ihht. VA-notat. Se vedlegg 12. Adkomstvei dimensjonert for brannvesenets slukkemannskap. Plassering av brannkummer må det gjøres rede for i byggesaken. 02.Minste avstand mellom bygningene ivaretatt og må følges opp i byggesaken. 02.Forskriftkrav må sikres i den videre prosjekteringen.
Norges vassdrags- og energidirektorat NVE, e-post datert 09.01.2018	
01.NVE viser til plan- og bygningslovens og TEK17s krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred. På reguleringsplannivå vil de ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren samt hensyn til klimaendringer. 02.Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser kan utløse konsesjonsplikt.	01.Se vedlegg 11, Geoteknisk notat. 02.Ifølge geoteknisk vurdering er det ikke registrert grunnvann ved prøvegraving. Det stilles krav til at overvann som er forurensset av husdyrgjødsel skal renses før det slippes ut i vassdrag og/eller overvannsnett.
Mattilsynet, e-post datert 20.12.2017	
01.Mattilsynet henviser til dokumentet «Forskrift om velferd for hest» som gir krav til utforming av hestesenter. Det bør vurderes om omtale av de regelverkskravene bør tas med i reguleringsplanen. Mattilsynet har ingen øvrige merknader.	01.Det er tatt hensyn til forskriftene i utarbeidelse av planforslag.

Nabo M. Ferm, e-post datert 17.12.2017	
01.Positiv til at det skjer ting på Ringvål men stiller seg ikke bak omreguleringen. Området er et meget populært turområde for alle aldrer med flotte turstier. 02.Området som foreslås omregulert til LNFR er et område som per i dag bærer preg av manglende vedlikehold og er et område som egner seg godt til mer bebyggelse el annet. Ved å omregulere til LNFR vil det bli enda vanskeligere at få gjort noe konstruktivt av dette området.	02.Intensjonen med planen er å tilbakeføre det gamle kulturlandskapet gjennom å reetablere gårdsbruket på plassen i form av et ridesenter. Området bevares til største del som naturområde, da kun 11,2 daa av det 81,2 daa store planområdes avsettes til ridesenter. 02.Området som i dag er regulert til ridesenter er ikke egnet til formålet grunnet bratt terreng. Å plassere ridesentret på den tidligere regulerte tomten vil også medføre økt trafikk igjennom det etablerte boligområdet. Det tidligere regulerte området egner seg bedre for andre formål enn ridesenter.
Naboer R. Sætherhaug, B. Aasegg, G. Alstad Sunde, A. Tangen, e-post datert 04.01.2018	
01.Anser svarfrist for kort og vil i fremtiden ha informasjon tidligere med lengre svarfrist. 02.Angående Ringvålvegen betaler beboere i Ringvålveien 348-362 felles utgifter som skal dekke vedlikehold. Den vegen går forbi det planlagte ridesentret. Naboene er ikke informert om hvordan en oppgradering av vegen skal finansieres og er bekymret for økte kostnader. 03.Naboene er bekymret for økt trafikk og økt risiko for myke trafikanter. 04.Ringvålskogen barnehage benytter planområdet ukentlig og har etablert en leirplass der. Området benevnes som «Trollskogen». Anbefaler å henvende seg til barnehagen for mer informasjon om hvordan skogen brukes av barn. Området benyttes også av nabolaget for lek og som turområde. 05.Ønsker at området ikke utsettes for støy. 06.Ønsker ikke at området utsettes for støv eller endring i luftmiljø. Urolige for at sentret vil medføre lukt, avføring, økt mengde insekter og skadedyr. De ser derfor en kraftig forringelse av bomiljøet.	01.Varsel om oppstart av planarbeid er utført i tråd med Trondheim kommunes retningslinjer, med en tre ukers svarfrist. Planforslaget ble utlyst i Adresseavisen 17.12.14 og frist for merknader satt til 18.01.04. 02.I reguleringsbestemmelsene ligger et rekkefølgekrav om oppgradering av Ringvålvegen til følge av planforslaget: §8.4 SAMFERDSELSANLEGG Kjøreveg f_SKV, fortau f_SF2 og o_SF3 og annen veggrunn grøntareal f_SVG 1, f_SVG_2 og f_SVG3, skal opparbeides som vist på plankartet, før det kan gis ferdigattest på næringsbebyggelse. Vedlikehold av privat veg foreslås i framtiden fordelt mellom beboere og ridesentret. Trafikktiltak som følge av planen bekostes i sin helhet av tiltakshaver. 03.Trafikkrapport viser at trafikkøkning etter tiltaket er liten og ikke innebærer økt risiko for myke trafikanter. I tillegg legger forslaget opp til nytt fortau på strekningen mellom senteret og fylkesveien for å øke sikkerhet for gående. Se vedlegg 08. 04. Barnehagen er kontaktet, og det viser det seg at det er to steder de bruker som ligger innenfor planforslaget. En av disse er plassert i område som foreslås regulert til naturområde, mens det andre ligger innenfor område

07.Mener at et ridesenter vil gripe kraftig inn i områdets karakter. Området er i dag stille og rolig, med nærhet til marka og med naturskjønne omgivelser. 08.I området finnes et rikt dyre- og fugleliv. 09.Ferdsel med hest er forbudt både i og rundt parken og i tilhørende marka område. 10.Naboene er svært bekymret over de framlagte planene og ønsker ikke et ridesenter i sitt nærmiljø.	planlagt til ridesenter. I forhold til dette presiseres det at den største delen av området opprettholdes som naturområde og kan brukes av barn for lek og opphold. 05.En støvfagligvurdering er utført og viser ingen øking av støy til følge av planforslaget. Se vedlegg 09. 06.En støvfagligvurdering er utført og viser ingen øking av støy til følge av planforslaget. Se vedlegg 09. Reguleringsbestemmelsene spesifiserer at husdyrgjødsel må håndteres slik at det ikke påvirke naboer. 07.Det er allerede regulert ridesenter innenfor planområdet. Ridesentret foreslås i reguleringsplanen flyttet til plassering av et tidligere gårdsbruk. Den delen av området som ikke reguleres til ridesenter blir regulert til LNFR – natur, og bevares slik som den er i dag. 08.Hensyn er tatt til dyre- og fugleliv. Se vedlegg 10. 09.Viser til trafikkrapporten som foreslår plassering av krysningspunkt for ridende. Ekvipasjer ansees som kjøretøy og skal vise hensyn i trafikken. Det er ifølge gjeldende reguleringsplan r597a allerede regulert inn ridesenter i området. Gjeldende reguleringsplan nevner ikke forbud om riding i nærområdet. Reguleringen kan ikke si noe om riding utenfor egen tomt.
Styreleder for Ringvål Park, R.K. Holte, e-post datert 03.01.2018	
01.Det uttrykkes bekymring fra beboere angående lukt og støy, trafikkforhold og adkomst. 02.Det stilles spørsmål om skogstiene i området vil bli berørt. 03.Beiteområder rundt ridesenter blir møkkete. 04.Hva med opprydding/rivning av det gamle ridesentret. 05.Håper på at økt aktivitet vil medføre opprusting av vei og bedre økonomi for felleskapet Området Ringvål som sentret blir en del av. Området Ringvål omfatter vei, vann, kloakk og park.	01.Støy- og støvforhold på plassen vil ikke påvirkes av forslaget. Se vedlegg 09. Trafikkforhold og adkomst vil forbedres då forslaget legger opp til etablering av fortau på deler av strekningen og korrekt svingradius i avkjørsel mot fylkesveien. Forslaget har ingen negativ påvirkning på trafikksituasjonen. Se vedlegg 08. Luktproblematikken er vurdert i rapport om naturmangfold, som viser til at det er lite klager om lukt fra eksisterende ridesenter. Se vedlegg 10. For å unngå lukt er det spesifisert krav om håndtering av husdyrgjødsel i reguleringsbestemmelsene. 02. Stier for ridende omfattes ikke av planforslaget. 03.Beiteområdene risikerer å bli møkkete ved stor bruk. I rapport om naturmangfold foreslås at marken forsterkes ved å påføre masser som tåler tråkk.

	04.Det finnes ikke noe ridesenter i dag. På plassen hvor senteret tidligere var regulert står noen forlatte, forfalne bygg. For disse finnes oss bekjent ingen plan. Området de står i foreslås regulert til naturområde. 05.Ringvålvegen omfattes av et rekkefølgekrav i planbestemmelsene: §8.4 SAMFERDSELSANLEGG Kjøreveg f_SKV, fortau f_SF2 og o_SF3 og annen veggrunn grøntareal f_SVG 1, f_SVG_2 og f_SVG3, skal opparbeides som vist på plankartet, før det kan gis ferdigattest på næringsbebyggelse. Vedlikehold av privat veg foreslås i framtiden fordelt mellom beboere og ridesentret. Trafikktiltak som følge av planen bekostes i sin helhet av tiltakshaver.
--	--