

## Saksframlegg

### Detaljregulering av del av gnr/bnr 156/8, Ringvål ridesenter, r20180004, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 17/31100

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar at forslag til detaljregulering av del av gnr/bnr 156/8 Ringvål ridesenter skal sendes ut til høring og offentlig ettersyn. Før sluttbehandling skal:

1. Det legges inn rekkefølgekrav om at ridesenteret med stall med boks plass til minimum 10 hester, ridebane og ridehall, skal etableres før bolig kan tas i bruk.
2. Det tillates én bolig, med én boenhet, på inntil 350 m<sup>2</sup> BRA avgrenset til eget formål på plankartet.
3. Størrelse på administrasjons-/driftsbygg begrenses til én etasje, som illustrert.
4. Bestemmelsen som ivaretar hensyn til bygg med verneklasse B, styrkes.

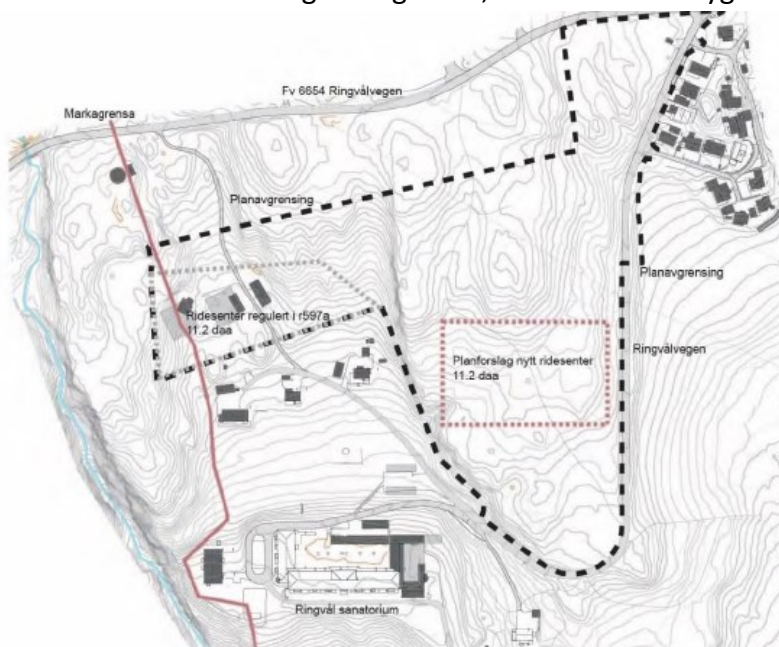
Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket TAG Arkitekter AS, datert 17.12.2018, sist endret 14.5.2019, i bestemmelser sist endret 18.3.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 18.3.2019. Planmaterialet er ikke endret av rådmannen, men legges frem slik det er innsendt fra plankonsulenten.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

#### Saken gjelder

Hensikten med planen er å flytte et tidligere regulert område for ridesenter innenfor samme eiendom. Det regulerte ridesenteret er ikke etablert. Senteret ønskes nå lagt til LNFR-området, og arealet for eksisterende regulert ridesenter skal endres fra spesialområde ridesenter til LNFR-formål. Eksisterende regulering er 11,2 dekar. Det bebygde området i planforslaget er på samme

størrelse, mens totalarealet til planområdet på ca 81,2 dekar.



Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av TAG Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Frisk Eiendom AS. Kommunen mottok komplett planforslag 22.3.2029. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

## Trondheim kommune

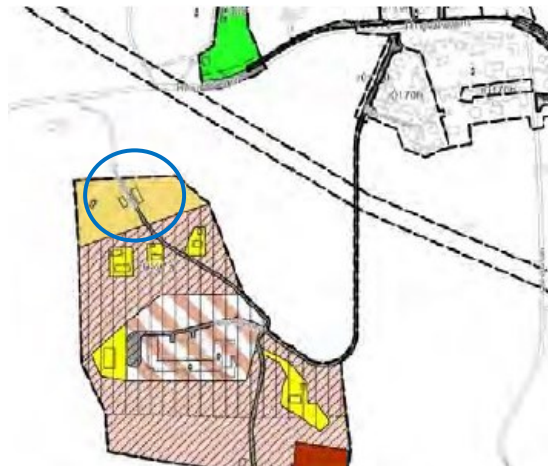
Det foreligger per i dag ingen konkrete utbyggingsplaner for ridesenteret med ny regulering. Forslagstiller legger til rette for salg av et ferdig regulert areal.

markert

### Forholdet til overordnet plan og eksisterende reguleringsplan



Utsnitt av KPA. Planlagt nytt bebygd areal oransje sirkel, eksisterende regulert ridesenter blå sirkel



R597a, eksisterende regulert ridesenter, blå sirkel

Planforslaget er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012 – 2024. Eiendommen ligger i hovedsak innenfor LNFR i KPA.

Eksisterende regulert areal for ridesenter (spesialområde) er regulert gjennom reguleringsplan r597a, Reguleringsplan for Ringvål tidligere sanatorium, som ble vedtatt i 2002. Området er her avsatt til spesialområde ridesenter, en betegnelse som ikke finnes i dagens planlov.

### 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.



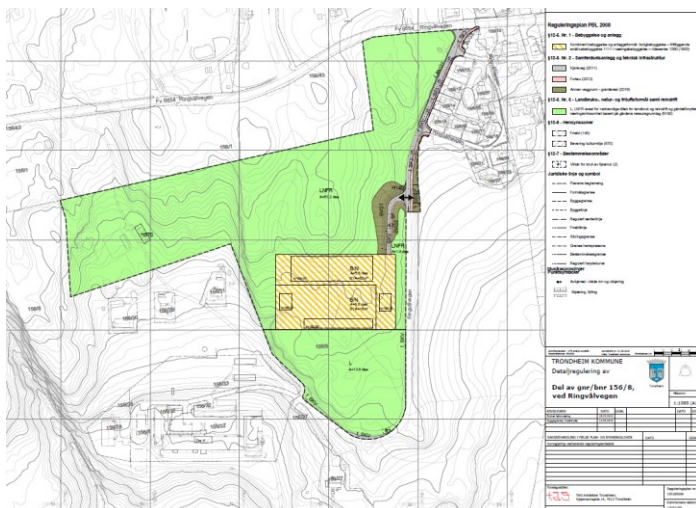
Planområdet markert med rødt

Den delen av planområdet som i dag er regulert til ridesenter, er bebygd med et gammelt uthus med 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. Sørvest for planområdet ligger gamle Ringvål sanatorium.

### Beskrivelse av planen.

## Trondheim kommune



Forslaget til plankart

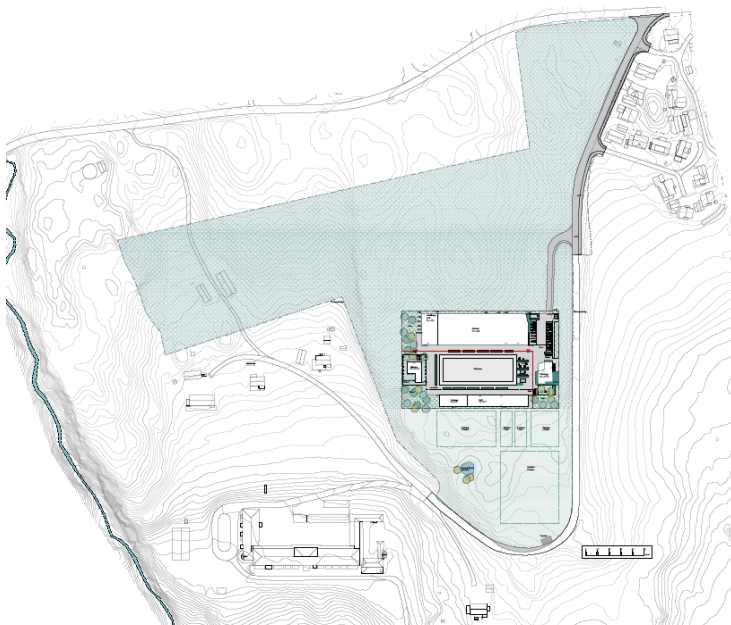
kjøretøy. I planen foreslås et driftsbygg som inneholder nødvendige kontor, møtelokaler, storkjøkken og omkleddingsrom for brukere av ridesenteret.

Det foreslås boligbebyggelse på maksimum 350 m<sup>2</sup> BRA, med inntil 2 boenheter, innenfor planområdet. Boligen er tiltenkt drivere og arbeidende på ridesenteret.

Det tilrettelegges også for en ridebane ute, samt lufteareal/paddock. Det tilrettelegges parkeringsplasser for 15 biler.

Innenfor planområdet ligger et toetasjes uthus som har antikvarisk verdi, klasse C. Dette arealet vil bli regulert til LNFR-område, og bygningen sikres med hensynssone bevaring av kulturmiljø

Planforslaget legger opp til et ridesenter på samme størrelse som det som er regulert i r597a, men med en ny plassering lengre øst mot Ringvålvegen. Foreslått plassering gir mulighet for adkomst nærmere fylkesvei 6654, hvilket skaper en bedre adkomstsituasjon for senteret, samtidig som man unngår å trekke trafikken igjennom et eksisterende boligområde.



Bebyggelsen foreslås trukket tilbake, inn mot skogkanten og inn i terrenget, for å innpasse seg i landskapet, og for å sikre areal til paddock.

## Trondheim kommune

Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært ønsket om bolig og hybler, og rekkefølgekrav knyttet til dette. Rådmannen vil at det skal knyttes rekkefølgekrav som sikrer et ridesenter med stall på et visst minimum antall hester, ridebane og ridehall som lagt til grunn for oppstart med planarbeidet. Forslagsstiller sier i bestemmelsene at det tillates stall med boks plass for minimum 10 hester og maksimum 15 hester, men dette er ikke fulgt opp i rekkefølgekravet. Rådmannen mener 10 hester kan være et akseptabelt minimum, og legger dette til grunn for anbefalingen av rekkefølgekravet angående når boligen kan tas i bruk. Det er ikke oppnådd enighet om kravet til at det skal etableres ridehall. Forslagstiller sier det kanskje ikke vil være behov for å bygge ridehall, og at utendørs ridebane kan være nok. Rådmannen gikk med på omregulering av ridesenteret med utgangspunkt i at ridehallen skulle etableres som del av et "fullverdig" ridesenter til bruk under alle årstider og ved ulike forhold (som f eks ved isdekke på marka). Dette også med tanke på at senteret kan brukes til for eksempel terapiriding, noe som også forslagstiller har snakket om som aktuell bruk. Rådmannen opprettholder rekkefølgekravet om at ridehall skal etableres før boligen kan tas i bruk.

Utformingen av bestemmelsen knyttet til bygget med antikvarisk verdi har også vært tema som rådmannen og forslagstiller ikke har blitt enige om. Forslagstiller mener følgende bestemmelse vil ivareta bygget: "Bebyggelse innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø tillates ikke revet. Ombygging, restaurering og/eller reparasjon skal foregå i samråd med byantikvaren."

Rådmannen mener dette ikke er konkret nok for å sikre at byggets antikvariske verdi og eksteriør vil bli opprettholdt. Planforslaget må endres med følgende bestemmelse: "*Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570). Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.*

*Tilbakeføring til opprinnelig situasjon kan gjøres etter søknad, forutsatt at den er basert på et sikkert, dokumentert grunnlag.*

*For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren."*

## Trondheim kommune

Kombinasjon ridesenter og bebyggelse i form av bolig gir en utfordring når det gjelder arealformål. Det kan ikke etableres bolig under formål idrettsanlegg (ridesenter). Ved oppstart av prosessen foreslo derfor rådmannen at kombinert formål bebyggelse/næring kan være dekkende formål. Underveis i planprosessen har rådmannen vurdert dette, og mener at ridesenteret best ivaretas ved å legge selve ridesenteret (bebygde arealet) under arealformål idrettsanlegg, og bolig da som eget formål boligbebyggelse.

### Vurdering

Det foreligger ingen konkrete utbyggingsplaner for ridesenteret, da forslagstiller ønsker å regulere området slik at det legges til rette for salg av arealet.

Under oppstarten av planarbeidet var det ikke oppgitt noen størrelse på bolig. Rådmannen kom fram til at planarbeidet kunne starte opp, da eksisterende plan legger i bestemmelsen til rette for at "Det kan innpasses betjeningsbolig, servering eller sosiale tilbud i eksisterende bygninger". Rådmannen vil derfor akseptere foreslåtte maksimumstørrelse på boligen, under forutsetning at denne holdes til en boenhet, og at arealformålet endres iht. rådmannens forslag til løsning.

Det har vært diskusjoner omkring ønske/krav til bolig, størrelsen på denne, og ønsket om etablering av hybler. Rådmannen ønsket å stille rekkefølgekrav om at boligene ikke kan tas i bruk før etableringen av ridesenteret; som er grunnlaget og intensjonen for igangsettingen av planarbeidet. Slik planforslaget er foreslått, kan det etableres en tomannsbolig på området, uten at det blir etablert et ridesenter med ridehall.

Boligen er tiltenkt eiere og arbeidere ved ridesenteret. Forslagstiller mener det er nødvendig at disse bor ved senteret for drifting av det. Rådmannen viser til at det ikke er gitt at verken eiere av senteret, eller eventuelle arbeidere, er det som faktisk blir boende ved senteret. Dette er det ikke mulig å regulere gjennom plan- og bygningsloven. Det er heller ikke lovmessige krav som krever at det skal være døgnbemanning ved et ridesenter.

Rådmannen mener også det er uklart hvilken størrelse på drifts/administrasjonsbygget som er nødvendig. Forslagstiller mener at det er behov for hybler tilknyttet ridesenteret. Rådmannen har pekt på at en reguleringsplan ikke kan sikre at hyblene etableres for arbeidere ved senteret, og viser til at hybler kan innpasses i en bolig uten at man åpner for flere boenheter. Forslagstiller svarte på dette med å redusere størrelsen på driftsbygningen, og økte størrelsen på boligen fra 300 m<sup>2</sup> til 350 m<sup>2</sup>, samt å øke antall boenheter til to. Rådmannen viser til at hybler ikke regnes som egen boligenhet, og endrer derfor antall boenheter fra to til en. Innenfor det foreslåtte boligarealet bør det være nok areal til å etablere hybler dersom det er ønskelig.

Størrelsen på driftbygningen har variert i planmaterialet

- fra 200 m<sup>2</sup> ved oppstart, inkludert 7 hybler med areal på til sammen 120 m<sup>2</sup>,
- til 350 m<sup>2</sup>, inkludert 7 hybler
- i siste utgave av planforslaget er hyblene tatt ut, og bygget redusert til 200 m<sup>2</sup>, dvs. samme som ved oppstart, men da var hyblene også inkludert i dette arealet.

Kotehøyden på kartet tilsier fortsatt to etasjes driftsbygg, mens illustrasjoner viser en etasje. Det framstår som uklart hva det reelle behovet for areal til et driftsbygg med garderobes, møterom og kjøkken er. Rådmannen imøtekommer forslagstillers ønske om størrelse, men høyden på bygget må reduseres til en etasje som illustrert. Kotehøyden på plankartet må endres til sluttbehandling.

## Trondheim kommune

Med etappevis utbygging som forslagstiller ønsker, der bolig skal bygges før en eventuell ridehall etableres, mener rådmannen at konseptet og grunnlaget for planarbeidet har blitt endret fra oppstart. Planforslaget sikrer ikke at ridesenteret med ridehall, som var utgangspunktet for oppstarten av planarbeidet, vil bli realisert. Rådmannen vil derfor sikre etableringen av senteret med rekkefølgekrav om at boligen ikke kan tas i bruk før stall med boks plass til minimum 10 hester, utendørs ridebane og ridehall er etablert.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det reguleres ingen offentlige anlegg i planen.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut på høring, med den forutsetning at Rådmannens forslag til endringer til sluttbehandling vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 20.6.2019.

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Inger Anne Ryen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsmateriale