



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180004

Arkivsak: 20/82

## Detaljregulering av Del av gnr/bnr 156/8, ved Ringvålvegen, sluttbehandling Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 06.04.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 27.05.2020

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av TAG Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Frisk Eiendom AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ridesenter med tilhørende stall, ridebane, ridehall, driftsbygg og bolig. Det er i dag regulert et ridesenter av samme størrelse (11,2 daa) lengre vest innenfor samme eiendom. Dette er ikke opparbeidet og arealet tilbakeføres til LNF i planen.

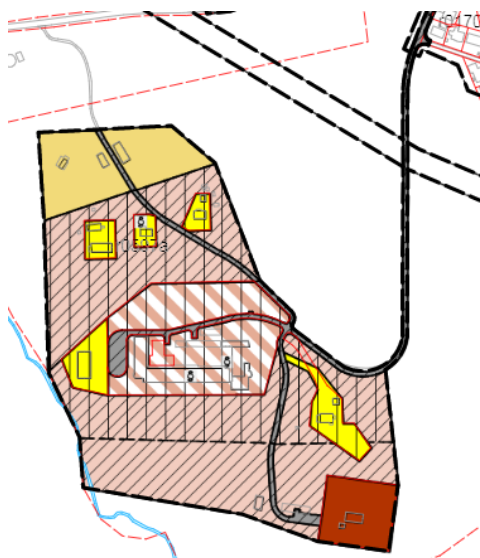


Oversiktskart. Planområdet merket med rød sirkel.

### Planstatus

Planforslaget er delvis i samsvar med overordnede planer. Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) vist som LNFR-område. Et mindre område i vest ligger innenfor markagrensa. Deler av planområdet i vest samt adkomstvegen i øst, omfattes av reguleringsplan r0597a Del av Ringvål sykehus, gnr/bnr.156/8, og Ringvål daghjem, gnr/bnr. 156/9, vedtatt 03.10.2002. Området i nordvest utgjør 11,2 daa og er her regulert som ridesenter.

Tvers over planområdet går en høyspentlinje regulert gjennom r0232 *regulering av trasé for 66 kV kraftlinje fra Buskleinhaugen, Leinstrand, til Gaustad, Byneset, samt tomt for transformatorstasjon ved Gaustad*, vedtatt 22.05.1986.



Gjeldende reguleringsplan r0597a. Regulert, men ikke opparbeidet ridesenter i nordvest.

#### Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble i sak 147/19 06.08.2019 vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn med følgende 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 plankonsulent.*

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

#### **Planområdet, eksisterende forhold**

##### Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er ca. 81.200 m<sup>2</sup> og omfatter deler av eiendommen med gnr/bnr. 156/8. Området ligger på Ringvål, cirka 14 km sørvest for Trondheim sentrum og 6 km vest for Heimdal sentrum. Planområdet avgrenses av Ringvålvegen (privat vei) i øst, sør og delvis i vest, og av Ringvålvegen (fv 6654) samt eiendom 156/1 i nord.



Dagens bruk. Planavgrensningen vist med rød strek.

### Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Den delen av planområdet som i dag er regulert til ridesenter, er bebygd med et gammelt uthus med antikvarisk verdi klasse C og en mindre garasjerekke. Resten av planområdet består hovedsaklig av skog, med unntak av den sørlige delen som i dag brukes til hestebeite.

Sørvest for planområdet ligger gamle Ringvål sanatorium, som i dag er ombygd til leiligheter. I vest ligger to eneboliger og en firemannsbolig som tidligere tilhørte sanatoriet. Nordøst for planområdet ligger en klynge av nyere boligbebyggelse. Øst og sør for planområdet er det dyrka mark, mens i nord er det skog.

### Stedskarakter og landskap

Området ligger i den sørlige grensen mellom Bymarka og Trondheimsfjorden, mellom Heimdal i øst og Byneset i vest. Terrenget heller bratt ned mot Gaulosen, og planområdet ligger i en sørvendt helning ned mot det gamle sanatoriet. Anlegget som Ringvål sanatorium utgjør, preger området. Hovedbygningen som er det mest framtrædende elementet, troner i landskapet, og området har en flott utsikt og meget gode solforhold.

Terrenget innenfor planområdet er delvis veldig bratt og har en total høydeforskjell på 30 meter. Området som foreslås regulert til ridesenter har en total høydeforskjell på 7 meter, men er lite kupert.

### Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har foretatt arkeologisk registrering innenfor planområdet. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor området, men i øst ligger et gammelt uthus med antikvarisk verdi C. Innenfor planområdets sørligste del ligger rester av den gamle fjøsmuren til Ringvål gård, som lå her fram til 1930-tallet. Det gamle sanatoriet og anlegget rundt er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan r0597a.



*Bygninger med antikvarisk verdi merket blå og bygninger med høy antikvarisk verdi merket lilla. Grå skravur viser bevaringsområde kulturmiljø, mens rød skravur viser planområdet.*

### Natur- og viltverdier

Helt vest i planområdet er det registrert naturtype med verdi B, det vil si viktig regionalt. Dette er en del av kantsonen langs Lauglobekken, og ligger innenfor markagrensa. Lauglobekken er registrert som et viktig bekkedrag for naturmangfoldet på grunn av naturlige kantsoner med en lang kontinuitet i tresjikt. Bekkeløpet har et naturlig bunnsubstrat, meanderende parti og mange naturelementer som øyer og døde trær. Vannkvaliteten er god i øvre deler, men dårligere lenger ned. Bekken har en viktig betydning som levested og gyteområde for ørret.

I Trondheim kommunes webinnsyn er det markert en brun linje tvers gjennom området, som indikasjon på at det her er et hjortevilttråkk, fra Leinstrandkorridoren i øst til Leindalen i vest. Det er registrert observasjoner av to rødlistede fuglearter som er koblet til kulturlandskapet i området, gulspurv og sanglerke.



*Gult område har naturverdi B, mens brun linje er vilttråkk.*

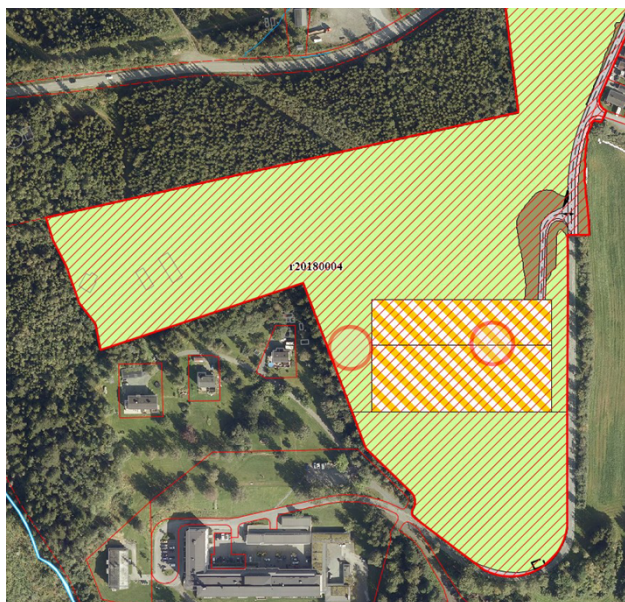
### Rekreasjonsverdi og barns bruk av området

Det er registrert barnetråkk innenfor området i form av fritidsveg (favoritt). Denne berører både område foreslått regulert som LNFR og området foreslått som ridesenter. I tillegg er det registrert

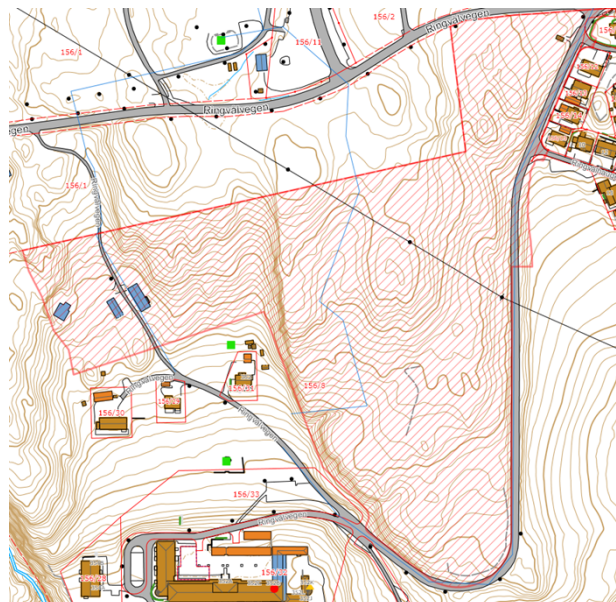


to favorittsteder rett vest for, og en nord for planområdet. Både ved varsel om oppstart og under offentlig ettersyn, kom det innspill om at planområdet brukes mye av barn og unge. Nabolaget bruker planområdet til lek- og tuområde, og det går også en snarveg gjennom området og opp til Ringvålskogen barnehage ved Skogly rett nord for planområdet.

Barnehagen benytter planområdet ukentlig og har blant annet etablert en leirplass i skogen. Området benevnes som "Trollskogen", og det er spesielt to steder innenfor planområdet de bruker aktivt.



Røde sirkler markerer de to stedene innenfor planområdet som barnehagen aktivt bruker.



Blå strek retning nord-sør viser fritidsveg (favoritt). Grønne kvadrater viser favorittsteder.

### Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra fv 6654 Ringvålvegen og fra Ringvålvegen (privat veg). ÅDT på fv 6654 ved avkjørselen til den private vegen er 1800 kjt/d. Den private vegen Ringvålvegen er en blindveg som fungerer som adkomstveg til boligområdet Ringvålhaugen, leilighetsbebyggelsen i sanatoriet og boligene i tilknytning til dette. Det finnes ikke opplysninger om ÅDT, men korttidstestinger utført av ViaNova Trondheim, viser at ÅDT er ca. 400 kjt/d. Vegen karakteriseres som adkomstveg A1 og har delvis fortau på strekket forbi boligområdet i øst.

Bussrute 43 betjener fv 6654 og Ringvålvegen og har avganger cirka hver 30. til 90. minutt.

### Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Nypvang barneskole, og Spongdal ungdomsskole. Nærmeste barnehage er Ringvålskogen barnehage, som ligger rett nord for planområdet.

### Teknisk infrastruktur

Det er tilstrekkelig slokkevannkapasitet i vannkum 8636 ved Ole Jørgensens veg/Leinbakkan. Eksisterende vannkum har ikke ledig tilkoblingspunkt.

Det er begrenset el-kapasitet i området. Området ligger utenfor konsesjon for fjernvarme.

### Grunnforhold

Grunnen i området består hovedsakelig 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*. 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 registrert forurenset grunn innenfor planområdet.

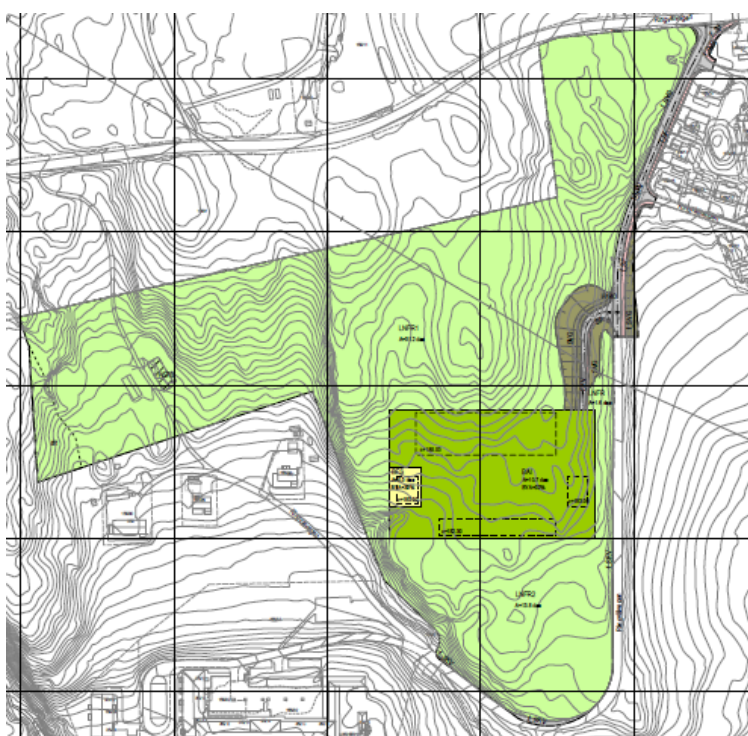
#### Støy- og støvforhold

Planområdet er ikke støy- og støvutsatt.

### **Beskrivelse av planforslaget**

#### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, ridesenter, kjøreveg, fortau og LNFR. I tillegg er en del av området regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø, og et annet til bestemmelsesområde marka.



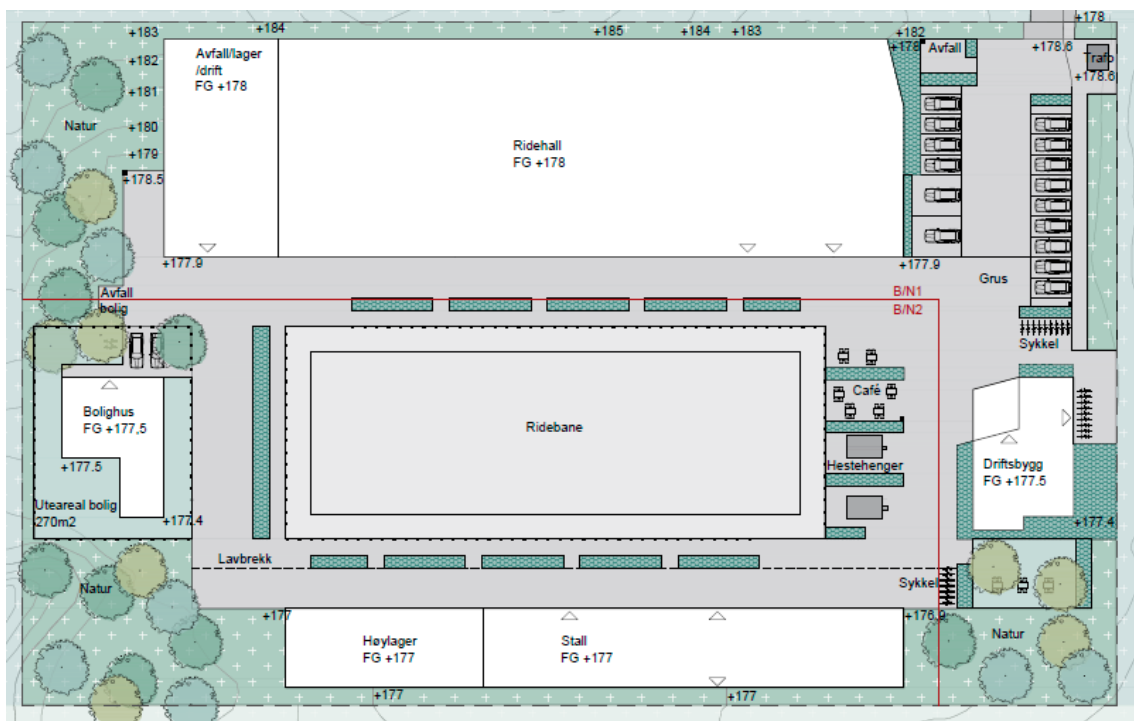
Plankart

#### Planlagt bebyggelse

Planforslaget legger til rette for ridehall, stall, ridebane og driftsbygning innenfor område BAI, og bolig innenfor område BFS. Det tillates en noe høyere bebyggelse innenfor BAI for å kunne innpasse ridehall, som vil være den høyeste bygningen innenfor anlegget. Plasseringen av BAI, i tilknytning til eksisterende kolle i nord, vil legge til rette for en god terrengtilpasning. Områder for utbygging, BAI og BFS, foreslås trukket mot skogkanten for å frigjøre åpen natur for beite.

Det illustrerte anlegget er dimensjonert for minimum 10 og maksimum 15 hester. Stallen dimensjoneres med 230 m<sup>2</sup> 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. Ridehallen vil ha en minimum størrelse på 40 x 20 m, og ha plass til en innvendig ridebane, tribune for tilskuere og en kafé.

Ridesenteret reguleres som privat, og tribunen og kafeen muliggjør for private aktiviteter og arrangement. I tilslutning til ridehallen er det også dimensjonert for et overbygg for lagring av husdyrgjødsel, samt garasje for kjøretøy. Planforslaget regulerer en driftsbygning på maksimum 200 m<sup>2</sup> BRA som vil inneholde nødvendige kontor, møtelokaler, storkjøkken og omkleddingsrom for brukere av ridesenteret. Det tilrettelegges også for en ridebane med minimum størrelse 40x20 m, ute samt lufteareal/paddock. Illustrasjonsmaterialet viser forslag til størrelse på luftearealet for hestene.



Illustrasjonsplan viser utbyggingsområdet

Planforslaget regulerer også en bolig på maksimum 350 m<sup>2</sup> BRA med én boenhet. Denne er planlagt med hensikt om at det er driverne av senteret som skal kunne bo her, noe som vil gi mulighet for døgnovervåking av hestene. Det er ikke mulig å sikre i bestemmelsene hvem som skal bo i boligen, men det er stilt rekkefølgekrav om at ridesenteret skal være etablert før boligen kan tas i bruk. Illustrasjonsmaterialet viser et uterom på 270 m<sup>2</sup> for boligen.

Innenfor område BAI tillates 32 % BYA, og innenfor område BFS tillates 35 % BYA. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige maks kotehøyder angitt på plankart.

### Antall arbeidsplasser og størrelse på ridesenter

Illustrert anlegg har et areal på ca. 3200 m<sup>2</sup> (eneboligen ikke inkludert). Et ridesenter med en slik størrelse vil ha cirka tre fulltidsansatte, avhengig av type drift.

## Parking

Det tilrettelegges for parkering for maksimum 15 biler for ridesenteret, inkludert en HC-parkering. Dette tilsvarer en parkeringsplass per hest i stallen. Parkeringsplassene vil bli plassert i enden av adkomstvegen. For eneboligen kan det etableres maksimum 2 parkeringsplasser.

Det skal avsettes minimum 20 sykkelparkeringsplasser innenfor området.

## Trafikk

Det legges i planforslaget opp til fortau langs hele strekningen av Ringvålvegen (privat veg) mellom fv 6654 og ny innkjøring til ridesenteret. Fortau foreslås også videreført langs adkomstveg til ridesenteret. Avkjøring fra fv 6654 til Ringvålvegen (privat veg) er i dag ikke utformet i henhold til håndbok, og foreslås utvidet til en radius på ni meter. Adkomstveg til ridesenteret vil bli dimensjonert for tyngre kjøretøy for å sikre drift av senteret og håndtering av avfall.

Ved riding utenfor senteret må kusk/ryttere følge trafikkreglene da ekvipasjen regnes som et kjøretøy. Hvis ridende skal krysse fv 6654 eller Ringvålvegen (privat veg) må det skiltes med skilt 155 "ridende" i henhold til håndbok. Trafikkrapporten viser forslag på plassering av krysningspunkt. Kusk/ryttere har ikke anledning til å benytte fortauene i Ringvålvegen (privat veg) eller langs fv 6654.

### Universell utforming

De sentrale delene innenfor område BAI holdes flate for å tilrettelegge for hestedrift og universell utforming. Dette medfører at driftsbygning, stall, ridehall samt gårds plass og ridebane vil være tilgjengelig for alle. Parkering vil bli plassert med direkte tilkobling til tunet, noe som gir korte avstander fra bil til senter.

### Teknisk infrastruktur

Grunnet usikker kapasitet på elektrisitet i området, stilles det krav til etablering av nettstasjon. Reelt behov for trafo må vurderes i detaljprosjekteringen i samråd med netteier.

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

Overvann ønskes i størst mulig grad ført tilbake til grunnen. Dersom infiltrasjon ikke er tilstrekkelig kan det legges opp til en overvannsledning med utløp i Lerfallsbekken. For å unngå forurensing av vassdrag etableres en sedimenteringsdam innenfor eiendommen. Størrelse og utforming av dam må detaljeres og beskrives nærmere i detaljprosjekteringen.

Avfall fra boligen skal sorteres i småbeholdere på hjul. Lagring av næringsavfall fra ridesenteret skal løses på egen grunn. Husdyrgjødsel skal håndteres i henhold til 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.

## **Virkninger av planforslaget**

### Overordnet plan

Planforslaget legger opp til et ridesenter av samme størrelse som det som er regulert i gjeldende plan r597a, men med en ny plassering lengre øst. Foreslått plassering gir mulighet for adkomst nærmere fylkesveien, noe som gir en bedre adkomstsituasjon for senteret, samtidig som man unngår å trekke trafikken igjennom eksisterende boligområde. Arealet som er regulert til spesialområde ridesenter i gjeldende plan, har en betydelig større helning i terrenget enn ny foreslått plassering. Nytt plassering vil redusere terrenginngrepet. Det blir også kortere avstand for nye vann- og avløpsledninger. Ny plassering av ridesenter vurderes også å være mer



hensiktsmessig i forhold til naboer. Område regulert til ridesenter i gjeldende plan omreguleres til LNFR.

Markagrensa krysser området som i dag er regulert til ridesenter. En flytting av funksjonen og en tilbakeføring til LNFR for dette området, vil være i tråd med bestemmelser for markagrensa gitt i KPA.

#### Landskap, nær- og fjernvirkninger

Planforslaget vil bidra til å holde det gamle kulturlandskapet åpent da hestene vil beite på de gjenværende åpne områdene. Ny bebyggelsen foreslås trukket tilbake inn mot skogkanten og inn i terrenget, for å tilpasse seg landskapet og for å sikre areal for beite. Nærvirkingsstudier viser at med den naturlige vegetasjonen innenfor planområdet, vil ridesenteret ikke bli synlig fra sanatoriet, men vil synes fra Ringvålvegen. Fjernvirkingsstudier viser at ridesentret ikke vil være synlig fra Leinstrandvegen eller E39, og at Ringvål sanatorium fortsatt vil være dominerende i landskapet.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Uthuset med antikvarisk verdi klasse C, ligger innenfor området som reguleres til LNF, og sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø og tilhørende bestemmelse.

#### Natur- og viltverdier

En mindre del av planområdet i vest ligger innenfor markagrensa og berører kantsonen til Lauglobekken med naturverdi B. Området reguleres til LNF og bestemmelsesområde markagrensa, og berøres ikke av område for utbygging (ridesenteret).

Hjortevilttrekket som er vist med øst-vest gjennom området på kommunens viltkart, viser at det er bevegelse av hjortevilt på flata mellom skogområdene i øst og vest. Etablering av et ridesenter vurderes imidlertid ikke å komme i stor konflikt med hjorteviltets trekkmuligheter gjennom området.

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.

#### Forholdet til Naturmangfoldloven

##### *§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*

Det er gjort naturfaglige registreringer innenfor planområdet to ganger våren 2018, én gang i april etter snøsmeltingen, og én gang i mai etter at vekstsesongen hadde startet. Planområdet er sterkt påvirket av menneskelige aktiviteter, skogsdrift og dyrkamark med gjødsling. Dette har blant annet ført til at det ikke foreligger sjeldne eller krevende karplanter og sårbare naturtyper i området. Kunnskapsgrunnlaget for vegetasjon anses som godt nok til å konkludere med at det ikke er store naturverdier. For fugl er kunnskapsgrunnlaget dårligere, men likevel godt nok til å konkludere med at etablering av ridesenter på sikt kan gi en positiv effekt for fugl. Dette gjelder de rødlisteartene som er registrert i området som gulspurv og sanglerke som gjerne er knyttet til det mer åpne, mosaikkpregete kulturlandskapet med mange kantsoner mot skogsterreng.

##### *§ 9 Føre-var-prinsippet*

Kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, og det er ikke grunnlag for å bruke føre-var-prinsippet i denne planen.

### §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket skjer i et område som allerede er sterkt modifisert i forhold til naturtilstanden. Det foreligger ingen spesielle naturverdier som blir negativt påvirket av tiltaket, og tiltaket vil kunne medføre en positiv effekt ved at bruken av kulturlandskapet gjenopptas og holdes i hevd.

### Trafikkforhold og nullvekstmål

Trafikkberegningene tar utgangspunkt i at cirka halvparten av hestene benyttes til rideskole, mens resterende halvpart benyttes av private oppstallører. Det gir en antatt normaldøgntrafikk på cirka 75 turer generert av senteret. Det er i trafikkrapporten beregnet på trafikk knyttet til mindre, private arrangement på ridesenteret, som for eksempel 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 korttidstillinger ble ÅDT på Ringvålvegen anslått til 400 kjt/d. Som følge av planforslaget er ÅDT beregnet å øke til cirka 475 kjt/d. Trafikkøkningen som følge av tiltak i planen gir egentlig ikke behov for forlengelse av fortau i Ringvålvegen (privat veg), men for å øke trafikksikkerheten for gående reguleres det likevel fortau på strekningen frem til ridesenteret.

ÅDT på fv 6654 etter beregnet trafikkøkning som følge av tiltak i planen, vil fortsatt 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. Det er foretatt en sporingsanalyse for møte mellom buss og lastebil langs Ringvålvegen. Analysen viser at vegen er for smal i horisontalkurven rett sør for avkjørsel til Ringvålhaugen. I planforslaget er det derfor lagt inn en utvidelse av vegen langs Ringvålvegen (privat veg) som avbøtende tiltak.

I og med at det allerede er regulert et ridesenter innenfor planområdet i gjeldende plan, vil planforslaget ikke føre til en større trafikkbelastning, enn det gjeldende plan kunne ha ført til dersom det hadde vært realisert. Planforslaget ligger nært til bussholdeplass, og sikrer en trygg adkomst fra Ringvålvegen. Forslaget bygger derfor opp under bruk av kollektivtransport.

### Rekreasjonsverdi og barns bruk av området

En etablering av et ridesenter er med på å legge til rette for en aktiv livsstil. Her vil det være 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 LNFR1 kan fortsatt benyttes til rekreasjon. Skogen bidrar med turmuligheter, hvor ridende kan hjelpe til med å holde ridestier åpne og tilgjengelig for turgåere.

Det ene området som Ringvålskogen barnehagen i dag benytter, ligger midt i området foreslått som ridesenter, mens det andre stedet ligger helt inntil ridesenteret og rett ved området der planen viser etablering av bolig. Fritidsvegen gjennom området (jamfør barnetråkk) går også tvers gjennom område vist som ridesenter. Tiltaket vil derfor gi negative konsekvenser for barns bruk av området. Disse to arealene og fritidsvegen kan imidlertid erstattes av steder med tilsvarende muligheter i umiddelbar nærhet. Det er derfor tatt inn rekkefølgekrav om at disse skal erstattes og opparbeides innenfor areal foreslått regulert til LNFR.

### 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 uteområdet innenfor BAI.

### 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.

### ROS-analyse

Det er utarbeidet egen ROS-analyse med følgende tema:

- nedbør
- sårbar flora
- vassdragsområder: avrenning / overvann
- kulturminner
- kollektivtransport
- brannslukningsvann
- vannforsyning
- støy og støv fra trafikk i byggefasen
- ulykke i av- og påkjørsler
- andre forhold - / trafikkulykker på veg - ridende langs veg/kryssende

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Innspill til planforslaget**

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.

Reguleringsforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 10.08 til 21.09.2019. Det kom inn ni merknader. Da saken ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn ble plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og illustrasjonsmateriale lagt ved saken. Ved en feil ble ikke resten av planmaterialet lagt ved saken. For at saken skal være tilstrekkelig belyst, ble den derfor sendt på ny, begrenset høring i tre uker til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. I tillegg ble saken sendt til barnas representant i bygningsrådet. Dette fordi planområdet berører to områder som i dag brukes mye av barn, deriblant Ringvålsgogen barnehage. Dette ble ikke problematisert i saksframlegget til førstegangsbehandling, og barnas representant ble heller ikke varslet under høring og offentlig ettersyn.

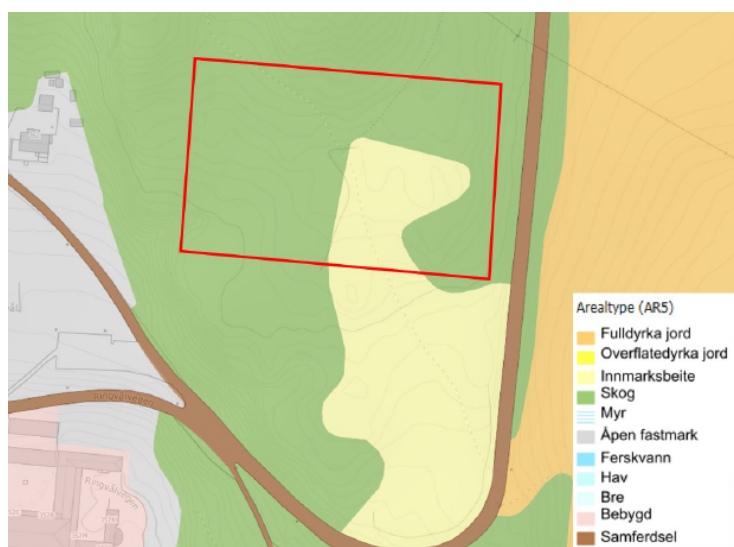
### Fylkesmannen i Trøndelag, datert 12.09.2019

Fylkesmannen viser til sin uttalelse til oppstart der de anmodet om at det ble søkt alternativ lokalisering som ikke beslagla jordressurser. Det framgår ikke av planforslaget at dette er gjort. Det er i punkt 4.2 i planbeskrivelsen påpekt at bygningsmassen er trukket mot skogkanten for å frigjøre åpen natur for beite. Fylkesmannen mener at det burde ha vært foretatt en alternativ vurdering for plassering av bygninger, og at alt innmarksbeite primært burde ha vært benyttet til beitebruk, ikke minst med tanke på at det i planbeskrivelsen står at det er for lite beiteareal til 15 hester.

Fylkesmannen slutter seg til bygningsrådets vurderinger i saken. Det forutsettes at

hovedhensikten med planen er å etablere et ridesenter. Det forutsettes også at det ikke skal bygges flere boliger innenfor planområdet enn det som er akseptert av bygningsrådet, dvs. én bolig, og at det etableres rekkefølgekrav som beskrevet i bygningsrådets vedtak.

*Kommentar:* Den bebygde delen av ridesenteret vil kun berøre en mindre del av arealet registrert som innmarksbeite i AR5 (Kilden/ NIBIO). Det totale beitearealet er på 9,7 da. Cirka 2,2 da av dette beitearealet vil forsvinne når ridesenteret etableres. Den sørlige delen av planområdet er planlagt benyttet som inngjerdet beiteareal til hestene. Hestenes uteareal omfatter et større areal enn det som er registrert som innmarksbeite i AR5. Såfremt uteareal til hest kan regnes som beiteareal, vil det totale tilgjengelige beitearealet i området i sum forbli konstant. Etablering av ridesenteret sikrer at beitearealet også i framtida blir brukt til beite og lufteareal for hest, noe som bidrar til at kulturlandskapet på stedet ivaretas.



Planlagt ridesenter markert med rødt.

I arbeidet med planforslaget ble plasseringen av ridesenteret vurdert opp mot flere faktorer, deriblant beitemark, terrengforhold, nær- og fjernvirkninger samt adkomstmuligheter for å minimere veginngrep. I gjeldende reguleringsplan, r597a, er ridesenteret regulert i et område der det er terrengmessig utfordrende å få alle fasiliteter knyttet til senteret godt integrert i naturen. Plasseringen som nå foreslås er derfor valgt på bakgrunn av mulighetene for god terrengtilpasning for formålet. Foreslått plassering er basert på et ønske om å minimere terrenginngrep. De ble derfor gjort en avveining, der mindre terrenginngrep ble prioritert foran å beholde hele beitemark.

Det foreslås at 3,4 daa legges innenfor skogsområdet mens 7,8 daa innenfor det som i dag benyttes som beitemark. Planforslaget får nå en 7 meter høy skråning bak ridehallen mellom nytt og eksisterende terreng. Ved å flytte senteret lenger nord og bort fra beitemarken, ville terrengforskjellen øke. En slik flytting ville også bidratt til at veien opp til senteret måtte ha blitt lengre, noe som ville ha gått på bekostning av mer skog. På bakgrunn av dette foreslås det at ridesentret blir plassert delvis i skogbrynet, for å gi mest mulig plass til beite, uten å kreve alt for store inngrep i området.

Ridesenter med stall med boks plass til minimum 10 hester, ridebane og ridehall innenfor BAI, skal etableres før bolig innenfor BFS kan tas i bruk.

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 25.11.2019

Fylkesmannen viser til sin tidligere uttalelse i saken, datert 08.08.2019, og har ingen nye



merknader til saken.

Trøndelag fylkeskommune, datert 24.09.2019

Etter fylkeskommunens vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med realisering av reguleringsplanen. De minner likevel om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Fylkeskommunen støtter kommunedirektørens vurdering i forhold til utformingen av bestemmelse knyttet til bygg med antikvarisk verdi.

Det er registrert et vilttrekk mellom to viktige viltområder som blir berørt av tiltaket. Fylkeskommunen har faglig råd at konsekvensene for vilttrekk vurderes ytterligere, både i permanent fase og for anleggsfasen spesielt. Eventuelle avbøtende tiltak sikres i bestemmelsene. Fylkeskommunen har ikke innsigelse eller ytterligere merknader til planforslaget.

*Kommentar:* Kommunedirektørens forslag til bestemmelse til hensynssone bevaring kulturmiljø, er tatt inn i planforslaget.

Området er ikke registrert som et viktig viltområde i Trondheim kommunes viltkart. Det er imidlertid registrert et hjortevilttrekk som krysser planområdet øst-vest. Vilt som i dag passerer det framtidige ridesenteret vil fortsatt ha mulighet til å følge samme trekk, gjennom naturområdet nord for ridesenteret.

Anleggsaktivitet er støyende. Flere arter er sårbare for støy og forstyrrelser; for vilt vil dette først og fremst ramme kalvingen. Siden planområdet berører et vilttrekk og ikke et viktig viltområde, vil konsekvensene for kalving være begrenset. Det anses derfor ikke som nødvendig å gjøre opphold i aktivitet i anleggsfasen av hensyn til for eksempel kalving. Støyende drift og anleggsarbeid skal i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), ikke forekomme om natten. På natten vil vilt dermed også i anleggsfasen kunne bevege seg mellom viltområdene uten forstyrrelser fra anleggsarbeid.

Trøndelag fylkeskommune, datert 05.12.2019

Fylkeskommunene peker på rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og da særlig pkt 5d vedrørende erstatningsareal. Fylkeskommunens klare råd i saken er at ridesenteret flyttes ut av området som i dag brukes av barn og unge, alternativt at det skaffes en fullverdig erstatning for barn og unge i umiddelbar nærhet. Dette siste må tas med som en rekkefølgebestemmelse til planen. Fylkeskommunen tilrår videre at synspunkter fra barnas representant i bygningsrådet tillegges stor vekt i saken.

*Kommentar:* Det er tatt inn rekkefølgekrav om at de to arealene og fritidsvegen som berøres, erstattes og opparbeides innenfor areal foreslått regulert til LNFR.

Barnas representant, datert 28.11.2019

Med bakgrunn i barn og unges nåværende bruk av området, mener barnas representant at planforslaget bidrar til flere negative konsekvenser for barn/unge i nærområdet. Gjennomført barnetrakk og innspill fra nærmiljøet viser til konflikter mellom barn/unges eksisterende bruk av området og planforslaget, både for ferdselsåre (fritidsveg) og områder i bruk til aktivitet, lek og rekreasjon (favorittsted).

Dette innebærer at de rikspolitiske retningslinjer for barn og unge blir gjeldende, og at videre planprosess bør legge inn rekkefølgekrav om at aktuelle areal (ferdselsåre/område brukt til lek)

erstattes og opparbeides. Barnas representant viser for øvrig til de rikspolitiske retningslinjer for barn og unge pkt 5.1 vedrørende erstatningsareal.

*Kommentar:* Se kommentar til fylkeskommunens merknad av 05.12.2019.

Statens vegvesen (SVV) , datert 13.08.2019

SVV har ingen ytterligere merknader da deres innspill av 09.01.2018 synes å være ivaretatt.

TrønderEnergi Nett AS (TEN) , datert 15.08.2019

TEN har ingen kommentarer vedrørende strømforsyning utover det som allerede er nevnt i planforslaget. Når det gjelder deres eksisterende anlegg i planområdet, 66kV linje, må denne hensyntas i videre plan- og prosjektarbeid.

Trøndelag Brann- og redningstjeneste (TRBR) , datert 04.09.2019

TRBR viser til forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning gjennom byggesaken. De viser videre til retningslinjer vedrørende Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning.

*Kommentar:* Tilkost for brannbil og brannoppstillingsplasser er i varetatt i planforslaget.

Områdesameiet Ringvål, datert 21.09.2019

Områdesameiet uttrykker bekymring i forhold til etablering av ridesenter. De er bekymret for

- at tiltaket vil endre områdets karakter. I dag brukes området til rekreasjon og turområde for beboerne i området, og som lekeplass for barn.
- avrenning av husdyrgjødsel
- økt tilkomst av skadedyr som en følge av dyrehold
- at parkområdet som har bevaringsverdi, vil kunne bli forringet ved ferdsel av store dyr og økt trafikk
- økt forurensning av lyd, lys og lukt, samt økt trafikk til senteret
- parkeringsdekningen dersom det er planlagt ridestevner. Det er allerede høy slitasje på veien og etterslep på vedlikehold
- potensiell forurensning av vannet da vanntilførselen til hele området går igjennom planområdet
- kloaktkobling dersom de skal kobles på samme rørsystem som sameiet
- sjenerende lukt, økt insektforekomst og (overflate)avrenning

Sameiet viser til tidligere innsendte merknader i oktober 2018 fra tilgrensende frittliggende eiendommer til planområdet. Sameiet peker på at

- området i dag er preget av mye myr/våtmark og det forutsettes at nødvendig drenering/tiltak for å utbedre/hindre dette blir utført av eier/utbygger
- vei/sti som forbinder parkområdet med selve Ringvålvegen (gjennom planområdet) forutsettes fortsatt å være åpen for fri ferdsel og gjennomgang
- forekomster av svartelistede arter holdes nede/fjernes
- de er skeptiske til omregulering da de frykter at området vil bli ytterligere dårlig skjøttet/vedlikeholdt. Dette med tanke på gjengroing, artsmangfold osv.

*Kommentar:*

- Det er i gjeldende reguleringsplan, r597a, allerede regulert et ridesenter. Ny plassering av etableringen av ridesenteret vil likevel bety en endring av planområdet, med viss påvirkning på nærområdet i forhold til trafikk og visuell nærvirking for trafikanter langs Ringvålveien. Området som foreslås regulert til ridesenter, benyttes i dag til turområde og lekeplass. En konsekvens av planforslaget er at dette ikke lenger vil være mulig innenfor område idrettsformål -ridesenter. Planforslaget foreslår derfor at de 11,2 da som tidligere var regulert til ridesenter nå reguleres om til LNFR. For øvrig påpekes at det fortsatt er mye av skogen innenfor gnr/bnr 156/8 som bevares urørt. Håndtering av husdyrgjødsel ivaretas av forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav.
- Det stilles krav om håndtering av husdyravfall i reguleringsbestemmelsene.
- Planforslaget omfatter ikke parkområdet til Ringvål Sanatorium. Reguleringsplanen regulerer ikke hvor det er tillat å ri.. Friluftsløven sikrer allmennhetens rett til ferdsel og opphold i naturen. Ridende er også omfattet av denne loven. Allemannsretten er imidlertid knyttet opp til utmark. Parkområdet rundt boligene på Ringvål Sanatorium vil etter friluftsløven defineres som innmark, noe som medfører at allemannsretten her ikke vil være gjeldende.
- Området forventes ikke å være utsatt for overskridende nivåer av luftforurensning grunnet fortsatt lavt ÅDT. Det er ikke laget en vurdering på lysforurensning. Det kan forutsettes at lys fra stall, bolig, driftsbygg og eventuelt ridebanelys vil lyse opp planområdet, men vegetasjon vil begrense påvirkningen noe for beboere i sameiet. Nærvirkingsstudier viser hvor synlig senteret vil være fra Ringvål Sanatorium. Påvirkning på trafikk er minimal, og vurdert i tTrafikknotat. Der er det gjort korttidstillinger i Ringvålvegen, og dagens ÅDT er anslått til 400 kjt/d. Konsekvensen av planen er økt ÅDT til ca. 475 kjt/d. Trafikkpåvirkningen er videre vurdert i støyrapport, som viser at støynivået øker minimalt som følge av tiltaket og vil ikke forverre eksisterende støysituasjon for boligene.
- Det er gjort en vurdering parkeringsdekning ved ridestevner i plansaken. Det forventes at besøkende til ridesentret parkerer innenfor planområdet. Vedrørende veien så legger forslaget opp til etablering av nytt fortau.
- Overvann som er forurensset av husdyrgjødsel skal renses før det slippes ut til vassdrag og/eller overvannsnett. VA-plan skal vise håndtering av avrenning fra driften, og erosjonssikring skal vurderes. Vann- og avløpsplan skal godkjennes av Trondheim kommune.
- Kloaktkobling vil skje i henhold til VA-plan.
- Håndtering av husdyrgjødsel ivaretas av forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav. Med hensyn til avrenning vises det til bestemmelsene der det stilles krav til at VA-plan skal vise håndtering av avrenning fra driften.
- Det vises til bestemmelsene der det stilles krav til at vann- og avløpsplan skal foreligge i forbindelse med søknad om tillatelse til, og at denne skal godkjennes av Trondheim kommune.
- Planforslaget vil påvirke den sørlige delen av stien som går gjennom beitemarken, men ikke den som går gjennom skogen og møter innkjørselen til barnehagen. Den vil komme ut på vestsiden av ridehallen.
- Det vises til reguleringsbestemmelsene der det anføres at masser skal behandles lokalt for å unngå spredning av fremmede arter.
- Det er vurdert at et ridesenter vil ha positiv påvirkning på de nevnte forhold, da det er større sannsynlighet for at området ikke gror igjen.

Astrid Smeby Molde, datert 01.09.2019

Molde mener at et tettbygd strøk som Ringvål ikke er et passende sted å ha et ridesenter.

Det blir ekstra bråk, støy, lyd og mye trafikk. Det er nært Ringvålaskogen barnehage som bruker naturen rundt i området, og ridesenteret vil tvinge barna bort. Hestene som allerede er i området ødelegger gangstiene, og økt antall hester vil gjøre det ekstra utrygt å gå ute. Med et ridesenter følger det med ekstra lukt, og det blir en økning av insekter og større fare for skadedyrproblem.

*Kommentar:* I gjeldende reguleringsplan for området er det regulert et ridesenter på samme størrelse som det som reguleres i planforslaget. Planforslaget legger imidlertid opp til at funksjonen flyttes 200 meter mot øst. Dette for å kunne oppnå en bedre terrengtilpasning for formålet, og for å unngå at adkomst til ridesenteret skal måtte skje gjennom et etablert boligområde. Planforslaget legger opp til en løsning der det vil være 70 meter til nærmeste nabo, og vegetasjon mot samtlige naboer.

Ringvålaskogen barnehage ble kontaktet i forbindelse med planarbeidet, og de har markert på et kart hvor barna leker. Det er tatt inn rekkefølgekrav om at de to arealene og fritidsvegen som berøres, erstattes og opparbeides innenfor areal foreslått regulert til LNFR.

Planforslaget kan eventuelt gi en økt belastning på stien med et større antall hester i området. Håndtering av husdyrgjødsel ivaretas av forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav.

Ketil Hagen, datert 21.09.2019

Hagen peker på at ridesenteret er plassert på lekeplassen for barna som bor i området. Planforslaget beskriver området som lite brukt og bærer preg av gjengroing, men dette mener Hagen er feil da barna leker der hver dag. Det eneste området som bærer preg av gjengroing er et område som har vært gjerdet inn med strømgjerde. Avsnittet om kollektivtilbud stemmer heller ikke, da det ikke går direktebusser til Tiller.

Hagen skriver videre at siden det ikke er noe fortau opp til Ringvålaskogen barnehage, så går beboerne i området gjennom skogen. Dette vil ikke være mulig når skogen bygges ned. De vil da være nødt til å gå langs Ringvålvegen som er svært trafikkert og uten fortau. Hagen mener erfaringer fra andre viser at etablering av ridesenter har en del uheldige konsekvenser for nærmiljøet og ber om at de som bor i nærheten bør få informasjon om hvordan det vil bli etter etablering av tiltaket.

*Kommentar:* Planbeskrivelsen gjør rede for barnetråkk som er registrert innenfor planområdet. Det har i samtale med Ringvålaskogen barnehagen kommet fram at barnehagen er aktive brukere av to steder innenfor planområdet. Det er tatt inn rekkefølgekrav om at de to arealene og fritidsvegen som berøres, erstattes og opparbeides innenfor areal foreslått regulert til LNFR.

Avsnitt om kollektivtilbud er endret.

Planforslaget legger opp til nytt fortau på den strekningen av Ringvålvegen som berøres av trafikk til tiltaket. Planforslaget vil påvirke den sørlige delen av stien som går gjennom beiteområdet, men ikke den som går gjennom skogen og møter innkjørselen til barnehagen. Den vil komme ut på vestsiden av ridehuset. Planforslaget legger premisser for etablering av ridesenteret. Et av mange tema for utarbeidelsen har vært at etableringen ikke skal påvirke eller bli til sjenanse nærmiljøet.

Astrid M. S. Bergan og Erik Harborg, datert 17.10.2019

Bergan og Harborg uttrykker bekymring for planforslaget. Der hvor nytt fortau er planlagt er det i dag et smalt skogbelte som fungerer som støy- og støvmur mot vegtrafikken for beboerne i sørlige del av Ringvålhaugen. De ber om at mest mulig av dette skogbeltet bevares, og peker på at det er

svært lite trafikk av fotgjengere i dette området i dag. Dersom man må ha et fortau her, kan en mulighet være å utvide vegbredden noe på vestsiden.

*Kommentar:* Prosjektet veg tilsvarer eksisterende veg med hensyn til plassering og bredde. Fortau er plassert på østsiden av veien, som en forlengelse av eksisterende fortau. Her møter den innkjørsel til Ringvålhaugen og bussholdeplass ved Ringvål Grind. En plassering på vestsiden vil bety et større terrenginngrep enn på østsiden, i et område avsatt til LNF. Det ville også bety en deling av fortau, der fotgjengerne må krysse veien. Trondheim kommune har stilt krav om etablering av fortau med bakgrunn i trafiksikkerhet.

#### Endringer etter offentlig ettersyn

- Planforslaget er oppdatert i henhold til vedtak til førstegangsbehandling
  - Det er tatt 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.
  - Det tillates én bolig, med én boenhet, på inntil 350 m<sup>2</sup> BRA avgrenset til eget formål på plankartet.
  - Størrelse på administrasjons-/driftsbygg er begrenset til én etasje, som illustrert.
  - Bestemmelsen som ivaretar hensyn til bygg med verneklasse B, er styrket.
- Formålet kombinert bebyggelse og anleggsformål (boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse / næringsbebyggelse - ridesenter) er endret til henholdsvis boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse for eneboligen, og andre idrettsanlegg – ridesenter, for ridesenteret
- Det er tatt inn rekkefølgekrav om at innenfor felt LNFR skal et område på minimum 500 m<sup>2</sup> tilrettelegges for naturlek. Arealet skal få egnet gangadkomst via skogssti og være ferdig tilrettelagt for naturlek og med etablert bål plass før bebyggelse innenfor felt BFS kan tas i bruk.
- Bestemmelsesområde markagrensa er tatt inn i vest
- Bestemmelsesområde vilkår for bruk av fjøsmur, er tatt ut

#### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.