

Saksframlegg

Detaljregulering av del av gnr/bnr. 156/8, ved Ringvålvegen, r20180004, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/82-4

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av del av gnr/bnr. 156/8 ved Ringvålvegen som vist på kart i målestokk 1:1000, merket TAG Arkitekter AS senest datert 3.4.2020 med bestemmelser senest datert 3.4.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 6.4.2020.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av TAG Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Frisk Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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 LNFR i planen.

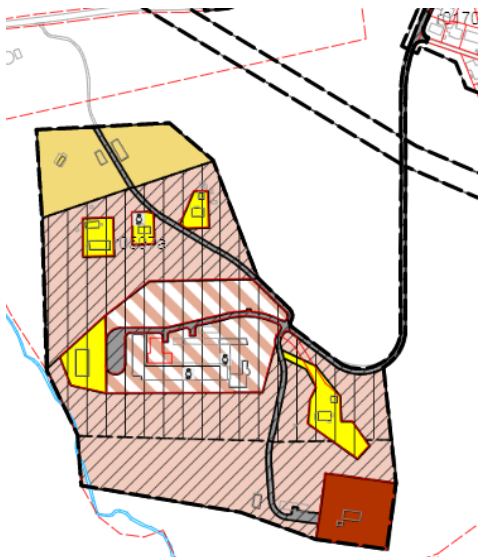
Planstatus

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 3.10.2002. Området i nordvest utgjør 11,2 daa og er her regulert som ridesenter.



Oversiktskart. Planområdet merket med rød sirkel.

Trondheim kommune



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

Tidligere vedtak

Planforslaget ble i sak 147/19 6.8.2019 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 m² 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.»

Vesentlige utfordringer i planarbeidet før førstegangsbehandling var forslagsstillers ønske om bolig og hybler og Kommunedirektørens krav om rekkefølgekrav om etablering av ridesenter før bolig. Utformingen av bestemmelse tilknyttet bygning med antikvarisk verdi var også et tema som Kommunedirektøren og forslagstiller ikke var enige om. Disse forholdene er løst til sluttbehandling, i tråd med vedtak til førstegangsbehandling.

Til førstegangsbehandling var eksisterende fjøsmur helt sør i planområdet vist med bestemmelsesområde vilkår for bruk av fjøsmur, etter forslagstillers ønske. Denne har kommunedirektøren nå valgt å ta ut av plankartet. Bakgrunnen for dette er at byantikvaren ikke har bedt om at denne reguleres for bevaring, samt at den sannsynligvis vil være til hinder for en eventuell framtidig gang- og sykkelveg videre fram til sanatoriet dersom denne legges på nordsida av vegen.

Vurdering

Planområdet

Planområdet er ca. 81 200 m² 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. 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 som 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.

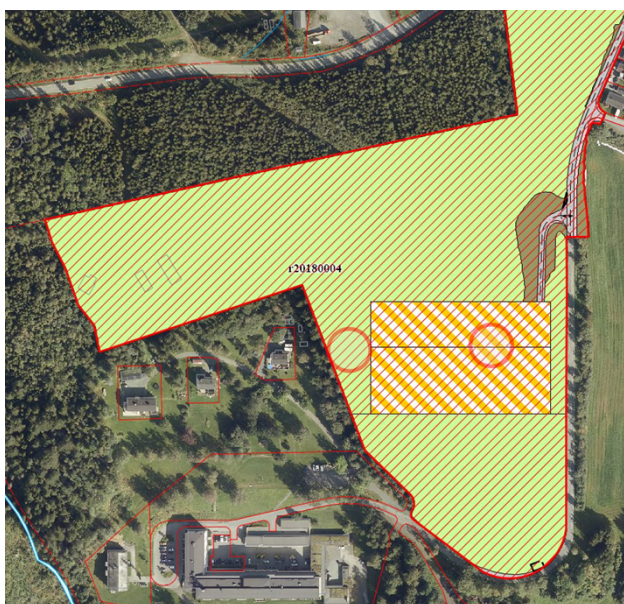
Trondheim kommune



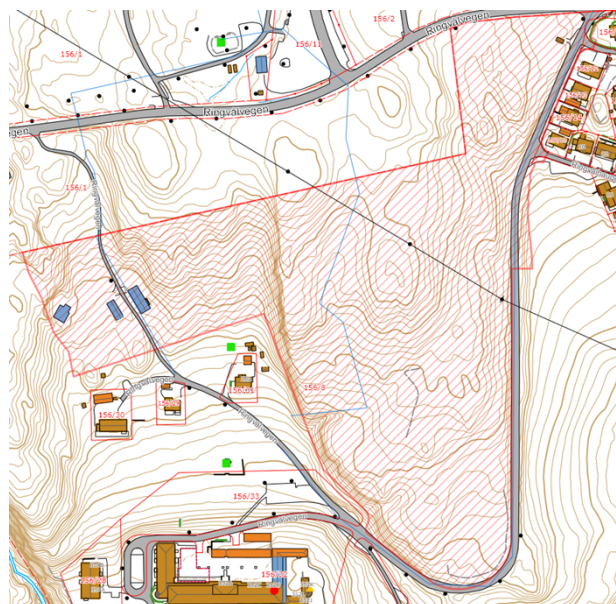
Dagens bruk. Planavgrensningen vist med rød strek.

Det er registrert naturtypeverdi B, det vil si viktig regionalt, vest i planområdet. Dette er en del av kantsonen langs Lauglobekken. Denne ligger innenfor markagrensa. I Trondheim kommunes webinnsyn er det markert et hjortevilttråkk tvers gjennom området, fra Leinstrandkorridor i øst til Leindalen i vest.

Det er registrert barnetråkk innenfor området i form av fritidsveg. Denne berører både området foreslått regulert som LNFR og område foreslått som ridesenter. I tillegg er det registrert to favorittsteder rett vest for, og en nord for planområdet. Ved varsel om oppstart og under offentlig ettersyn, kom det innspill om at planområdet brukes mye av barn og unge, deriblant Ringvålskogen barnehage som har etablert en leirplass i skogen. Det er spesielt to steder innenfor planområdet de bruker aktivt. Det ene området ligger midt i området foreslått som ridesenter. Det andre stedet som barnehagen bruker ligger helt inntil ridesenteret og rett ved området der planen viser etablering av bolig.



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



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

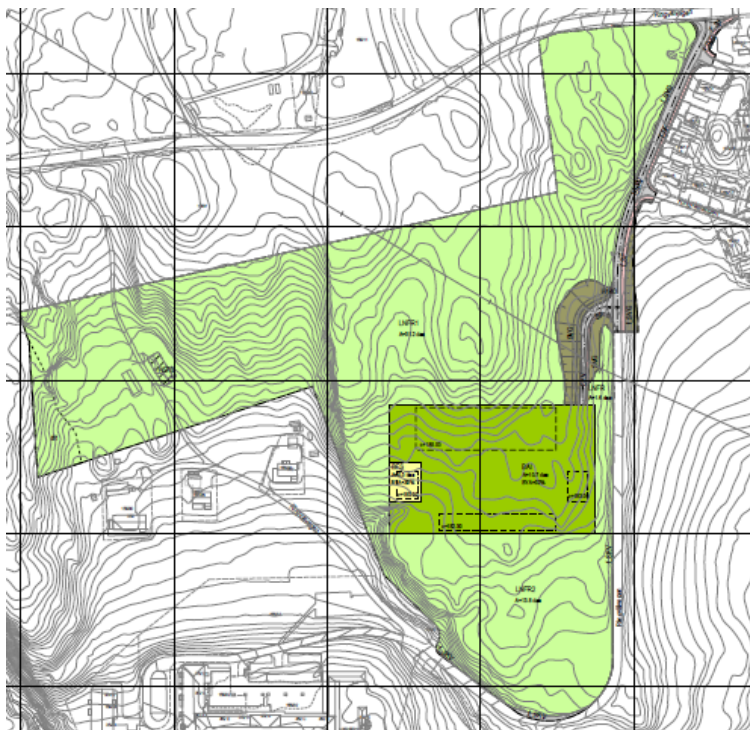
Trondheim kommune

Planforslaget

Planforslaget legger til rette for ridehall, stall, ridebane, driftsbygning innenfor område BAI (ridesenter), og én bolig innenfor område BFS (småhusbebyggelse). Boligen 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.

Det tillates en noe høyere bebyggelse innenfor BAI for å kunne innpasse ridehall, som vil være den høyeste bygningen innenfor anlegget.

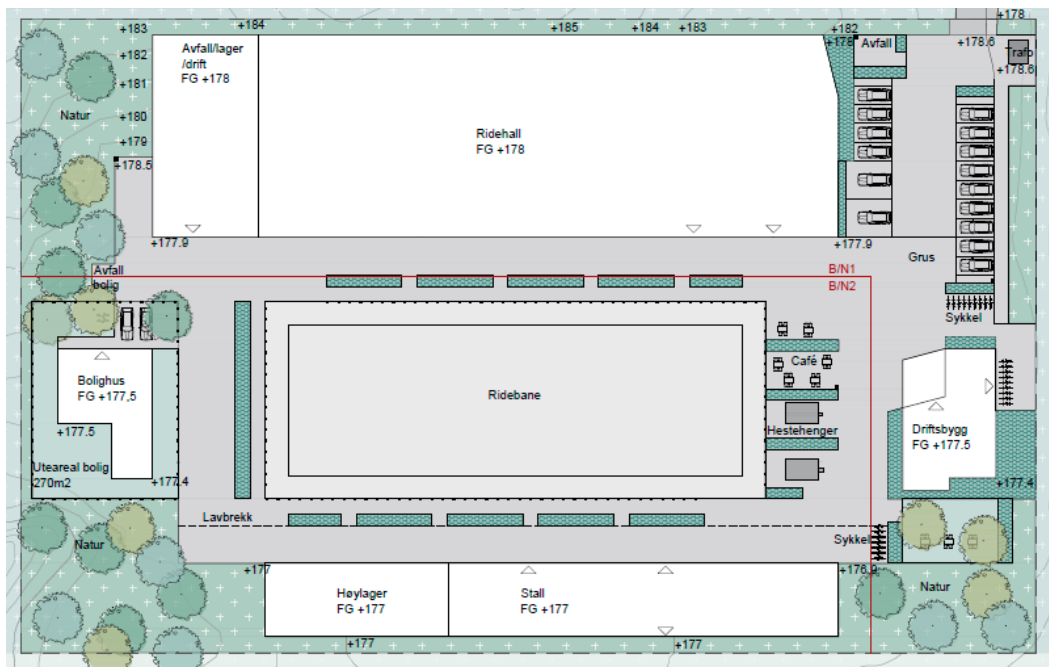
Plasseringen av BAI, i tilknytning til eksisterende kolle i nord, vil legge til rette for en god terrengtilpasning. Områder for utbygging, BAI og BFS, foreslås trukket mot skogkanten for å frigjøre åpen natur for beite. Størrelsen på det illustrerte anlegget er dimensjonert for minimum 10 og maksimum 15 hester. Ridesenteret reguleres som privat. Uthuset med antikvarisk verdi reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Resten av området, skogen og områder for beite, reguleres som LNFR. Arealet med naturverdi B reguleres med bestemmelsesområde markagrensa. Etablering av et ridesenter vurderes ikke å komme i stor konflikt med hjorteviltets trekkmuligheter gjennom området, da dette går i skogen nord for området vist som ridesenter. Det legges i planforslaget opp til fortau langs hele strekningen av Ringvålvegen (privat veg) mellom fv 6654 og ny innkjøring til ridesenteret.



Plankart

Rekkefølgekrav sikrer at ridesenter med stall med boks plass til minimum 10 hester, ridebane og ridehall, etableres før boligen kan tas i bruk. Samferdselsanlegg skal opparbeides før bebyggelse innenfor ridesenteret kan tas i bruk. Rekkefølgekrav sikrer også erstatningsareal for fritidsvegen som berøres, samt området som barnehagen benytter. Innenfor felt LNFR1 skal et område på minimum 500 m² tilrettelegges for naturlek. Arealet skal få egnet gangadkomst via skogssti og være ferdig tilrettelagt for naturlek og med etablert bål plass før boligen kan tas i bruk.

Trondheim kommune



Illustrasjonsplan viser utbyggingsområdet

Virkninger

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. Dette vil redusere terrenginngrepet. Ny plassering av ridesenter vurderes også å være mer hensiktsmessig for naboer. Område regulert til ridesenter i gjeldende plan foreslås omregulert til LNFR.

Illustrert anlegg har et areal på ca. 3200 m². Et ridesenter med en slik størrelse vil ha cirka tre fulltidsansatte, avhengig av type drift.

I og med at det allerede er regulert et ridesenter innenfor planområdet, med lik størrelse som planforslaget legger opp til, vil planforslaget ikke føre til en større trafikkbelastning enn gjeldende plan ville ha gjort om den var realisert. Planforslaget legger også opp til nærhet til bussholdeplass, og sikrer en trygg adkomst fra Ringvålvegen. Planforslaget berører ikke dyrkajord. Deler av planområdet er i dag utleid til hestebeite.

Medvirkning

Reguleringsforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 10.8. til 21.9.2019. Plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og illustrasjonsmateriale var lagt ved saken. Ved en feil ble ikke resten av planmaterialet lagt ved. Saken ble 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 barns bruk av området ikke var problematisert i saksframlegget til førstegangsbehandling. Barnas representant var heller ikke varslet tidligere.

Det kom inn ni merknader ved den opprinnelige høringa, og tre ved den begrensede høringa. Fylkesmannen etterlyste vurdering av alternative plasseringer av ridesenteret innenfor eiendommen. Fylkeskommunen hadde faglig råd om at konsekvensene for vilttrekk ble vurdert ytterligere. Alternative plasseringer og konsekvenser for viltråkket, er redegjort for i planbeskrivelsen. Både fylkeskommunen og barnas representant ba om at det ble sikret

Trondheim kommune

erstatningsreal for arealene som benyttes av barn og unge. Naboer til planområdet er opptatt av håndtering av husdyrgjødsel, barns bruk av området, samt ny trafikksituasjon. Dette er svart ut i saken.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 14.4.2020

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tone Bergsmyr
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: ROS-analyse

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved