



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	90/25	11.06.2025

5041 - Hjelseth vannbehandlingsanlegg - Behandling for høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I samsvar med plan - og bygningslovens §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved utvalg Plan og miljø å legge ut til offentlig ettersyn reguleringsplan for 5041 Hjelseth vannbehandlingsanlegg, som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 25.04.2025.

Det varsles om at med endelig vedtak i denne sak, oppheves gjeldende detaljreguleringsplan for 2-071 Hjelseth vannbehandlingsanlegg - Lånke, vedtatt 21.11.2019.

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 90/2025 i møte den 11.06.2025:

For forslaget stemte 10: Per Erik Moen (Ap), Siw Mæhre (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Henrik Josteinsson Myhr (Sp), Mona Raaen (Sp), Rolf Charles Berg (Sp).

Dermed ble innstillingen vedtatt som følger:

I samsvar med plan - og bygningslovens §12-10 vedtar Stjørdal kommune ved utvalg Plan og miljø å legge ut til offentlig ettersyn reguleringsplan for 5041 Hjelseth vannbehandlingsanlegg, som vist på plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 25.04.2025.

Det varsles om at med endelig vedtak i denne sak, oppheves gjeldende detaljreguleringsplan for 2-071 Hjelseth vannbehandlingsanlegg - Lånke, vedtatt 21.11.2019.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Situasjonsplan
6. Matjordplan
7. Innspill til planoppstart
8. Kommentarer til innspill
9. Notat - Bassengplassering, Hjelseth.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Framtidens vannforsyning i Stjørdal kommune, oktober 2018
2. Kommuneplanens arealdel 2013 - 2022
3. Detaljplan for Hjelseth vannbehandlingsanlegg - Lånke, vedtatt 21.11.2019.
4. Detaljplan for gang- og sykkelveg fv. 705, Bjørgmyran-Frigården, vedtatt 28.01.2021.

Saksopplysninger:**BAKGRUNN**

På vegne av Stjørdal kommune, har Henning Larsen/Rambøll utarbeidet et forslag til ny reguleringsplan for Hjelseth vannbehandlingsanlegg.

Hensikten med planendringen er å samlokalisere høydebassenget (som i dag ligger nordvest for planområdet) til det relativt nye vannbehandlingsanlegget på Hjelseth. Oppføring av nytt høydebasseng med tilhørende garasje medfører en utvidelse av dagens planområde på ca. 2.7 daa, lokalisert til planområdets nordvestre del.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger langs Fv. 705 (Selbuvegen) i krysset med Jullumsvegen, ca. 5 km fra Hell, og omfatter kommunal eiendom gnr/bnr. 177/6 med deler av tilstøtende vegareal og nabogrunn.

Planområdet er på ca. 9 daa, og består av dagens kommunale vannbehandlingsanlegg med tilhørende adkomstveg og parkeringsplasser. Tilgrensende områder består i hovedsak av landbruksarealer med gårdsbruk. Området er tilnærmet flatt og har en synlig beliggenhet fra Selbuvegen.

Planområdet avgrenses i sørvest mot ny reguleringsplan for gang- og sykkelveg fv. 705, Bjørgmyran-Frigården, som også omfatter bussholdeplass og innregulert kryss fra Selbuvegen til Jullumsvegen.

PLANSTATUS

For uregulerte områder gjelder kommuneplanens arealdel 2013-2022, hvor arealet er avsatt til LNFR-formål. Her tillates kun oppføring av bygninger og anlegg som er nødvendige for landbruksdrift.

For eksisterende vannrenseanlegg gjelder detaljplan for Hjelseth vannbehandlingsanlegg - Lånke, vedtatt 21.11.2019.

Del av planområdet, langs Selbuvegen er erstattet av detaljregulering for gang- og sykkelveg fv. 705, Bjørgmyran-Frigården, vedtatt 28.01.2021.

PLANFORSLAG

Planområdet avsettes i hovedsak til byggeformål for vannforsyningsanlegg. Planen er ellers regulert til kjørevege og båndleggingssone for regulering, hvor arealbruken ikke skal hindre gjennomføringen av planlagt gang- og sykkelveg mellom Bjørgmyran og Frigården.

Planen legger til rette for oppføring av et fem meter høyt høydebasseng med tilhørende garasje. Adkomst skjer via en eksisterende vegsløyfe som går rundt det nåværende vannbehandlingsanlegget. Det skal også etableres et tilbygg på sørsiden av vannbehandlingsanlegget.

PLANPROSESS

Utvidelse av planområdet medfører planendring etter plan- og bygningslovens §12-14 første ledd, jfr. §§ 12-8, 12-10 og 12-12. Planendringen omfatter også gjeldende detaljplan, som utgår i sin helhet. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Oppstartsmøte med kommunal planmyndighet ble avholdt 24.09.2024. Igangsatt regulering ble kunngjort i Bladet tirsdag 05.11.2024. Varslingsbrev har blitt sendt til myndigheter og berørte parter.

KOMMENTAR TIL INNSPILL

Innenfor fristens utløp har det kommet inn 7 innspill til planarbeidet. Disse er gjennomgått og kommentert i planbeskrivelsen, jfr. vedlegg 3.

Vurdering:

FORMÅL OG EGNETHET

Planforslaget medfører at ca. 2.7 daa endres fra landbruksareal til byggeområde for teknisk anlegg, og er dermed i strid med kommuneplanens arealdel 2013-2022.

Tiltaket innebærer en viktig samfunnsinteresse, men samtidig er det viktig at inngrep i jordbruksareal tilstrebes begrenset til et minimum.

I den forbindelse er det vurdert å legge høydebassenget sør for behandlingsanlegget, slik at landbruksarealet mot nordvest spares. Dette arealet er imidlertid begrenset av dagens bebyggelse, trafikkareal og avstandskrav til Selbuvegen og ledningsnett. Videre muliggjør det fallende terrenget nordvest for vannbehandlingsanlegget en større effektiv bassenghøyde, større bassengvolum og en enklere rørføring.

Det er også vurdert å la høydebassenget være der det er lokalisert i dag. Men det viser seg at anlegget er i en dårligere bygningsmessig tilstand enn forutsatt, og vanskelig å utvide. Det er behov for et større basseng for å få en ytterlig stabilisering av produksjonsnivået i det nye vannbehandlingsanlegget. Et basseng med større volum ville gi økt sikkerhet for den generelle forsyningen og økt handlingsrom for driften ved uforutsette hendelser.

Det overstående tilsier at det er mest hensiktsmessig å samlokalisere nytt høydebasseng med Hjelseth vannbehandlingsanlegg, plassert nordvest for anlegget. Det vises til notat, jfr. vedlegg 9.

FUNKSJON OG UTFORMING

Høydebassenget vil ha et kuppelformet tak med gesimshøyde på 5 meter. Garasjen vil ha flatt tak. Tilgangen til både høydebassenget og garasjen vil skje via en eksisterende vegsløyfe som går rundt det nåværende bebyggelse, og sikrer en god adkomst til de nye byggene.

Fordi bebyggelsene er eksponert mot vegfarende langs Selbuvegen, er det visuelle inntrykket av anlegget av betydning. Nybyggene skal utformes med visuell variasjon og

tilpasning til omgivelsene for å unngå et monotont uttrykk og sikre en harmonisk integrering i landskapet. Dette sikret i bestemmelsene. De nye anleggene vil bli lavere enn det som er bygd fra før. Dette er sikret i høydebestemmelser påført plankartet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Langs Fv.705 ligger det tre vannledninger (VL500, VL160 og VL400) som planen må hensynta. Dette er gjort med byggegrenser som sikrer tilstrekkelig avstand.

Planområdet har adkomst fra Selbuvegen (Fv.705) via Jullumsvegen (Kv.8109), som er innregulert som kjøreveg med tilstrekkelig bredde.

Reguleringsplan går klar av eksisterende og planlagte veganlegg og kryssløsninger, og tilstrekkelig avstand til Fv. 705 er sikret med en byggegrense på 30 meter målt fra senterlinje veg.

HELSE OG MILJØ

Planområdet er eksponert for vegtrafikkstøy fra Fv. 705, hvor utendørs støynivå på tomte overskrider Lden 55dB (gul sone). Tomta omfattes også av gul støysone fra Frigård skytebane, hvor utendørs støynivå er over Lden 35 dB. Innenfor disse sonene bør kommunen vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Tiltaket som foreslås i planforslaget er ikke av støyfølsom karakter.

Det foreligger risiko for utslipp av kjemikalier (herunder klor) som vil få konsekvenser for natur og miljø. Dog er det en viss avstand til nærmeste vannveg. Det legges til grunn at anlegg påses bygd og driftet etter gjeldende forskrifter og konsesjonsbetingelser.

RISIKO OG SÅRBARHET

ROS-analyse

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. Det er vurdert 18 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser, hvorav 7 av hendelsene havner innenfor gul risikoklasse hvor tiltaks skal vurderes og 1 havnet innenfor uakseptabel hendelse (sabotasje). De resterende havner alle i grønn risikoklasse, hvor tiltak ikke er nødvendig. Avbøtende tiltak for trafikkulykker og birdstrike er sikret i plankart og bestemmelser. Risiko for setninger løses gjennom forskriftsmessig fundamentering ifm. byggesaken. Andre risikoforhold må løses ifm. driften av anlegget. Anlegget har i dag tiltak som ivaretar sikkerheten med gjerder, låser, overvåkning og alarm. Det forutsettes at disse tiltakene videreføres. Det vises til ROS-analyse, jfr. vedlegg 4.

Gjennom videre oppfølging, enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering eller oppfølging i anleggsfase vurderes det at risikoen vil kunne ivaretas, og antatt risikonivå etter dette vil være akseptabelt.

Grunnforhold

Tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleireskred. NVE forklarer at dette er en generell vurdering av større områder og ikke påvisning av marin leire eller kvikkleire.

Området er utredet for områdestabilitet etter NVEs veileder 1/2019. Henvises til 1350059344 G-not-001 med konklusjon om at planområdet er ikke utsatt for fare for kvikkleireskred.

Flom- og skredfare

Ihht. NVEs Atlas er planområdet ikke berørt av NVEs registrerte fareområder

VERN OG BEVARING

Kulturminner

Det er ihht. database GEONORGE ikke registrert kulturminnefunn innenfor planområdet, men det ligger et automatisk freda kulturminne på nærmeste gård som ligger nord for tomta.

Naturmangfold

Planer som påvirker naturområder, skal alltid vurderes etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. Det innebærer at naturtyper med tilhørende arts mangfold og økologiske prosesser, samt arter og deres genetiske mangfold skal ivaretas i størst mulig grad. Søk i Naturbasen (www.dirnat.no) viser ingen spesielt registrerte naturverdier i planområdet eller dets nærområde.

Jordvern

Planutvidelsen legger beslag på 2,7 daa dyrkbart jordbruksareal nordvest i planområdet. Fulldyrka jord er ikke berørt.

Matjordkartleggingen viser at jordsmonnet i planområdet består av skogsjord og oppdyrket fyllmasse. Fyllmassene består av om rørt leire, brun sand, grus og stein og er ikke av kvalitet som anbefales flyttet og gjenbrukt som matjordsjikt på jordbruksareal.

Toppsjiktet av jord fra tidligere skogarealer er av en kvalitet som vil egne seg til dyrking. Det vil egne seg godt å benytte disse massene til jordforbedring. Det er derfor utarbeidet en matjordsrapport som beskriver jordkartleggingen og eventuelle tiltak for å benytte massene som en ressurs.

Matjordplanen er forelagt kommunens landbrukskonsulent, som ikke har vesentlige innvendinger til planen.

KONKLUSJON

Plandokumentene er utarbeidet slik at de belyser saken på en tilfredsstillende måte.

Da planforslaget tilrettelegger for tiltak som anses å være av vesentlig interesse for samfunnet, anbefaler kommunaldirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Samtidig varsles oppheving av gjeldende plan (vedtatt 2019), da angjeldende planforslag med tilliggende detaljregulering for gang- og sykkelveg (vedtatt i 2021), til sammen vil ivareta gjeldende plans innhold.