



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	171/20	14.10.2020

2-063 Hell Arena - 1.gangsbehandling av reguleringsplan

Vedtak i Utvalg Plan og Miljø - 14.10.2020

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11, vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til regulering for Hell Arena, som vist på plankart datert 10.09.2019 sist revidert 30.09.2020, med tilhørende planbestemmelser sist revidert 30.09.2020 og planbeskrivelse v/Plan Arkitekter AS datert 24.09.2019 sist revidert 24.03.2020 og planbeskrivelse v/Pro Invenia datert 20.02.2020 sist revidert august 2020.

Før planforslaget kan 2.gangsbehandles må overordnet plan for vann og avløp fastsettes i samråd med Stjørdal kommune, jamfør vedlagt VA-notat.

Behandling i Utvalg Plan og Miljø - 14.10.2020

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 jamfør § 12-11, vedtar Stjørdal kommune ved Utvalg plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til regulering for Hell Arena, som vist på plankart datert 10.09.2019 sist revidert 30.09.2020, med tilhørende planbestemmelser sist revidert 30.09.2020 og planbeskrivelse v/Plan Arkitekter AS datert 24.09.2019 sist revidert 24.03.2020 og planbeskrivelse v/Pro Invenia datert 20.02.2020 sist revidert august 2020.

Før planforslaget kan 2.gangsbehandles må overordnet plan for vann og avløp fastsettes i samråd med Stjørdal kommune, jamfør vedlagt VA-notat.

Vedlegg:

Vedlegg:

2-063 Plankart_Plan A rev.30.09.2020
2-063_reguleringsbestemmelser_rev.30.09.2020
2-063 Planbeskrivelse_Plan Ark rev. 24.3.2020
2-063 Planbeskrivelse tillegg_ProInvenia august 2020
2-063 KU miljø-forurensing_Sweco 22.01.2020
2-063 KU Transport og veg_Vianova 12.03.2020
2-063 VA-notat_Vianova 14.03.2017
2-063 Grunnforhold og skredfare_Sweco rev.12.02.2019
2-063 Fjernvirkningsanalyse_Plan A 13.12.2018
2-063 Landskapsanalyse_Plan A 13.12.2018
2-063 Nærmiljø og friluftsliv_Plan A 13.12.2018
2-063 ROS-analyse_Plan A rev.11.11.2019
2-063 Geoteknisk vurdering oppfylling eksisterende veg_Rambøll 19.12.18
2-063 Geoteknisk vurdering oppfylling ny veg_Rambøll 11.03.19
2-063 Grunnundersøkelse Rambøll_12.12.2018
Støvvurdering av ny adkomst_Pro Invenia 07.12.18
Landbruksfaglig vurdering_ProInvenia 10.04.2019
Vurdering jordkvalitet 179-1_Norsk Landbruksrådgivning 20.07.2019
Analyse deponerte masser_Franzefoss gjenvinning_ALS 09.11.2018
2-063 Illustrasjonsplan overordna rev.01.04.2020
2-063 Illustrasjonsplan skiløype rev 03.03.2020
2-063 Illustrasjonsplan bane 03.03.2020
2-063 Planskisse tilleggsområde_Br.Bj. 15.01.2020
Oversiktskart planområde
Tiltaksbeskrivelse Hell Arena_Proneo 11.07.2018
Planprogram
Referat oppstartsmøte
Referat offentlig møte
Samrådsmøte brann 19.04.2019
Innspill til varsel om oppstart 1
Innspill til varsel om utvidet planområde
Innspill - Hjelset og Leren jaktlag

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger

FORMÅL

Planforslaget med konsekvensutredning er i hovedsak utarbeidet av Plan Arkitekter AS i samarbeid med Vianova og Sweco, på vegne av tiltakshaver Smart Mobility Norway AS.

Formålet med planen er å tilrettelegge en flerbruksarena for forskning, testing, opplæring og undervisning, i tillegg til arrangement knyttet til nye energiformer og ny teknologi innen transport.

Dette vil omfatte bygninger og anlegg for kontor, verksted, lager og testarena for prøvekjøring, i tillegg til vegatkomst og erstatningsareal for skiløyper og skihytte som må flyttes.

I tillegg til selve Hell arena er det lagt til 3 tilleggsområder i planforslaget, som inneholder ny trassè for Stormyrvegen og utfyllinger og deponier langs vege. Tilleggsdelen er utarbeidet av Pro Invenia AS på vegne av grunneier Geir Hagen og tiltakshaver Brødrene Bjerkli AS. Tiltakene har vært gjenstand for ulovlighetsoppfølging. Formålet med å inkludere tiltakene i planen er at de innebærer ny vegatkomst til Hell Arena og ligger nært opptil planområdet. Tiltakene er nå utredet og det skal vurderes å regulere dem for å evt avslutte ulovlighetsbehandlingen.

PLANOMRÅDET

Planområdet er totalt på 1052 daa og ligger 11 km sør for Stjørdal sentrum, og 8,5 km sør for E6-avkjøringen til Lånke og Selbu. Det er to atkomstveger fra Fv705 inn til planområdet: Stormyrvegen er privat og går via gården Hjelset, forbi Lånkebanen og til Stormyra næringsområde og Lauvåsen steinbrudd. Frigårdsvegen tar av Fv705 600 meter sør for Stormyrvegen, og den er kommunal. Den går forbi et boligfelt til Forsvarets eiendom med bl.a. skytebaner.

Planområdet er omkranset av Stammyrsvannet og Stormyra næringsområde i nord, Frigården med Forsvarets skytebaner i øst, Julåsen -en langsgående bergkam mot sør, og skog og utmark mot vest. Området ligger hovedsakelig på eiendommen gnr/bnr 179/1, mens flere andre eiendommer er noe mindre berørt (de er beskrevet i planbeskrivelsene). Planområdet for tiltaksområdet til Hell Arena består av skog og utmark med dyp myr og myrlendt grunn. Det er registrert flere rødlistearter i og rundt området. Området er viktig som nærfriluftsområde med skihytte, lysløype og andre skiløyper, og andre friluftaktiviteter på sommertid.

PLANSTATUS

Planforslaget er ikke tidligere regulert, og er i strid med kommuneplanens arealdel. Det meste av planområdet er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel, med unntak av 30 daa på Forsvarets eiendom som er regulert i plan 2-041 Frigården skytebaneanlegg. Planområdet grenser til plan 2-041 og 2-046 Lauvåsen steinbrudd og Stormyra næringsområde. Atkomstvegene følger delvis eksisterende veger som tidligere er regulert gjennom plan 2-046, 2-040 Lånke motorsportsenter og 2-041, og berører så vidt en avkjørsel til boligfelt i plan 2-011 Julan Østre.

PLANPROSESS

Planforslaget har vært gjennom en lang planprosess som har stoppet opp flere ganger. Konsulentfirmaet Plan Arkitekter as har vært engasjert i hele prosessen, mens oppdragsgiver er endret underveis. Oppstartsmøte ble avholdt i 2009, med formål om å planlegge et motorsportanlegg. Fra starten var det en samling med flere motorsportforeninger som stod bak Stiftelsen Hell Motorpark, og formålet var å utvikle et nasjonalt og evt europeisk motorsportsenter. Prosessen stoppet opp pga manglende finansiering. I årene etter ble Stjørdal kommune, Trondheim kommune, Sør- og Nord-Trøndelag fylkeskommune og Stjørdal næringsforum involvert. I 2014 tok Stjørdal kommune initiativ til å sette i gang planprosessen igjen, ved å engasjere Proneo AS som prosjektleder. Det ble jobbet med finansiering, der bl.a. Stjørdal kommune bidro med kr 500.000.

Det ble avholdt nytt oppstartsmøte i 2014, og da var formålet utvidet til å omfatte et flerbruksanlegg for helårsbruk, under navnet Hell Forest Arena.

Rådmannen vurderte tiltaket etter forskrift om konsekvensutredninger, §§ 8 og 10, og konkluderte med krav om konsekvensutredning, pga av størrelsen på planområdet, at formålet ikke var i tråd med kommuneplanens arealdel, og at naturverdier vil bli berørt. Planprogram for konsekvensutredning ble vedtatt 18.06.2015.

I årene fram til 2019 har det vært avholdt flere møter mellom Stjørdal kommune og konsulentene om innhold i planen og utredningene. Planlegging av veger og atkomst for myke trafikanter, vann- og avløpsforhold har vært viktige tema, i tillegg til utredningene i henhold til planprogrammet.

Underveis har stiftelsen som opprinnelig var forslagstiller endret status. De som står bak planforslaget nå er et aksjeselskap som heter Smart Mobility Norway AS, som eies av Stjørdal kommune (94,3%) og stiftelsen Hell Motorpark (5,66%). Styreleder i selskapet er Jan Selvig, og Stjørdal kommune har en observatørrolle i styret.

Parallelt med endring av planforslagstiller er intensjonene og formålet med planen blitt endret. Planforslaget inneholder ikke lenger noe formål som tillater motorsport, men tilrettelegger for bebyggelse og anlegg som bygger opp under anleggets formål (testing, forskning, undervisning og opplæring).

Planforslaget for Hell Arena ble innsendt i mars 2020.

Tilleggsområde i planen

Planforslaget for Hell Arena foreslo opprinnelig å benytte den eksisterende vegen som var regulert gjennom 2-040 som atkomstveg. Dette har også vært atkomstveg for Lauvåsen Pukk AS og Stormyra næringsområde, samt motorsportanlegget.

Lauvåsen pukk AS/Br.Bjerkli AS har anlagt en strekning med ny trasse av denne vegen, uten søknad eller godkjenning. I tillegg er de ansvarlig for at det er fylt ut masser flere steder langs vegen, samt at det er deponert masser på ca 70 daa dyrka mark, med fyllingshøyde med et snitt på 2 meter, også uten godkjenning.

Stjørdal kommune har i 2018-2019 hatt ulovlighetsoppfølging av tiltakene mot grunneier og Br.Bjerkli AS. Et pålegg var å utrede konsekvensene av tiltakene og et alternativ kunne være å regulere dem, dersom utredningene viste at dette kunne anbefales. Mot slutten av 2019 var kommunen kjent med at de pålagte utredninger og planarbeid var igangsatt for å følge opp ulovlighetsvedtakene. Pro Invenia AS var engasjert som plankonsulent.

Fordi planforslaget for Hell Arena begynte å bli klart for innsending samtidig som arbeidet til ProInvenia var igangsatt, ble det vurdert og funnet hensiktsmessig å legge den nyeste vegtrassèen inn i Hell Arena-planen. Dette for å unngå å først behandle planforslaget for Hell Arena med en vegtrassè, og like deretter behandle en plan fra Br.Bjerkli AS med en annen parallell vegtrassè, I tillegg ble også de ulovlige tiltakene med utfyllinger og deponi lagt inn i samme plan.

Historikken i saksgangen i ulovlighetsoppfølgingen er detaljert oppsummert i planbeskrivelsen for tilleggsområdet (vedl.5).

Når det gjelder varsling av planoppstart for tilleggsområdet, har kommunedirektøren vurdert at tiltakene gjennom saksgangen er kjent for både sektormyndigheter og berørte parter. Området er også innenfor det varslede planområdet for Hell arena.

Fordi tilleggene i planforslaget kom inn mot slutten av planarbeidet med Hell Arena, så er de kun lagt inn i felles plankart og bestemmelser, mens det følger en egen planbeskrivelse og egne utredninger for tilleggene. Planbeskrivelsene og utredningene for Hell Arena gjelder for planforslaget uten tilleggene.

Plandokumentene ble innsendt i mars/april 2020, med endringer innsendt i august 2020.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Under følger en oppsummering av planforslaget - først innholdet i Hell Arena, deretter tilleggsområdet. For mer informasjon vises det til planbeskrivelsene for Hell Arena og for tilleggsområdet, samt konsekvensutredningen og alle undersøkelser, analyser og underrapporter som er vedlagt i saken.

• **Hell Arena (planbeskrivelse v/Plan Arkitekter, vedlegg 4)**

Planområdet er på 913,5 daa fordelt på reguleringsformålene:

- Kombinert bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg: 388 daa
- Skiløype: 39 daa
- Friluftsmål: 10 daa
- Parkering: 8 daa
- Samferdselsformål: 57,5 daa (kjøreveg 47 daa, annen veggrunn 3 daa, fortau og gangsykkelveg 7 daa, bussholdeplass 0,5 daa)
- LNF: 411 daa
- Bolig og forsvar 0,5 daa

Byggeformål

Bebyggelse - og anleggsområde kombinert med samferdselsformål og teknisk infrastruktur (BAA)

Formålet er å tilrettelegge en arena med bygninger og anlegg der hovedaktivitetene skal være forskning, testing, opplæring og undervisning, arrangement knyttet til nye energiformer og ny teknologi, samt andre arrangementer på samme måte som Frigården brukes i dag.

Av bygningsmasse tillater planen bygninger på inntil 3 etasjer med samlet grunnflate inntil 20000m² og inntil 5 bygg inntil 5 etasjer med grunnflate under 100 m². Det tillates midlertidige og transportable konstruksjoner, som tribuner, haller, telt, kiosk m.m.

Det tillates anlegging av asfalterte flater, kjørebane, støyskjermer, gjerder og fordrøyningsanlegg. Anleggene omfatter baner, depotområder, internveger, kontrolltårn mv. som vist på illustrasjonsplanene er det planlagt kjørebane på 3-4 km, som kan deles i kortere baner ved behov, en hastighetsstrekning og en ovalbane på 3-4 km som omslutter hele anlegget.

Plankartet er lite detaljert og har ikke byggegrenser, men bestemmelsene stiller krav til utforming etter godkjent situasjonsplan. Det stilles krav til inngrep i og behandling av terreng og vegetasjon.

Skiløyper (BST)

Hell Arena beslaglegger et friluftsområde der det i dag er et nett av turstier, skiløyper, lysløype og skihytte. For å bøte på dette er det i planforslaget avsatt areal for nye skiløyper og område for skihytte og skileik (LF) utenfor anleggsområdet for Hell Arena. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at dette må være etablert på nytt område før det eksisterende kan bygges ned. Trassèen som er lagt inn i plankartet viser plassering av lysløype.

Boligformål

Planforslaget åpner ikke for boligformål, men det er lagt inn frisiktsoner i vegkryss. Tilgrensende arealer til vegkryssene blir liggende i frisiktsonen, og noe av dette er boligformål som er regulert i andre planer.

LNF-formål

Friluftsområde (LF)

Dette formålet henger sammen med avsnittet over, og innebærer at det kan bygges ny skihytte på inntil 200m² med krav til universell utforming, stier, turveger og tiltak som er i tråd med tiltenkt bruk.

LNF-område (LNF)

Her tillates ikke tiltak som er til hinder for friluftsliv eller skogsdrift. Innenfor LNF 1-3 tillates ikke snauhogst, av hensyn til skjerming. Innenfor LNF 4-7 tillates det å gjøre terrengtilpasning for å bygge skiløypa som reguleres gjennom området.

Teknisk infrastruktur

Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass

Planforslaget skal løse trafikksituasjonen for både Hell Arena og Frigården, ved daglig drift og ved store arrangement. Hovedatkomsten for gods- og personbiltrafikk skal være Stormyrvegen (SKV3) over Stormyra næringsområde, til Hell Arena og Frigården. I planen er det lagt inn plass til utbedring av kryss og siktforhold, og krav til vegbredde minimum 6,5 meter bredde.

Det er behov for å lage trygg atkomst for myke trafikanter inn til Frigården. Det foreslås å flytte Frigårdsvegens avkjørsel fra Selbuvegen lengre mot sørøst for biltrafikk, og å omregulere dagens Frigårdsveg til gang- og sykkelveg på strekningen fra Selbuvegen og vestover forbi Julian/Jullum boligfelt (ca 350 meter). Det reguleres bussholdeplass langs Selbuvegen ved atkomsten til gang- og sykkelvegen. Den nye strekningen av Frigårdsvegen møter den gamle vest for boligfeltet. Herfra reguleres det fortau langs Frigårdsvegen, helt til den møter Stormyrvegen ved Hell Arena. Slik blir det sammenhengende trassè for myke trafikanter fra Selbuvegen og inn i planområdet. For å løse busstransport inn til området foreslås det å etablere en vegslynge ved Frigården, slik at busser kan kjøre inn og ut, sette av og hente passasjerer inne i området. Det foreslås krav om 6,5 meters bredde på Frigårdsvegen (SKV 4 og 5). Både Frigårdsvegen, Stormyrvegen og bussrunden foreslås regulert som offentlig veg. Mindre veger i planområdet reguleres som private veger med 3,5 meter bredde.

Det foreslås krav om minimum 2,5 m bredde på fortauet og 3 meter gang- og sykkelvegen. Begge foreslås regulert som offentlige.

Denne løsningen er tilstrekkelig for å ivareta trafikkmengde og beredskap ved arrangement i nedre deler av Frigården. Ved større arrangement på Hell Arena vil det være behov for å benytte veg gjennom forsvarrets område for utrykningstrafikk. Dette reguleres ikke fordi det er nødvendig kun ved spesielle tilfeller. Forsvaret er positiv til å inngå avtaler ved behov.

Parkering

Det er lagt inn to parkeringsplasser i planen, PP1 er avsatt for idretts- og friluftformål og PP2 for bygge- og anleggsområdet til daglig drift og mindre arrangement. Ved større arrangement kan det parkeres på Frigården.

Vann og avløp

Det er behov for etablering av en komplett VA-struktur med løsninger som ivaretar samtlige behov som en flerbruksarena trenger. Dette inkluderer tiltak også på eksisterende anlegg, og det vurderes som aktuelt med permanente tiltak på pumpestasjonen i Lånke, ledningsnettet på Frigården, og tilknytningen til kommunalt nett.

Vannmengdebehovet vil variere, men det må tilrettelegges løsninger for vannforsyning til servicebyggene, brannslukking og beredskap.

VA-utredningen ligger til grunn for nødvendige videre utredninger. Det er ikke tatt stilling til endelig løsning i planforslaget, men det foreslås at dette fastsettes i samråd med Stjørdal kommune før planforslaget vedtas.

Renovasjon

Det er ikke avsatt eget arealformål for renovasjon i planen. Dette må betraktes som næringsavfall, og bør løses i sammenheng med andre næringsaktører i området. Bestemmelsene stiller krav om at løsning skal foreligge ved søknad om tiltak.

Energi

Det er ikke utredet fremtidig behov for energi, eller avsatt areal for trafo i planen. Bestemmelsene stiller krav til at løsning skal foreligge ved søknad om tiltak.

Forsvaret

Det er lagt inn frisisiktsoner i vegkryss. Tilgrensende arealer til vegkryssene blir liggende i frisisiktsonen, og noe av dette er forsvarsformål som er regulert i andre planer.

Hensynssoner

Bevaring naturmiljø

Det er registrert et område av naturtypen rik boreal løvskog i planområdet, mellom bygge- og anleggsområdet og området for skihytte og friluftaktiviteter. Naturtypen er sikret med hensynssone H560. Arealformålet under hensynssonen er LNF3.

Bevaring kulturmiljø

Det er en automatisk fredet heller (id 213354) i området LNF1, som er sikret med hensynssone H570 i planforslaget. Det er et eksisterende klatrefelt i samme område. Bestemmelsene tillater ikke tiltak som forringer kulturminnet, men bruk av klatrefeltet tillates videreført.

• **Tilleggsområder i planforslaget (planbeskrivelse v/Pro Invenia, vedlegg 5)**

Tilleggene i planforslaget utgjør ca 137 daa. Dette omfatter

- en strekning av Stormyrvegen SKV3 som er endret i forhold til tidligere regulert veg
- vegen SKV8 er lagt inn som atkomst fra SKV3 til motorsportanlegget.
- utfyllingene vist som annen veggrunn ca 25 daa
- deponiet vist på plankartet som LJO5 (jordbruk) ca 100 daa
- en skråning for å sikre/hindre utglidning, vist som LNF8 ca 12 daa

Trafikkformål

Kjøreveg

(Område A i planbeskrivelsen)

Dette gjelder en strekning av Stormyrvegen SKV3 mellom SKV9 i vest (i atkomsten til Stormyra næringsområde) og SKV4 i nordøst. Den er allerede bygget uten å være regulert, for å få jevnere stigning og bedre sikt på vegen opp til næringsområdet, og for at tilføringen av masser til LJO (se beskrivelse av LJO lenger ned) skulle skje i nedoverbakke. Bestemmelsene foreslår at den tidligere trassèen (som er regulert i plan 2-040) skal fylles over og dyrkes opp når den nye er regulert.

Rambøll skriver i geoteknisk vurdering datert 11.03.2019 at de forutsetter at humusholdige masser fjernes før ny vegfylling bygges, at det benyttes sprengstein i fyllingen, og at fyllingshelning er 1:2 eller slakere for å oppnå god lokal stabilitet. De vurderer at de utlagte

fyllingene ikke kan utløse områdeskred og at det ikke medfører en forverring av områdestabiliteten. Rambøll stiller ikke krav om stabiliserende tiltak, men skriver at de bratteste skråningen i bakkant av ny veg kan ha dårlig overflatestabilitet. Tiltak som fangvoller langs skråningsfot kan være en løsning der det er trafikk som kan bli berørt. Det er satt inn krav om vurdering av dette i bestemmelsene kap 4.

Det er angitt at løsneområde for snøskred ovenfor den nye vege. Det er skog i skråningen, og Rambøll forutsetter at skogen ikke fjernes, for å skjerme vege for snøskred. Skråningen ligger i område LNF8 på plankartet.

Kjørevege SKV8 ligger oppå en del av den eksisterende og tidligere regulerte Stormyrvege, og atkomst til travbanen og noe av motorsportanlegget. Den blir liggende i bunn av skråningsfoten til fyllingen for den nye vege.

Annen veggrunn- grøntareal

(Område C i planbeskrivelsen)

Området ligger langs Stormyrvege sørvest for motorsportanlegget opp mot næringsområdet. Det er fylt ut mye masser utenfor vege helt siden 2000-tallet. Tiltaket er avsluttet. Rambøll skriver i geoteknisk vurdering datert 19.12.2018 at de deponerte massene ikke medfører en forverring av områdestabiliteten, men de bratteste skråningene kan ha dårlig overflatestabilitet lokalt.

LNF-formål

Jordbruk (LJO5)

(Område B i planbeskrivelsen)

Dette omfatter både et LNF-område hvor det er ulovlig deponert 150000m³ masser, den eksisterende og tidligere regulerte vegtrassèen som det planlegges å overdekke med masser, samt arealet mellom den tidligere regulerte vegtrassèen og den nybygde trassèen som foreslås regulert i dette planforslaget, hvor det også er deponert mye masse.

Rambøll har i geoteknisk vurdering datert 11.03.2019 vurdert at oppfyllingen ikke påvirker områdestabiliteten. Forutsatt at fyllingen er lagt ut med helning 1:8 og 1:10 vurderes også lokalstabiliteten som tilfredsstillende.

LNF8

Innenfor LNF 8 tillates ikke snauhogst, av hensyn til skjerming mot snøskred, jfr beskrivelse under kjørevege.

Vurdering

Konsekvensene av planforslaget er utredet i forhold til både vedtatt planprogram og tiltaksbeskrivelsen for Hell arena, som er utarbeidet av Proneo (prosjektleder for planarbeidet) Etter at planprogrammet ble vedtatt er tiltaksbeskrivelsen, og dermed bestillingen av innhold i planen endret. Planforslaget innebærer nå ingen motorsportaktiviteter, noe som blant annet gir et helt annet støybilde og format på arrangement på anleggsområdet.

Konsekvensene av planforslaget er utredet gjennom mange fagrapporter, med forslag til avbøtende tiltak. For *Hell arena* har Sweco har utredet fagtemaene kulturmiljø, naturmiljø, naturressurser, vannforurensing, luftforurensing, hydrologi og grunnforhold og rasfare. Vianova har utredet VA og transport og vegløsninger. PLAN arkitekter har utredet temaene landskapsbilde, nærmiljø og friluftsliv.

Utredningene er utarbeidet med utgangspunkt i både vedtatt planprogram og oppdragsgiverens tiltaksbeskrivelse.

For *tilleggsområdene* har Rambøll har utredet grunnforhold og geoteknikk for tilleggsområder. Pro Invenia har vurdert støy og oppfylling på dyrkamark. Jordprøver fra oppfyllingene er undersøkt av Franzefoss Gjenvinning AS. Norsk Landbruksrådgivning har vurdert jordkvalitet på oppfylling.

Utforming

Bestemmelsene tillater lite bygningsmasse i forhold til størrelsen på bygge- og anleggsområdet. Kommunedirektøren stiller spørsmålsteget ved om det er tilstrekkelig, men foreslår ingen endringer, da det er utformet i tråd med tiltaksbeskrivelsen fra oppdragsgiver.

Detaljnivået på planen er lavt. Det er vurdert underveis i planprosessen om det som er fremgått av illustrasjonsplanene burde vært lagt inn i plankartet. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til den endelige utformingen av anlegget, og en reguleringsplan som er for detaljert vil med stor sannsynlighet bli endret. Det er i stedet utformet detaljerte krav til søknad om tiltak, med situasjonsplan, vann- og avløpsplan, miljørisikoanalyse, beredskapsplan og miljøoppfølgingsplan, ytterligere geotekniske undersøkelser og anleggsplan med krav til massehåndtering, samt støyberegninger.

Kommunedirektøren har endret formål fra kombinert bebyggelse og anlegg til kombinert bebyggelse og anlegg og samferdselsformål. Dette vurderes som et hensiktsmessig kombinertformål fordi det aller meste av området er planlagt for bygging av kjørebane, ihht illustrasjonsplanene. Ved å regulere også til samferdselsformål synliggjøres bedre hva som er planlagt på området.

Landskap, terreng og fjernvirkning

Bygge- og anleggsområdet for Hell arena består mye av myr som er omkranset av langsgående høyder med granskog. Inne i området er det koller og mindre høyder med blandingsskog. Høydene i og rundt anlegget gjør at fjernvirkningen blir lite synlig for omgivelsene. Størrelsen på tiltaket gjør at inngrepet i landskapet er betydelig, og endrer karakter fra naturlandskap til utbyggingsområde, med til dels store inngrep i terreng og flater. De negative konsekvensene reduseres noe fordi områdene i nordøst allerede er regulert som industriområde. Når dette blir bygd ut blir randsonen nordøst for Hell arena preget av industri i stedet for natur. Konsekvensene av utbygging av Hell arena er vurdert å ha lite til middels negativt omfang for landskapsbildet.

Som avbøtende tiltak er det i planen valgt å beholde to store høydedrag inne i bygge- og anleggsområdet, som reguleres til LNF (LNF1 og 2), i tillegg til at bestemmelsene stiller krav om å ta hensyn til terreng, og å tilstrebe å la mest mulig terreng og vegetasjon ligge uberørt. Det er laget illustrasjonsplaner til planforslaget, der kjørebane er forsøkt lagt mest mulig mykt i terrenget. Illustrasjonsplanene er imidlertid ikke bindende, kun veiledende. Bestemmelsene stiller krav om at bebyggelse skal utformes med form og fargebruk som best mulig underordner seg landskapet, og krav til situasjonsplan og anleggsplan som viser hvordan ubebygde områder skal ivaretas, omfanget av avtaking og lagring av toppsjikt og gjenbruk av masser, og hvordan avbøtende tiltak skal sikres. Planene må godkjennes av Stjørdal kommune før det gis igangsettingstillatelse.

Kommunedirektøren vurderer at konsekvensene er godt belyst, og at plassering i henhold til illustrasjonsplanene og avbøtende tiltak vil kunne dempe inngrepet når det gjelder fjernvirkning. Det er allikevel et usikkerhetsmoment at illustrasjonsplanene ikke er juridisk bindende, og at linjeføringen på kjørebane kan bli endret. Det er uansett et dramatisk inngrep i landskapet.

Nærmiljø og friluftsliv

Området er et mye brukt friluftsområde, både sommer og vinter, pga opparbeidingen med 3,5 km lysløype, 8 km preparerte skiløyper, turstier og skihytta til Lånke IL som samlingspunkt og turmål. Idrettslaget bruker området til treninger, både på snø og barmark, arrangerer skirenn, og orientering. Området er dessuten utgangspunkt for turstier som strekker seg utenfor planområdet, både for små topturer og rundt badevann. Både stier, skitrassèer, traktorveger og skogsbilveger benyttes til turer.

Det er også et område med to klatrefelt i Frigården-området, som ble etablert i 2013.

Hovedfeltet har høyt internasjonalt nivå og benyttes av både lokale og tilreisende klatrere.

I planområdet er det en jaktkvote på storvilt på 12 elg og 11 rådyr.

Det er en modellflybane i nærområdet, innenfor det regulerte næringsområdet. Den brukes kun sporadisk, og flyruten er oftest mellom steinbruddet og skytebanen. Aktiviteten er støyende, men brukerne mener at støyen skjules av det øvrige støybildet.

Null-alternativet i utredningen tar utgangspunkt i dagens situasjon, med de reguleringsplaner som er vedtatt. Dette vil si at Lauvåsen masseuttak og Stormyra næringsområde kan bygges ut til full drift helt inn mot plangrensen til Hell Arena mot nordøst. Mot øst avholdes tidvis VM på rallycrossbanen, store arrangementer som landsskytterstevnet og Agrisjå. Dette medfører tidvis både støv og støy inn i friluftsområdet.

Den samlede vurderingen er at området har middels til stor verdi som lokalt friluftsområde.

Området med skihytta og skiløypene ligger innenfor bygge- og anleggsområdet i planforslaget, og vil bli nedbygd av tiltaket. Stjørdal kommune har derfor krevd at forslagstiller regulerer og opparbeider erstatning utenfor anleggsområdet. I planforslaget er det lagt inn areal til ny skihytte og nye skiløyper. Plasseringen er gjort i samarbeid mellom skigruppa i Lånke IL, Plan Arkitekter og Stjørdal kommune.

Flyttingen gjør at friluftsområdet kommer lenger unna støyen fra skytebanen, steinbruddet og Lånkebanen. Det må kunne forventes noe, men ikke betydelig støy fra Hell arena.

Planbestemmelsene krever at den nye skihytta får universell atkomst fra ny parkeringsplass. Konsekvensen av flytting er at det kan bli bedre tilgjengelighet for flere brukere til den nye skihytta, selv om tilhørigheten folk har til den dugnadsbaserte gamlehytta ikke kan erstattes. De nye skiløypene kommer nærmere et byggeområde enn i dag, og selv om flyttingen kan føre til mindre støy, kan naturopplevelsen bli en annen.

Klatrefeltet berøres ikke fysisk av planen. Det er på samme sted som et kulturminne som sikres med hensynssone, i et område som avsettes til LNF-formål (LNF1). Utsikten fra klatrefeltet vil derimot endres.

Jaktområdet reduseres ved utbygging av Hell arena, og jaktlaget omtaler dette som kjerneområdet i jaktterrenget. Området for utenfor anleggsområdet kan fremdeles brukes til jakt, men antallet dyr på kvoten kan gå ned pga redusert areal. Både Hell arena og flyttingen av friluftsområdet med skiløyper og dermed folk lenger inn i naturen kan redusere områdets attraktivitet for viltet.

Modellflybanen vurderes å ikke bli berørt av Hell arena.

I utredningen er det benyttet et bredt utvalg av kilder, med flere grupper, organisasjoner og enkeltpersoner. Samlet vurderes konsekvensene som planforslaget har for nærmiljø og friluftsliv av lite til middels negativt omfang, såfremt avbøtende tiltak gjennomføres.

Som avbøtende tiltak stiller planforslaget rekkefølgekrav om at ny skihytte, løyper, parkering og atkomst må være opparbeidet før det eksisterende bygges ned, og atkomsten må være sikret gjennom anleggs- og driftsfase. Støyberegninger og eventuelle anbefalte støyskjermingstiltak skal følge søknad om tiltak innenfor bygge- og anleggsområdet.

Kommunedirektøren vurderer at konsekvensene er utredet tilfredsstillende. Ved bygging av Hell arena blir selve friluftsområdet mindre, og dette er svært negativ konsekvens i seg selv. Bygging av ny skihytte og løyper kan imidlertid gi bedre tilgjengelighet og en oppgradering av fasilitetene. For jakt og viltet vurderer kommunedirektøren at omfanget er svært negativt. Vurdering av vilt er også vurdert under avsnittet om naturressurser.

Kulturmiljø

Det er et automatisk kulturminne innenfor planområdet, et gårdstun med flere SEFRAK-registrerte bygninger like utenfor lanområdet, og et landskap som fremstår som autentisk. Det er vurdert at planforslaget vil ha negativ innvirkning på kulturlandskapet, mens kulturminnet ikke blir berørt. Samlet konsekvens vurderes å være liten negativ.

Kommunedirektøren har ingen bemerkninger til dette.

Naturmiljø

Naturtyper og vegetasjon: Det er gjort funn av flere rødlistearter og flere viktige naturtyper, blant annet den sterkt trua naturtypen rikere myrflate i låglandet.

Potensialet for flere rødlistefunn i skogområdene vurderes som moderat til lav. En liten lokalitet med rik boreal løvskog er registrert. Denne er sikret i planforslaget med LNF-formål med hensynssone for bevaring av naturmiljø.

Myr og myrkant utgjør store deler av planområdet, fra fattig til dels svært rike utforminger, med sjeldne arter som bare finnes på myr. Det er flekkvis store forekomster av rødlistearten brunskjene, og andre typiske arter for rikmyr. En lokalitet er sammenhengende på 50 daa. På grunnlag av registrering av flere viktige naturtyper, blant annet den sterkt trua typen rikere myrflate i låglandet og flere funn av rødlistearter, gis naturtyper og vegetasjon stor verdi.

Planforslaget innebærer inngrep og masseutskifting i rikmyrlokaliteter med rødlistearter. Utskifting av masser innenfor tiltaksområdet vil gi dreneringseffekt også på de resterende myrrealene. Dette gjelder også for området med ny skiløype. De planlagte tiltakene anses å gi stor negativ påvirkning på vegetasjon og naturtyper under driftsfasen.

Fugl: Variasjonen i landskapet med skog i ulik alder og åpne myrområder gir gode leveområder for fugl. Det ble registrert 20 fuglearter under befaring, deriblant flere rødlistearter, både sårbare, nært trua og sterkt trua arter. Myra brukes til orrfuglleik. Det er registrert flere rovfuglarter og uglearter i influensområdet til planområdet. På grunnlag av funn av leikplass for orrfugl og hekkelokalitet for storspove gis fugl middels verdi.

Planforslagets påvirkning på rovfugl vurderes som liten, mens arter som bruker myrområdene vil få redusert sine leveområder og hekkelokaliteter. Skiløypeområdet legges nært område for orrfuglleik, og hogst av løypetrasè og økt menneskelig aktivitet påvirker negativt. De planlagte tiltakene anses å gi middels negativ påvirkning på fugl under driftsfasen.

Pattedyr og andre dyr: det er gode bestander av hjortevilt: elg, hjort og rådyr. Det er gjort flere observasjoner av streifende ulv og gaupe som er kritisk og sterkt truet på rødlisten. Området gis liten til middels verdi.

Dersom det settes opp viltgjerde rundt anleggsområdet vil habitatet for flere pattedyr reduseres. Økt ferdsel og støy gjør området mindre attraktivt for dyr. De planlagte tiltakene anses å gi middels negativ påvirkning på pattedyr under driftsfasen.

Amfibier: det er registrert stor salamander vest for planområdet. Arten er nært trua, og Stjørdal kommune er tildelt særlig ansvar for arten av klima- og miljødepartementet. Verdien settes til liten for amfibier.

Samlet verdi for naturmiljø settes til middels til stor.

Planlagte tiltak vil ikke gi endringer i vannbalansen i dammer der salamander er registrert, og anses å gi liten negativ påvirkning på amfibier.

Oppsummering av samlet omfang på de ulike naturverdiene er middels til stor negativ i driftsfasen og middels negativ i anleggsfasen. Samlet konsekvens er middels til stor negativ konsekvens.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:

§8: Kunnskapen om naturverdiene er god, basert på kartlegging, flere registreringer og befaringer, samt innhenting av informasjon fra lokalkjente.

§9: Kunnskapsgrunnlaget er godt og det er ikke risiko for andre skader av bygge og anleggstiltak utover det som er vurdert i konsekvensutredningen.

§10: den samla belastningen vil i liten grad øke for de fleste av de registrerte fugl og pattedyr. Ødeleggelsene av lokalitetene av rikmyr vil øke den samla belastningen.

§11: Kostnadene ved gjennomføring av avbøtende tiltak og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal dekkes av tiltakshaver.

§12: Tiltaket må gjennomføres med de miljøforsvarlige teknikker som er vanlig praksis ved denne typen tiltak.

Kommunedirektøren slutter seg til vurderingene som er gjort av Sweco.

Naturressurser

Skog: Det meste av skogen er i hogstklasse 4 og 5, dvs mye hogstmodent. Det er utført miljøregistreringer i skog, men ingen MIS-figurer i planområdet. Områdets verdi i forhold til skogbruk settes til middels verdi pga middels bonitet og gode driftsforhold. Planforslaget vil føre til beslag av areal, og konsekvensen av planforslaget er middels til stor negativ.

Landbruk: hoveddelen av planområdet ligger over marin grense. Flere områder er markert som dyrkbart areal, dvs at de kan dyrkes opp. Dette omfatter myrområdene. Området gis middels verdi i forhold til jordbruk, og tiltakets konsekvenser for landbruk er middels.

Berg- og mineralressurser: løsmassene i planområdet består av tynt humus eller morenedekke, som er lite verdifullt til ressursutnytting. Konsekvensen av planforslaget er liten.

Utmark, jakt og beite: området inngår i et større jaktområde, og område innenfor planområdet brukes til postering ved jakt. Det er lett tilgjengelig og frakte ut fangst. Det er ingen kjente trekkveger for vilt i området. Det er ikke kjent at det jaktes småvilt. For skogsfugl er myrene viktige. Beitebruk er ikke kjent. Verdien settes til middels verdi pga jakt. Konsekvens av planforslaget vil være middels negativt, fordi økt støy og økt menneskelig aktivitet kan påvirke viltet og at jaktområdet reduseres.

Klima og karbonlager: myr og skog er viktig som karbonlager, og store deler av planområdet er myr, med dybde målt opptil 6 meter. Noe av myra er grøftet. Verdien som karbonlager gis middels verdi. Planforslaget innebærer direkte inngrep i myr, som påvirker vannbalansen.

Utbyggingen av baneanlegg til berøre ca 300 daa myr. Opparbeiding av skiløype vil påvirke ytterligere 130 daa myr. Utskifting av masser og drenering vil senke vannstanden, øke lufttilgang og karbonutslipp vil bli større enn opptak. Ved omdisponering av skogareal blir det mindre CO₂-lagring. Det planlagte tiltaket vil dermed ha middels til stort negativt omfang på klima og karbonlager.

Kommunedirektøren slutter seg til vurderingene. Som avbøtende tiltak er det lagt inn i bestemmelsene krav til avtaking og behandling av jord, og krav om at myr og torvmasser i størst mulig grad skal gjenbrukes.

Vann og hydrologi

Endringen i arealbruk vil medføre økt avrenning. Økningen av avrenning vil bli større i Fuglavassdraget (økning på 2%) enn i Nøkkholbekken (økning på 1%). Det anses å ha ubetydelig påvirkning på hydrologiske forhold, samt kvikkleiresonene nedstrøms tiltaksområdet. Det vurderes ingen avbøtende tiltak for hydrologi, siden en anser konsekvensen som ubetydelig. Tiltaket medfører økt avrenning. Både Fugla- og Nøkkholbekkvassdraget har økt fare for flom.

For å dempe avrenningen kan det bygges fordrøyningsbasseng i området, samt planere og drenere slik at avrenningen går til Nøkkholbekken fremfor Fugla. Avbøtende tiltak er satt inn i planbestemmelsene.

Kommunedirektøren vil bemerke at planbeskrivelsen og utredningen av vann/hydrologi ikke nevner regional plan for vannforvaltning i Trøndelag vannregion, som er vedtatt i fylkestinget. Myr har stor kapasitet til å holde på vann i våte perioder og demper flom, og frigir vann til naturen rundt i tørre perioder. Dette har stor betydning for vannmiljø lokalt i flere bekker. Klimaendringene fører til mer nedbør, men også flere tørkeperioder, som fører til behov for vannregulerende natur. Ødelagte myrer er en viktig grunn til at kapasiteten til flomdemping og vannregulering er vesentlig redusert i Norge i dag, i forhold til forrige århundre. Våtmarksområdet i planområdet har en funksjon mht rensing av vann og lagring av vann. Dette kan ha betydning for om miljømålene i regional plan for vannforvaltning, oppnås i berørte vannforekomster. Med tørkeperioder vil vassdrag og livet i vann være utsatt med mindre vannføring som følge av mindre lagring av vann i nedbørsområdet.

Støy

Planprogrammet angir at Hell arena planlegges som et stort motorsportanlegg, mens tiltaksbeskrivelsen og planforslaget nå har byttet ut motorsport med forskning, testing og undervisning. T-1442 omfatter ikke egne grenser for forsknings og utviklingsaktivitet, som planforslaget innebærer. Det er planlagt døgnkontinuerlig forsknings- og testingsaktivitet. Dersom man legger til grunn grensene for øvrig industri, vil grensen være 45 dB om natten, som vil være dimensjonerende for nattlig aktivitet.

Det er beregnet maksimalstøy fra motorsport, ved spesielle motorsportarrangement med asfaltracing eller dragrace. Den årsmidlede lydeffekten vil være lav, fordi støyen skal gjennomsnittsberegnes utover et helt år. Planlagte lysløype blir liggende i gul støysone, men ingen boliger blir liggende i støysone - det er imidlertid ikke formål for i planforslaget.

Daglig drift innen forskning, testing og øvelse, samt arrangementer hovedsakelig for el-biler vil samlet sett ikke ha spesielt støyende karakter, og slik sett ikke ha betydning for støysituasjonen i området. Ny lysløype og de nærmeste områdene rundt anlegget vil ikke preges av hørbar støy fra den daglige driften.

Det er gjort en støyberegning for ny trassé av Stormyrvegen. Denne viser at omleggingen har ført til 2-5 dB økt støynivå for tre av de nærmeste boligene. Med dagens lastebiltrafikk til industriområde og steinbruddet, samt personbiltrafikk til øvingsbanen, så er det ingen av boligene som får overskridelse av grenseverdiene for døgnekvikvalent støy, selv med 3 dB skjerpning på grunn av andre støykilder. Overskridelse av grenseverdien nås ved bolig 179/1 på ÅDT 220, mens tålegrensen for de tre sørligste boligene, som ligger lenger unna og er bedre skjermet, er ÅDT 1250.

Luftforurensning

Planlagte tiltak på Hell arena vil generere mer trafikk til nærområdet. Totalt forventet trafikkøkning er på 60 ÅDT. Den daglige trafikken til og fra planområdet vil være så liten at den ikke fører til vesentlig endring i luftforurensningskonsentrasjoner for boliger eller annen luftfølsom arealbruk. Det samme gjelder på arrangementsdager. Driften ved anlegget er så langt unna naboer og andre berørte at den vil være av beskjedent betydning for den lokale luftkvaliteten. Det forventes heller ikke at anlegget vil påvirke luftkvaliteten i friluftsområdene vest i området.

Vannforurensning

Influensområdet for vannforurensning omfatter avrenningsområdet fra baneanlegg. Avrenning vil skje både til grunnen og overflatevann. Berørte elvevannforekomster er Høybekken og Fugla. Det antas at eksisterende forurensning i vannforekomstene i området er liten. Grunnvannstanden i området er ukjent. Verdien av myrområdene som grunnvannsmagasin for infiltrasjon av grunnvann til berggrunnen under er stor. Det er ikke registrert grunnvannspotensiale med tanke på vannforsyning i planområdet. Grunnvannsforsyning basert på borebrønner i fjell er mulig, men vannuttaket vil være begrenset.

Potensialet for forurensning er knyttet til avrenning fra tette flater som banelegemet og parkering, søl fra drivstofftanker, bruk og lagring av kjemikalier, bruk av brannhemmende stoffer ved beredskapstesting, støvflukt av forurenset finstoff fra grusbaner og avløpsanlegg og midlertidige toaletter.

Planbestemmelsene stiller krav om miljørisikoanalyse med tanke på slik forurensning som er nevnt over, samt beredskapsplan og miljøoppfølgingsplan. Det stilles også krav om å utarbeide et overvåkningsprogram for overflatevann og grunnvann.

Forurensning fra anlegget vil ha liten negativ konsekvens både for vannforekomstene i området og grunnvannet, mens innvirkningen på grunnvannstanden vil være middels negativ. Med tanke på vannforsyning vil tiltaket ha ubetydelig til liten konsekvens fordi myrområdene er lite egnet til å etablere drikkevannsbrønner.

Teknisk infrastruktur

Energi

Eksisterende nettanlegg er ikke tilpasset behov i planforslaget. Det er ikke lagt inn nytt anlegg med eget formål i plankartet. I bestemmelsene stilles det krav om at plassering av og behov for nettanlegg må avklart med nettleverandør, slik at dette fremgår av situasjonsplan ved søknad om tiltak.

Vann og avløp

Bestemmelsene stiller krav til at det utarbeides en VA-plan som må være godkjent av Stjørdal kommune før det gis rammetillatelse for tiltak. VA-planen må avklare løsning for vanntilførsel, brannvann/slukkevann og fordrøyning.

Veg og trafikk

Løsningene for kjøreveger, myke trafikanter og busstrafikk er vurdert over lang tid og gjennomgått underveis av Stjørdal kommune. I planprogrammet ble det stilt krav om at vegsystemet skulle ivareta ikke bare Hell arenas behov, men også alle de andre aktørene i området. Stjørdal kommune har ønsket om utvikling av Frigården som et arrangementsområde. Det har derfor vært viktig å få på plass et transportsystem som ivaretar en god trafikkavvikling i Frigårdsområdet, med hensyn til både myke trafikanter, kollektivtransport og «blålysatkomst», i tillegg til personbiltrafikk og varetransport. Det foreslås også bussholdeplass på begge sider av Selbuvegen, ved atkomsten til den foreslåtte gang- og sykkelvegen.

Bestemmelsene stiller krav om at fortau, gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i planen.

Konsekvensutredningen for vegløsning startet med vurdering av flere alternative hovedatkomster, men konkluderte med å benytte den eksisterende Stormyrvegen for all trafikk og transport til næringsområdet, steinbruddet, Lånke motorsportsenter og Hell arena. I planforslaget er det lagt inn utbedring av kryss langs vegen, for å bedre sikt og atkomst. Stormyrvegen er pr i dag en privat veg, men Stjørdal kommune det som riktig å regulere den som offentlig veg. Det samme gjelder Frigårdsvegen. Vurderingen er at det blir ryddigere anvarsforhold med kommunen som vegeier når det dreier seg om en hovedatkomst til etter hvert viktige næringsområder. Mindre veger inne i planområdet reguleres som private.

Den ikke-omsøkte trasséen av Stormyrvegen er anlagt for å få bedre stigningsforhold for store kjøretøy. Før Stjørdal kommune overtar eierskapet og ansvaret for denne er det viktig at alle forutsetninger og forbehold i grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger er fulgt.

Anleggsperioden til Hell arena kan være kritisk med tanke på fremkommelighet, trafikkavvikling og sikkerhet. Det vil medføre en betraktelig økning av tunge kjøretøy langs Fv 705 Selbuvegen.

Opprusting av Stormyrvegen får positive konsekvenser for avvikling av tungtrafikk. Omlegging av 400 meter av Frigårdsvegen skjer i god avstand til boligfeltet.

Det er beregnet at utbygging av Hell arena medfører en trafikkøkning på 4,5%. Det stilles rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg langs Fv 705 er etablert fra Frigårdskrysset til Bjørgmyra før det gis igansettingstillatelse for byggetiltak i planen (det samme kravet som er stilt i reguleringsplanen for Stormyra næringsområde og Lauvåsen steinbrudd).

Totalt sett vil disse løsningene og kravene utgjøre en stor forbedring for myke trafikanter, og det vil i fremtiden bli mulig for ansatte og besøkende å komme seg til planområdet på en sammenhengende gang- og sykkelveg. Utbygging av Hell arena vurderes derfor å ha en liten positiv konsekvens for trafikkavvikling og trafikksikkerhet i området.

Deponi/utfylling/jordforbedring

Når det gjelder tilleggsområdene som er lagt inn planforslaget, så vurderes endringen av trasséen på Stormyrvegen som den minst problematiske. Årsaken er som beskrevet tidligere, at denne trasséen er mer hensiktsmessig enn den eksisterende og tidligere regulerte vegen, når det gjelder stigningsforhold og sikt. Det vurderes at dersom denne vegen hadde blitt forsøkt regulert før den ble bygget, og forutsatt at nødvendige undersøkelser hadde vist at det var akseptabelt, så ville det blitt akseptert i en reguleringsplan. Det samme kan vurderes når det gjelder fyllingen utenfor vegen, som er vist som formålet annen veggrunn i planforslaget. Det samme kan også vurderes om deponeringen/fyllingen som er utført mellom eksisterende regulert veg og nybygd veg. Disse tiltakene er gjort i forbindelse med utbedring av vegen.

Når det gjelder eventuelle konsekvenser av deponiet mellom eksisterende og ny veg måtte ha for vann og hydrologi, refererer ProInvenia til en uttalelse fra Fylkesmannen, i brev datert 13.02.2017: «det omsøkte området drenerer til Leksa, som i kartinnsynsløsningen «Vann-nett» er vurdert til å være i god økologisk tilstand. Vi vurderer nydyrkingen til å ikke være i strid med vannforskriftens §4».



Bildet viser situasjonen i 2004 til venstre og 2019 til høyre. Vegen ligger lenger inn nå enn da den opprinnelig ble bygget.



Bildet viser hvor vegen ligger, og hvor fyllingen går utenfor regulert område.

Det er mer utfordrende å regulere inn den massedeponeringen som er utført på jorden som i planen er vist som LJO5. Saken har vært gjenstand for ulovlighetsoppfølging med varsel om tvangsmulgt, med utredning og regulering som et alternativ til å fjerne massene. Dette startet som et lite og godkjent jordforbedringsprosjekt, og endte opp som et deponi for nesten 150000 m³ masse fordelt på 70 daa. Det er ikke gjennomført kontroll av massene som er deponert. Det vurderes som mindre sannsynlig at dette tiltaket ville blitt godtatt dersom det hadde vært omsøkt på forhånd. Å legge dette inn i planforslaget kan oppfattes som en oppfordring til å be om tilgivelse i etterkant i stedet for å søke om godkjenning av tiltak på forhånd. Samtidig vurderes det som en miljømessig og trafikkmessig utfordring å kreve at all deponert masse skal fraktes ut av området igjen.

Det er i etterkant av deponeringen utført grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger som vurderer tiltaket som akseptabelt med hensyn til stabilitet. Pro Invenia har vurdert at tiltaket har ført til en mer ensartet løsmassesammensetning, og kvaliteten på området med tidligere torv/myr vurderes å ha høyere kvalitet enn utgangspunktet. Området med fyllingshøyde på 8 meter vurderes som utsatt for setninger som kan skape problemer med maskinell drift i framtida og utfordringer for håndtering av overflatevann. Det konkluderes med at kommunen bør kreve

setningskontroll på arealet om et år, av landbruksfaglig rådgiver. Kontrollen bør komme med tiltaksplan dersom setningene fører til problemer.

Kommunedirektøren har vurdert forslag til bestemmelse for dette som litt svak, og endret den slik at det kreves at det gjøres en landbruksfaglig vurdering av området som skal sendes til kommunen 2,5 og 10 år etter ferdigstilling av oppdyrking. Dette vil kunne gi mer langsiktige svar på effektene av oppfyllingen. Ved behov kan kommunen pålegge videre kontroll og evt tiltak ved behov for utbedring.

Norsk Landbruksrådgivning har befart området, tatt prøver av jorda ned til 30 cm for å undersøke sammensetningen av matjordsjiktet. Det ble gjort en generell vurdering av bæreevne og jordkvalitet i det området som opprinnelig var torv, og en generell vurdering av helheten i det utførte arbeidet. Vekstsesongen 2019 viste store variasjoner i vekst. Både behov for grøfting og finplanering kommer tydelig fram. Det er først når jorda har satt seg at det kan gjennomføres nødvendig grøfting, f.eks etter 3-5 år. De tilkjørte massene ble vurdert som godt egna til korndyrking, med lite stein og ikke andre forurensinger.

Den samla vurderingen var at de tilførte massene er av god kvalitet og har de nødvendige egenskapene til at arealet kan produsere mye korn, og er bedre egna enn tidligere.

Kommunedirektøren er usikker på det faglige nivået på den siste vurderingen, men velger å ikke foreslå endringer eller nye krav til utredninger, da bestemmelsen beskrevet i avsnittet før vurderes å fange opp behov.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ros-analysen som følger planforslaget lister opp og vurderer risikoforhold i en sjekklister. Alle forhold er kommentert. Det er deretter gjort en vurdering med beskrivelse av risikoreducerende tiltak. Risikoforhold som utløser krav om tiltak er knyttet til brann og redning, med innsatstid og slukkevannskapasiteten som er i området i dag. Planforslaget utbedrer vegsystemet og sikrer bedre atkomst, slik at situasjonen bedres. Siden innsatstiden uansett er over 10 minutter stilles det krav til kompenserende tiltak i planområdet. Disse tiltakene henger sammen med VA-plan og skal avklares gjennom situasjonsplanen som skal følge byggesøknad.

Det er behov for sprenging ved opparbeiding av Hell arena. For å redusere risiko for uhell stilles det krav til at anleggsplanen tar for seg farer og ulemper ved sprenging og anleggsvirksomhet. Det kreves sprengingsplan før det gis rammetillatelse.

Tiltakene i planforslaget vil forringe naturtypen rikmyr og sårbare arter som finnes på myra. I anleggsarbeidet bør det fokuseres på å minimere inngrep og kjøring i utmarka. Dette er forsøkt ivaretatt i bestemmelsene.

Barn og unges interesser

Det vurderes at hensynet til barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt gjennom medvirkningsprosessen, som vurderes som tilfredsstillende. Den har involvert lag, foreninger, grupper og enkeltpersoner, samt skole og barnehage. Det er gjennomført åpent møte og befaringer med involverte parter. Innspillene fra velforeningen og andre naboer ser ut til å være delvis ivaretatt i planforslaget, selv om det for mange er mest ønskelig at det ikke fremmes.

Næringsinteresser

Atkomstvegen til Hell arena går gjennom Stormyra næringsområde, plassert og utformet i samarbeid med grunneier og næringsaktør, som også kan benytte vegen når næringsområdet

bygges ut. Planforslaget vurderes som positivt for eksisterende og fremtidige næringsinteressenter i området, fordi tilrettelegger for en bedre trafikksituasjon.

Endringer i planforslaget

Kommunedirektøren har endret et formål i plankartet, fra kombinert bebyggelse og anlegg til kombinert bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg. I tillegg er det gjort noen endringer i planbestemmelsene som gjelder formuleringer og flytting av punkt, men ikke endring i formål og intensjon.

Konklusjon

En oppsummering av konsekvensene ved gjennomføring av Hell Arena viser at tiltaket samlet sett vil ha middels negativ konsekvens for nærmiljøet. De negative konsekvensene er i hovedsak knyttet til at det medgår myrareal og andre naturressurser, samt at friluftslivet blir mindre usjenert enn før tiltaket og at terrenget blir betydelig endret innenfor området.

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig utredet, og anbefales utlagt til offentlig ettersyn.