

Oppdragsgiver  
Stjørdal kommune

Rapporttype  
Planinitiativ

Dato  
18.10.2024

# Planinitiativ

## Detaljregulering av Hjelseth vannbehandlingsanlegg - Reguleringsendring





Oppdragsnavn	Detaljregulering Hjelseth vannbehandlingsanlegg - Reguleringsendring
Prosjekt nr.	
Mottaker	Stjørdal kommune
Dokument type	Planinitiativ
Versjon	Click or tap here to enter text.
Dato	18.10.24
Utført av	TS og TKL
Kontrollert av	TKL
Godkjent av	
Beskrivelse	Planinitiativ detaljregulering

## INNHOOLD

<b>1.</b>	<b>INNLEDNING</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>KONTAKTINFORMASJON</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>KORT PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET</b> .....	<b>6</b>
3.1	Arealbruk.....	6
3.2	Formålet med planen .....	6
3.3	Konsekvens for gjeldende planstatus.....	6
3.4	Planområdets plassering og tilgrensende områder.....	7
3.5	Bebyggelse.....	8
3.5.1	Utnyttelse og høyder .....	9
3.5.2	Trafikk, adkomst og parkering.....	9
3.5.3	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	9
3.6	Økonomi .....	9
3.6.1	Økonomiske ringvirkninger.....	9
3.7	Geoteknikk.....	9
3.8	Dyrket og dyrkbar mark.....	9
3.9	Jordkvalitet.....	9
3.10	Skogsbonitet.....	9
3.11	Naturmangfold .....	9
3.12	Friluftsliv .....	10
3.13	Støy.....	10
3.14	Kulturminner og kulturmiljø.....	10
3.15	Overvann.....	10
3.16	Klimaregnskap .....	10
3.17	Grunneiere.....	10
3.18	Interessekonflikter.....	10
3.19	Utredninger .....	10
3.20	ROS-tema .....	10
<b>4.</b>	<b>GJELDENDE PLANSTATUS</b> .....	<b>10</b>
4.1	Kommuneplanens samfunnsdel.....	10
4.2	Kommuneplanens arealdel.....	10
4.3	Reguleringsplan.....	11
4.4	Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet. ....	11
4.5	Kommunale vedtekter og retningslinjer.....	11
4.6	Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer .....	11
<b>5.</b>	<b>KRAV TIL PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutREDNING</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>VARSLING OG PLANAVGRENSNING</b> .....	<b>12</b>
6.1	Foreslått plangrense .....	12
6.2	Foreslått plangrense - eiendomsforhold.....	12
6.3	Medvirkning.....	13

# 1. Innledning

I møte 24.09.2024 med planavdelingen i Stjørdal kommune ble det avklart at møte kunne holdes som et oppstartsmøte med kommunen, mot at kjent kunnskap i gjeldende plan, forutsetning for utvidelse av plan og øvrig kunnskap ble sammenfattet i et planinitiativ. Det er enighet om at dette kan gjøres da saken prosessmessig ikke vil medføre store endringer og det er igangsatt dialog med berørte parter. Planendringen med utvidelse av planområdet gjøres likevel som en ny detaljreguleringsplan og varsles etter plan- og bygningsloven, kap. 12.

Planinitiativet er utarbeidet slik at det er i samsvar med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

PlanID og navn på planen er 5041 Hjelseth vannbehandlingsanlegg – Reguleringsendring (jf. Tilbakemelding Stjørdal kommune).

# 2. Kontaktinformasjon

Tiltakshaver: Stjørdal kommune  
Kontaktperson: Geir Arne Tronseth  
Telefon:  
E-post: [geir.arne.tronseth@stjordal.kommune.no](mailto:geir.arne.tronseth@stjordal.kommune.no)

## **Fagkyndig plankonsulent**

Firma: Henning Larsen (Rambøll)  
Kontaktperson: Trude Lian  
Adresse: Kobbes gate 2 PB 9420 Torgarden N-7493 Trondheim  
Telefon: 46409302  
E-post: [trude.lian@henninglarsen.com](mailto:trude.lian@henninglarsen.com)

## **Oppstartsmøte**

Følgende personer deltok i oppstartsmøtet:

Firma / Forslagsstiller /	Navn	e-post
Stjørdal kommune - SK		
Trude Lian	Rambøll	<a href="mailto:trude.lian@henninglarsen.com">trude.lian@henninglarsen.com</a>
Geir Arne Tronseth	SK	<a href="mailto:geir.arne.tronseth@stjordal.kommune.no">geir.arne.tronseth@stjordal.kommune.no</a>
Bård Gustafson	SK	<a href="mailto:bard.hubert.gustafson@stjordal.kommune.no">bard.hubert.gustafson@stjordal.kommune.no</a>

## 3. Kort presentasjon av planinitiativet

### 3.1 Arealbruk

Eksisterende vannrenseanlegg omfattes av detaljplan for Hjelseth vannbehandlingsanlegg – Lånke, vedtatt 21.11.2019, som i hovedsak er regulert til BVF (vannforsyningsanlegg).

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 drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift.

### 3.2 Formålet med planen

Ifm. at et nytt vannbehandlingsanlegg ble etablert på Hjelseth, ble det utarbeidet en reguleringsplan for området. Planen ble vedtatt 21.11 2019.

Nå er det besluttet at rentvannsbassenget (som i dag ligger nordvest for planområdet) også skal samlokaliseres med det eksisterende anlegget på Hjelseth. Dette medfører en utvidelse av planområdet på ca. 2.5 daa, lokalisert til planområdet nordvestre del. I tillegg til rentvannsbasseng, er det også besluttet å etablere et mindre tilbygg til det eksisterende vannbehandlingsanlegget, innenfor planområdet.

Planområdet vil i hovedsak reguleres som BVF (vannforsyningsanlegg), på samme måte som i gjeldende plan.

### 3.3 Konsekvens for gjeldende planstatus

Planforslaget går ut på å utvide byggeområde for vannforsyningsanlegg i nordvestre retning. Adkomstforhold og avstand til Fv. 705 videreføres uendret. Ny plan må hensynta gang- og sykkelvegplan som er vedtatt i plan av 2021. Det mest hensiktsmessige er å la plangrensa langs fylkesvegen gå langs formålsgrensen for «annen veggrunn» som vist i figur 1.

Arealet innenfor reguleres som BVF (vannforsyningsanlegg) med hensynssone riggområde som gang- og sykkelvegplanen viser. Byggegrenser videreføres som i gjeldende reguleringsplan. Denne er målt ut ifra avstandskrav til senterlinje på fylkesvegen.

Da funksjon, adkomst og utnytting/byggehøyder videreføres som i gjeldende plan, medfører ikke ny plan en vesentlig endring av dagens situasjon.



Figur 1 Gjeldende planstatus

### 3.4 Planområdets plassering og tilgrensende områder

Planområdet ligger i Stjørdal kommune i Trøndelag, langs Fv. 705 og rett nord for kryss mot Julumsvegen på Julan. Tilgrensende områder består i hovedsak av landbruksarealer med tilhørende gårdsbruk, samt noe skogsareal.



Figur 2 Planområdets beliggenhet.

### 3.5 Bebyggelse



Figur 3 Dagens bebyggelse innenfor planområdet

Dagens bebyggelse består av et renseanlegg for vann med en grunnflate på ca. 800 m<sup>2</sup>. Området består ellers av noe parkeringsareal og tilhørende grønt.

Foreslått ny bebyggelse, i tillegg til eksisterende bebyggelse, er et rentvannbasseng med diameter på 30 meter og et nytt tilbygg på ca. 150 m<sup>2</sup>. Foreslått nytt tilbygg vil ligge innenfor dagens tomt/arealformål,



mens etablering av rentvannbasseng innebærer en utvidelse av planområdet på ca. 2323 m<sup>2</sup> mot nordvest.

#### 3.5.1 Utnyttelse og høyder

Utnyttelse og høyder vil være lik som i gjeldende plan. Vannbasseng er planlagt med en høyde på ca. 5 meter.

#### 3.5.2 Trafikk, adkomst og parkering

Forbigående hovedvei er Fv. 705, Selbuvegen. Adkomst til planområde går via Julumsvegen med to adkomster avmerket i gjeldende regulering. Adkomstene forutsettes beholdt uendret.

#### 3.5.3 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Nytt tiltak (vannbasseng) vil samlokaliseres i et område som i dag allerede er benyttet til VA – anlegg, og vil således ikke bryte med planområdets karakter. På et mer overordnet nivå vil likevel kommunens VA – anlegg på Hjelset omfatte en enkeltlokasjon i et område som er preget av skog og landbruksarealer.

Området er flatt med en svak helling mot nordvest. Ny bebyggelse utløser derfor ikke vesentlige terrenginngrep.

Som en del av planforslaget vil det utarbeides 3D skisser som viser tiltakets samlede virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.

### 3.6 Økonomi

#### 3.6.1 Økonomiske ringvirkninger

Plantiltaket er viktig for Stjørtdag kommune og drift av VA-tekniske anlegg.

### 3.7 Geoteknikk

Det ligger en generell *aktsomhetssone for kvikkleireskred* i hele dalen hvor planområdet er del av. NVE forklarer at dette er en generell vurdering av større områder og ikke påvisning av marin leire eller Kvikkleire.

Løsmassekart viser at området i hovedsak består av *Torv og myr* og *Marin avsetning*.

Det legges til grunn at området er regulert fra tidligere av til samme formål og at nytt formål utgjør en mindre endring.

### 3.8 Dyrket og dyrkbar mark

Jorda er ikke dyrket opp, men dyrkbar.

### 3.9 Jordkvalitet

Det er ikke registrert spesiell jordkvalitet i området.

### 3.10 Skogsbonitet

Utvidelsesarealet består av lavbonitetsskogsmark.

### 3.11 Naturmangfold

Området har ikke spesielle naturverdier.

### 3.12 Friluftsliv

Det er ikke registrert Friluftsliv i området (jf. Naturbase kart). Gjeldende plan har heller ikke utredet dette.

### 3.13 Støy

Planen ligger i støysone for vegtrafikk, men tiltaket er ikke av en støyfølsom karakter.

### 3.14 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i eller like ved planområdet.

### 3.15 Overvann

Det reguleres for vannbehandlingsanlegg.

### 3.16 Klimaregnskap

Planområdet vil ha tilnærmet nøytral innvirkning på klima. Samlokalisering av lik infrastruktur vurderes som positivt. Videre vil nytt renseanlegg med ny teknologi kunne bidra positivt.

### 3.17 Grunneiere

Berørte grunneiere er avklart i pkt. 6.2 og varsles etter plan- og bygningsloven.

### 3.18 Interessekonflikter

Det er ikke kjente interessekonflikter i området.

### 3.19 Utredninger

Foreliggende (gjeldende) plan (vedtatt 21.11.2019) danner i stor grad utredningsgrunnlaget, sammen med tilgjengelig underlagsmateriale. Nytt planforslag sjekkes opp mot oppdatert og relevant informasjon.

### 3.20 ROS-tema

Tiltaket er av stor samfunnsmessig betydning, og må være gjenstand for en risikovurdering (ROS). Det foreligger allerede en ROS-analyse i gjeldende plan. ROS-analyse revideres i dialog med kommunen, særlig for Virksomhetsbasert sårbarhet (herunder trafikksikkerhet, brannfare, forurensing og stråling).

## 4. Gjeldende planstatus

### 4.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030 (vedtatt) 05.11.2020 viser til *Tema Sosial bærekraft organisasjon og samfunn* viser til samfunnsmessige punkter som skal ivaretas i kommunen.

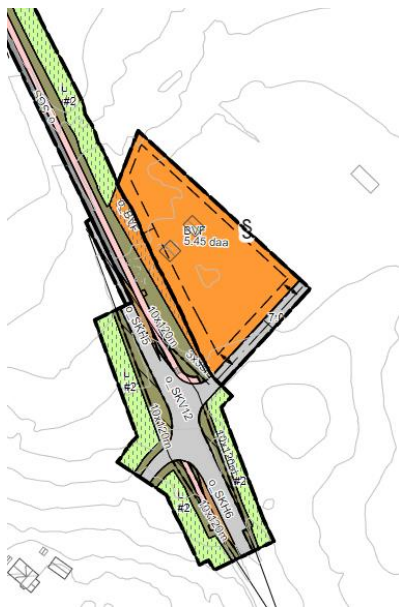
### 4.2 Kommuneplanens arealdel

Området som utvides er vist som LNFR i gjeldende KPA 2013-2022 (Ny KPA er under utarbeidelse).

Planområdet er også omfattet av:

- *Byggeforbud veg, bane og flyplass*
- *LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.*

#### 4.3 Gjeldende reguleringsplan



Gjeldende plan som skal utvides er oransje felt i plankart til venstre. Planen vises her med eneste tilstøtende plan, *Detaljregulering av gang- og sykkelveg langs fv. 705 Bjørgmyra-Frigården.*

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

Figur 4 Gjeldende reguleringsplan

#### 4.4 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.

Følgende reguleringsplaner tilstøter planområdet:

PlanID	Plannavn	Dato for vedtak
2-066	Detaljregulering av gang- og sykkelveg langs fv. 705 Bjørgmyra-Frigården	28.01.2021

- Øvrige områder i planen har ikke detaljregulering og er vist som LNFR-områder (se pkt. 4.2).

#### 4.5 Kommunale vedtekter og retningslinjer

Det er kommunen, gjennom kommunalteknikk som selv er tiltakshaver.

#### 4.6 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Statlige planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2014)  
 Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging (2009)  
 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)  
 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1989)  
 Naturmangfoldloven

## 5. Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. I Vedlegg I og II til forskrift om konsekvensutredninger angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Tilbakemelding fra kommunen avklarere at det ikke er behov for konsekvensutredning. *Kommunen har i referat fra oppstartmøte vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om planprogram / konsekvensutredning. Tiltaket ligger også under tiltaksgrensen for krav til utbyggingsavtale, og tiltakets art og størrelse ansees ikke å være kompliserende i forhold til*

sosial struktur.

Planen omfatter en mindre endring av eksisterende detaljreguleringsplan for å innpasse rentvannsbasseng.

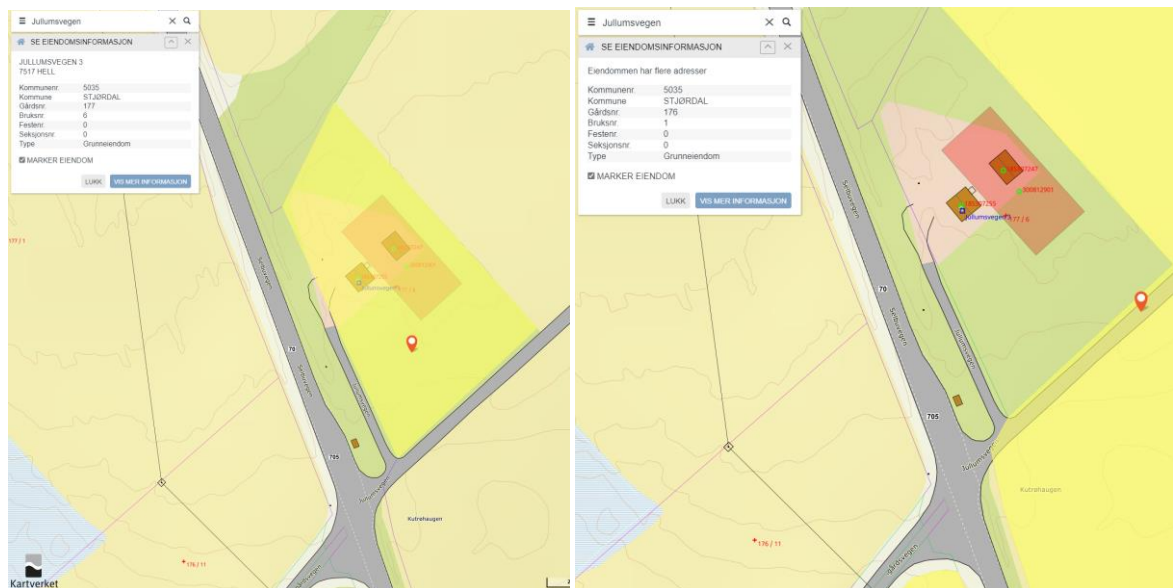
## 6. Varsling og planavgrensning

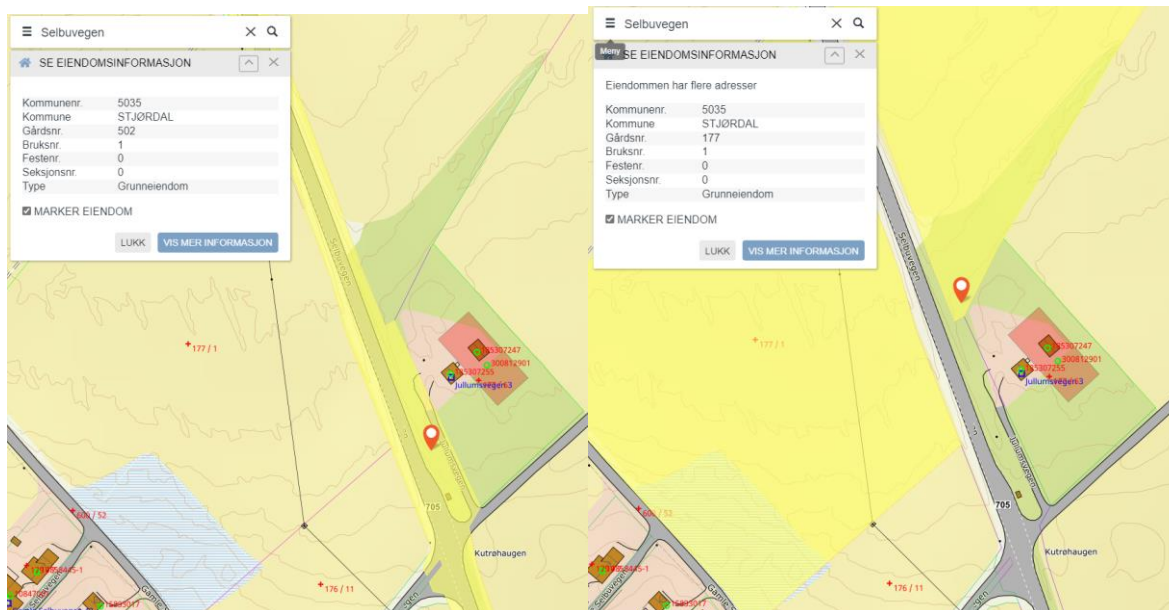
### 6.1 Foreslått ny plangrense



Figur 5 Foreslått ny planavgrensning

### 6.2 Eiendomsforhold





Figur 6. Kartet viser eiendomsforhold innenfor planområdet

Gnr/bnr.	Forhold til planområdet	Hjemmelshavere
177/6	Hoveddel av gjeldende plan	Stjørdal kommune
176/1	Deler av i gjeldende plan	Ragnhild Dahle Aftredt
502/1	Deler av. Dekket i egen plan	Eiendommen er ikke tinglyst (Fv705)
177/1	Deler av. Til utvidelse	Marte Beate Kvitthyll

Planområdet omfatter hele gbnr. 177/ 6, i tillegg til deler av gbnr. 176/1 og 177/1 som innlemmes for å muliggjøre etablering av vannbasseng. I tillegg omfatter foreslått planavgrensing også deler av Fv. 705 (Selbuvegen) med gbnr. 502/1 i vest.

### 6.3 Medvirkning

Kommunen har startet dialog med grunneiere om utvidelse av planen. Planendringen følger medvirkning etter plan- og bygningsloven.

Berørte parter og høringsinstanser skal varsles ved brev. Adresseliste for høringsinstanser og liste over naboer og gjenboere er angitt av Stjørdal kommune.