

Saksutredning

Arkivsak: 2023/1436-78

Saksbehandler: Olga Riabova Møkkelgård

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
38/25	11.11.2025	Plan- og miljøutvalget
86/25	16.12.2025	Kommunestyret

Detaljreguleringsplan for Saltnessand, Buvika

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Saltnessand, Buvika, som vist på plankart (vertikalnivå 1 under bakken, datert 2.5.2025, og vertikalnivå 2 på grunnen, datert 27.8.2025) i målestokk 1:1000 (A2) med reguleringsbestemmelser, sist revidert 2.10.2025, i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 12-12.
2. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. pbl § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Saken gjelder

Vedtak av detaljregulering for Saltnessand, Buvika.

Saksframlegg

Faktaopplysninger

Arkivsak:	2023/1436
Eiendommer som blir direkte omfattet av planavgrensningen (gnr/bnr):	8/1, 5/26, 8/24, 8/25, 8/27 og 1039/3.
Gjeldende plan:	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, vedtatt 17.12.2024 - PlanID 5029_202305. Områdereguleringsplan for Buvika, sist revidert 2016 - PlanID 5029_201311.
Gjeldende reguleringsplan:	Gjeldende plan: Reguleringsendring for Saltnessand - Del av reguleringsplan Buvika, kommunestyrets vedtaksdato 23.06.2011. PlanID: 5029_201101
PlanID (planforslaget):	5029_201803
Plankonsulent:	Planarbeidet ble påstartet av MNPro AS. Etter første gangs behandling og høring/offentlig ettersyn overtok Arkitektkollegiet AS som regulant.
Tiltakshaver:	Buvik Bolig AS
Hjemmelshaver:	Per Jakob Saltnessand
Dyrkamark:	Området består av ca. 33,2 daa fulldyrka jord.

Kort om planen

Reguleringsområdet ligger nord for E39, og begrenses i vest av eksisterende sentrum, i nord mot idretts- og skoleområdet og i øst mot elva. Området er 48 297,8 m2 stort. Hensikten med planen er å videreutvikle Saltnessand-området som en integrert del av Buvika sentrumskerne til boliger med tilhørende uteoppholdsarealer. Boenhetene er planlagt med variasjon i størrelse og type slik at de kan dekke ulike behov samtidig som de bidrar til høy boligtetthet i sentrum.

BFK-området reguleres til kombinert formål bolig, forretning og kontor. Første etasje skal benyttes til en kombinasjon av næring og bolig:

- Minimum 40 prosent av første etasje skal avsettes til næringsareal (forretning og kontor).
- Resterende 60 prosent skal benyttes til boliger.

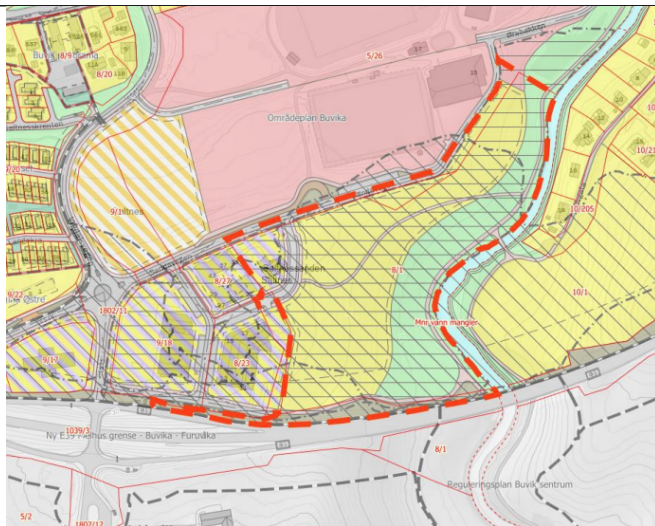
Planen legger også til rette for en felles turveg som skal kobles til en offentlig turveg langs elva.

Forholdet til overordna plan

I kommuneplanens arealdel 2024 – 2036 er området avsatt til framtidig boligformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål, blå/grønnstruktur og veg nåværende. Området er berørt av hensynssone for støy, samt faresone for ras og skred. Området er omfattet av bestemmelsesområde som sier at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Planområdet ligger inne i områdeplan for Buvika fra 2016, PlanID 5029_201311.

I områdereguleringsplanen for Buvika er forslaget til planområde avsatt til formålene:



- bolig/forretning/kontor (delfelt BFK 4)
- boligbebyggelse (boligfeltene B7 og B8)
- grønnstruktur (G11 og G12)
- o_GS5 (gang-/sykkelveg)
- VG (annen veggrunn - grøntareal)
- gangveg (o_GG1)
- veg (f_V1)
- parkering (o_P)
- fortau (o_FTA7 og o_FTA9)
- offentlig eller privat tjenesteyting (delfelt o_TJ3)

Områdeplanens §4.1 stiller krav om detaljreguleringsplan for boligfeltene B7-B8 (Saltnessand). BFK4 er i utgangspunktet unntatt plankravet, men tas inn i

detaljreguleringsplanen da avgrensningen av BFK4 og den innregulerte vegen f_V1 vil justeres som følge av planforslaget.

Planområdet grenser til reguleringsplan 5029 200001 – Ny E39 Melhus grense - Buvika – Furuвика 2000-10-11, vedtatt 11.10.2000 – PlanID 5029_200001. Denne planen er av tidligere dato enn områdeplanen for Buvika. Områdeplanen gjelder foran ved motstrid.

Planforslaget avviker noe fra områdereguleringsplanen. Avvik fra områdereguleringsplan for Buvika ble redegjort og løsninger er dokumentert (inngår i planforslaget).

Saksgang

Oppstartmøte med kommunen ble avholdt 03.07.2018.

Kunngjøring om planoppstart ble offentliggjort den 25.04.2019 med frist for merknader og spørsmål 15.05.2019.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtok plan- og miljøutvalget i Skaun kommune den 29.09.2020 å legge forslag til reguleringsplan Saltnessand ut til høring og offentlig ettersyn. Planen ble lagt ut til høring i perioden 02.10.2020 – 13.11.2020.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 38/2025 i møte den 11.11.2025:

Behandling

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Saltnessand, Buvika, som vist på plankart (vertikalnivå 1 under bakken, datert 2.5.2025, og vertikalnivå 2 på grunnen, datert 27.8.2025) i målestokk 1:1000 (A2) med reguleringsbestemmelser, sist revidert 2.10.2025, i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 12-12.
2. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. pbl § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Kommunestyrets behandling av sak 86/2025 i møte den 16.12.2025:

Behandling

PMUs innstilling vedtatt med 22 mot 1 stemmer.

FOR

Arbeiderpartiet (5/5)

Buviklista (3/3)

Fremskrittspartiet (2/2)

Høyre (4/4)

Kristelig Folkeparti (1/1)

Senterpartiet (6/6)

Sosialistisk Venstreparti (1/2)

MOT

Sosialistisk Venstreparti (1/2)

Ellinor Bergli Bustad

Vedtak

1. Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for Saltnessand, Buvika, som vist på plankart (vertikalnivå 1 under bakken, datert 2.5.2025, og vertikalnivå 2 på grunnen, datert 27.8.2025) i målestokk 1:1000 (A2) med reguleringsbestemmelser, sist revidert 2.10.2025, i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 12-12.

2. Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. pbl § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

Offentlig ettersyn og høring

Det kom syv uttalelser til reguleringsplanen fra følgende parter: Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, ReMidt, Råd for personer med funksjonsnedsettelse og fra Rett Hjem Arkitekter. Disse følger saken som vedlegg. Kommentarer fra forslagstiller og Skaun kommune er gjengitt i eget Vedlegg 1 til saksframlegg «*Innkommende høringsuttalelser til reguleringsplan for Saltnessand i Buvika sentrum – Skaun kommune og forslagstiller med kommentar til hvordan de er ivare tatt*».

Planen har mottatt flere innsigelser fra Statsforvalteren i Trøndelag og NVE.

Innsigelsene har omhandlet:

- Minimumskrav til antall boenheter per daa
- Støyforhold
- Luftkvaliteten i området
- Geoteknikk
- Overvann

Endringer av planforslag

Kommunen har mottatt revidert planforslag fra Arkitektkollegiet AS 19.05.2025, og kommunen har vurdert at endringene ivaretar innsigelser og faglige råd tilstrekkelig.

For å kunne imøtekomme høringsuttalelser til planforslaget er det gjort følgende:

- Endret/utvidet planavgrensning
- Revidert plandokumenter

Endringene fremgår av *Endrings skjema etter offentlig ettersyn og høring*.

Revisjonen inneholdt supplerende geoteknisk vurdering av oppdatert situasjonsplan, støyutredning, vurdering av lokal luftkvalitet, overordnet VA-plan Saltnessand og overvann (vedlagt).

Hvordan mottatte høringsuttalelser til reguleringsplan er ivaretatt kan ses i vedlegget *Innkommende høringsuttalelser til reguleringsplan for Saltnessand i Buvika sentrum – Skaun kommune og forslag stiller med kommentar til hvordan de er ivaretatt (vedlegg 1 til saksframlegg)*.

Avvik fra områderegeringsplan for Buvika ble redegjort og løsninger ble dokumentert (inngår i revidert planforslaget). Endringene kommer som følge av blant annet, mer detaljert tilpasning til topografi, støy-/støvbeklastning fra E39 og geotekniske forhold.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 ble forslag til detaljreguleringsplan for Saltnessand, Buvika lagt ut til begrenset høring og offentlig ettersyn.

Planen ble lagt ut til begrenset høring i perioden 27. mai til 08. juli 2025.

Begrenset høring og offentlig ettersyn

Det kom fire uttalelser til reguleringsplanen fra følgende parter: Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen og NVE. Disse følger saken som vedlegg.

Kommentarer fra forslagstiller er gjengitt i eget vedlegg «*Merknadsskjema begrenset høring for detaljreguleringsplan for Saltnessand – 27.5.2025 – 8.7.2025*».

Kommunedirektøren støtter kommentarer fra forslagstiller.

Fra Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 04.07.2025:

Følgende faglige råd:

1. «Vi gir faglig råd om at kommunen vurderer om arealbruken er i samsvar med nye jordvernføringer og om det finnes alternativer hvor dyrka jord ikke blir berørt.
2. Vi gir faglig råd om at planforslaget, for å sikre mangfold og sosial bærekraft innafør planområdet, bør oppdatere planbestemmelsene og sikre fordeling av boenheter angitt i rom og areal i tråd med planbeskrivelsen».

Kommunedirektørens kommentar:

1. Saltnessand ligger i sentrumskjernen av Buvika. I dette nye utbyggingsområdet er det lagt opp til en effektiv arealbruk.

I bestemmelse §3.6 sikres:

- minimum antall boliger per dekar – *minimum 6 boenheter per dekar i gjennomsnitt innenfor feltene BK, BB og BFK* som er i samsvar med KPA og bidrar til å sikre en viss tetthet i utbyggingen;
- minimumskrav til utnyttning (innenfor felt BFK og BB).

Vurderinger på alternativ plassering og nye jordvernføringer er gjort i KPA vedtatt 17.12.2024.

2. Planforslaget legger opp til variert bebyggelse gjennom byggegrense, MUA, parkeringsplasser og støykrav som vil gi variert tilbud av boenheter.

Justeringer etter begrenset høring

De viktigste endringer etter begrenset høring i plankart og reguleringsbestemmelser er gjengitt i eget Vedlegg 2 til saksframlegg «*Endringsskjema etter offentlig ettersyn og begrenset høring (27. mai til 08. juli 2025)*».

- Bestemmelsesområde er lagt inn i plankartet for støytiltak.
- Endringer i bestemmelser til støykrav for å imøtekomme innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag og kravene til støytiltak fra Statens vegvesen.
- Tatt inn konkrete referanser til aktuelle dokumenter på støy, luftkvalitet, overvann og geoteknikk i bestemmelsene, som blir juridisk bindende.

Innsigelser

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsene fra Statsforvalteren i Trøndelag og NVE. Etter revisjoner av planmaterieell er **alle innsigelsene nå trukket** (se vedlegg) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Kommunedirektørens vurdering:

Skaun kommune er en attraktiv bokommune. Kommunen er blant annet opptatt av god bokvalitet. Kommunen ønsker utbygging i Buvika som er i tråd med Statlige retningslinjer og Miljøpakken.

Planforslaget legger til rette for at Saltnessand-området kan utvikles som et attraktivt, livskraftig og miljøvennlig område med en balansert, rasjonell og effektiv bruk av arealet. Saltnessand-området vil tilføre Buvika et stort antall nye boenheter slik at de kan dekke ulike behov samtidig bidra til høy boligtetthet i sentrum.

Detaljreguleringsplan for Saltnessand, Buvika er i tråd med kommuneplanens arealdel 2024 – 2036.

Kommunedirektøren har vurdert at avvik fra områdereguleringsplan for Buvika som ble gjort, ikke er kritisk for gode løsninger og at planforslaget fint kan erstatte den.

Det er gjennomført en ROS-analyse iht. DSB's veiledningsmaterieell (se vedlegg).

Kommunedirektøren mener at foreslåtte avbøtende tiltak fra ROS-analysen er innarbeidet tilstrekkelig i planen. Avbøtende tiltak er sikret i planbestemmelsene.

Dette har vært omfattende sak. Forslagstiller har innhentet alt av nødvendige faglige råd (etter høring) så langt i prosjektet. Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at detaljreguleringsplan for Saltnessand, Buvika vedtas.

Folkehelsevurdering

Støykrav er ivare tatt ved bestemmelsene §3.1, §3.7, §4.5, §4.6, §7, §9.2, §9.3 og §9.10. Kompenserende tiltak har blitt sikret i bestemmelse §3.1.

Støykartlegging og detaljert beskrivelse av støytiltak for boliger og uteoppholdsarealer skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Nødvendige avbøtende tiltak/skjermingstiltak skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse for de delfelt som er berørt av støy. Ivare tatt ved rekkefølgebestemmelse §9.2.

Sikring av støyskjerm er ivare tatt med bestemmelsesområde på plankart og tilhørende bestemmelse til området §7. Løsning for støyskjerm er avklart med Statsforvalteren i Trøndelag og Statens vegvesen.

Lokal luftkvalitet er ivare tatt ved bestemmelsene §3.2, §3.10 og §9.3.

Universell utforming er ivare tatt ved bestemmelsene §3.5, §4.4, §4.5, §6.2 og §9.5. I bestemmelsene §3.4, §4.2 og §4.6 sikres tilgjengelighet.

Bestemmelsene sikrer at uteoppholdsareal og lekeplass skal være beskyttet mot trafikk, støy, støv og annen helsefare. Arealene skal fortrinnsvis ha gode sol- og lysforhold. Felles uteoppholdsarealer skal være funksjonelle, tilrettelagt for ulike brukergrupper og ha gode solforhold. Sol- og skyggediagram for hele feltet kan ses i vedlegg «*Illustrasjoner og ny planavgrensning*», tegning A-10-05-01 til A-10-05-07.

Området ligger rett ved Buvika skole og Skaunhallen, og det kreves oppføring av fortau langs Sandavegen, en av hovedårene for transport til skolen. I områdeplanen er det regulert fortau langs sørsiden av Sandavegen ned til parkeringsplassen ved Skaunhallen, men denne er ikke opparbeidet.

Korte avstander til både bussholdeplass (kollektivtransport), skole, barnehage, matbutikker og servicetilbud gjør området godt egnet for myke trafikanter.

Trafikksikkerhet for syklister og gående ivaretas gjennom at planforslaget sikrer følgende:

- opparbeiding av gang- og sykkelveg,
- opparbeiding av fortau langs Sandavegen,
- opparbeiding av fortau langs privat vei f_KV5,
- opparbeiding av fortau langs privat vei f_KV4,
- tydeliggjøring av trafikksituasjonen gjennom forbud mot gjennomgangstrafikk (f_KV4 og f_KV5 er blindveger),
- fartsreduisering - innsnevring i f_KV5 for å dempe fart,
- frisiktsone (H140).

Det skal etableres turveger i planområdet.

Løsninger i planforslaget vil ikke være til ulempe/ha negativ betydning for allmennhetens ferdsel i området eller være negative for barn- og unges interesser.

Miljømessig vurdering

Opparbeidelse av detaljreguleringsplanen er i tråd med hovedmålet i kommuneplanens samfunnsdel, og Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging punkt 4.4. I arealstrategien står det at tettstedet Buvika, ligger på «vekstbåndet» mellom regionsentrene Trondheim og Orkanger. Området ligger tett ved E39 og kollektivknutepunktet der. Planleggingen skal bidra til å styrke gange og sykkel som transportform og skal bidra til å realisere målene med Miljøpakken-prosjektet.

Det skal tilrettelegges for parkering for sykkelvogner og transportsykler. Etablering av ladeinfrastruktur vil bidra til å nå nasjonale strategier. Av bestemmelsene §3.4 fremgår at minimum 10% av parkeringsplasser skal tilrettelegges med ladepunkt for elbil. Bruk av elbiler og sykler som transportform er et positivt bidrag for både miljø og folkehelse.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av naboavgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsfasen. Planen skal følge søknad om igangsetting for det enkelte tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold i tråd med retningslinjene T-1442/2021 og T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Nødvendig sikringstiltak gjennomføres før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

Kommunedirektøren kan ikke se at detaljreguleringsplan for Saltnessand er i strid med Naturmangfoldloven §§ 8-12. Planforslaget ivaretar hensynet til naturmangfold.

Håndtering av fremmede arter er ivaretatt av bestemmelse §3.12.

Dersom det skal fylles opp med masser inntil vassdrag, er det viktig å forhindre nedslamming eller fysiske inngrep i vassdraget. Det er også viktig at kantvegetasjon langs vassdrag bevarer. Ivaretatt ved bestemmelse §9.1.

Når det gjelder overvannshåndtering er det tatt inn bestemmelse §4.4 som sikrer følgende: *Regnbed, permeable dekker og andre miljøtiltak skal vurderes for håndtering av overvann. Det skal benyttes naturbaserte løsninger og materialer med lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov.* Blå-grønne løsninger for overflatevannhåndtering ivaretatt ved bestemmelse §6.1.

I rekkefølgebestemmelser §9.4 sikres følgende: *Det skal foreligge tekniske planer som viser tilfredsstillende vann- og avløpsforhold inklusive eventuell fordrøyning av overflatevann. Tiltak skal baseres på anbefalinger i notat Overvann Saltnessand VA-02 rev.1, datert 11.03.2025 av Structor as.*

Sikkerhet mot skred er ivaretatt med rekkefølgekrav ved søknad om igangsettingstillatelse.

I bestemmelse §9.7 sikres at jordressursen blir ivaretatt på best mulig måte for videre jordbruksproduksjon. Videre står følgende: *Matjordplanen skal utarbeides i tråd med «Veileder til matjordplaner i Trøndelag». Det skal gjennomføres kompenserende tiltak i henhold til matjordplanen. Matjordplanen skal godkjennes av lokal landbruksmyndighet i Skaun kommune før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet.*

Planforslaget legger til rette for at Saltnessand utvikles som et attraktivt og miljøvennlig område.

Økonomisk vurdering

- Ikke relevant

Saksdokumenter

Vedlegg A

1. Plankart vertikalnivå 2, 02.05.2025; sist revidert 27.08.2025

2. Plankart vertikalnivå 1, 02.05.2025
3. Plankart sammenstilt, 02.05.2025
4. Planbestemmelser, 14.09.2020; sist revidert 2.10.2025
5. Planbeskrivelse, 02.05.2025; sist revidert 19.05.2025
6. ROS-analyse, 02.05.25
7. Illustrasjoner og ny planavgrensning
8. Høringsuttalelser 1. gangshøring
9. Samlede uttalelser fra begrenset høring og svar på anmodning om frafall av innsigelser
10. Svar fra Statsforvalteren i Trøndelag på anmodning om frafall av innsigelser – Luftkvalitet, 21.08.2025
11. Svar fra Statsforvalteren i Trøndelag på anmodning om frafall av innsigelser, 16.09.2025
12. Vedlegg 1 til saksframlegg. Innkommende høringsuttalelser til reguleringsplan for Saltnessand i Buvika sentrum - Skaun kommune og forslagstiller med kommentar til hvordan de er ivarettatt
13. Vedlegg 2 til saksframlegg. Endringsskjema etter begrenset høring
14. Merknadsskjema begrenset høring, revidert 02.10.2025
15. Endringsskjema etter offentlig ettersyn og høring, sist revidert 02.05.2025

Vedlegg B

16. Støyutredning, datert 10.02.2025
17. Vurdering av lokal luftkvalitet, datert 15.03.2021; sist revidert 16.12.2024

Vedlegg C

18. Geoteknisk vurdering av oppdatert situasjonsplan for Saltnessand boligfelt, detaljregulering, 13.02.2025
19. Geoteknisk vurdering av støyskjermfundament langs E39, 21.09.2023
20. Geoteknisk vurdering. Notat Rambøll, 25.06.21
21. Geoteknisk vurdering, byggefelt BFK. Notat, 22.03.21
22. Geoteknisk notat Rambøll, tilsvar uavhengig tredjepartskontroll, 12.05.21
23. Sluttnotat Sweco, 19.11.21

Vedlegg D

24. Notat VA-01 rev. O-03 - Overordna VA-plan Saltnessand, datert 11.03.2025
25. Notat VA-02 *rev.1* - Overvann Saltnessand, 11.03.2025
26. Møtereferat OV-01 - Overvannshåndtering, geoteknikk, 16.02.2021
27. Møtereferat VA-01 Rev 01 - Oppstartsmøte VA Saltnessand - Skaun kommune, 16.05.2019
28. V1-V5 HH-200, HH-201, HB211, HB212 og HB221
29. V6 Flomindeks-rapport, 16.01.2021
30. Vurdering slukkevannskapitet VK14577 Buvika, 15.09.2017
31. Overordna VA-plan – HH100, HB111 og HB112, datert 18.06.19; revidert 10.03.25