

Innkommende høringsuttalelser til reguleringsplan for Saltnessand i Buvika sentrum - Skaun kommune og forslagstiller med kommentar til hvordan de er ivaretatt.

Detaljreguleringsplan for Saltnessand, Gnr. 8, Bnr. 1 - Skaun kommune

Tabell 1-3 viser sammendrag av innsigelser, faglige råd og uttalelser fra berørte etter 1. gangshøring, samt kommunens beskrivelse av hvordan innkommende høringsuttalelser er ivaretatt og forslagstillers kommentarer.

Tabell 1

Innsigelse:	Arkitektkollegiets kommentar	Kommunens kommentar
Fra Statsforvalteren i Trøndelag, 16.11.2020		
1. <i>Med hjemmel i plan og bygningsloven (PBL) § 5-4 jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging og jordloven § 9 fremmer Fylkesmannen innsigelse til planforslaget, inntil det tas inn minimumskrav til antall boenheter per daa. I bestemmelsene som sikrer god arealutnyttelse.</i>	1. Bestemmelser §3.6: Krav til utnyttelse satt til 6,0 enheter/daa. Innsigelse vurderes imøtekommet.	1. Det tas inn minimumskrav til antall boenheter per daa. i bestemmelse §3.6 som sikrer god arealutnyttelse (se vedlegg).
Viser til Statsforvalterens svar på forespørsel om å trekke innsigelse, datert 03.07.2025: <i>«I bestemmelse 3.6 står det følgende: Det skal etableres 6,0 boenheter per dekar i gjennomsnitt innenfor feltene BK, BB og BFK. Denne bestemmelsen er innenfor bestemmelse i kommuneplanens arealdel hvor det for området skal være minimum seks boenheter per daa. Vi vurderer at vår innsigelse er imøtekommet.»</i>		

Fra Statsforvalteren i Trøndelag, 16.11.2020

2. <i>Fylkesmannen som støymyndighet fremmer med hjemmel i PBL § 5.4 og T-1442/16, innsigelse til planen så lenge grenseverdiene for støy overskrides for planlagt arealbruk uten at avbøtende tiltak er tilstrekkelig innarbeidet i planen. Støy er heller ikke tilstrekkelig utredet. Bestemmelsene må ikke fremstille et bilde av at støy vil bli løst før dette er sannsynliggjort. Bestemmelsene må ved rekkefølgekrav sikre at nødvendige avbøtende tiltak/skjermingstiltak er ferdig etablert før det gis brukstillatelse.</i>	2. Bebyggelse må i større grad skjerme for støy gjennom utforming av bygg. Støy er gjennomgått på nytt av støykonsulent. Skisser viser mulige løsninger i enten L-formede bygg på BB1-BB4, eller endring av BB4 slik at bebyggelse her i større grad skjermer bakenforliggende bebyggelse. Bebyggelse justert. Nye støyutredninger utført. Viser at støyproblematikken er løsbart. Noen få enheter kan ha behov for dempet fasade for stille side, men det kan virke som at alle enheter klarer naturlig stille side som følge av endret form på bygget. Uteområder og lekeplasser justert som følge av støy- og støvgrenser fra nye utredninger. Planområdet er utvidet for å sikre støyskjerm langs rampe fra E39. Bestemmelser §3.1: T1442/2021 legges til grunn med presiseringer ang. stille sider og dempet fasade. Grenseverdier i tabell 2 tatt inn.	2. I bestemmelsene §9.2 ved rekkefølgekrav sikres følgende: «<i>Støykartlegging og detaljert beskrivelse av støytiltak for boliger og uteoppholdsarealer skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.</i> <i>Nødvendige avbøtende tiltak/skjermingstiltak skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse for de delfelt som er berørt av støy.</i> <i>BFK og f_LEK1 tillates bebygd uten støyskjerm langs E39. Lokal skjerming for f_LEK1 og BFK tillates som erstatning for støyskjerm langs E39 for disse delområder. Valg av løsning og dokumentasjon på støyforhold skal komme frem av rammesøknad».</i> Støyutredning er nå utarbeidet av Rambøll, datert 10.02.2025 (vedlagt). Støy: Ivaretatt ved bestemmelsene §3.1, §3.7, §4.5, §4.6, §7, §9.2, §9.3 og §9.10. Sikring av støyskjerm er ivaretatt med bestemmelsesområde på plankart og tilhørende bestemmelse til området §7. Ytterligere kommentarer til hvordan
---	--	--

		innsigelse er ivaretatt kan ses i vedlegg «Merknadsskjema begrenset høring for detaljreguleringsplan for Saltnessand – 27.5.2025 – 8.7.2025».
	Viser til Statsforvalterens svar på forespørsel om å trekke innsigelse, datert 16.09.2025: <i>«I brev datert 03.07.2025 valgte vi å opprettholde vår innsigelse til detaljreguleringsplan Saltnessand da planen åpnet for at det kunne avvikes fra krav om stille side for 10% av boligene. Videre måtte planbestemmelsene sikre at det ikke kunne etableres ettromsleiligheter uten tilgang til stille side, samt at bestemmelsene måtte angi hvilke kompenserende tiltak disse boenhetene skulle tilføres.</i> <i>I kommunens oversendelse er det tydelig at vår tilbakemelding er vurdert, og dette gjenspeiles i planbestemmelsene. Vi mener nå at bestemmelsene tilstrekkelig ivaretar støy. Vi ønsker likevel å gi et faglig råd om at bestemmelsene presiserer at andre plangrep skal være forsøkt jf. T 1442/21. Et slikt plangrep kan være større boenheter. Vi mener videre at minimumsstørrelse på boliger med dempet fasade bør være større enn 50m2.</i> <i>Konklusjon: Innsigelsen er imøtekommet».</i>	

Fra Statsforvalteren i Trøndelag, 16.11.2020

3.	<i>Fylkesmannen som forurensnings- og folkehelsemyndighet fremmer med hjemmel i PBL § 5.4 og T-1520 innsigelse til planen inntil det er foretatt en vurdering av luftkvaliteten i området, og gjort rede for om det er nødvendig med avbøtende tiltak for å sikre så god luftkvalitet som mulig i planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.</i>	3. Bestemmelser §3.2: Bestemmelse luftkvalitet. T-1520 lagt til grunn. Tabell for luftforurensning tatt inn. Uteområder justert iht. oppdatert støy- og støvutredning. Innsigelse vurderes imøtekommet.	3. Utredning av lokal luftkvalitet er utarbeidet av Rambøll, datert 15.03.2021; sist revidert 16.12.2024 (Vedlagt i vedlegg B). Dokumentet ble knyttet til bestemmelse (se <i>Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene</i>). Lokal luftkvalitet: Ivaretatt ved bestemmelsene §3.2, §3.10 og §9.3.
	Viser til Statsforvalterens svar på anmodning om frafall av innsigelse, datert 21.08.2025:		

«Bestemmelsen 3.2 Luftforurensning bør også henvise til gjeldende tabell.

§3.10 Luftkvalitet sikrer at råd og anbefalinger gitt i revidert utredning av lokal luftkvalitet skal følges opp i detaljprosjekteringen. Innsigelsen er **imøtekommet.**»

Fra NVE, 11.11.2020

4.	NVE har innsigelse til planforslaget inntil: 1. Det er gjennomført og godkjent en uavhengig kvalitetssikring av Rambølls geotekniske notat 135002667 av 03.05.2019.	4. Geoteknisk notat er oppdatert med gjeldende situasjonsplan/ bygningsplassering. BFK avklart for fire etasjer. Bestemmelser §9.1: Bestemmelse om geotekniske undersøkelser lagt til rekkefølge §9.1. Innsigelse vurderes imøtekommet.	4. Sweco har utført uavhengig kvalitetssikring i henhold til NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Viser til dokumentet «Sluttnotat – NVE- og PBL-kontroll av geoteknisk vurdering – nye boliger Saltnessand, 10223864-RIG-N03-A01, datert 19.11.2021». (Vedlagt i vedlegg C). Geoteknisk notat er oppdatert med gjeldende situasjonsplan/ bygningsplassering (Vedlagt i vedlegg C). Ivaretatt ved rekkefølgekrav om geotekniske undersøkelser - §9.1. Referanser til konkrete rapporter tas inn i bestemmelsene. Dokumentene ble knyttet til bestemmelsene (se <i>Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene</i>).
-----------	--	---	---

Viser til NVEs svar på anmodning om frafall av innsigelse, datert 24.06.2025:

«Bestemmelsene har rekkefølgekrav om geotekniske undersøkelser (§ 8.1). I den bestemmelsen står det også at råd og anbefalinger i vedlagte geotekniske notater og rapporter skal følges opp i detaljprosjekteringen og ved utførelse. Vi kan ikke se at disse dokumentene er nærmere referert til eller vedlagt bestemmelsene, og har derfor **faglig råd** til kommunen om å ta inn konkrete referanser til aktuelle dokument i bestemmelsene.

Vi vurderer at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen på dette punktet. **Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte materialet, trekker NVE innsigelsen til reguleringsplan for Saltnessand, Buvika».**

Fra NVE, 11.11.2020

5. NVE har innsigelse til planforslaget inntil: 2. Det er utarbeidet et overvannsnotat/rapport som tar høyde for forventede klimaendringer. Notatet/rapporten må i tillegg vise konsekvenser av- og evt. nødvendig avbøtende tiltak grunnet økende vannmengder og frekvens innenfor planområdet og i vassdraget Vigda. Det må også vurderes behovet for fordrøyning og flomveger i tråd med «Tretrinsstrategien» (fang og infiltrer, forsink og fordrøy, sikre flomveger). Innsigelsen er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 4-3, 28-1, forvaltningslovens § 17, 1.ledd og TEK17 kap.7.	5. Overvannsnotat og overordnet VA-plan oppdatert med siste versjon av situasjonsplan. Areal for snøopplag skal tilrettelegges. AVG lagt inn langs alle veger, halve vegbredden totalt. Eget snøareal lagt i snuhammer langs f_KV5. Bestemmelser §9.4: Rekkefølgekrav for tekniske planer tatt inn. Ivaretar VAO-prosjektering. Innsigelse vurderes imøtekommet.	5. Notat Overvann Saltnessand har blitt oppdatert av Structor AS med siste versjon av situasjonsplan (vedlagt i vedlegg D – «Overvann Saltnessand, rev. VA-02 rev.1, datert 11.03.2025»). Referanser til den konkrete rapporten tas inn i bestemmelsene. Overvann: Ivaretatt ved bestemmelsene §3.8, §9.4, §9.5 og §9.10. Dokumentet ble knyttet til bestemmelsene (se <i>Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene</i>).
Viser til NVEs svar på anmodning om frafall av innsigelse, datert 24.06.2025: «Structor har utarbeidet et overvannsnotat (Overvann Saltnessand, rev. VA-02 rev.1, datert 11.03.2025).		

... Vi har faglig råd til kommunen om å ta anbefalingene i notatet inn i bestemmelsene eller å gjøre anbefalingene i dokumentet juridisk bindende ved å knytte dokumentet til bestemmelsene.

Vi vurderer at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen på dette punktet. **Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte materialet, trekker NVE innsigelsen til reguleringsplan for Saltnessand, Buvika.»**

Fra Statens vegvesen, 21.10.2020

6. Statens vegvesen har ikke innsigelse til selve reguleringsplanen siden støyskjermingstiltakene ikke inngår i planen, men vi kan ikke akseptere plassering langs E39 på Saltnesbrua og Statens vegvesen vil ikke tillate en slik løsning.	6. Løsning for støyskjerm avklart med Statens vegvesen. Forankring og fundamentering vist i rapport. Planområde utvidet for å sikre støyskjerm i plan. Bestemmelser §7.1: Utformingskrav for støyskjerm sikret i plan gjennom bestemmelsesområde og bestemmelser. Kommentar fra SVV vurderes imøtekommet.	6. Viser til møte med Statsforvalteren i Trøndelag og Statens vegvesen 20.08.2025, og til Statens vegvesens svar på plassering av støyskjerm på Statens vegvesens eiendom, 29.09.2025: «Som avtalt på møtet 20.08 har vi tatt en intern gjennomgang av bestemmelsen for støyskjermen langs E39 på Saltnessand. Vi har gjort noen endringer i teksten til bestemmelse 7.1 og ber derfor om at planbestemmelsen oppdateres i henhold. Vi har ingen andre merknader til plandokumentene.» Bestemmelse § 7.1 ble oppdatert. Sikring av støyskjerm er ivarettatt med bestemmelsesområde på plankart og tilhørende bestemmelse til området §7.
Viser til Statens vegvesens tilbakemelding på anmodning om frafall av innsigelse, datert 11.06.2025:		

«Statens vegvesen har ingen innsigelser til detaljreguleringsplan Saltnessand og kan følgelig ikke frafalle noen innsigelser, jf. vår nylige uttalelse til begrenset høring av samme plan.»

Tabell 2

Faglige råd:			Arkitektkollegiets kommentar	Kommunens kommentar
1.	Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 16.11.2020	Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen: 1.Fylkesmannen gir faglig råd om at det fastsettes rekkefølgekrav for opparbeidelse av turvegene f_T1-T3 samt felles uteoppholdsareal f_U1- U4.	1. Bestemmelser §9.5: Rekkefølgekrav for uteområder og turveger avsatt Faglig råd vurderes imøtekommet	1. Ivaretatt ved bestemmelse §9.5 <i>Uteoppholdsareal</i> .
2.	Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 16.11.2020	2. Fylkesmannen gir faglig råd om at det kommer frem hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter.	2. Bestemmelser §3.1: Støy sikres i bestemmelser. Prediseringer ang. stille side, ettroms leiligheter og dempet fasade. Faglig råd (og innsigelse) vurderes imøtekommet.	2. Ivaretatt ved bestemmelse §3.1 <i>Støy</i> .
3.	Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 16.11.2020	3.Fylkesmannen gir faglig råd om at sol/skyggeanalysen oppdateres og at det gjøres en ny vurdering av sol/skyggeforholdene for boliger og lekeplasser og eventuelle konsekvenser for utformingen av BFK og B1-B4.	3. Sol/skygge oppdatert, presenteres i planbeskrivelse. Vedlegg V-02 – Illustrasjoner og ny planavgrensning: Tegninger A10-05-xx	3. Sol/skyggeanalysen ble oppdatert. (Vedlagt i vedlegg A « <i>Illustrasjoner og ny planavgrensning</i> », tegn. A10-05-01 - A10-05-07).

			Faglig råd vurderes imøtekommet	
4.	Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 16.11.2020	4.Fylkesmannen gir faglig råd om det tas inn et punkt i bestemmelsene som sikrer at universell utforming av alt uteareal ivaretas.	4. Umulig med alt uteareal UU. Altfor mye terreng. Skal sikre deler av arealet som UU. Bestemmelser §3.5, §4.4, §4.5, §6.2 og §9.5: Sikrer UU i sin helhet for enkelte lekeplasser, andre uteplasser og lekeplasser skal tilstrebe UU. Sikrer UU på turveger f_TV1 og f_TV3 Faglig råd vurderes imøtekommet	4. Universell utforming - Ivaretatt ved bestemmelsene §3.5, §4.4, §4.5, §6.2 og §9.5.
5.	Trøndelag fylkeskommune, brev datert 17.11.2020	<u>Universell utforming</u> Det er positivt at det legges vekt på universell utforming for lekeområdene, samt at det presiseres at tre lekeplasser skal ha full universell utforming. Universell utforming er derimot ikke nevnt for bebyggelse, forretningsbygg eller turvegene. Dette kan løses på to måter: 1. Det legges inn en generell bestemmelse som sikrer universell utforming på alt innenfor planområdet. 2. Det legges inn presiseringer om universell utforming knyttet til bebyggelse og forretningsbygg, samt turvegene i området.	5. Bestemmelser §3.5, §4.4, §4.5, §6.2 og §9.5: Sikrer UU i sin helhet for enkelte lekeplasser, andre uteplasser og lekeplasser skal tilstrebe UU. Sikrer UU på turveger f_TV1 og f_TV3 Ikke alt areal aktuelt for UU grunnet topografi. Faglig råd vurderes imøtekommet	5. Ivaretatt ved bestemmelsene §3.5, §4.4, §4.5, §6.2 og §9.5. Revidert planforslag ble oversendt til Trøndelag fylkeskommune den 27.05.2025.

		Fylkeskommunen har et tydelig faglig råd om at dette gjøres før vedtak av planen, og forventer at kommunen etterkommer dette. Fylkeskommunen ber om å få oversendt revidert forslag til bestemmelser på dette punktet.		
	Viser til Fylkeskommunens uttalelse til revidert reguleringsplanforslag, datert 11.06.2025: <i>«I det reviderte planforslaget er det lagt til en bestemmelse sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i søknad om tiltak for bygninger og uterom. Lekeplassene skal såfremt naturgitte forhold tillater det ha en utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med bygningsteknisk forskrift. I den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater det skal også interne gangarealer, veger og turveger etableres etter prinsippene om universell utforming. Den del av bygg i felt BFK som skal brukes til kontor eller forretningsformål skal være universelt utformet. Nye boliger må forholde seg til krav til tilgjengelig boenhet i gjeldende byggeteknisk forskrift».</i> <i>«Fylkeskommunen vurderer at rådene som ble gitt i vår uttalelse til førstegangshøring er fulgt opp i det reviderte planforslaget. Vi har ingen ytterligere merknader til planen».</i>			
6. Trøndelag fylkeskommune, brev datert 17.11.2020	<u>Vannforvaltning</u> Slik planen er utarbeidet ser det ut til å ikke bli noen konflikt med vannmiljøet i Vigda nedre del, vann-nett ID122-82-R. Fylkeskommunen har faglig råd om at det videre prosjekteringsarbeidet legger til rette for blå-grønne løsninger for overflatevannhåndtering. Dette bør sikres i bestemmelsene.	6. Bestemmelser §4.4 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. Faglig råd vurderes imøtekommet	6. Ivaretatt ved bestemmelse §4.4 Uteoppholdsareal (UTE).	
	Viser til Fylkeskommunens uttalelse til revidert reguleringsplanforslag, datert 11.06.2025:			

«Når det gjelder overvannshåndtering er det tatt inn bestemmelser som sikrer at overvann i hovedsak skal håndteres lokalt, med åpne løsninger, og at det skal benyttes naturbaserte løsninger og materialer med lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov.

Fylkeskommunen vurderer at rådene som ble gitt i vår uttalelse til førstegangshøring er fulgt opp i det reviderte planforslaget. Vi har ingen ytterligere merknader til planen».

Tabell 3

	Uttalelser etter høring		Arkitektkollegiets kommentar	Kommunens kommentar
1.	Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 16.11.2020	Områdene for rekkehus og kjedehus vil ha parkering under og inkorporert i bygningene. Dette medfører likevel at det vil bli kjøring i hele planområdet, noe som kan være negativt blant annet for barn og unge. Disse parkeringsplassene kan med fordel samles, det bør vurderes. Gang- og sykkelveg frem til boliger kan likevel være dimensjonert for utrykningsbiler, flyttebiler og lignende.	1. Ikke aktuelt med samlet parkering. Ikke salgbart i området. Kjøpere forventer å kunne kjøre frem til bolig.	1. Langs privat vei f_KV5 ligger fortau f_FO4. Langs privat vei f_KV4 ligger fortau f_FO3. I begge tilfeller er dette fortau og ikke gang- og sykkelveier. I planområde er det ingen gjennomgangstrafikk og f_KV4 og f_KV5 er blindveger. De skal brukes av folk som skal bo her. Planløsningen opprettholdes på dette punktet. Gang- og sykkelveg (f_GS1) skal ha fast dekke og skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy. f_GS1 skal etableres før boliger i BB1-BB3 kan få brukstillatelse. Det sikres i planbestemmelse § 5.3 Gang-/sykkelveg (GS).
2.	Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 16.11.2020	Vi viser til vårt tidligere innspill. Det bør sikres i bestemmelsene at sykkelparkering er innendørs,	2.	2. Ivarettatt ved bestemmelse §3.4 <i>Parkering</i> .

		samt at det er krav til areal til sykkelvogner og transportsykler. Det bør også tas inn en bestemmelse som angir minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene, og krav om at el-anlegget dimensjoneres slik at det kan enkelt kan oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler etter hvert som behovet for lading økes.	Parkeringsplan tegnet, sykkelparkering ivaretatt. Bestemmelser §3.4: Krav til sykkelparkering sikret i bestemmelser.	Parkeringsplan har blitt tegnet (Vedlegg «Illustrasjoner og ny planavgrensning»).
3.	NVE, brev datert 11.11.2020	Vi oppfatter planbeskrivelsen som noe mangelfull og vi anser at planforslaget mangler å opplyse tilstrekkelig om sentrale tema og hvilke virkninger tiltaket vil kunne ha på omgivelsene, herunder bla. forholdet knyttet til geoteknikk, overvann, VA, erosjon og klimatilpasning .	3. Oppdatert i planbeskrivelse, kapittel 6.	3. Planbeskrivelsen har blitt oppdatert.
4.	Statens vegvesen, brev datert 21.10.2020	Løsninger for støyskjerming må lokaliseres til tiltakshavers egen eiendom og på en slik måte at det ikke influerer på E39; spesielt i forhold til drift og vedlikehold. Statens vegvesen legger til grunn at tiltakshaver er ansvarlig for de geotekniske undersøkelser som er utført i forbindelse med dette aktuelle boligprosjektet og	4. Støyskjerm sikret gjennom endring av plan.	4. Sikring av støyskjerm er ivaretatt med bestemmelsesområde på plankart og tilhørende bestemmelse til området §7.1. Løsning for støyskjerm er avklart med Statsforvalteren i Trøndelag og Statens vegvesen.

		ansvarlig for at realisering ikke påvirker E39.		
5.	ReMidt , brev datert 22.10.2020	For Saltnessand er det tegnet inn 2 avfallspunkt, med totalt 14 kummer. Når det innføres nye avfallsfraksjoner må det økes med 8 kummer så det er totalt 22. Det kan fremdeles være 2 avfallspunkt, men punktet ved garasjeplass bør flyttes inn i området slik at avstand ikke blir for lang fra avfallspunkt til boenhetene. Forslag til ny plassering er ved grønt felt L7 eller L11 som vist på tegning nedenfor. Fordeling av kummer bør være etter hvor mange som sokner til avfallspunktet. Slik tegningen viser kan B1, B2, B3, B4, B5 og B7 sokne til et avfallspunkt R1 og resterende til alternativt avfallspunkt. Ved flere byggetrinn, er det viktig at krav til veg, snuplass og framkommelighet er etablert til enhver tid.	5. Renovasjonsløsning avklart med ReMidt og ReturaMidt. ReMidt ønsker ikke permanent renovasjon ved BFK, men OK med midlertidig i påvente av etablering av felles renovasjonspunkt f_RA1.	5. Renovasjonsanlegg/renovasjonsløsning er ivarettatt ved plankart og bestemmelsene §4.3, §4.6, §9.6, §9.8 og §9.10.
6.	Råd for personer med funksjonsnedsettelse , datert 02.11.2020	Forslag fra Rff: Stigningsforhold og framkommelighet i alle årstider.	Topografi umuliggjør 100% UU i alle stigninger. f_KV4 tilgjengelig med elektrisk rullestol (10% stigning), men umulig med 5%	Kommunedirektøren støtter kommentarer fra forslagstiller.

			stigning i snitt. Deler av f_KV5 får helning brattere enn 6,6%.	
		Det må være et større minsteantall boenheter med tilgjengelighet etter kap 12 Tek 17.	Topografien vanskeliggjør tilgjengelig boenhet i BK-felt uten heiskrav. Alle leiligheter over 50m2 og 50% av leiligheter under 50m2 i BFK og BB1-BB4 får tilgjengelighetskrav.	Kommunedirektøren støtter kommentarer fra forslagstiller. Ivaretatt ved bestemmelsene §4.2 og §4.6.
		Parkeringsplasser for tilrettelagte boenheter. Plassering og tilgjengelighet må ivaretas for å sikre god funksjon.	Bestemmelser §3.4 Ivaretatt i bestemmelser	Ivaretatt ved bestemmelse §3.4 <i>Parkering.</i>
		Taktil merking av området for god og trygg tilgjengelighet med blant annet fotoverganger.	Bestemmelser §3.5 og §5.1 Ivaretatt i bestemmelser	Ivaretatt ved bestemmelsene §3.5 og §5.1.
		Merking av inngangspartier, heis m.m må ivaretas for alle brukergrupper.	Bestemmelse §3.5 Ivaretatt i bestemmelser	Ivaretatt ved bestemmelse §3.5 <i>Universell utforming.</i>
		Snarveier som middel til økt tilgjengelighet, f.eks gang- og sykkelvei L7 (8/25) til Sandaveien.	Viktige kommunikasjonsårer regulert inn i plan. Rekkefølgebestemmelser til turveger og snarveger.	Kommunedirektøren støtter kommentarer fra forslagstiller. (Vedlegg «<i>Illustrasjoner og ny planavgrensning</i>», tegn. A10-02-11).

7.	Rett Hjem Arkitekter AS , datert 11.11.20	<u>Trafikk, adkomst og parkering</u> Delfelt BFK blir nærmeste nabo til Sentrumsgården (gnbr. 8/27) og skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg kombinert med forretning og kontor i 1. etasje. Det legges opp til parkering i kjeller under feltet, med innkjøring via Sandavegen og f_V1. bestemmelsene. Vi er også usikre på om det er behov for varemottak og hvor/hvordan ev. varelevering skal foregå Forretning- og kontorlokaler må/bør nødvendigvis henvende seg mot sentrum (vest for feltet) og vår bekymring er da at det vil være et behov for bilparkering på bakkeplan tilknyttet dette. Det er ikke anvist eller redegjort for en slik parkering i planen, hverken med avsatt formål eller atkomst. Vi ønsker ikke bakkeparkering der, men hvis det skal etableres må det planlegges på en god måte og tegnes inn i plankartet. Hvis det ikke skal være bakkeparkering, bør dette presiseres eksplisitt i bestemmelsene. Vi er også usikre på om det er behov for varemottak og hvor/hvordan ev. varelevering skal foregå.	7. Planforslaget påvirker sentrumsgården med svært begrenset trafikk. Næringsareal vil få fire parkeringsplasser med adkomst fra sentrum. Parkeringskjeller får adkomst fra Sandavegen. Midlertidig renovasjonsareal vil ikke medføre mer renovasjonstrafikk enn hva som er tilfelle i dag. Næringsrenovasjon kan løses slik det fungerer i dag. Krav til anleggsplan legges til bestemmelser.	7.Kommunedirektøren støtter kommentarer fra forslagstiller.
----	--	--	--	---

		For øvrig konstaterer vi at det er tatt hensyn til adkomst-/vegrett øst for gbnr. 8/27. Her er det prosjektert og gitt tillatelse til veg og renovasjonspunkt. Vi forutsetter at det vil benyttes en tilsvarende løsning for renovasjon ved f_V5 og f_ØA2, se illustrasjon.		
8.	Rett Hjem Arkitekter AS , datert 11.11.20	<u>Nærvirkninger/utforming</u> Det bør foreligge illustrasjoner som viser visuelle virkninger av planene. I det minste burde det fremvises perspektiver av nærvirkning fra det viktige standpunktet Buvika sentrum.	8. Illustrasjoner oppdatert	8.Illustrasjoner har blitt oppdatert (Vedlegg « <i>Illustrasjoner og ny planavgrensning</i> »).
9.	Rett Hjem Arkitekter AS , datert 11.11.20	<u>Sol/skygge</u> Solstudiene mangler illustrasjoner av utbygging i delfelt BFK. De største skyggevirkningene vil være mot øst, men dette er likevel en mangel i planmaterialet.	Sol-/skyggestudier oppdatert Vedlegg V-02, Tegninger A10-05-xx	9.Sol-/skyggestudiene har blitt oppdatert (Vedlegg « <i>Illustrasjoner og ny planavgrensning</i> », tegn. A10-05-01 - A10-05-07).
10.	Rett Hjem Arkitekter AS , datert 11.11.20	<u>Geoteknisk vurdering</u> Geoteknisk vurdering omfatter ikke delfelt BFK. Vi er usikre på konsekvensene av dette.	Geoteknisk vurdering oppdatert	Geoteknisk vurdering har blitt oppdatert. Vedlegg: • Geoteknisk vurdering av oppdatert situasjonsplan for Saltnessand boligfelt, detaljregulering, 13.02.2025 • Geoteknisk vurdering. Notat Rambøll, 25.06.21 • Geoteknisk vurdering, byggefelt BFK. Notat, 22.03.21