

Merknadsskjema begrenset høring for detaljreguleringsplan for Saltnessand – 27.5.2025 – 8.7.2025

PlanID: 5029 201803

Tiltakshaver: Buvika bolig

Utarbeidet av Arkitektkollegiet as



Dato: 27.8.2025

Revisjon	Dato	Revisjon gjelder	Utarbeidet av
A	2.10.2025	Frafall av innsigelse og faglig råd fra SF, datert 16.9.2025, tatt inn og kommentert Endring av bestemmelse 7.1 etter tilbakemelding fra SVV tatt inn.	Arkitektkollegiet/VJG

1 INNSIGELSER

Myndighet	Oppsummering	Arkitektkollegiets kommentar																								
Statsforvalteren i Trøndelag 3.7.2025	Støyrappporten beskriver at behovet for bruk av dempet fasade kun gjelder for en liten andel boenheter. Planbestemmelsene åpner for inntil 10% av boligene med dempet fasade. Vurderes som høyt. Behovet er ikke tilstrekkelig dokumentert. Det må videre sikres at det skal dokumenteres at andre plangrep er forsøkt for å tilfredsstille krav om stille side. Videre må bestemmelsene sikre at det ikke kan etableres ettromsleiligheter uten tilgang til stille side, og at bestemmelsene må angi hvilke kompenserende tiltak disse boenhetene skal tilføres, eksempelvis større boenheter, større uteoppholdsarealer m.m. Innsigelsen opprettholdes	Begrunnelse for plassering av bebyggelse gitt i planbeskrivelsens kapittel 5.7. Alternative løsninger er ikke beskrevet i detalj i planbeskrivelsen for å holde dokumentet kortfattet. Planområdet er i stor grad støybelastet fra E39, og avhengig av en «skjermende» bebyggelse som bedrer støyforholdene bakenfor. Bebyggelse bør i stor grad følge koter av byggetekniske hensyn. Det er gjort en konkret vurdering på behovet for antall boliger med dempet fasade. Ingen av boligblokkene er prosjekterte på nåværende tidspunkt, så totalt antall boenheter er på et teoretisk nivå. Total vurderes det at 16 av 188 boenheter får behov for dempet fasade, da med hovedvekt i delfelt BB3 og BB4. Dette utgjør 9% av alle boenheter i feltet. Dersom det ikke legges høy, skjermende bebyggelse i BB3 og BB4, blir støyforholdene i alle øvrige delfelt betydelig dårligere. Planbestemmelsene justeres derfor fra å åpne for 10% av boenheter med dempet fasade, til 9%. <table><tr><th>Delfelt</th><th>Antall boenheter ca</th><th>Enheter med vurdert behov for dempet fasade</th><th>Prosent av delfelt</th></tr><tr><td>BFK</td><td>50</td><td>3</td><td>6 %</td></tr><tr><td>BB1</td><td>20</td><td>0</td><td>0 %</td></tr><tr><td>BB2</td><td>17</td><td>0</td><td>0 %</td></tr><tr><td>BB3</td><td>30</td><td>10</td><td>33 %</td></tr><tr><td>BB4</td><td>15</td><td>3</td><td>20 %</td></tr></table>	Delfelt	Antall boenheter ca	Enheter med vurdert behov for dempet fasade	Prosent av delfelt	BFK	50	3	6 %	BB1	20	0	0 %	BB2	17	0	0 %	BB3	30	10	33 %	BB4	15	3	20 %
Delfelt	Antall boenheter ca	Enheter med vurdert behov for dempet fasade	Prosent av delfelt																							
BFK	50	3	6 %																							
BB1	20	0	0 %																							
BB2	17	0	0 %																							
BB3	30	10	33 %																							
BB4	15	3	20 %																							

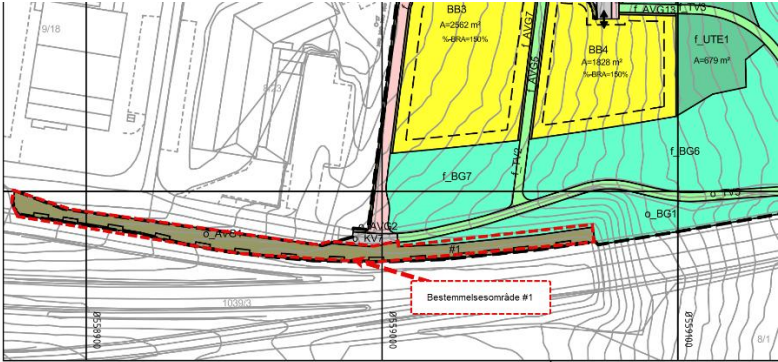
BK1	5	0	0 %
BK2	8	0	0 %
BK3	8	0	0 %
BK4	8	0	0 %
BK5	3	0	0 %
BK6	3	0	0 %
BK7	7	0	0 %
BK8	7	0	0 %
BK9	7	0	0 %
Totalt	188	16	9 %



		Det foreslås følgende kompenserende tiltak: Det legges inn i bestemmelsene at ett-roms leiligheter ikke tillates uten stille side. Det legges inn bestemmelse om at boenheter med dempet fasade skal ha minimumsstørrelse på 50m², og ha tilgang til kvalitativt gode uteoppholdsarealer
Statsforvalteren i Trøndelag 16.9.2025	I kommunens oversendelse er det tydelig at vår tilbakemelding er vurdert, og dette gjenspeiles i planbestemmelsene. Vi mener nå at bestemmelsene tilstrekkelig ivaretar støy. Konklusjon: Innsigelsen er imøtekommet.	Notert
Statsforvalteren i Trøndelag 21.8.2025	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.	3.2. Gjeldende tabell tatt inn i bestemmelser for tydeliggjøring. Konkret henvisning til rapport tatt inn i bestemmelsene.
NVE 24.6.2025	Trekker innsigelsen (kvikkleire/overvann) forutsatt at vurdert materiale legges til grunn. Har et faglig råd om at konkrete referanser til aktuelle dokumenter tas inn i bestemmelsene.	Konkrete referanser lagt inn i bestemmelsene.

2 FAGLIGE RÅD

Myndighet	Oppsummering	Arkitektkollegiets kommentar
Statsforvalteren i Trøndelag 3.7.2025 og 4.7.2025	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.	Skaun kommune må gjøre sin konkrete vurdering i saksfremlegget. Regulant er av den oppfatning at dette er avklart i nylig vedtatt kommuneplan.
	Gir faglig råd om at planforslaget, for å sikre mangfold og sosial bærekraft innafor planområdet, bør oppdatere planbestemmelsene og sikre fordeling av boenheter angitt i rom og areal i tråd med planbeskrivelsen.	Planområdet inneholder en variasjon av boligformål gjennom sine bestemmelser (småhusbebyggelse og leiligheter), og sikrer på den måten variasjon og mangfold. Buvik er et mer utfordrende marked enn f.eks. Trondheim, og har behov for en større fleksibilitet i boligutformingen for å kunne treffe et relevant marked i mange år fremover. Det vurderes at mangfoldet er sikret i planen som helhet. Boligfordelingsnøkkel tas ikke inn i bestemmelsene.
	Statsforvalteren kan ikke se at det foreligger sol- og skyggediagram som viser hvordan lysforhold vil være innenfor planområdet – både på uteoppholdsarealer og for boenheter. Bygningers plassering og utforming kan ha konsekvenser for solforhold, og det bør stilles krav til minimumsareal for lekeplasser, som skal ha sollys på nøkkeltidspunkt.	Sol- og skyggediagram for hele feltet vedlagt planframlegget som vedlegg 2, tegning A-10-05-01 til A-10-05-07. Kommunen kan med hjemmel i KPA kreve soldiagram for den enkelte byggesak. Krav til uteoppholdsarealer følger KPA.
Statsforvalteren i Trøndelag 16.9.2025	Statsforvalteren ønsker 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 50m ² .	Hovedgrepet er bygningenes plassering. Planområdet skal bygges ut over lang tid, i en kommune med en mer begrenset kjøpergruppe enn storbyene. Det vil derfor være behov for en ganske høy grad av fleksibilitet for å unngå dispensasjoner og planendringer. Det er vanskelig å gi en objektiv vurdering av hvilken størrelse som gir tilstrekkelig kvalitet. Dette må også ses opp mot kjøpergrupper, betalingsvilje og -evne, samt markedstrender. Regulant ønsker derfor å holde støybestemmelsene slik de foreligger pr. 29.8.2025,

		da vi ikke ser at ytterligere restriksjoner på boligutformingen fører til objektivt økt kvalitet.
NVE 24.6.2025	NVE gir faglig råd om at referanser til utarbeidede rapporter for overvann og geoteknikk tas inn i bestemmelsene.	Referanser til konkrete rapporter tas inn i bestemmelsene.
Trøndelag Fylkeskommune 11.6.2025	Fylkeskommunen vurderer at rådene som ble gitt i uttalelse til førstegangshøring er fulgt opp i det reviderte planforslaget, og har ingen ytterligere merknader til planen.	OK
Statens vegvesen 11.6.2025	Har ikke innsigelse til planen, men har krav til støyskjerm som angitt i tilbakemelding av 13.12.2023 må følges opp. Statens vegvesen vil ikke, før nevnte avklaringer foreligger, kunne akseptere plassering av støyskjermen som vist på vår eiendom, uavhengig av planstatus.	Konkret plassering av støyskjerm fjernes fra plankart, og erstattes av et bestemmelsesområde. Planbestemmelsene suppleres med tilhørende bestemmelse til området:  <i>Innenfor bestemmelsesområde #1 (vist på plankartet) kan det etableres støyskjerm som avbøtende tiltak for å oppfylle krav i gjeldende støyretningslinje (T-1442/2021) for støyyfølsom bebyggelse i planområdet.</i> <i>Bestemmelsesområdet angir handlingsrom; endelig plassering, høyde, lengde, type og fundamenteringsløsning fastsettes i teknisk plan/byggesak.</i>

		<i>Før ramme- eller igangsettingstillatelse for støyskjerm kan gis, skal det foreligge:</i> • <i>Støyfaglig utredning for valgt skjermtype, høyde og trasé som dokumenterer måloppnåelse iht. T-1442.</i> • <i>Geoteknisk prosjektering iht. Eurokode 7/NS-EN 1997 med angivelse av geoteknisk kategori, konsekvens- og pålitelighetsklasse stabilitetsberegninger for aktuelle lasttilfeller (vind/brøyting) og valg av fundamenteringsløsning som minimaliserer inngrep i evt. lettfyllinger.</i> • <i>Trafikksikkerhet og drift: redegjørelse som viser at rekkverkets arbeidsbredde (W-klasse) ikke reduseres, at nødvendig drifts- og arbeidsrom opprettholdes, og at snølagring mellom veg og skjerm er tilstrekkelig</i> • <i>Teknisk plan som viser plassering i horisontal/vertikal, fundamenter, eventuelle rekkverks-/sideterrengtilpasninger, samt arbeidsvarlingsplan.</i> • <i>Kabelpåvisning og grunninfrastruktur: kartlegging/plan for håndtering av kabler, rør, skilt, lysmaster m.m.</i> • <i>Avtaleverk: Dersom skjermen helt eller delvis plasseres på vegvesenets grunn, skal tinglyst avtale foreligge som klargjør eierskap, drift og vedlikehold..</i> <i>Arbeider som berører trafikk på riksveg skal følge godkjent arbeidsvarlingsplan og eventuelle vilkår fra vegmyndigheten.</i> Bestemmelse sikrer fremdrift i de delene av planområdet som ikke er avhengig av støyskjerm for gjennomføring, og sikrer nødvendig prosjektering og avklaringer i forkant av ramme- eller igangsettingstillatelser i relevante delfelt.
--	--	---

Statens vegvesen 29.9.2025	Ønsker mindre justeringer til bestemmelse 7.1: 7.1 UTFORMING Innenfor bestemmelsesområde #1 (vist på plankartet) kan det etableres støyskjerm som avbøtende tiltak for å oppfylle krav i gjeldende støyretningslinje (T-1442/2021) for støyfølsom bebyggelse i planområdet. Bestemmelsesområdet angir handlingsrom; endelig plassering, høyde, lengde, type og fundamenteringsløsning fastsettes i teknisk plan/byggesak. Før ramme- eller igangsettingstillatelse for støyskjerm kan gis, skal det foreligge: • Støyfaglig utredning for valgt skjermtype, høyde og trasé som dokumenterer måloppnåelse iht. T-1442 (inkl. vurdering av stille side og uteoppholdsareal). • Geoteknisk prosjektering iht. Eurokode 7/NS-EN 1997 og Statens vegvesens håndbok N200 med angivelse av geoteknisk kategori, konsekvens- og pålitelighetsklasse samt uavhengig kontroll dersom valgt kontrollklasse tilsier dette, stabilitetsberegninger for aktuelle lasttilfeller (wind/brøyting) og valg av fundamenteringsløsning som minimaliserer inngrep i evt. lettfyllinger. • Trafikksikkerhet og drift: redegjørelse som viser at rekkverkets arbeidsbredde (W-klasse) ikke reduseres, at nødvendig drifts- og arbeidsrom opprettholdes, og at snølagring mellom veg og skjerm er tilstrekkelig.	Endring tatt inn i bestemmelser datert 2.10.2025
-------------------------------	---	--

	• Teknisk plan som viser plassering i horisontal/vertikal, fundamenter, eventuelle rekkverks-/sideterrengtilpasninger, samt arbeidsvarslingsplan for bygging og senere vedlikehold. • Kabelpåvisning og grunninfrastruktur: kartlegging/plan for håndtering av kabler, rør, skilt, lysmaster m.m. • Avtaleverk: Dersom skjermen helt eller delvis plasseres på vegvesenets grunn, skal tinglyst avtale foreligge som klargjør eierskap, drift og vedlikehold og sikrer finansiering av disse. Arbeider som berører trafikk på riksveg skal følge godkjent arbeidsvarslingsplan og eventuelle vilkår fra vegmyndigheten.	
Skaun kommune 21.8.2025	I forbindelse med Skaun kommunes prosjekt for Pilegrimsleden og Trondheimske postvei, er det ønskelig med snarveger ned fra Sandavegen til turveg langs Vigda.	Tillegg til bestemmelse 4.5: <i>Gangadkomst fra Sandavegen til f_KV5 skal sikres gjennom f_LEK4. Gangadkomst fra f_KV5 til f_UTE2 skal sikres gjennom f_LEK6 og f_LEK7.</i>