



PLANINITIATIV

Detaljregulering

Gnr./bnr: 9/70 og 5/80
Sandavegen, 7350 Buvika
Forslag til plannavn: Saltnes øst

Revisjonshistorikk

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
0	02.09.25	Første utgave	IC

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller	Firma	Sandavegen Utvikling AS
	Kontaktperson	Trond Bekken
	E-post	trond.bekken@rekol.no
	Telefon	916 61 570
Plankonsulent	Firma	Aksetøy Arkitektur AS
	Kontaktperson	Ingvild Condemine
	E-post	ingvild@oyark.no
	Telefon	481 83 132

Sammendrag

Aksetøy Arkitektur AS har på vegne av Sandavegen Utvikling AS utarbeidet et planinitiativ for gnr./bnr. 9/70 og 5/80 i Buvika sentrum. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for forretninger, omsorgsboliger og konsentrert boligbebyggelse, innenfor et ca. 18,2 daa stort område som i dag er ubebygget og består hovedsakelig av fulldyrket jord. Foreløpig anslås totalt ca 10 100 m² BRA.

Planinitiativet er i tråd med overordnede planer, og det anses ikke å være behov for konsekvensutredning. Planen legger til rette for fortetting i et veldig sentralt område, bidrar til redusert transportbehov og mer miljøvennlige transportformer. Det urbane senterområdet utvides med flere handelstilbud, samtidig som det legges til rette for varierte boformer. Fortettingen vil ha en innvirkning på landskapsbildet og vil medføre behov for terrenginngrep, men bebyggelsen er planlagt med hensyn til terrengets helning. Videre skal skredsjikkerhet dokumenteres og en matjordplan sikre at jordressursen blir ivarettatt.

Innholdsfortegnelse

1 BAKGRUNN	4
1.1 Formålet med planen	4
1.2 Planområdet og dagens situasjon	4
1. 3 Planstatus	8
2 PLANINITIATIVET	10
2.1 Foreslått formål	10
2.2 Planlagt bebyggelse	11
2.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder	12
2.4 Infrastruktur	12
2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet	13
2.6 Stedstilpasning	13
2.7 Klimatilpasning og klimavurdering	13
2.8 Risiko og sårbarhet	14
3 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET	14
3.1 Virkninger på landskap og steds karakter	14
3.2 Virkninger på nærområdet	14
3.3 Virkninger på klima og miljø	14
3.4 Virkninger på naturmiljø og biologisk mangfold	14
4 BEHOV FOR KONSEKVENsutREDNING	15
5 BEHOV FOR UTBYGGINGSAVTALE	15
6 MEDVIRKNING	15
7 VEDLEGG TIL PLANINITIATIVET	15

1 BAKGRUNN

1.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for forretninger, omsorgsboliger og boligbebyggelse, med tilhørende adkomstveier, parkering og uteoppholdsareal.

1.2 Planområdet og dagens situasjon

Lokalisering og planavgrensning:

Planområdet ligger i Buvika sentrum, i Skaun kommune.

Foreslått planavgrensning er basert på felt KBA1 i Områdeplan for Buvika, men inkluderer også tilgrensende veiareal av hensyn til regulert adkomst, fortau og sikt i avkjørsler. I tillegg forslås et mindre område nordøst for gnr./bnr. 9/70 og 5/80 inkludert i planområdet.



Foreslått planavgrensning

Planområdets størrelse:

ca. 18,2 daa

Eiendomsforhold:

Gnr./bnr.:	Type areal:	Grunneier:
9/70	Dyrka mark (regulert KBA1)	Sandavegen Utvikling AS
5/80	Dyrka mark (regulert KBA1)	Sandavegen Utvikling AS
1802/11	Vigdalsvegen og grønnstruktur	ikke tinglyst
1039/17	Sandavegen	ikke tinglyst
5/26	Sandavegen og grønnstruktur	Skaun kommune

Dagens arealbruk:

Planområdet er i dag ubebygd, bestående av fulldyrka jord, med god jordkvalitet.



Stedets karakter:

Tettstedet Buvika består av boligområder, skole- og idrettsanlegg og et mindre senterområde, i landlige omgivelser langs E39. Terrenget skråer ned mot Buvikbukta i nord, mens dagens sentrum ligger på en flate i sør. Bebyggelsen består i stor grad av småhus, men i sentrum er det i tillegg til rene næringsbygg også etablert kombinasjonsbygg på opptil 3 etasjer, med publikumsrettede funksjoner på gateplan og leiligheter over.

Natur og landskap:

Planområdet skråer ned mot Buvikbukta, med en høydeforskjell på ca. 11m fra sør til nord, tilsvarende en gjennomsnittlig helning på 8,8%.

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sårbare/truede arter innenfor planområdet.

Det er ingen kulturminner, kulturmiljø eller SEFRAK-bygg innenfor planområdet. Øst for området er det registrert bosetningsspor fra yngre jernalder, men disse har status fjernet.



Planområdet ligger i umiddelbar avstand fra senterområdet i Buvika, med matbutikker, apotek, vinmonopol, treningsstudio, og spisesteder mm. Barnehage, skole og idrettsanlegg ligger også innenfor ca. 5 minutters gangavstand, og er godt rustet for å ta imot en forventet befolkningsvekst. Helsetjenester ligger hovedsakelig i Børso, men det er etablert omsorgsboliger på Husbytang.

Planområdet inngår ikke i registrerte friluftslivsområder, men det er flere leke- og rekreasjonsområder i nærområdet, kategorisert som viktige og svært viktige. Buvikfjæra er i tillegg et statlig sikret friluftslivsområde.



Grunnforhold:

Buvika ligger under marin grense, og grunnen i området består av hav- og fjordavsetning, med svært stor mulighet for marin leire. Planområdet ligger innenfor både aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og kvikkleiresone 150 Saltnes, med lav faregrad, meget alvorlig konsekvens og risikoklasse 3. Skredsikkerhet og bebyggbarhet må dokumenteres i det videre planarbeidet.

Det er ikke registrert forurenset grunn, og aktsomhet for radon er moderat til lav.

Flom:

Planområdet er ikke omfattet av flomsone eller aktsomhet for flom.

Trafikk:

Planområdet avgrenses av Vigdalsveien i vest og Sandavegen i sør. Vigdalsveien (fylkesvei) er hovedaksen mellom E39 i sør og Buvikvegen i nord, med fartsgrense 40 km/t og en trafikkmengde på 1900 ÅDT. Sandavegen (kommunal vei) gir adkomst til skole- og idrettsområdet i øst, og fartsgrensen her er 50 km/t. Det er ingen registrerte trafikkulykker i området ifølge Statens vegvesens vegkart.

Langs både Vigdalsveien og Sandavegen er det etablert fortau, samt gangfelt over veien. I nord går det også en mindre forbindelse mellom Vigdalsveien og skole- og idrettsområdet.

Bussholdeplassen *Buvik skole* ligger like ved planområdet, og både *Buvika* og *Buvikkrysset E39* ligger innenfor 5 minutters gangavstand.

Støy:

Deler av planområdet inngår i gul støysone langs Vigdalsveien, og ifølge kommuneplanens arealdel skal det gjennomføres en støyfaglig utredning i det videre planarbeidet.

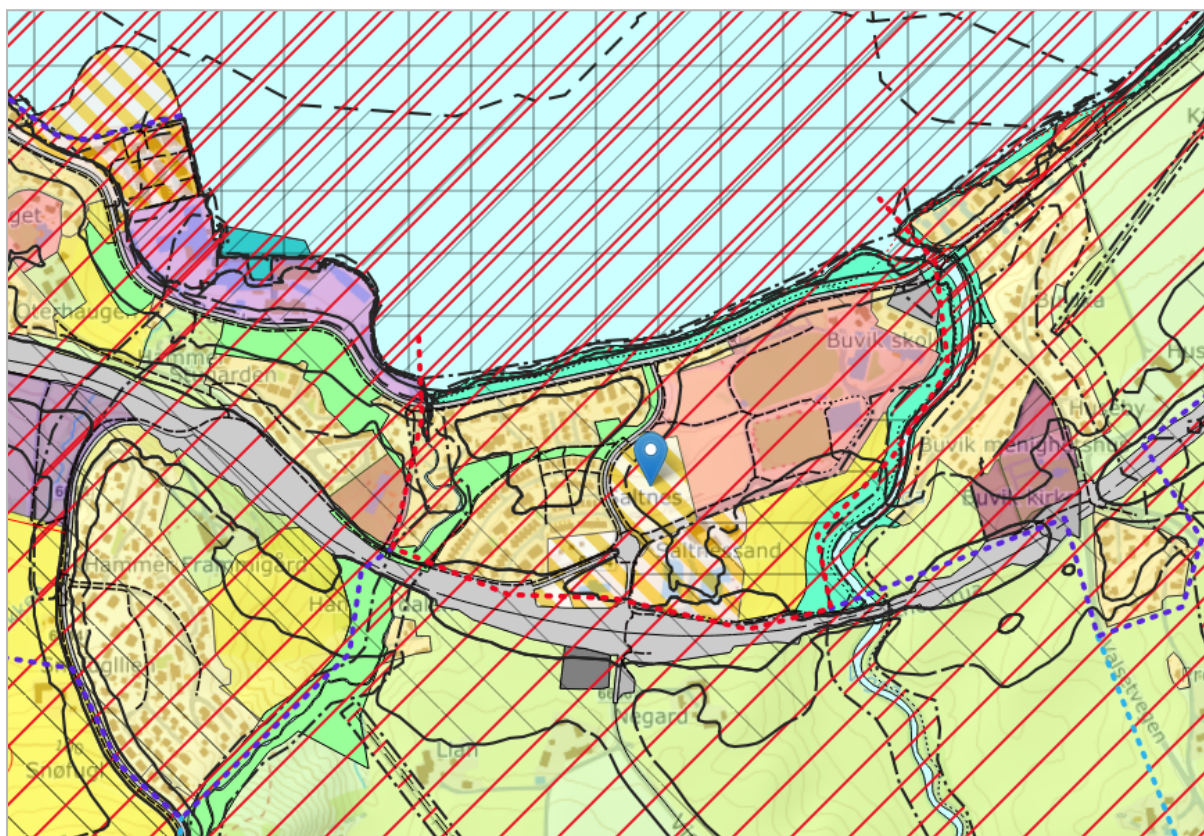


Utklipp fra Naturbase over støyvarselkart

1.3 Planstatus

Kommuneplanens arealdel:

Planområdet er i KPA avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, og skal brukes til kontorer, forretninger, offentlige og private tjenester, samt boliger. Av første etg. skal min. 30% av arealene tilrettelegges for kontorer og forretninger, og næring eller tjenesteyting skal inngå som bruksformål på gateplan. Det er krav om at boenheter skal inngå i bebyggelsen, og en boligtetthet på min. 6 boenheter per daa.

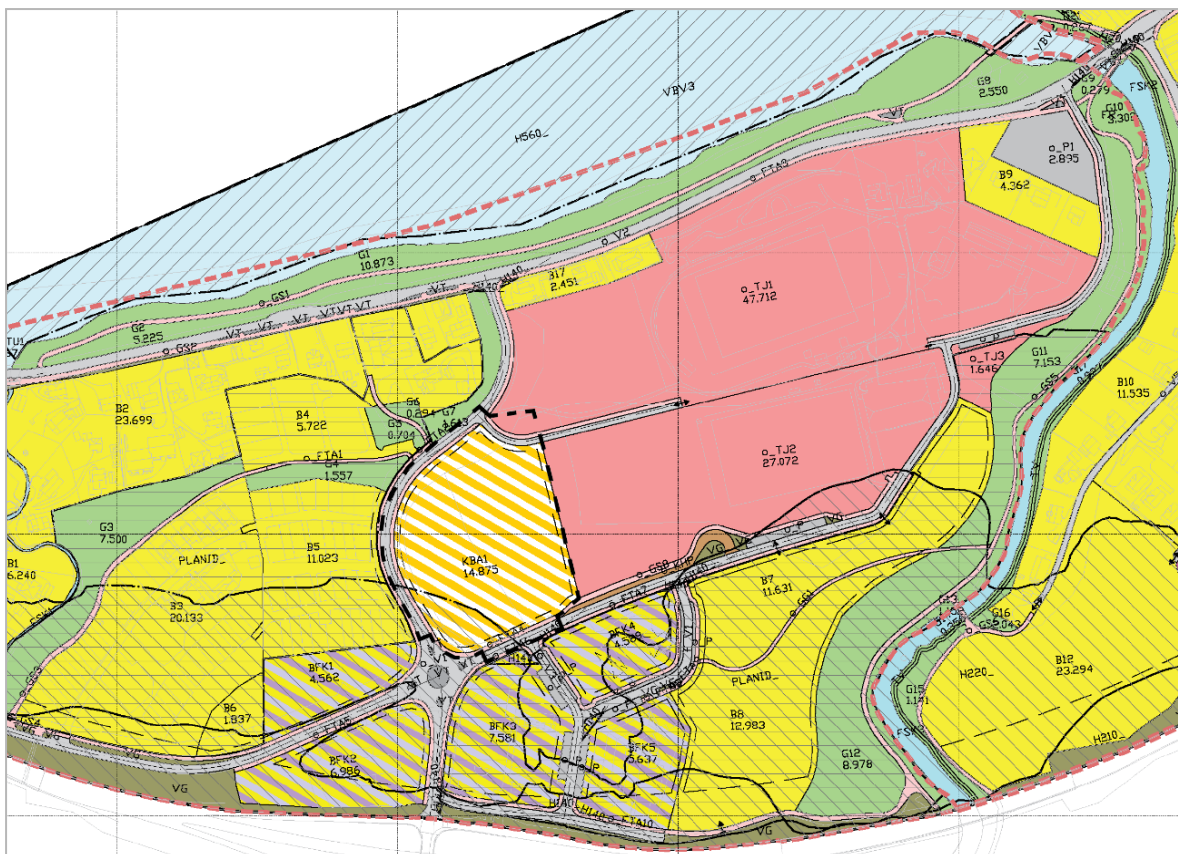


KPA 2024-2036 (planid. 2023 05, vedtatt 17.12.2024)

Planinitiativet er i tråd med de overordnede føringerne fra KPA.

Områdeplan Buvika:

I områdeplanen er planområdet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1), hvor det tillates boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og næringsbebyggelse som kontor, bevertning og hotell. Minimum 40% av totalt BRA skal etableres som forretning/tjenesteyting/næringsbebyggelse, og utnyttelsesgraden er satt til 70-100 %-BRA. Bebyggelsens gesimshøyde skal være maks. 18m fra ferdig planert terreng. Det stilles rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau langs Sandavegen og Vigdalsveien. Merk at fortauet ikke er bygd som regulert, men ligger innenfor KBA1.



Områdeplan Buvika (planid. 5029 201311, vedtatt 15.08.2014)

Planinitiativet er i tråd med de overordnede føringene fra områdeplanen for Buvika. Regulert veg inn mot skole- og idrettsområdet er imidlertid etablert noe lengre nord enn i områdeplanen, og området mot eksisterende sti forelås derfor inkludert i planinitiativet.

Tilgrensende planer:

Planområdet grenser til reguleringsplan for Saltneset (planid: 201009) og Sanna Østre (planid: 201901) i vest, som legger til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Sørøst for planområdet pågår det også en reguleringsprosess for Saltnessand (planid: 201803) for å legge til rette for boliger, samt noe kombinert bolig/forretning/kontor.

Andre overordnede retningslinjer og føringar:

Følgende anses som relevant for planarbeidet:

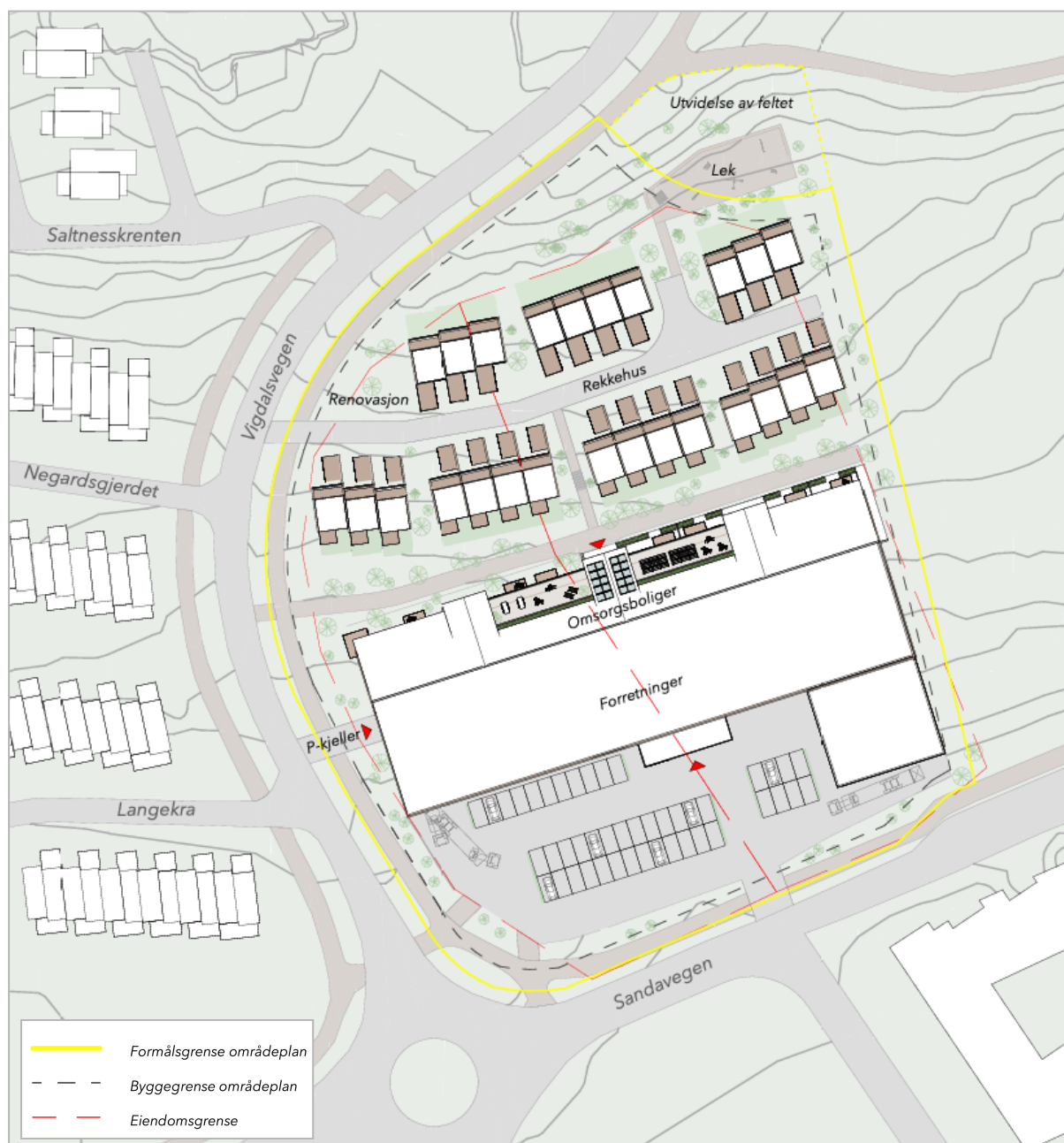
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Trøndelagsplanen 2019-2030
- Regional plan for arealbruk 2022-2030
- Byveksttalen

2 PLANINITIATIVET

2.1 Foreslått formål

Planinitiativet legger til rette for fortetting i Buvika sentrum, i tråd med overordnede føringer.

Planområdet foreslås regulert til kombinert forretning/tjenesteyting, samt boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende lekeplass, og friområde. Arealformål som veg, fortau eller gang-/sykkelveg, parkering og garasjeanlegg vil også kunne inngå, samt mindre arealer regulert til teknisk infrastruktur.



Situasjonsplan

2.2 Planlagt bebyggelse

Mot Sandavegen og eksisterende sentrumsområde i sør, foreslås etablering av forretninger, deriblant dagligvarebutikk, med noe parkering på terreng, i tillegg til parkeringskjeller.

Mot nord planlegges det 23 omsorgsboliger med leiligheter på ca. 55kvm, i tillegg til fellesareal, samt en base for hjemmetjenesten. Bebyggelsen foreslås sammenbygd med forretningene for å fange opp høydeforskjellen i terrenget. Parkering foreslås i felles parkeringskjeller delt med forretningene.

Videre nordover mot Buvikbukta planlegges det på nåværende tidspunkt 25 rekkehus à 90-110 m², med tilhørende parkering og uteoppholdsareal, samt en lekeplass.



Fasade mot sør - forretninger



Fasade mot nord - omsorgsboliger



Perspektiv fra nordvest

2.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

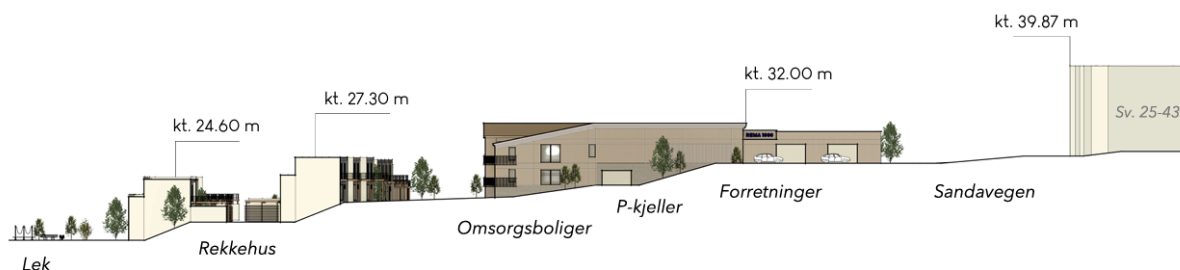
Foreløpig anslås totalt ca 10 100 m² BRA, fordelt som følger:

Type bebyggelse	ca m ² BRA	Byggehøyde
Forretning	2 700	1 etg (høy takhøyde)
Omsorgsboliger	2 500	2 og 3 etg + takterrasse
Parkering for forretning/omsorg	1 500	på overflaten og i sokkel
Rekkehus	3 400	3 etg (inkl. sokkel)

Merk at areal med sannsynlighet vil justeres noe i det videre planarbeidet.

Samlet utnyttelse i felt KBA1 blir med dette på ca 68% BRA, altså like opp under utnyttelsesgraden satt i områdeplanen. Andel forretning/tjenesteyting ligger på omtrent 52% av total BRA. For rekkehusområdet anslås en boligtetthet på ca. 6 boenheter per daa.

Forretningsarealet tar utgangspunkt i en etasjehøyde på under 4,9m. Bygg for forretninger og omsorgsboliger vil ha samme maksimale kotehøyde (ca kt. 32), selv om omsorgsboligene har høyere etasjeantall. Dette skyldes terrengets helning mot nord. Rekkehusbebyggelsen vil oppføres med sokkel, og trappes videre med terrenget.



Prinsippssnitt nord-sør

2.4 Infrastruktur

Vegadkomst til forretningene foreslås fra Sandavegen. I tillegg planlegges felles parkeringskjeller for forretningene og omsorgsboligene med adkomst fra Vigdalsvegen. For rekkehusene vil det etableres ny internvei, med adkomst fra Vigdalsvegen.

Det vil utarbeides en overordnet vann-, avløps- og overvannsplan i det videre planarbeidet, og plankonsulenten ber om tilbakemelding fra kommunen angående plassering av kommunalt vann- og avløp i området, samt kapasitet. Tensio vil kontaktes angående strømforsyning, og ReMidt angående renovasjonsløsning.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planidéen støtter opp under områdeplanens grep om å samlokalisere virksomheter i et felles senterområde, og utvider det urbane senterområdet. Etablering av flere forretninger vil styrke tilgangen på handel og bidra til flere lokale arbeidsplasser. Videre svarer planidéen til kommunens befolkningsvekst, og omfatter varierte boformer.

Skaun har en ung befolkning, med mange tilflyttende i etableringsfasen. Forslagsstiller ønsker å tilby familievennlige boliger, i form av rekke-/kjedehus av god størrelse, med parkering i carport og innkjørsel, uteplass mot sør, egen hageflekk, utsikt mot sjøen, og lekeplass. Boligene vil ha tilgang til mange rekreasjonsområder i nærområdet, med blant annet strandsonen og skole- og idrettsområdet, og jf. retningslinjer i KPA foreslås derfor uteoppholdsareal og lekeplasser noe mindre enn i KPA.

Planen legger også til rette for en aldrende befolkning og at flere skal kunne bo hjemme så lenge som mulig, gjennom omsorgsboliger nært handel og service. Boenhetene planlegges som selvstendige omsorgsboliger med alle bofunksjoner inne i leiligheten, inkl. privat balkong/fransk balkong. I tillegg planlegges det fellesområder i bygget for sosialt samvær og aktiviteter, samt felles takterrasse.

2.6 Stedstilpasning

For å hensynta de som allerede har etablert seg i området, og med tanke på planområdet sett fra nord, foreslås det en relativt lav bebyggelse som følger terrenget ned mot Buvikbukta. Dette vil bidra til at sikten mot sjøen i stor grad ivaretas for bakenforliggende bebyggelse. Småhustypologien videreføres med rekke-/kjedehus i nord.

Tilpasning til det skrånende terrenget har vært sterkt førende for den foreslåtte bebyggelsen. Forretningene er derfor plassert med langsiden mot sør/nord for å redusere behovet for fyllinger. Videre foreslås omsorgsboligene koblet på forretningenes bakside, for å aktivisere fasaden sett fra nord, da denne normalt ville blitt svært fremtredende i området.

2.7 Klimatilpasning og klimavurdering

Potensielle klimautfordringer for planområdet er primært knyttet til økt nedbør, som kan gi større overvannsbelastning ved fortetting, samt økt risiko for skred. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes, og tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred skal dokumenteres.

2.8 Risiko og sårbarhet

I det videre planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for å identifisere og forebygge potensielle uønskede hendelser. Temaer som foreslås utredet i ROS-analysen er:

- Grunnforhold og kvikkleireskred
- Nedbør og overvann
- Trafikksikkerhet
- Støy fra trafikk

3 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET

3.1 Virkninger på landskap og stedskarakter

Planen vil ha en innvirkning på landskapsbildet, da den fortetter i et område som i dag er ubebygd, og vil bidra til å knytte eksisterende byggefelt sammen. På grunn av terrengets sterke helning vil fortettingen medføre behov for terrenginngrep, både i form av fyllinger og skjæringer.

3.2 Virkninger på nærområdet

Planen vil bidra til et utvidet sentrum med flere tilbud for hele Buvika. Etablering av en base for hjemmetjenesten i tilknytning til omsorgsboligene vil bidra til at kommunen lettere kan tjene befolkningen i Buvika, også utenfor planområdet. Videre vil den planlagte forretningsbebyggelsen og omsorgsboligene med tilhørende base gi grunnlag for ca. 30-40 nye lokale arbeidsplasser.

Utbyggingen vil ikke gi skygge til eksisterende nabobebyggelse, men noe støy må forventes i bygge- og anleggsfasen.

3.3 Virkninger på klima og miljø

Fortetting i sentrum av Buvika vil åpne for at flere kan bo nært viktige målpunkter man benytter i hverdagen. Dette vil bidra til å redusere transportbehovet, samtidig som det blir lettere å velge miljøvennlige transportformer, slik at man eksempelvis kan gå eller sykle til butikken eller skolen. Ettersom det er relativt få arbeidsplasser i Buvika vil det være et større transportbehov knyttet til jobb, men det er kort avstand til kollektivholdeplasser, og fortetting kan også bidra til å styrke kundegrunnlaget for kollektivtilbudet.

3.4 Virkninger på naturmiljø og biologisk mangfold

Fortettingen vil medføre at areal som i dag er ubebygd jordbruksareal, og dermed potensielt kan ha verdi for det biologiske mangfoldet, bygges ned. Det er imidlertid ikke registrert kjente naturverdier, verneområder eller truede arter innenfor planområdet.

Omdisponering av den dyrka marka er vedtatt i overordnede planer, men som kompenserende tiltak vil det utarbeides en matjordplan, som sikrer at jordressursen blir ivaretatt og utnyttet på best mulig måte.

4 BEHOV FOR KONSEKVENsutREDNING

Planinitiativet innebærer detaljregulering av boliger i tråd med overordnet plan, og næringsbygg/bygg for tjenesteyting med bruksareal under 15 000 m² BRA. Planområdet omfatter ikke vernede naturområder, truede arter eller kulturminner, og omdisponering av jordbruksareal er tidligere konsekvensutredet gjennom KPA. På bakgrunn av dette konkluderer plankonsulenten med at det ikke er krav om konsekvensutredning.

5 BEHOV FOR UTBYGGINGSsAVTALE

Utbyggingen forutsetter ikke bygging av offentlige anlegg (trafikkanlegg, offentlige friområder, ledninger for VA, fjernvarme eller lignende). Forslagsstiller ser ikke behov for utbyggingsavtale i forbindelse med planinitiativet.

6 MEDVIRKNING

Det legges opp til en ordinær planprosess iht. prosessreglene i plan- og bygningsloven. Varsel om oppstart sendes til alle berørte naboer, lokale interesseorganisasjoner, samt berørte offentlige instanser. Planoppstart annonseres i Avis Sør-Trøndelag. Planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet gjøres tilgjengelig på plankonsulentens hjemmeside.

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som særlig relevante:

- Berørte grunneiere og naboer
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Midt-Norge
- Tensio
- ReMidt
- Brann og redning Orkland

Innkomne innspill behandles som en del av planprosessen. Det bes om tilbakemelding fra kommunen på parter som skal varsles.

7 VEDLEGG TIL PLANINITIATIVET

- Forslag til planavgrensning
- Forslag til fremdriftsplan