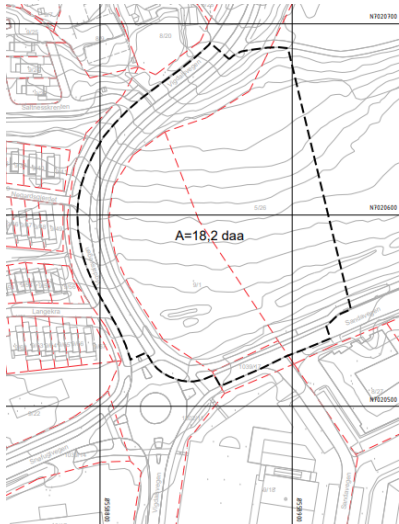


	Skaun kommune Plan, miljø og kommunalteknikk
If. Pbl § 12-8	Oppstartsmøte vedr. reguleringsplan

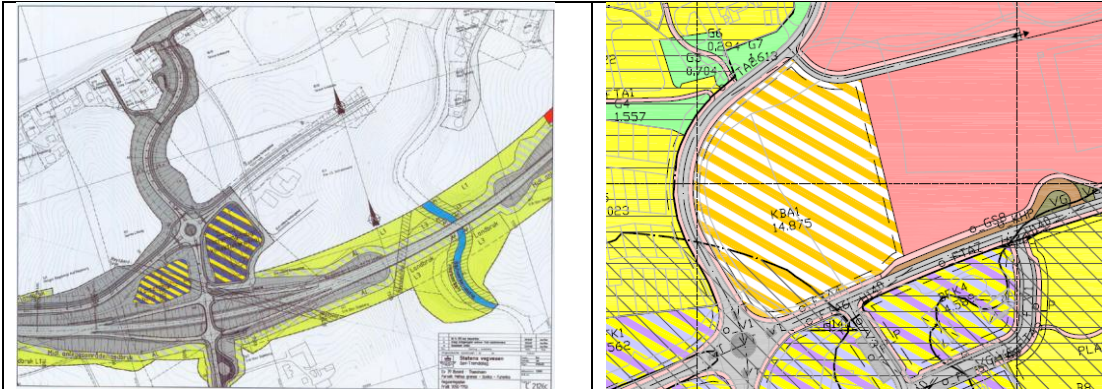
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Navn på planen:	Detaljregulering Saltnes øst – gnr/bnr 9/70 og 5/80
Arkivsaksnr.:	2025/2442
PlanID	5029_202501
Saksbehandler:	Olga Riabova Møkkelgård
Plantype:	Detaljregulering
Planinitiativ mottatt:	02.09.2025

Møtested:	S-Kvennberget (rådhuset 3.etg)	Dato:	17.10.2025
Deltakere fra forslagstiller:		Deltakere fra Skaun kommune:	
Tiltakshaver:	Sandavegen Utvikling AS: Trond Bekken Jørgen Jørstad	Kai Øverland – Avdelingsleder plan og bygg kai.overland@skaun.kommune.no	
Grunneiere:	Gnr./bnr.: 9/70 - Sandavegen Utvikling AS Gnr./bnr.: 5/80 - Sandavegen Utvikling AS	Olga Riabova Møkkelgård – Arealplanlegger olga.riabova@skaun.kommune.no	
Plankonsulent:	Aksetøy Arkitektur AS: Ingvild Condemine André Aksetøy	Idar Nebelung – Avdelingsingeniør Idar.Nebelung@skaun.kommune.no	
Andre:		Adrian Ørsnes Fandin - Landbruk Adrian.O.Fandin@skaun.kommune.no	

OPPLYSNINGER FRA ANMODNING OM OPPSTART		MERKNADER GITT UNDER OPPSTARTSMØTE
1. Formelle opplysninger		
Oppdragsgiver (navn, adresse og kontaktinformasjon)	Sandavegen Utvikling AS Trond Bekken trond.bekken@rekol.no 916 61 570	
Fagkyndig plankonsulent (navn, adresse og kontaktinformasjon)	Aksetøy Arkitektur AS Ingvild Condemine ingvild@oyark.no 481 83 132	
2. Planområdet og eiendomsforhold		
Planområdets adresse og gnr./bnr.	Sandavegen, 7350 Buvika Gnr/bnr 9/70 og 5/80	
Planområdets størrelse/avgrensning (vises på vedlagt kartskisse)	18,2 dekar  Foreslått planavgrensning er basert på felt KBA1 i Områdeplan for Buvika, men inkluderer	Avviket mellom delingssaken og oppmålingen bør tas som retting i samsvar med fradelingsvedtaket. Dette bør tas tidlig som mulig. Justering overfor formellinjene vil forutsette nytt vedtak etter plan- og bygningsloven, og bør avvendes til reguleringsplan er vedtatt. Reguleringsplanen bør ha karttegning for gamle og nye grenser som følge av planforslaget.

	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.	Offentlig tjenesteyting og vegareal.																		
Eierforhold:	SANDAVEGEN UTVIKLING AS c/o Rekol Eiendom AS, Kjøpmannsgata 37, 7011 TRONDHEIM Eiendomsforhold: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gnr./bnr.:</th><th>Type areal:</th><th>Grunneier:</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9/70</td><td>Dyrka mark (regulert KBA1)</td><td>Sandavegen Utvikling AS</td></tr> <tr> <td>5/80</td><td>Dyrka mark (regulert KBA1)</td><td>Sandavegen Utvikling AS</td></tr> <tr> <td>1802/11</td><td>Vigdalsvegen og grønnstruktur</td><td>ikke tinglyst</td></tr> <tr> <td>1039/17</td><td>Sandavegen</td><td>ikke tinglyst</td></tr> <tr> <td>5/26</td><td>Sandavegen og grønnstruktur</td><td>Skaun kommune</td></tr> </tbody> </table>	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	Gnr./bnr.: 1802/11 – Trøndelag fylkeskommune Gnr./bnr.: 1039/17 - Skaun kommune Gnr./bnr.: 5/26 - Skaun kommune
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																		

3.Hensikten med planarbeidet:	Avvik fra gjeldende planer	
Formålet med planen er å legge til rette for forretninger, omsorgsboliger og boligbebyggelse, med tilhørende adkomstveier, parkering og uteoppholdsareal.		

	Reguleringsplan 5029 200001 – Ny E39 Melhus grense - Buvika – Furuvika 2000-10-11, vedtatt 11.10.2000 – PlanID 5029_200001. Denne planen er av tidligere dato enn områdeplanen for Buvika. Områdeplanen gjelder foran ved avvik.	Områdereguleringsplan for Buvika, sist revidert 2016 - PlanID 5029_201311. Merk at fortauet ikke er bygd som regulert, men ligger innenfor KBA1 (se utklipp).
--	--	--

4. Planstatus for planområdet	Plannavn	Vedtaksdato
☐ IKAP ☐ Kommuneplanens arealdel (KPA) ☐ Områderegulering ☐ Andre planer/vedtak	IKAP 2 Trondheims regionen KPA 2024-2036 Områdereguleringsplan for Buvika Reguleringsplan 5029 200001 – Ny E39 Melhus grense - Buvika – Furuvika 2000-10-11 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 føringer: Følgende anses som relevant for planarbeidet: - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) - Trøndelagsplanen 2019-2030 - Regional plan for arealbruk 2022-2030 - Byvekstavtalen	Ble vedtatt i 2015 Vedtatt 17.12.2024 Sist revidert 2016 Vedtatt 11.10.2000

5. Kommunale planer, følgende statlige retningslinjer og føringer:	Merknader:
Planer som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget: kan ses på https://www.skaun.kommune.no/tjenester/planer-og-samfunn/vedtatte-planer-og-strategier#:~:text=P%C3%A5%20denne%20siden%20finner%20du%20kommunens%20vedtatte%20planer,planer%20vi%20C3%B8nsker%20C3%A5%20prioritere%20i%20denne%20perioden	• Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging • Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 • Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520-2012 • Naturmangfoldsloven • Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming • Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen

6. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse
☐ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan og utløser ikke krav til KU. • Planbeskrivelsen skal inneholde ROS- analyse etter pbl. § 4-3. Krav til KU sjekket i forhold til forskrift om konsekvensutredning.

7. Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap	Merknader/forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
Eksisterende arealbruk	Planområdet er i dag ubebygd, bestående av fulldyrka jord, med god jordkvalitet.
Adkomst til arealet fra: - eksisterende eller behov for ny	Vegadkomst til forretningene foreslås fra Sandavegen. I tillegg planlegges felles Adkomst – behov for nye.

	parkeringskjeller for forretningene og omsorgsboligene med adkomst fra Vigdalsvegen. For rekkehusene vil det etableres ny internvei, med adkomst fra Vigdalsvegen.	Må vurderes (se kommentarer nedenfor - <u>Trafikksikkerhet</u>).
Kommunalteknisk anlegg/kapasitet: VA (vann, avløp og overvann), renovasjon, veg og brannvann	☐ Avklaringer ift. infrastrukturfond - Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, økt transport ☐ Trafikksikkerhet Skoleveg, barnehage, lekeareal/uteoppholdsareal, myke trafikanter ☐ Vegutforming ☐ Gatebruksplan ☐ Høydeforhold ☐ Areal for snøopplag ☐ Frisiktsoner ☐ Kryss og avkjørsler ☐ Varelevering Tilgjengelighet, snuarealer, trafikksikkerhet ☐ Kollektivtrafikk ☐ Høyspentledninger ☐ Vann- og avløp, brannvann ☐ Overvann ☐ Renovasjon 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	VA (se innspill): Planlagt utbygging forutsetter at 265meter med 160mm spillvannsledning i gang- og sykkelveg langs fylkesveg 800 (fra Buvikvegen 657 til Hammerdalen avløpsspumpestasjon) skiftes ut til 200mm ledning (ved bruk av PVC. Ved bruk av PE må dimensjonen økes ytterligere). Kapasiteten på brann- og drikkevann i området er god. • Overordnet VA-plan • Overvann

	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.	<u>Veg</u> Forslagstiller må ta kontakt med Trøndelag fylkeskommune. <u>Trafikksikkerhet:</u> Trafikksikkerhet er et viktig tema. Ta hensyn til manøvreringsarealer, veikryss, varelevering, parkeringsplasser, bakkeparkering, løsning for renovasjon, skoleveier, torg og møteplasser. Skole og idrettsanlegg ligger i nærhet til planområdet og det bør sikres trafikksikkerhet for alle trafikanter. Det bør tas hensyn til trafikken i vegkryss/adkomster. For å unngå farlige situasjoner for alle trafikanter (kjørende, syklist og fotgjengere med et spesielt fokus på eldre, barn og mennesker med nedsatt funksjonsevne). Det må utarbeides trafikkanalyse med sikt- og sporingsanalyser. Avkjørselen til matbutikken må spores for personbiler, varebil og brannbil for å sikre at varebil og brannbil kan komme seg inn til matbutikken og snu inne på området. I tillegg må analysen vise god sikt fra snuplassen mot gangkryssingen. Fortrinnsvis bør syklende og gående skilles helt fra kjørende, med egne arealer dedikert til myke trafikanter, som også er logiske i forhold til hvordan folk ferdes. Det må derfor framgå av plan hvordan man som gående trygt kan komme seg fra den enkelte bolig og til skole
--	--	---

		eller til sentrum. Videre hvor man skal gå for å komme seg trygt til/fra butikken som gående (uansett hvilken retning man kommer fra). <u>Adkomst og snumuligheter for brannvesenets biler samt slokkevann (se innspill)</u> Slokkevann (brannhydranter av type Hawle H4 med dropdown. Brann og redning Orkland benytter slangekoblinger av type NOR-lås1 (2,5 tommer). <u>Renovasjon:</u> Ta kontakt med ReMidt og Retura Midt.
Vurdering av grunnforhold (geoteknikk)	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 forurensset grunn, og aktsomhet for radon er moderat til lav.	Det må utarbeides geoteknisk vurdering i tråd med NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred.
Klima og miljø	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.	Overvann og skred er et viktig tema som må vurderes i ROS-analysen og utarbeides notat av fagkyndige. LOD- prinsippet legges til grunn. Planforslaget skal bidra til å styrke gange og sykkel som transportform og skal bidra til å realisere målene med Miljøpakken.
Uteoppholdsareal		Det stilles krav til minste uteoppholdsareal tilsvarende 30 % av BRA ved arealutvidelse av detaljplan.

		Uteoppholdsareal og lekeplass må være beskyttet mot trafikk, støy, støv og annen helsefare. Arealene må ha gode sol- og lysforhold. Uteareal må være universelt utformet, slik at de blir tilgjengelige og brukbare for personer med ulike funksjonsnedsettelse.															
Andre forhold		Vedlikehold og drift (se innspill) Det må avklares hvem som har ansvar for drift og vedlikehold av eventuelle fellesanlegg, gangveier eller grøntstruktur som berører kommunal grunn.															
8. Intensjoner med planforslaget		Merknader/forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:															
Formål med planen	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.	Når det gjelder lekearealet i nord vil det forutsette avklaring med fylkeskommunen gjennom planforslaget. I områdeplanen er det regulert veiadkomst på samme sted. Veien er tiltenkt fremtidig adkomst for ev nye skolebygg. Bør atkomsten justeres for å få til lekeplassen eller eventuelt flyttes? Eventuell endring forutsetter en trafiksikkerhetsvurdering og samråd med fylkeskommunen.															
Arealformål, utbyggingsvolum og byggehøyder, tilpasning til landskap og omgivelser	Foreløpig anslås totalt ca 10 100 m² BRA, fordelt som følger: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type bebyggelse</th><th>ca m² BRA</th><th>Byggehøyde</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forretning</td><td>2 700</td><td>1 etg (høy takhøyde)</td></tr> <tr> <td>Omsorgsboliger</td><td>2 500</td><td>2 og 3 etg + takterrasse</td></tr> <tr> <td>Parkering for forretning/omsorg</td><td>1 500</td><td>på overflaten og i sokkel</td></tr> <tr> <td>Rekkehus</td><td>3 400</td><td>3 etg (inkl. sokkel)</td></tr> </tbody> </table> Merk at areal med sannsynlighet vil justeres noe i det videre planarbeidet.	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)	Det må tas inn minimumskrav til antall boenheter per daa i planbestemmelse som skal sikre god arealutnyttelse.
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)															

	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.	
Miljøfaglige vurderinger	• Biologisk mangfold • Naturgrunnlag • Vegetasjon • Overvannsløsning • Vannforsyning • Forurensning • Klimagassutslipp • Miljøteknisk grunnundersøkelse	Vurdering av §§ 8-12 jf. lov om naturmangfold. Sjekkliste for vurdering er tilgjengelig på kommunens nettside. Planforslaget må bidra til å styrke gange og sykkel som transportform og skal bidra til å realisere målene med «Miljøpakken-prosjektet». Ladeinfrastruktur må etableres.
Arkitektur, estetikk og kvalitet (form, struktur, funksjon, uttrykk, forholdet til stedet, landskapet og strøkskarakteren)	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	Det kreves - Varierende boenheter (type, utforming og størrelse) slik at de kan dekke ulike behov samtidig som de bidrar til høy boligtetthet i sentrum. Skaun kommune er en attraktiv bokommune. Kommunen er blant annet opptatt av god bokvalitet. Forslagstiller må ha fokus på attraktivitetsfaktorer og god bokvalitet:

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.



- Planløsning
- Tilfredsstillende støyforhold
- God luftkvalitet
- Sollys (dagslys)
- Store nok grøntarealer
- Privat uteareal
- Utsikt
- Inngangsparti

Relevante bestemmelser i Pbl. som berører bokvalitet er blant annet § 28-7: «*Uteareal på tomte skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomte skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommen*».

Forslagstiller må ha fokus på god arkitektur:

«*God arkitektur skal bidra til høy livskvalitet, og gi attraktive, funksjonelle og universelt utformede byggverk og omgivelser. God arkitektur skal uttrykke felles kultur og identitet. Arkitekturen skal bidra til velferd, bærekraft og verdiskaping, og inspirere til å bevare og berike. Arkitekturpolitikken skal innrettes mot helhet og sammenheng i våre fysiske omgivelser*» (arkitektur.nå Norsk arkitekturpolitikk. Kultur- og kirkedepartementet, 2009, s. 8).



Området er en del av sentrum i Buvika. Kommunen forventer form og innhold på planforslaget videreutvikler sentrum med utforming, tilgjengelighet og publikumstilbud som gjør sentrum attraktiv.

Det må legges vekt på at arkitektur, bokvalitet og estetikk sikres gjennom planforslaget. Bruk av farge og materialbruk i bestemmelsene. Det må sikres store nok grøntarealer, sollys (dagslys), god luftkvalitet og tilfredsstillende støyforhold.

Alle boenheter på tomte skal minst ha en stille side.

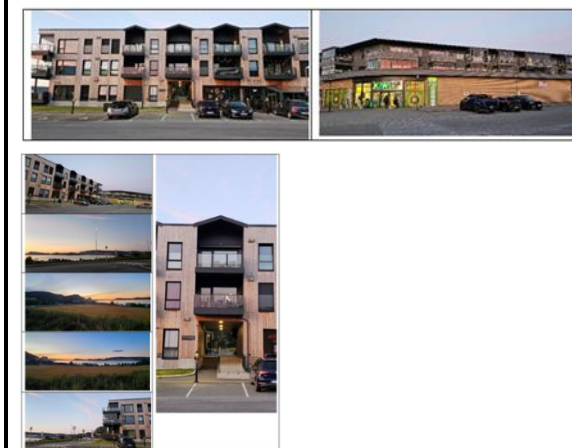
For å utforme omsorgsbygg eller omsorgsleiligheter se innspill.

Anbefalinger:

Takterrasse med universell utforming som alle beboere har tillatelse til å bruke.

Befaring

Befaring



Sol-/skyggeforhold

Sol- og skygge diagram med konklusjon.

Senterstruktur

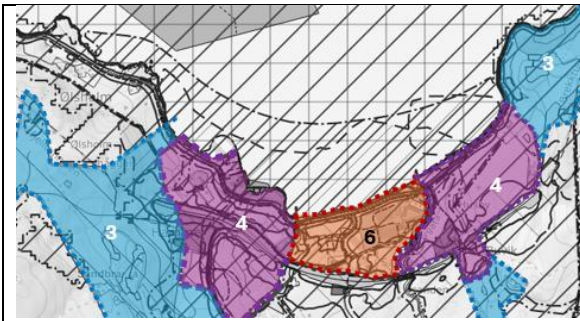
Planmyndighetens kommentarer:

Flere alternativer skal vurderes/analyseres (fordeler og ulemper), samt behovsanalyse.

Sentrum Buvika

Målene:

1. **Strategier for arealdelen**, som er basert på målene og **strategiene i samfunnsdelen** skal følges opp i reguleringsplanen (se Arealstrategi):
 - Satsingsområde Bolyst
 - Satsingsområde Livskvalitet
 - Satsingsområde Klima, miljø og beredskap
2. **Overordnede plankrav, statlige retningslinjer. KPA: Bestemmelser §1.4.3, §1.5.3, §1.5.4, §1.5.8 - §1.5.10, §1.7.2, §2.3 og flere.**



Masterplan (utklip)

3. Et livskraftig sentrum
4. Utvikle (etablere) handlegate
5. Etablere torg
6. Aktuelle funksjoner for Saltnes Øst
7. Estetikk. Stedstilpasning
8. Fortetting
9. Skoleveger

	10. Snarveier over dyrket jord er ikke ønskelig, og det må vurderes om oppsamlingsveier bør etableres for å styre ferdsel. Bør etablere snarvei langs på østsiden og kobling lekeplass mot eksisterende snarvei. 11. Etablere møteplasser 12. Det skal være attraktivt å gå for alle • Gågatene som attraktive akser gjennom sentrum. Forbedre eksisterende og etablere nye fotgjengerforbindelser (uten biltrafikk). • Universell utforming • Trafikksikkerhetsvurdering 13. Varierende boenheter (type og størrelse) 14. P/p – plassering	
Byggegrenser		Det skal minimum være byggegrense mot veg, høyspentledning, friområder/grønnstruktur og risiko-utsatte områder eller lignende.
Fortetting	Fortettingen vil ha en innvirkning på landskapsbildet og vil medføre behov for terrenginngrep, men bebyggelsen er planlagt med hensyn til terrengets helning.	Boenheter må dekke ulike behov og bidra til høy boligtetthet i en sentrumskjerne. Må sikres mangfold og sosial bærekraft innafor planområdet og fordeling av boenheter angitt i rom og areal.
Grønnstruktur		Grønnstruktur og teknisk infrastruktur (se innspill): Dersom det planlegges gangforbindelser, fellesanlegg eller teknisk infrastruktur over kommunal grunn, dette må godkjennes av kommunen.
9. Forhold til overordnede planer		Merknader/forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:
På hvilke punkt er tiltaket ikke i tråd med gjeldende plan?	Fortauet ikke er bygd som regulert, men ligger innenfor KBA1.	
10. Utredningsbehov, spesielle forhold og ulike tema		Merknader/forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet:

Sosial infrastruktur: Service og tjenestetilbud – skole og barnehagedekning	Sosial infrastruktur og tjenestetilbud: 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 Børsa, men det er etablert omsorgsboliger på Husbytangen.	Se innspill.
Barn, unge, eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne	☐ Lekeplasser Avstand, nærlekeplass, minimumskrav til opparbeidelse ☐ Uteoppholdsarealer ☐ Universell utforming Adkomst og tilgjengelighet, lek for barn med nedsatt funksjonsevne, sittegrupper ☐ Folkehelse	<u>Lekeplass på kommunal grunn:</u> Planinitiativet viser forslag om etablering av lekeplass på kommunal eiendom (5/26). Det må vurderes om dette krever kjøp av tilleggsareal fra kommunen, eller om lekearealet kan flyttes noe lenger vest slik at det etableres på utviklers egen eiendom. <u>Flere skal gå mer</u> • Sammenhengende gangveier med et nettverk av snarveier, turveier, gangveier og fortau. • Sammenhengende gangnettverk i kombinasjon med kollektivtrafikk og arbeidsplasser. • Den gode miksen av tilbud som ligger i gangavstand fra hverandre. • Gangavstand til målpunktene: ○ <u>I hverdagen:</u> arbeidsplassen, skolen, barnehagen, boligen, holdeplassen, dagligvarebutikken, treningssenteret osv.

		○ <u>Attraksjoner</u>: kafeer, kunst, utsiktspunkter, elv osv. • Gangavstand til nærmeste holdeplass - 300 m. Universell utforming er et viktig tema. • TEK 17 (§ 8-3 - § 8-7) • PBL § 12-7 skal legges til grunn.
Samordnet areal- og transportplanlegging		Opparbeidelse av detaljreguleringsplanen skal være i tråd med hovedmålet i kommuneplanens samfunnsdel, og Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
Kulturlandskap og kulturminner	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.	Pilegrimsleden (se innspill) Pilegrimsleden vil passere det nye boligområdet. Antakelig har ikke det noen betydning for en eventuell utbygging, men da er det i hvert fall nevnt.
Landbruk og konsesjonshensyn		Jordflytting (se innspill): Innenfor planområdet er det 14 dekar fulldyrka jord. I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 1.5.9 skal hele jordressursen ivaretas, og det skal utarbeides en matjordplan i henhold til "Matjordplanveileder i Trøndelag". Matjorda skal flyttes til udyrkbart areal. Med jordressursen menes A- og B-sjikt., men i enkelte tilfeller kan det være tilstrekkelig å flytte kun A-sjikt. Det er på eiendommen gnr/bnr 8/1 registrert floghavre. Gnr/bnr 5/80 er fradelt denne eiendommen etter at det ble registrert floghavre. Eiendommene gnr/bnr 5/80 og 9/70 er de siste 15-20 årene drevet sammen med gnr/bnr 8/1. Ta kontakt med Per Jacob Saltnessand for

		eksakt plassering av floghavrefunnet. Det kan være nødvendig å søke om dispensasjon fra Mattilsynet for flytting av floghavrefengst jord.
Natur og friluftsliv	Rekreasjon: 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.	
Støy og forurensing	Deler av planområdet inngår i gul støysone langs Vigdalsveien, og ifølge kommuneplanens arealdel skal det gjennomføres en støyfaglig utredning i det videre planarbeidet.	• Støyutredning - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 • Vurdering av lokal luftkvalitet - Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520-2012
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas?	Det skal gjennomføres en ROS-analyse iht. DSB's veiledningsmateriell.	Temaer som foreslås utredet i ROS-analysen er: • Støy • Luftkvalitet • Trafikksikkerhet • Grunnforhold og kvikkleireskred • Overvann og nedbør

11. Krav til planforslaget – innhold og materiale:	Merknader:
☐ Dokumenter sendes inn for gjennomsyn i kommunen før formell innsendelse.	
Sosi siste gjeldende versjon.	Kommunen er ansvarlig. Før en plan anses å være behandlingsdyktig må planen tilfredsstille de tekniske kvalitetskravene etter kart- og

	planforskriften, samt nasjonale produktspesifikasjoner.
Komplett innsendt planforslag skal inneholde: Plankart, bestemmelse, planbeskrivelse, sosi- fil og eventuelle vedlegg/rapporter. Illustrasjoner – se Illustrasjonsveileder for plansaker, Trondheim kommune, revidert 26.08.2021.	Bestemmelser og planbeskrivelse sendes både som pdf- og word- format. Utomhusplan skal vise eksisterende og planlagt terreng, trær, beplantning, overvann, grønne vegetasjonsflater, belysning, benker, trapper, snarveier, forstøtningsmurer, utforming av veger, adkomst til inngangspartier, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-oppstilling for utrykningskjøret parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og vinterbruk med snølagring.

12. Utbyggingsavtale		Merknader
☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	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.	For planområdet kan det være aktuelt å inngå utbyggingsavtale for å sikre gjennomføringen av reguleringsplanen.
☐ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
Rekkefølgekrav fra overordnet plan?		
Behov/krav til veg, vann og avløp?		
13. Erverv		Merknader
Behov for grunnerverv?		

☐ Avståelse av kommunal grunn		Kan være aktuelt på øst siden med grunnerverv på grunn av avvik mellom eiendomsgrensen og formål.
14. Varsel og medvirkning	5. Krav til varsel om oppstart:	Merknader:
Hvem skal varsles – offentlige instanser, grunneiere, naboer, velforening og interesseorganisasjoner.	Forslagsstiller er ansvarlig for å varsle om oppstart til naboer, offentlige instanser. • Kunngjøringsannonse og varslingsbrev skal sendes til kommunen for godkjenning. • Sosi- fil for omriss sendes kommunen minimum 1 uke i forveien. • Kommunen oversender liste over parter som skal varsles. Etter at kunngjøringsannonsen er godkjent av kommunen: • Tiltakshaver skal publisere kunngjøringsannonsen i minst en avis alminnelig lest på stedet og gjennom elektroniske medier (vanligst er dette Avisa Sør-Trøndelag). • Grunneiere, festere, andre rettighetshavere og naboer til planområdet samt myndigheter skal varsles. • Tiltakshaver kan lage naboliste selv og sende den over til oss. • Kunngjøringsannonse og varslingsbrev skal informere om hvor en kan finne mer informasjon om planforslaget. Kommunen publiserer kunngjøringsannonsen på kommunens hjemmeside, sendt	Merknad: Forslagstilleren kan ikke foreta varslings og kunngjøring uten at kommunen har samtykke til dette. Konsulent informerer kommunen om kunngjøringsdato for samkjøring med kunngjøring på kommunens nettside. NB! Filen skal kun inneholde RpGrense og RpOmråde sammen med andre pålagte egenskaper. Gjeldende nivå 4.5.2, siste gjeldende versjon. Offentlige instanser: • Statsforvalteren i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER • Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER • Norges Vassdrags- og Energidirektorat (nve), Postboks 5091 Majorstua, 0301 OSLO • Statens Vegvesen, Postboks 1010, Nordre Ål 2605 LILLEHAMMER • AtB AS atb@atb.no • Orkland kommune - Leif Harald Bremnes – Enhetsleder leif.bremnes@orkland.kommune • Tensio AS postmottak@tensio.no • Mattilsynet

	kunngjøringsannonсен på e-post til postmottak@skaun.kommune.no . Referat fra oppstartsmøte, planinitiativ og andre relevante dokumenter legges ved. 1. Forslagsstiller er ansvarlig for å varsle om oppstart til naboer, offentlige instanser. ☐Annonse og brev sendes til kommunen for gjennomsyn. 2. Kommunen oversender liste over parter som skal varsles. 3. Sosi- fil for omriss sendes kommunen minimum 1 uke i forveien. 4. Jpeg-fil av omriss/oversiktskart sendes til kommunen for kunngjøring på hjemmesida. 5. Endelig brev, fullstendig liste over varslede parter & sosi- fil sendes til kommunen for arkivering. 6. Merknader til varsel om oppstart ettersendes samlet til kommunen.	• Skaun ungdomsråd - Boakai Sandy Keke (leder i Skaun ungdomsråd) • Råd for personer med funksjonsnedsettelse - Lars Arne Pedersen (leder), e-post: lars.arne.pedersen@gmail.com • Skaun eldreråd – Kjell Dagfinn Øiaas • ReMidt • Retura Midt • Naturvernforbundet i Skaun • Sandavegen Utvikling AS • Aksetøy Arkitektur AS • Norges Bondelag trondelag@bondelaget.no Landrø Even <u>Naboer og grunneiere.</u> Naboliste vil bli sendt etter møtet.
Informasjon og medvirkning i planarbeidet:	☐Regulanten kan annonsere på egen hjemmeside. ☐Kommunen varsler på egen hjemmeside. ☐Regulanten innhenter forhåndsuttalelser fra relevante regionale offentlige instanser.	Åpent møte varsles i kunngjøringen.

Partene har i denne konferansen gitt gjensidig informasjon og avklaring så langt det er mulig på dette stadium. Det kan i enhver fase av planprosessen komme endringer/ tillegg i forhold til det som er tatt opp på forhåndskonferansen. Forslagsstiller og kommunens Plan og utredningstjeneste har hvert sitt eksemplar av dette notatet fra forhåndskonferansen.

Med hilsen

Olga Riabova Møkkelgård

Arealplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Plan, miljø og kommunalteknikk