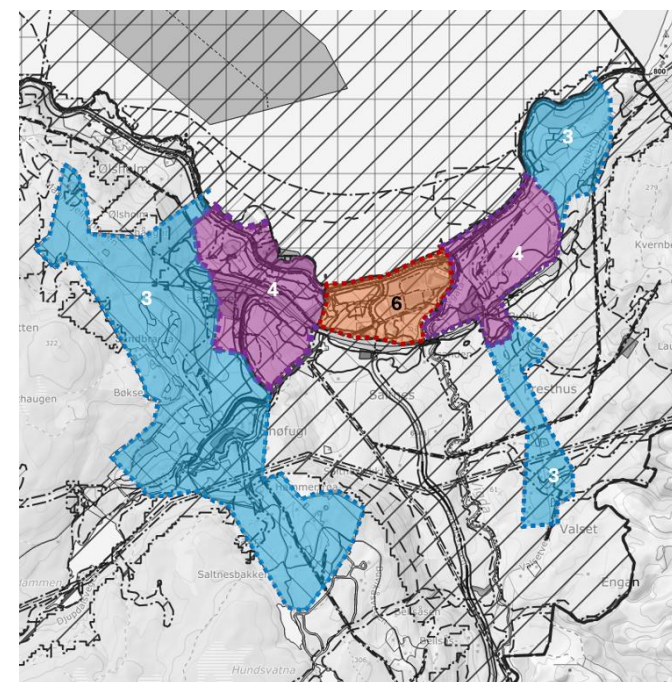


Regionalt planforum 25. februar 2026

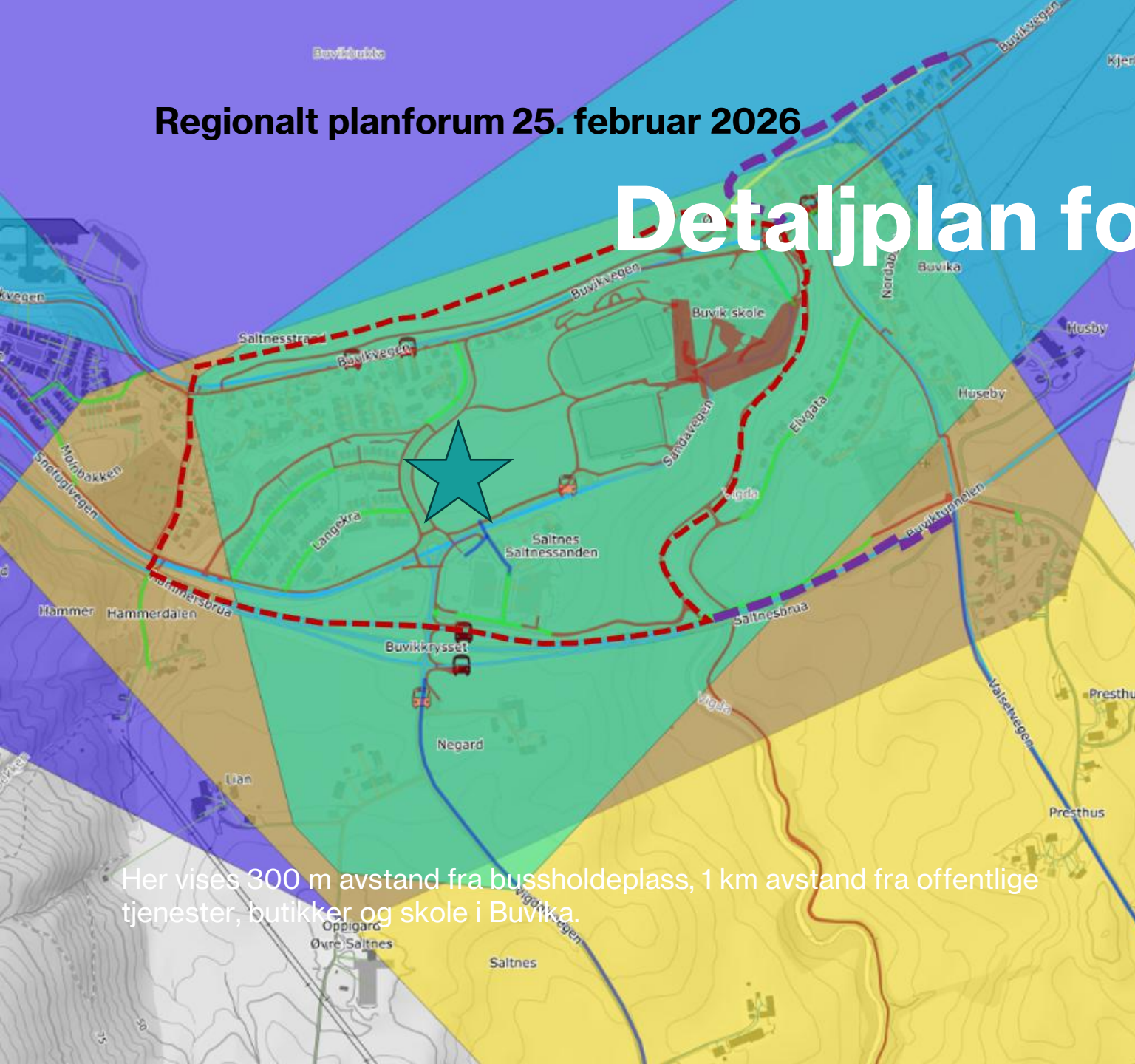
Detaljplan for Saltnes øst



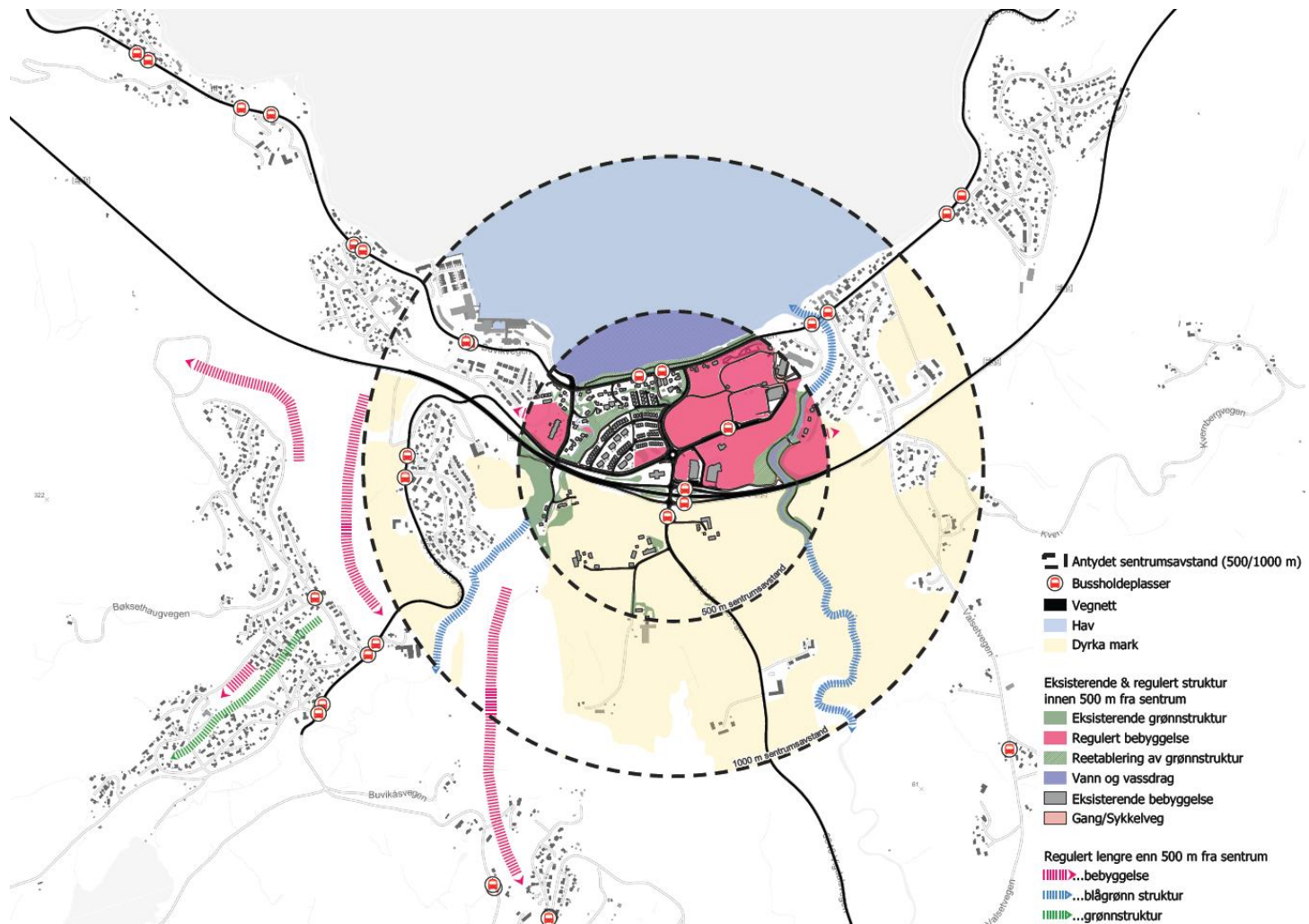
Kommunen sin analyse



Saksbehandler: Olga Riabova Møkkelgård



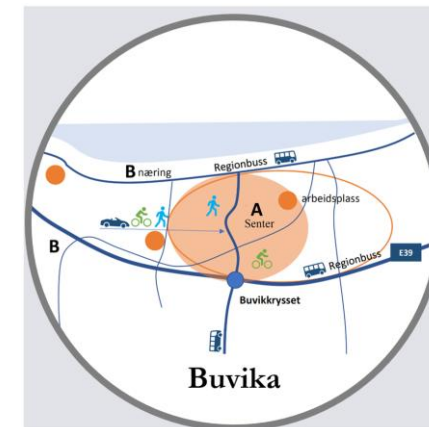
Her vises 300 m avstand fra bussholdeplass, 1 km avstand fra offentlige tjenester, butikker og skole i Buvika.



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

Arealstrategi Buvika



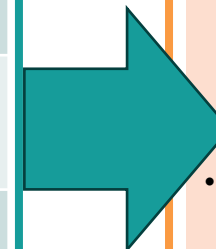
Satsingsområde Bolyst

Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035

Hovedmål:

I Skaun har vi bomiljøer som innbyr til samskaping, inkludering og aktivitet for alle

Delmål: slik vil vi ha det	Strategier: slik gjør vi det
I Skaun treffes folk på ulike arenaer ut ifra interesser, behov og forutsetninger	Ved å vektlegge estetikk, arkitektur, kvalitet og sikkerhet , skal vi sørge for å bygge boliger til alle – uansett alder, livssituasjon og behov
Skaun skal ha et mangfold av lokale arbeidsplasser som består av både private og offentlige virksomheter	Vi skal utvikle sentrumsområdene med møteplasser, tjenester og aktivitet som fremmer et bredere service- og tjenestetilbud
I Skaun skal vi ha sentrumsområder, tettsteder og bygder med boligområder som innbyr til aktivitet og samhandling	I utvikling og utbygging av nye boligområder skal det stilles krav til utbygger om blå og grønne lunger og utforming av utenomhusplaner , samt estetikk og arkitektur
	Vi skal utvikle trygge skoleveier, snarveier og turstier
	Vi skal jobbe for å styrke kollektivtilbudet internt i kommunen og inn mot knutepunkter



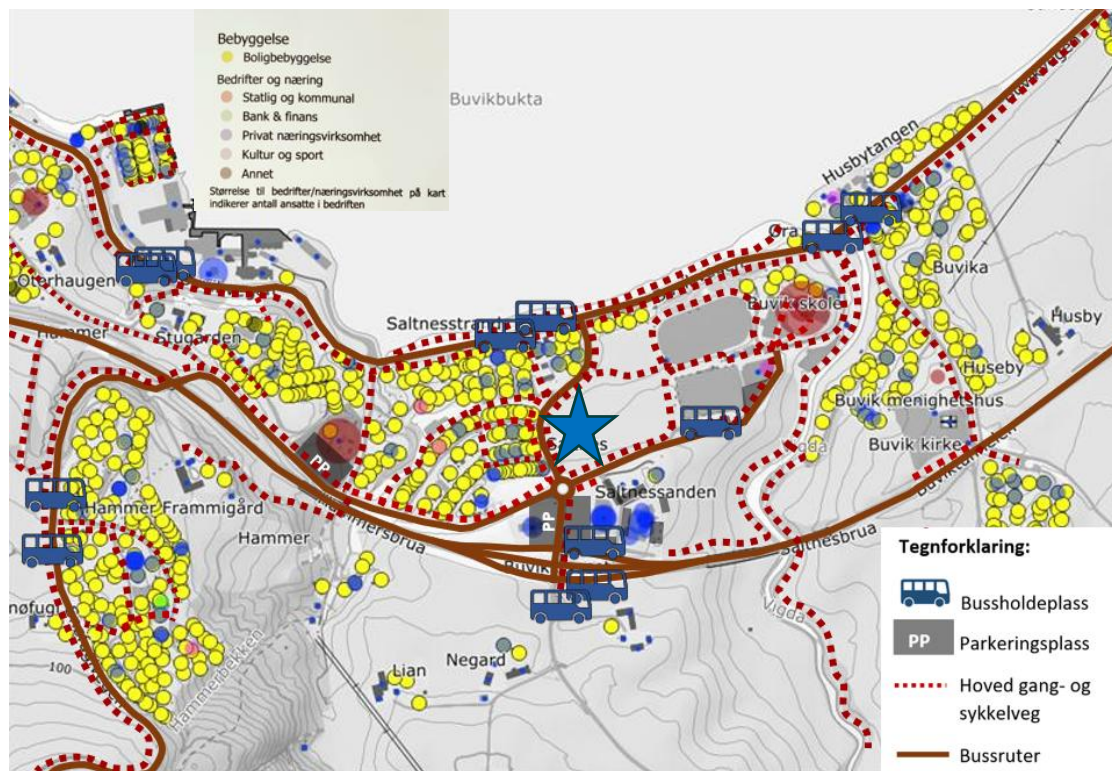
Arealstrategi

I arealdelen

- skal det stilles krav til stedsanalyse, som sikrer god utforming og funksjon i sentrumsområder, tettsteder og bygder.
- skal det stilles krav til etablering av møteplasser i forbindelse med publikumsbygg og i sentrumsområder. Dette skal følges opp i reguleringsplaner.
- skal det stilles krav til reguleringsplaner, slik at disse ivaretar behov og servicetilbud til alle som trenger en form for tilrettelagt bolig- og tjenestetilbud.

BUVIKA Analyse

Kommunen sin analyse



MØTEPLASSER i Buvika (eksisterende og planlagte)

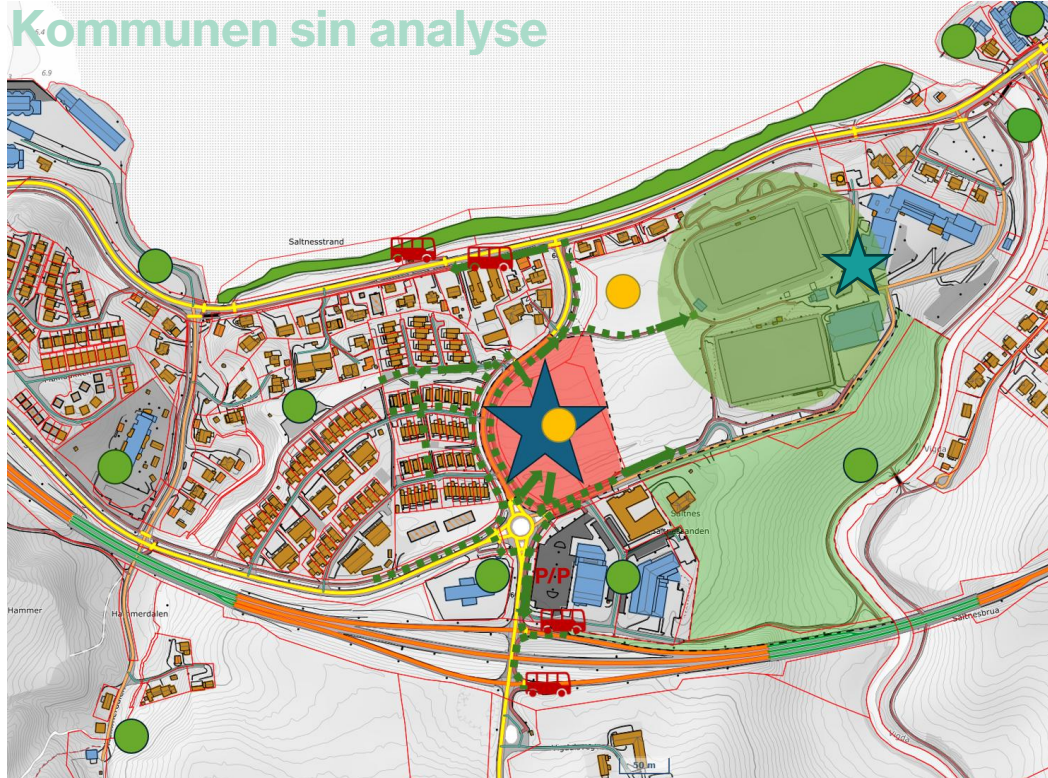


Analyse «Sentrumskjeerne»

1	KPA 2024-2036 Utsnitt fra plankart	KPA 2024-2036 Utsnitt fra plankart	Buvika sentrum er markert i rød, sentrumsnært er markert i lilla (Kilde: Planbestemmelser)
2	Buvika Sentrumsområde	Arealstrategi Buvika	Buvika sentrum og sentrumsnært
3	300 m avstand fra bussholdeplass. 1 km avstand fra offentlig tjenesting, butikker og skole i Buvika.	1 km avstand fra offentlig tjenesting, butikker og skole i Buvika sentrum.	Skjenne - sentrale områder - periferi
8	Barnetråkk	Barnetråkk - Buvikkryss	Byvekstavtale/Miljøpakken
6	Bygnynger	Samferdsel	Samferdsel
7	Utklipp fra Naturbase over støyvarselkart	Utklipp fra Naturbase over kulturminner	Utklipp fra Naturbase over kartlagte friluftsområder

Utviklingen av Buvika sentrum

Kommunen sin analyse



Tegnforklaring

-  Eksisterende møteplasser
-  Planlagte møteplasser
-  Gang- og sykkelforbindelse
-  Skole
-  Bussholdeplass
-  Parkering
-  Saltnes øst

Mål

- Få flere lokale arbeidsplasser.
- Gjøre tettstedet mer levende.
- Skape en attraktiv og levende sentrumskerne.
- Redusere klimagassutslipp gjennom bedre transportløsninger.

Hva er utviklingen av Buvika?

- **Utvikling av sentrumskerne:** Styrke næringsliv, handel og tjenester i Buvika sentrum for å skape mer liv og aktivitet.
- **Attraktiv Buvika:** Gjøre attraktiv ved å tilby gode boforhold og samtidig redusere behovet for å reise til Trondheim for alle funksjoner.
- **Smartere arealbruk:** Bruke byvekstavtalen for å styre veksten og ta vare på natur- og miljøressurser.
- **Fokus på møteplasser:** Utvikle og etablere lokale møteplasser, også i samarbeid med innbyggere og utbyggere, for å styrke fellesskapet.

Hvordan jobber kommunen med dette?

- **Kommuneplaner:** Samfunnsdelen (2023-2035), arealstrategi og KPA (2024-2036) styrer denne utviklingen og definerer prioriteringer for areal og samfunn.
- **Byvekstavtalen (Miljøpakken):** Et verktøy for å utvikle kollektiv, sykkel og gange, samtidig som det bidrar til mer effektiv arealbruk og bedre sentrumsområder (se neste side).
- **Forebyggende plan barn og unge (2023-2027):** Setter fokus på inkluderende fellesskap og gode oppvekstmiljø, noe som henger sammen med en levende kommune.

Miljøpakken er en byvekstavtale

Kilde: https://www.trondelagfylke.no/vare-tjenester/veg/prosjekter2/pagaende_prosjekter/miljopakken2/

«**Byvekstavtaler** er avtaler mellom staten, fylkeskommunene og kommunene for å gjøre byområder til attraktivere steder å bo. Avtalene omfatter prosjekter og tiltak for å regulere trafikken og fremme bruk av miljøvennlige transportmidler. All vekst i persontransport skal skje gjennom kollektivtransport, sykling og gange. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk.

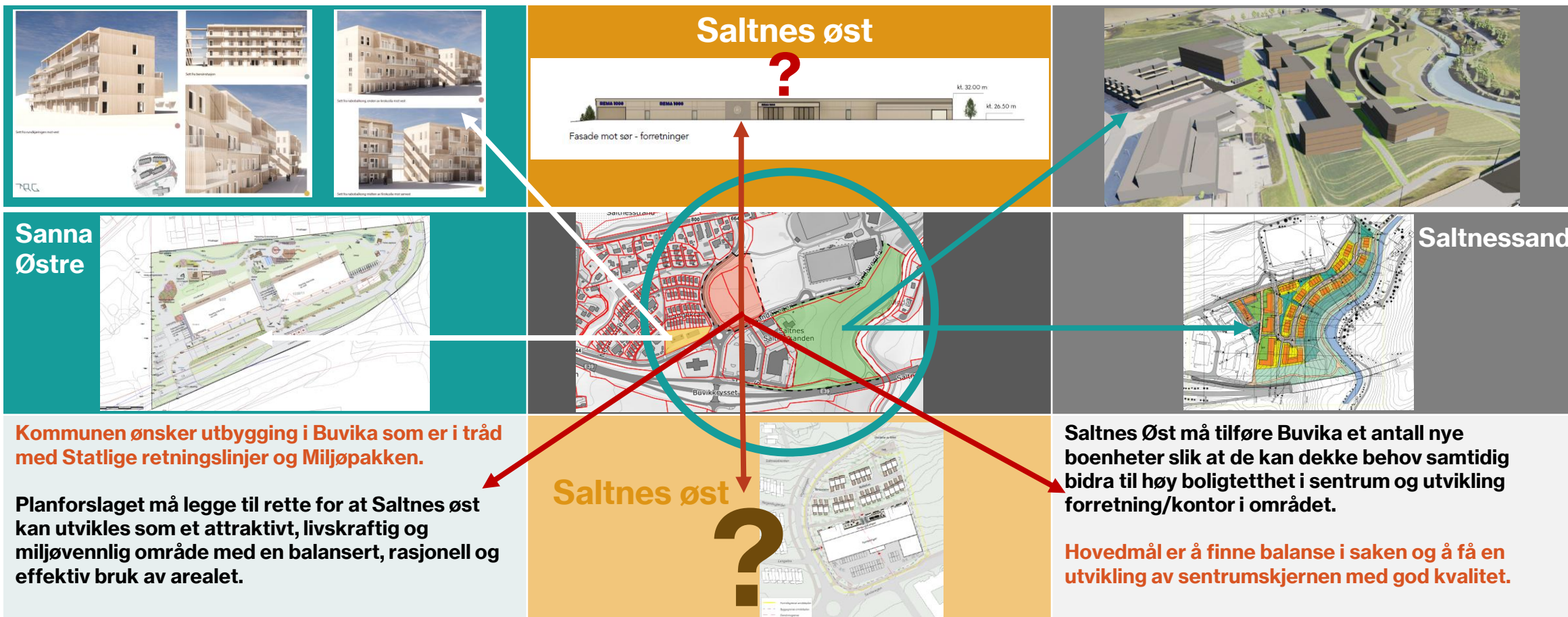
Miljøpakken er byvekstavtalen for Trondheimsområdet. En betydelig del av finansieringen kommer fra Staten og bompenger betalt av bilistene. Trøndelag fylkeskommune og de involverte kommunene bidrar også økonomisk».



Vi har alle et felles ansvar for **hvordan Buvika sentrum skal se ut**



Sanna Østre, Saltnessand og **Saltnes Øst**



Sentrale problemstillinger for regionalt planforum:

1. Samordning av myndighetsinteresser:

Tidlig avklaring av konflikter mellom konseptet/planen «Saltnes øst» og nasjonale/regionale interesser knyttet til jordvern, trafikkforhold, forurensning, geoteknikk, overvann, barn og unge, støy og byvekstavtalen.

2. Samfunnsutvikling:

Balansegangen mellom å utnytte sentrumskerne Buvika (fortetting) og å bevare landbruksareal:

Kommunens mål er å få til en sentrumsutvikling med høy fortetting, og krav/vilkår fra sektormyndighet kan komme i motstrid til dette målet f.eks nasjonale interesser vedrørende jordvern.

Konseptet (felt KBA1 på ca. 68% BRA) oppfyller ikke kravet til utnyttelsesgrad satt i områdereguleringsplan (KBA - min. utnyttelse på 70% BRA, max.100% BRA) og kan dermed være i strid med overordnet plan.

God nok i forhold til sentrumsutvikling og jordvern:

Hva er god nok utnyttelse av arealet?

Høyder:

I områdereguleringsplan står følgende: «*Bebyggelsens gesimshøyde skal maksimum 18 meter fra ferdig planert terreng ...*».

Planen må utvikles vertikalt, ikke horisontalt.

3. Boligforsyning og demografi:	Sikre nok og varierte boliger for en aldrende befolkning (omsorgsbolig), samt tiltak mot fraflytting i kommunen.
4. Handel og sentrumsfunksjoner:	Håndtere press fra eksterne kjøpesentre i Trondheim og styrke stedskjernen som møteplass (butikker, kontor og bolig).
5. Funksjonsblanding:	Motvirke "døde" sentrumsområder etter arbeidstid ved å sikre varierte funksjoner.
6. Medvirkning og sosial bærekraft:	Etablere møteplasser og boligtyper som møter fremtidens demografi. Det foreslåtte konseptet kan ha vært relevant for mange år siden. En moderne plan er nødvendig nå.
7. Fortetting, god bokvalitet, god arkitektur og attraktivitet:	• Balansere behovet for flere boliger/omsorgsboliger i sentrum med krav til uteoppholdsareal, solforhold, støy og m.m. (se presentasjon). • Gjøre attraktiv ved å tilby gode boforhold og samtidig redusere behovet for å reise til Trondheim for alle funksjoner (se presentasjon). Skal vi ha forskjellige krav til bokvalitet i sentrumskjerne kontra periferi? Min. krav -? Mål: innbyggere må trives. Konseptet er i nåværende form uegnet for plassering på denne tomte. Konseptenes funksjoner er ønsket, men om det skal plasseres på denne tomte må det utformes på en måte som tilfredsstiller strategier i samfunnsdelen (2023-2035), arealstrategi og KPA (2024-2036).

Utviklingen av Saltnes øst med fokus på **god arkitektur, attraktivitetsfaktorer og god bokvalitet**

PBL

§ 1-1 Lovens formål

§ 29-1 Utforming av tiltak

§ 29-2 Visuelle kvaliteter

§ 29-5 Tekniske krav

§ 28-7 Den ubebygde del av tomta. Fellesareal.

God arkitektur

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 kirke departementet, 2009, s. 8).

PBL § 1-1, § 29-1, § 29-2.

Attraktivitetsfaktorer

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

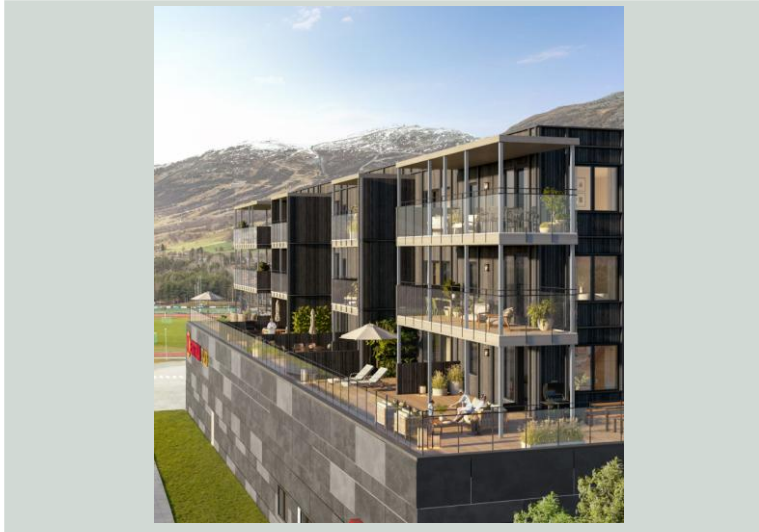
God bokvalitet

Relevante bestemmelser i **Pbl.** som berører bokvalitet er blant annet **§ 28-7**: «Uteareal på tomta 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 tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommen».

Eksempel – Rema 1000



Eksempel - Omsorgsbolig



Sentrale problemstillinger for regionalt planforum:

8. Levende sentrum og handelsutvikling:

Utforming av Saltnes øst som sikrer en god miks av handel og boliger for å skape livfullt lokalsenter Buvika.

Utfordring: P/p – plassering.

KPA forutsetter at en del av parkeringsplasser må være i parkeringskjeller. Vi vet av erfaring at dette, grunnet geotekniske årsak, blir en utfordring (Detaljplan for Sanna Østre og Saltnessand).

Kan det være aktuelt med andre løsninger?

Strategier for å motvirke handelslekkasje og sikre attraktiv sentrumskerne (stedsutvikling). Rema 1000 ønsker også parkering på bakkenivå/gateplan.

9. Miljøvennlig transport (ATP):

Sikre at sentrumsutvikling reduserer transportbehovet og fremmer gange, sykkel og kollektiv i tråd med regionale og nasjonale mål. Sikre effektiv arealbruk.

Tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtransport i tråd med areal- og transportstrategier.

Mål: øke antall gående og syklende.

Hvordan implementere allerede eksisterende parkeringsplasser i planen på en hensiktsmessig måte?
Vi kan ikke fortsette å asfaltere sentrumskerne og gjøre det om til en stor parkeringsplass (se på kart).

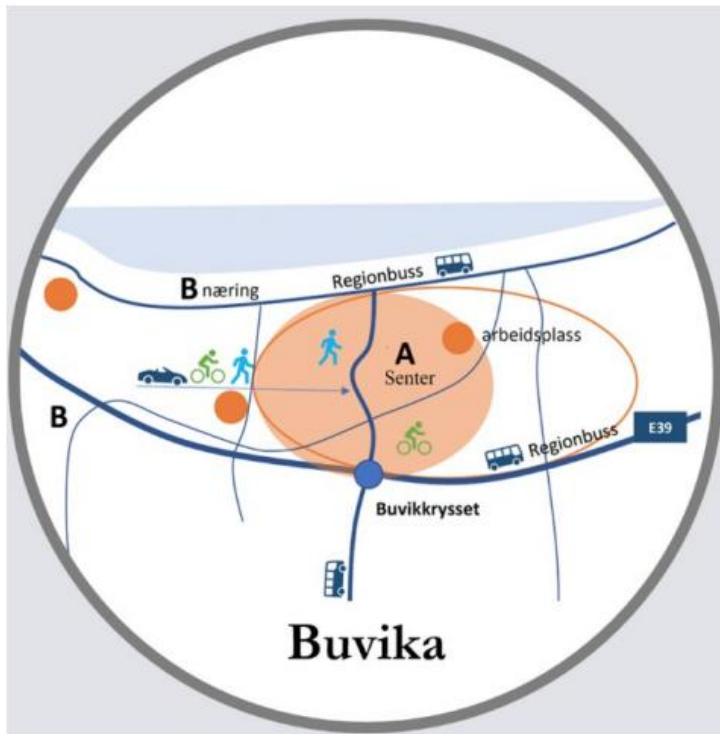
Utfordring: Gågatene som attraktive akser gjennom sentrum. Forbedre eksisterende og etablere nye fotgjengerforbindelser (uten biltrafikk).

ABC-prinsippet

ABC-prinsippet er et prinsipp for fysisk planlegging.

Målsetningen med prinsippet er:

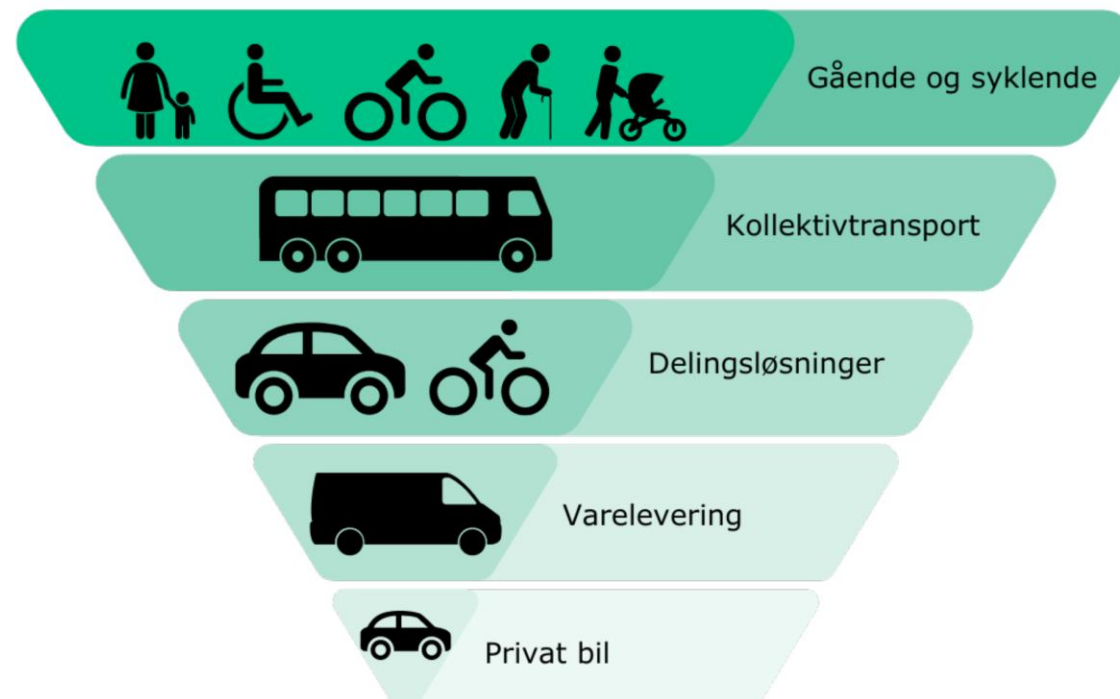
- Sikre best mulig gjensidig tilgjengelighet mellom næringsvirksomhet, handel og tjenester, og kunder/brukere, besøkende og arbeidstakere.
- Sikre et godt tettstedsmiljø, for eksempel ved å unngå støy, luftforurensning og sikkerhet.
- At lokalisering av næringsvirksomheter skal gi mindre bilbruk/bilavhengighet.



«**A-området** er områder som er godt tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange. Bedrifter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som detaljhandel, sykehus og kommunehus».

Modell for lokalsenter Buvika

Samordnet areal- og transportplanlegging



10. Trafikksikkerhet:

Rutetilbud

Atb betjener holdeplassene Buvika skole, Buvikkrysset E39 og Buvika i nærhet til planområdet. Holdeplassene betjenes av følgende linjer:

Buvika skole:

- 5002 – Ilhaugen - Øysand - Gimse (skolelinje)
- 5109 – Vigdalsmo/Ilhaugen - Buvika - Børse (skolelinje)

Buvikkrysset E39:

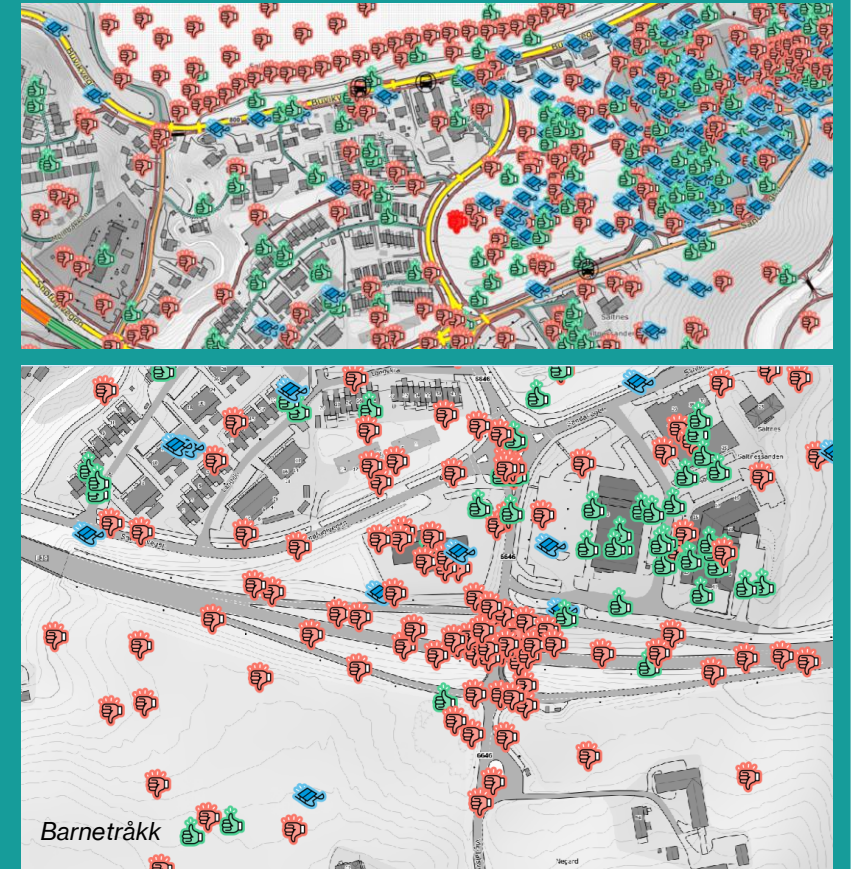
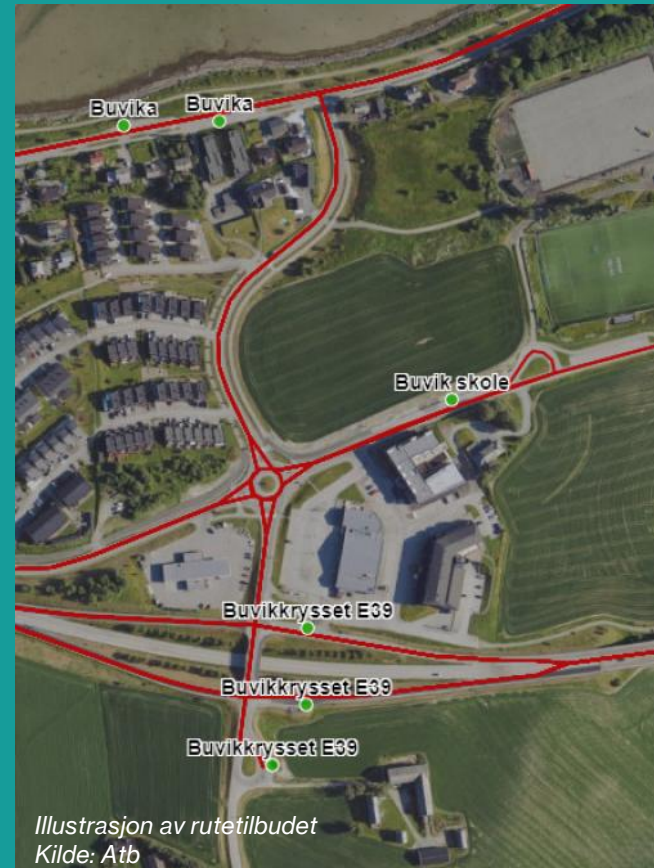
- 310 – Trondheim - Orkanger - Fannrem
- 420 – Trondheim - Fillan - Sistranda
- 470 – Trondheim - Orkanger - Kyrksæterøra - (Aure)
- 515 – Ilhaugen - Buvika

Buvika:

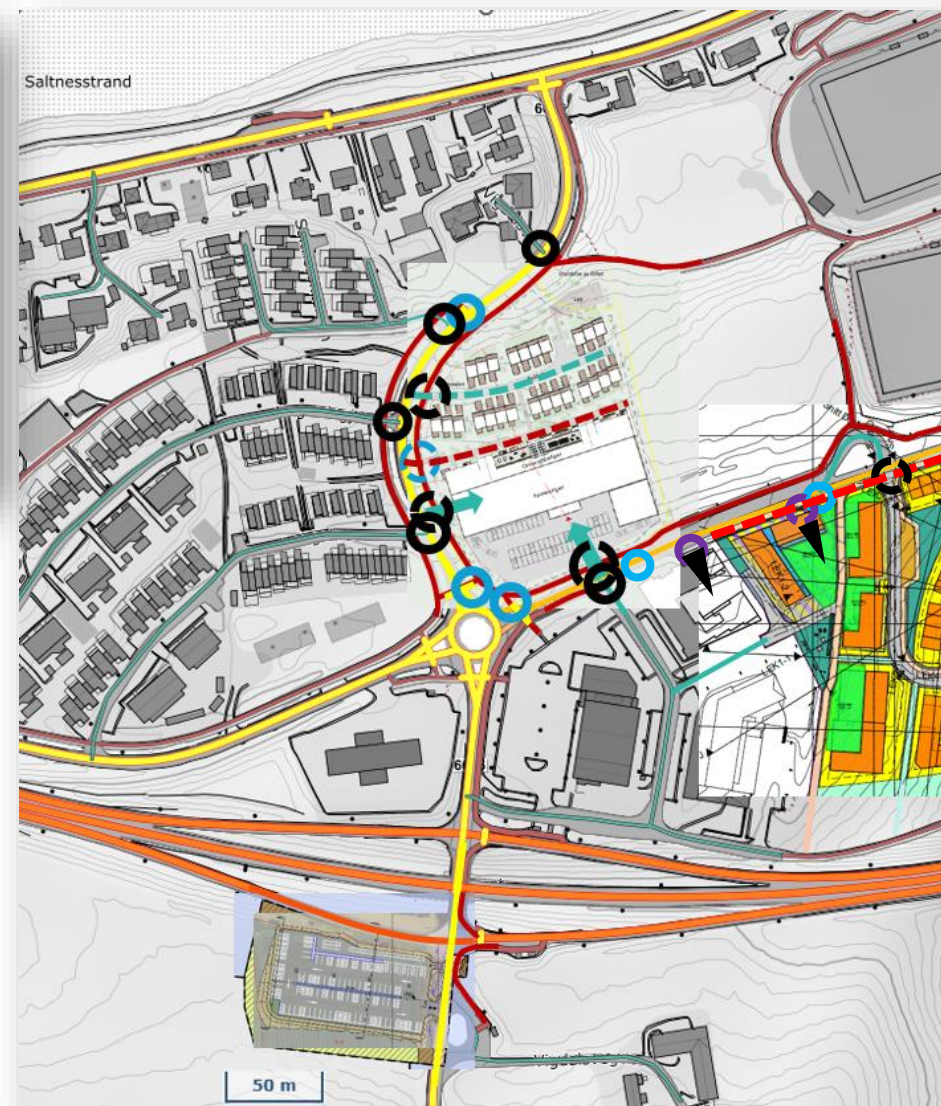
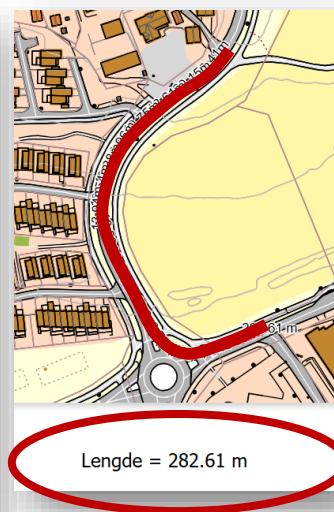
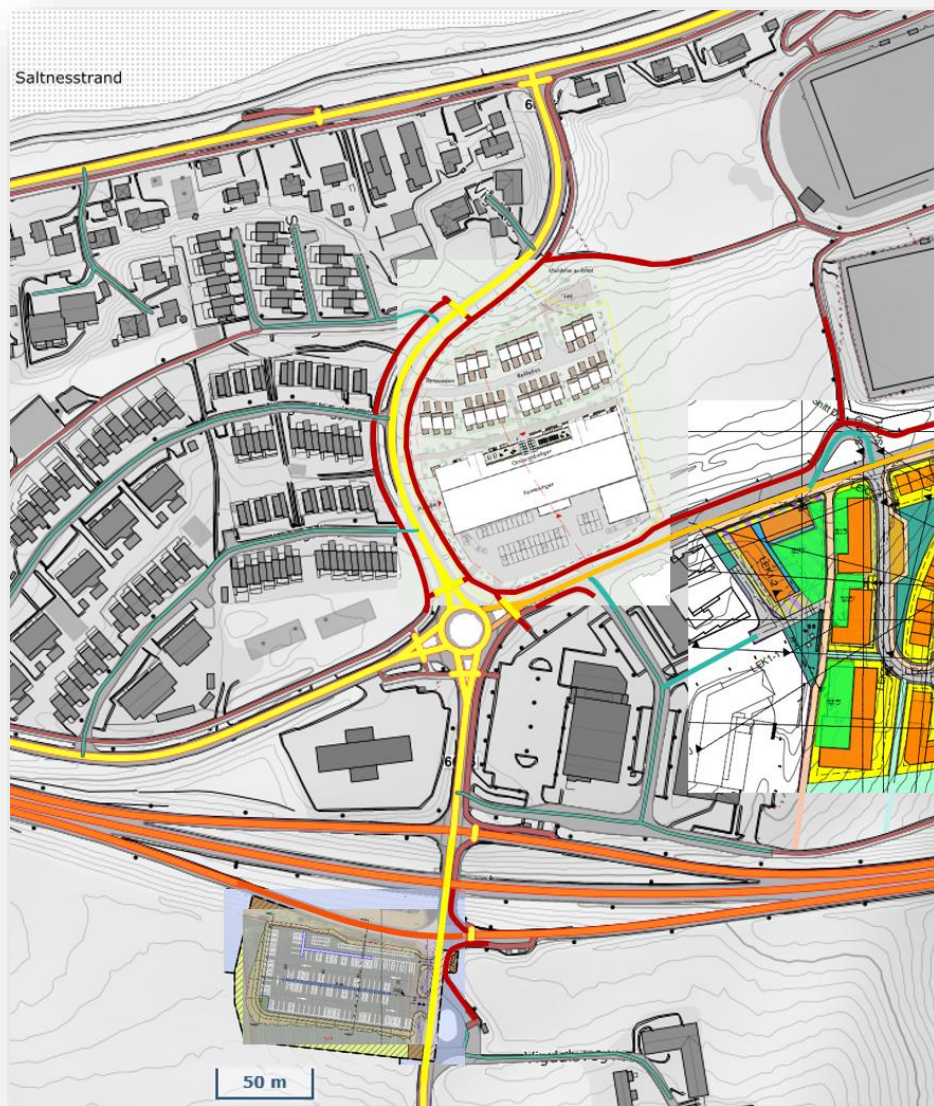
- 410 – Trondheim - Orkanger - (Fannrem)
- 4101 – Trondheim – Orkanger via Fv 800 (nattbuss)
- 5109 – Vigdalsmo/Ilhaugen - Buvika - Børse (skolelinje)

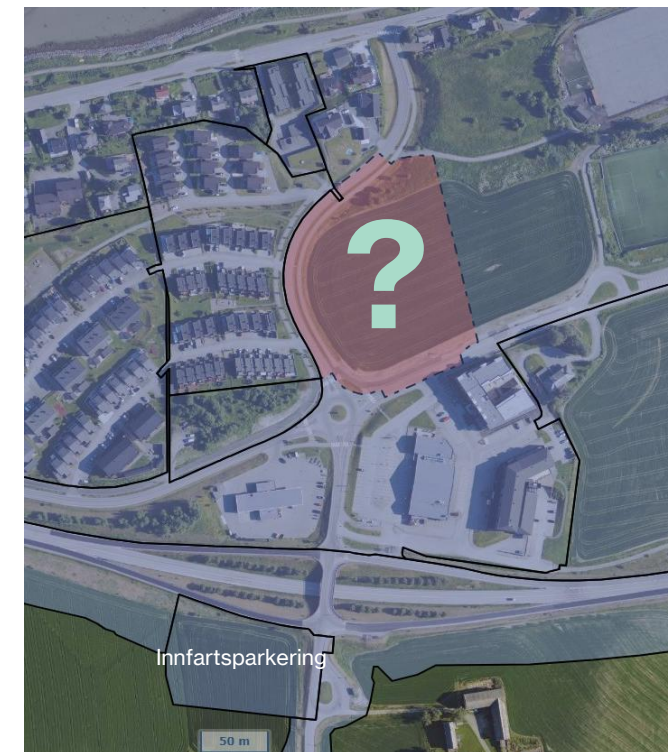
Utfordring – avkjørsel.

Tilrettelegging for trygg skolevei er høyt prioritert (se barnetråkk). I konseptet er det p.d.d formange krysspunkter. Sandavegen er en viktig skoleveg.



Kommunen sin analyse





11. Samfunnssikkerhet og beredskap:

Ivaretagelse av trygghet i detaljreguleringsplanen.

12. Klimatilpasning og overvannshåndtering:

Sikring mot skred og overvann i tettbygde strøk. Planlegging for økt risiko for skred og ekstremvær i stedsutviklingen.

Planmyndighetene sine kommentarer:

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.

3. Stedsanalyse

4. Et livskraftig sentrum

5. Utvikle (etablere) handlegate

6. Etablere torg

7. Aktuelle funksjoner for Saltnes Øst

8. Estetikk. Stedstilpasning

9. Fortetting

10. Skoleveger

11. 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.

12. Etablere møteplasser

13. Det skal være attraktivt å gå for alle

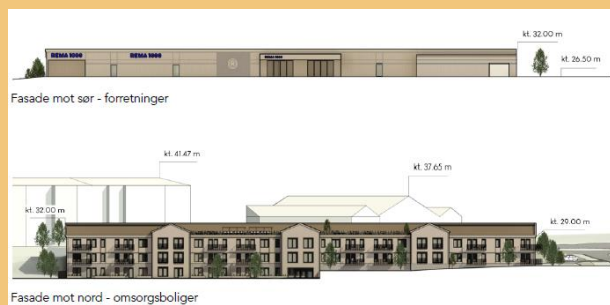
- Gågatene som attraktive akser gjennom sentrum. Forbedre eksisterende og etablere nye fotgjengerforbindelser (uten biltrafikk).
- Universell utforming
- Trafikksikkerhetsvurdering

14. Varierende boenheter (type og størrelse)

15. P/p – plassering

16. Landbruksareal

17. Bokvalitet



Takk!