



Planprogram for Kullerød Syd

PlanID: 0210007
Dato: 19.02.2024



Innholdsfortegnelse

1 Innledning.....	4
1.2 Vurdering av utredningsplikt.....	4
1.3 Planprogram, konsekvensutredning og detaljregulering	5
2 Planområdet	5
2.1 Beliggenhet.....	5
2.2 Avgrensning av planområdet.....	6
2.3 Eierforhold.....	6
2.4 Topografi og vegetasjon	7
2.5 Jordkvalitet	10
3 Rammer og premisser for planarbeidet	10
3.1 Statlige og regionale rammer og føringer	10
3.2 Kommunale rammer og føringer	12
4 Antatte problemstillinger – tema i planbeskrivelsen	13
4.1 Utbyggingstetthet og byggehøyder	13
4.2 Teknisk infrastruktur	13
4.3 Energiforsyning.....	13
4.4 Massehåndtering.....	13
4.5 Friluftsliv	14
4.6 Barn og unges interesser	14
4.7 Universell utforming.....	14
4.8 Kulturminner	14
4.9 Fare for forurensning.....	14
4.10 Risiko og sårbarhet – håndtering av overflatevann, grunnforhold og rasfare, flom, radon etc., inkludert evt. tiltak	14
5 Vurdering av virkninger og behov for utredninger	15
5.1 Generelt.....	15
5.2. Dagens situasjon.....	16
5.2.1 Antatte problemstillinger	16
5.3 Utredningsbehov	16
5.3.1 Naturmangfold	16
5.3.2 Landskapsvirkning	16
5.3.3 Landbruk.....	17
5.3.4 Trafikkforhold	17
5.3.5 Overvannshåndtering:.....	18
5.3.7 Kulturminner:	18

5.4 Risiko- og sårbarhet.....	18
5.5Avbøtende tiltak.....	19
6 Planprosessen, informasjon og medvirkning	19
6.1 Organisering og roller.....	19
6.2 Medvirkning.....	19
6.3 Fremdriftsplan	19

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og formål med reguleringen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for næringsarealer på gbnr 35/187 i tråd med kommuneplanens arealdel 2019-2030, samt styrke Fokserød/Kullerød som et viktig regionalt næringsknutepunkt.

Det er næringsbedrifter i området som har behov for utvidelse, og det er opprettet dialog mellom nærliggende bedrifter med utvidelsesbehov, og grunneier. Buffersone mellom næringsareal og planområdet vil foreslås endret til næringsareal, og det opprettes en ny, grønn buffersone mellom planområdet og naturområde i øst, samt mot boligbebyggelse og jordbruksareal i syd.

Arbeid med gode løsninger for overvannshåndtering er også en vesentlig del av planen. Kommunen har behov for et område nord på planområdet for å kunne håndtere overvann for arealer oppstrøms planområdet. Slik sett vil planen også tilrettelegge for en bedre overvannshåndtering for eksisterende næringsområde. Dette vil kunne bremse på vanntilførselen til Unnebergvassdraget som er overbelastet og utsatt for erosjonsproblematikk. Et overvannsanlegg som håndterer vann fra oppstrøms planområdet vil også være positivt med tanke på å redusere forurensning til Unnebergvassdraget.

Det skal også ses på hvordan en utvikling av næring på tomta kan påvirke allmenhetens adkomst inn mot grøntarealene øst for planområdet. Det er ønskelig å opprettholde, eller etablere ny stiforbindelse inn mot Husåsen som en del av planarbeidet.

Adkomst til planområdet vil være fra nord, via Torpveien og Østre Kullerød.

Gbnr 35/187 ligger omsluttet av eksisterende næringsarealer i vest (IT Torp) og nord (Komplett), og av boligområdet Hunsrød, næring (Hurricane Spabad) og et mindre jordbruksareal i syd. I øst grenser tomten til skogsareal. I et større perspektiv, er tomten å anse som en siste brikke for utvikling, i sydlig del av næringsområdet Fokserød/Hunsrød.

1.2 Vurdering av utredningsplikt

Av forskrift om konsekvensutredninger §6 pkt. b) framgår at en plan skal konsekvensutredes dersom den omfatter tiltak i vedlegg I i forskriften, og de konkrete tiltak planen legger til rette for ikke er konsekvensutredet på høyere plannivå.

I vedlegg I pkt. 24 heter det:

«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²»

Planen vil legge til rette for oppføring av næringsbygg på til sammen mer enn 15 000 m² og er dermed utredningspliktig.

1.3 Planprogram, konsekvensutredning og detaljregulering

Reguleringsplanen vil fremmes som en detaljregulering med konsekvensutredning i tråd med plan- og bygningsloven (2008). Planen skal tilrettelegge for en utvidelse av eksisterende industri/- og næringsområde.

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav om at det skal utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til detaljreguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Hensikten med konsekvensutredning er å få belyst konsekvensene slik at disse er kjent ved vedtak om planene. Konsekvensutredningen skal ligge til grunn når det tas stilling til hvorvidt, og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Foreliggende planprogram beskriver hvilke tema som skal konsekvensutredes og hvilke tema der en omtale i planbeskrivelsen vurderes som tilstrekkelig for å belyse saken.

Gjennom planarbeidet skal det utformes et forslag for plassering og utforming av bebyggelse, adkomst og i nødvendig grad løsninger for intern adkomst. Planarbeidet ønskes igangsatt så snart premissene for planarbeidet er klarlagt. Regionale myndigheter, grunneiere og berørte naboer blir varslet. Berørte og interesserte kan da både vurdere programmet og eventuelt komme med forslag til utredningstemaer, hvordan utredningene bør skje og komme med innspill til reguleringsplanarbeidet. I neste omgang vil godkjent planprogram ligge til grunn for selve konsekvensutredningen. Denne vil bli utarbeidet som en integrert del av saksfremstillingen til reguleringsplanen.

2 Planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt plassert mellom to viktige transport- og knutepunkt; Fokserød og Torp Lufthavn. Planområdet er et sentralt areal i det regionale viktige næringsområdet Fokserød/Kullerød.

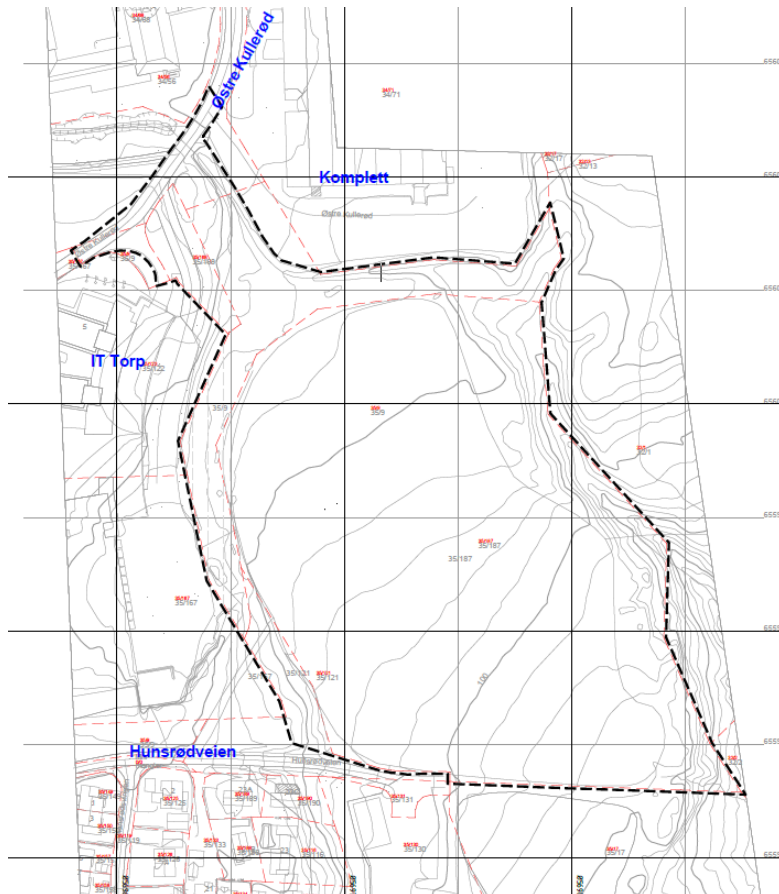


Figur 1: Planområdets beliggenhet (grønn sirkel). Fokserød (blå sirkel) og Torp Lufthavn (gul sirkel).

Planområdet fremstår i dag som en siste brikke i et tidligere jordbrukslandskap. Tomten vil være en naturlig sydlig avgrensning for næringsutviklingen på Fokserød Øst. Totalt er planområdet er på cirka 43 daa, og hoveddelen av planområdet, jordbruksarealet på gbrnr 35/187 er ca 27 daa.

2.2 Avgrensning av planområdet

Planområdet avgrenses i nord og vest av eksisterende næringsarealer, Komplett i nord og Torp IT i vest. I tillegg går det i nord en bekk som skiller arealene fra Komplett og planområdet. I øst avgrenses planområdet mot naturområdet Husåsen og i sør avgrenses planområdet mot Hurricane Spabad AS og et eksisterende boligområde, Hunsrød, se figur 2.



Figur 2: Planens avgrensning

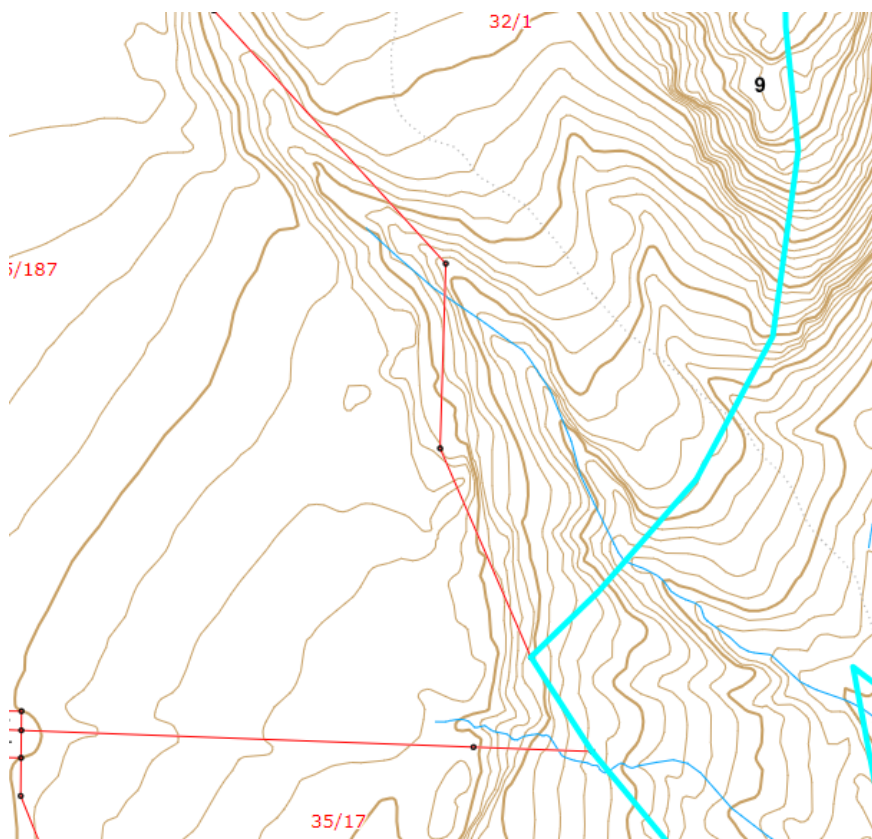
2.3 Eierforhold

Gårds- og bruksnummer	Eier
35/187	Thor Johan Thorød
35/121	Sandefjord kommune
35/9	Sandefjord kommune
34/56	Sandefjord kommune
35/168	Torp IT as
35/130	Kjell Martin Christensen
32/1	Sandefjord kommune

2.4 Topografi og vegetasjon

Planområdet skråner mot øst og sørøst. Høyeste punkt i nord ligger på ca. 112 m.o.h, og laveste punkt er ca. 88 m.o.h. Høyeste punkt er ved eksisterende vei, Østre Kullerød, hvor man antar at avkjøring ned mot planområdet vil komme. Det er et fall på ca 5 m over en strekning på ca 90 m, fra Østre Kullerød over 35/9 og til ressursgrensen for landbruksarealet på 35/187. Videre faller planområdet mot sydøst med ca 9 m sørøstover over planområdet, over en distanse på 260 m. Helt i sydøstre hjørne av planområdet er det ytterligere fall ned mot bekkeleiet på utsiden av planområdet. Her skrår terrenget bratt ned mot dalen med elveleiet med ca 8 m over en distanse på ca 30 m, se figur 3, som viser skråning i sydøst.

I nord og øst er et bekkedrag som følger et dalsøkk. Planområdet er omkranset av grøntareal/buffer i ca. 10-20 meters bredde mot næringsarealer i vest og nord. Deler av disse arealene er fra kommunens side ønsket å utnytte til overvannshåndtering av Sandefjord kommune, i tillegg til tilgrensende arealer nord på gbrnr 35/187. Husåsen i øst er en del av et større sammenhengende skogsområde som er karakterisert som «svært viktig friluftsområde» i Miljødirektoratets kartdatabase. Området er kalt Hjertås/ Unnebergskogen i databasen. Det er en skiltet tursti- Geirstadirløypa- som går nord-syd gjennom skogsarealene i øst, på utsiden av planområdet. Det er et lite synlig tråkk inn til Geirstadirløypa over planområdet i nord, via gbrnr 35/9. I syd er det ingen kjent forbindelse inn mot grønnstrukturen ved Husåsen, da dalsøkket er bratt og vanskelig framkommelig inn mot Husåsen herfra. Buffersonen/ grønt belte mellom planområdet og næringsarealer vest og nord for planområdet er karakterisert som viktig tur- og rekreasjonsområde, nærturterreng, kalt Raskogen.

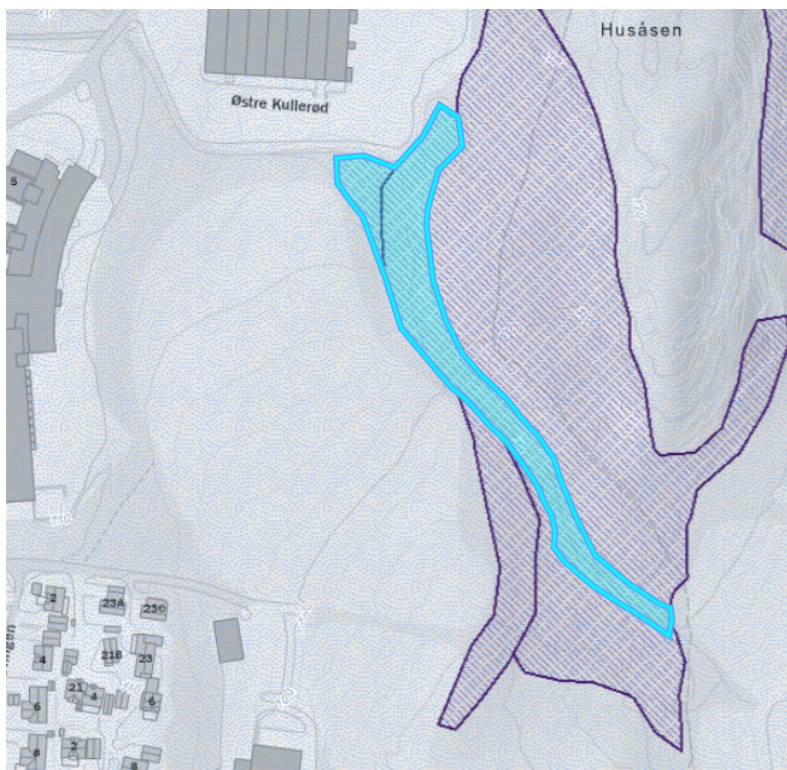


Figur 3: Planområdets sydøstre hjørne, med bratt terren



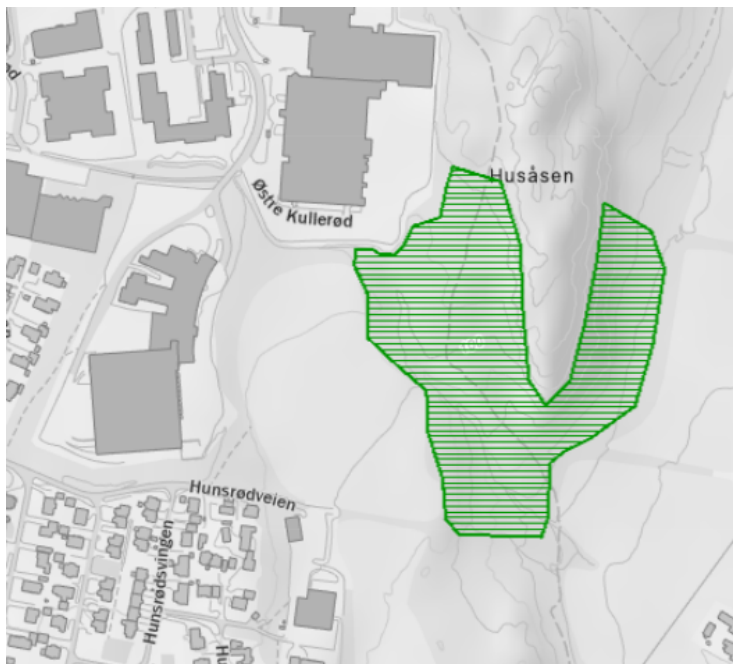
Figur 4: Kartlagte friluftsområder, utsnitt, naturbase kart

Skogen øst for planområdet er NiN-kartlagt i 2023, og det er flere, delvis overlappende områder med ulike naturtyper registrert. Områdene nærmest planområdet er kategorisert som «frisk lågurtbøkeskog» samt som lågurtedellauvskog, Figur 5 viser området med «frisk lågurtbøkeskog».



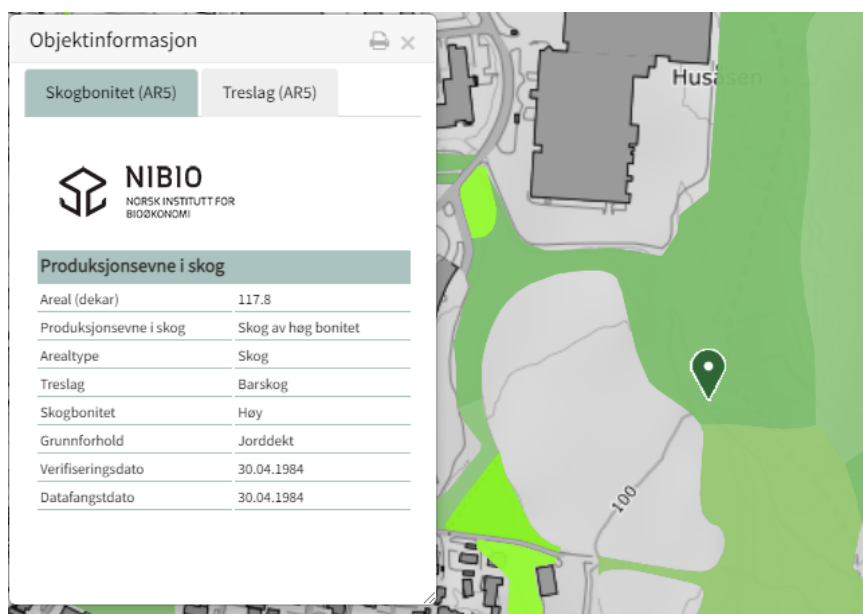
Figur 5: NiN-kartlagte områder øst for planområdet (Naturbase, 15.02.2024)

I en noe eldre kartlegging fra 2017 er store deler av skogen registrert som «gammel, fattig edellauvskog», se figur 6. og registrert som svært viktig naturtype i miljødirektoratets kartdatabase. Registreringen er gjort etter Naturtyper- DN håndbok 13. Lokaliteten er gitt stor verdi.



Figur 6: Gammel, fattig edellauvskog, DN håndbok 13, (Naturbase, 15.02.2024)

Når det gjelder skogbonitet, består området av flere ulike klassifiseringer på type og kvalitet. I nordøst er det barskog og sørøst blandingskog, begge områder anses av NIBIO til å ha høy bonitet og begge områder er av Miljødirektoratet plassert i datasettet «DN-håndbok 13». I området som inngår i Sandefjord kommunes arealer er boniteten satt til middels i gbnr. 35/121, mens det i vegetasjonsskjermen som grenser mellom Torp IT og planområdet er satt til høy.

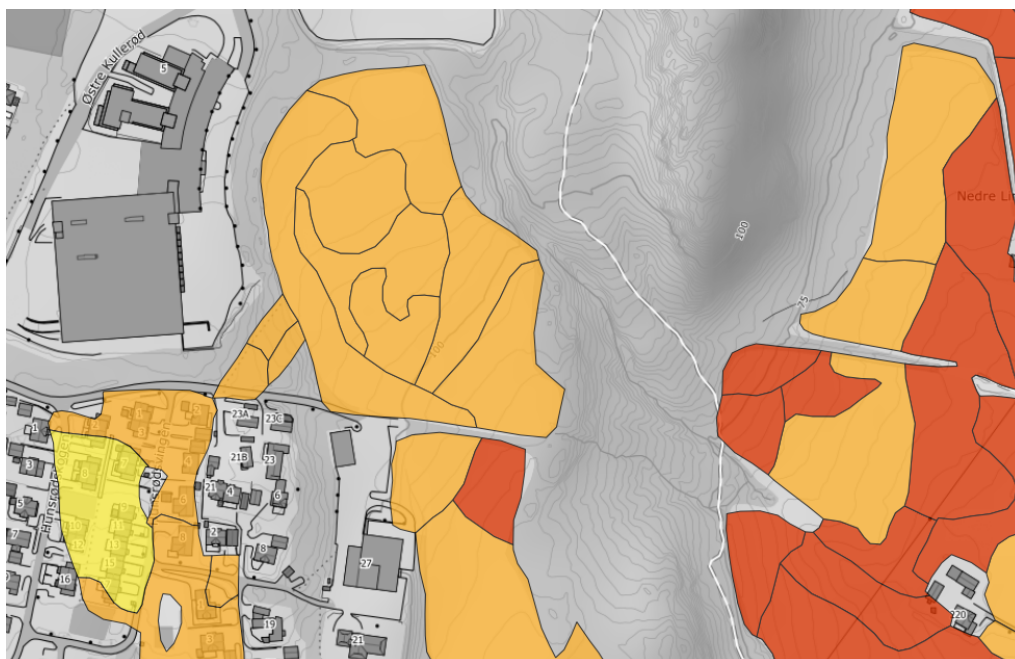


Figur 7: Kilden/NIBIO, Skogbonitet

2.5 Jordkvalitet

Fra NIBIOS kartportal Kilden har vi at jordkvaliteten er registrert som klasse 2- god jordkvalitet. Kvalitet er ikke beste verdi og er karakterisert slik: *Areal med egenskaper som kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20 og 33 prosent som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner.*

Til sammenlikning er jordkvalitet 1 (røde felt) beskrevet som: *Lettdrevet areal, gir normalt sett gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Forutsettes at arealer med grøftebehov har fungerende grøftesystem og at områder som er noe tørkeutsatt blir kunstig vannet. Jordbruksareal i denne klassen har mindre enn 20 prosent helling.*



Figur 8: Kilden/NIBIO, jordkvalitet, orange viser kvalitet 2-g

3 Rammer og premisser for planarbeidet

3.1 Statlige og regionale rammer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjene (fastsatt 26.9.2014) har til hensikt å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Målet med retningslinjene er at planleggingen av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til

klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene forutsetter at barn og unges interesser synliggjøres i arealplansammenheng.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (4.9.2009)

Formålet med retningslinjene er bl.a. å sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Kommunene skal i kommuneplanen eller som egen kommunedelplan innarbeide tiltak for å redusere klimagassutslipp og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Klima- og energiplanens skal gi føringer for kommunens mer detaljerte planlegging og myndighetsutøvelse.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Retningslinjene ble innført i 2005, og senere revidert i 2012 og 2021. Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å:

- *anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres*
- *gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak*
- *gi anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager*

Retningslinjen anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone. Kommunen kan gi forutsetninger for hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Støygrenser for de ulike sonene er angitt i retningslinjene.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk 2020 (RPBA)

Fokserød/Kullerød er pekt ut som et strategisk viktig område for næringsutvikling i RPBA. Det er et overordnet regionalt mål om å styrke Fokserød/Kullerød som en motor i næringsutviklingen/- livet i regionen.

RPBA utpekt og gitt området status som regionalt næringsområde. Det er et tydelig overordnet mål at man i dette området skal la næringsutvikling være tungtveiende i spørsmål om arealer og formål.

Pågående planarbeid i tilknytning til planområdet:

Det pågår planarbeid på naboeiendommen nord for planområdet. Her er det satt i gang arbeid med endring av gjeldende reguleringsplan. Endringen gjøres på bakgrunn av behov for mer areal inn mot Husåsen. Deres planinitiativ beskriver at har man at det er behov for et nytt lager og et nytt kontorbygg. Det tilrettelegges for en økning på ca 13000 m² i bebygd areal på Kompletts arealer. Et nytt lager med antatt grunnflate på 7000 m² får en maksimal byggehøyde på ca 30 m.

4 Antatte problemstillinger – tema i planbeskrivelsen

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som muliggjør en utvidelse av næringsområdet på Kullerød mot syd. I planbeskrivelsen vil valgt grep beskrives og begrunnes. Nedstående problemstillinger vil være viktige i planarbeidet og skal omtales i planbeskrivelsen, men ikke være KU-tema.

4.1 Utbyggingstetthet og byggehøyder

Som for andre næringsarealer i Sandefjord, eksempelvis på Borgeskogen, tas det sikte på å klargjøre næringsområdet reguleringsmessig for etappevis salg og opparbeiding av tomter. Virksomhetene og deres bygningsmessige behov vil altså ikke være avklart når reguleringen skjer. Forutsetninger for utbyggingstetthet og byggehøyder må fastlegges med sikte på å gi en rimelig grad av fleksibilitet.

Utbyggingshøyder, sammen med fargebruk, vil også kunne virke inn på eksponeringen i landskapet. Det er viktig hensyn at Kullerød Syd har et boligfelt i sør og Husåsen i øst.

4.2 Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvann: I dag ligger det kommunale VAO- ledninger langs utbyggingsområdets vestlige arealer. Disse antas å måtte omlegges ved utbygging.

Vei: Adkomst til planområdet blir via Østre Kullerød. Det må tilrettelegges for ny adkomst inn på planområdet, og ny internvei.

4.3 Energiforsyning

Ved etablering av næringsbygg vurderes tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer. Temaet, og muligheter til å benytte ulike energisystemer skal beskrives i planbeskrivelsen.

Ved bygging av næringsbygg over 1500 m², skal det foreligge en energiutredning for området basert på mulighetene for fornybare energikilder og utveksling/sambruk av energi i området.

(Kommuneplanens bestemmelser, kap.1.4 c)

Det skal tilrettelegges for fleksibel energiforsyning for bygg over 1000m². Det vil etter det være den enkelte utbygger som må ta stilling til valg av energikilde og eventuelt om det skal etableres anlegg for lokal, fornybar energiproduksjon, i tråd med gjeldende regler og forskrifter. Det vil stilles krav om en energiutredning i forbindelse med utbygging.

4.4 Massehåndtering

Terrenget er lett skrånende, og det vil være behov for massebearbeiding. I tillegg til matjordsplan som beskriver flytting av matjorda, vil det være behov for skjæring og fylling både for adkomstvei og for bygg/arealer rundt bygg. I planbeskrivelsen vil man beskrive og illustrere hvordan masser kan bearbeides. Det vil stilles krav til en massehåndteringsplan i forbindelse med utbygging.

4.5 Friluftsliv

I planbeskrivelsen vil man beskrive området tilknytning til eksisterende friluftsområder, herunder Husåsen. Det vil i reguleringsplanen bli lagt vekt på hvordan man kan videreføre og styrke forbindelser til friluftsområder.

4.6 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser i og i tilknytning til planområdet vil beskrives. Særlig gjelder dette eventuelle barn som bor på boligfeltet sør for planområdet, på Hunsrød. Det skal legges vekt på hvordan barn og unge trygt kan komme seg til friluftsområdet på Husåsen.

4.7 Universell utforming

Generelle tilpasninger for å ivareta universell utforming skal omtales i planbeskrivelsen.

4.8 Kulturminner

Området er nylig undersøkt og kartlagt av kulturminnemyndighetene.

Det er registrert en lokalitet av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet. Lokaliteten er en nedgravning med ukjent funksjon (ID 290149). Lokaliteten er datert til 1498-1416 fvt, eldre bronsealder.

Det er ikke kjente forekomster av nyere tids kulturminner innenfor planavgrensningen.

Temaet skal beskrives i planbeskrivelsen.

4.9 Fare for forurensning

Potensiell støyprobatikk i anleggs- og driftsfase skal belyses i planbeskrivelsen. Det samme gjelder potensiell forurensning til jord eller vann.

4.10 Risiko og sårbarhet – håndtering av overflatevann, grunnforhold og rasfare, flom, radon etc., inkludert evt. tiltak

Det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultat fra analysen beskrives i planbeskrivelsen, sammen med eventuelle avbøtende tiltak.

5 Vurdering av virkninger og behov for utredninger

5.1 Generelt

Hensikten med konsekvensutredning er å få belyst hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av planen, og når det fattes vedtak om planen. Konsekvenser i anleggsperioden skal også beskrives. Dersom det er relevant for noen tema, skal KU også gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av tiltaket.

Statens vegvesens Håndbok V712 Konsekvensanalyser eller Miljødirektoratets Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø | M-1941 skal benyttes som utgangspunkt for konsekvensutredning, men med relevante tilpasninger for de ulike temaer. I sammenstillingen av konsekvensutredningstemaene vil det være fokus på de faktiske konsekvensene, og man ønsker derfor ikke å låse seg til en bestemt mal, men setter opp en sammenstilling som er enkel og oversiktlig. 0-alternativet: I konsekvensutredningen skal forslaget sammenlignes med 0-alternativet. 0-alternativet er dagens bruk og utvikling dersom tiltak etter planen ikke gjennomføres. I dette tilfelle defineres 0-alternativet som at planområdet vil fortsette som et landbruksareal og naturområde/grønne bufferoner.

Det skal konsekvens utredes to hovedalternativer til 0-alternativet. Begge alternativene tar utgangspunkt i at det skal være blandede formål i byggene, med fortrinnsvis lager/industri/verksted på grunnplan.

Alternativ 1 tar utgangspunkt i at det er lager/industri/verksted på grunnplan, og kontorer eller verksted/industri i 2 etasjer over grunnplan. Et høylager er også en del av bebyggelsen.

Alternativ 2 tar utgangspunkt i at det er lager/industri/verksted på grunnplan, og kontorer eller verksted/industri i 2 etasjer over deler av grunnplan. Alternativ 2 har ikke høylager. Fotavtrykk/bebygd areal er likt for de to alternativene. Det er satt lavere enn maks BYA for næringsarealer i kommuneplanens arealdel. Det skal avsettes areal til internveier og manøvreringsareal, samt til overvannshåndtering, som gjør at maks BYA i alternativene bør settes noe lavere enn maks BYA for næringsarealer i overordnet plan (BYA= 90%)

De to hovedalternativene vil ha ulik innvirkning visuelt, på landskap og omgivelser.

I under-alternativene a), b) og c) ser man på tre ulike kontorandeler som vil påvirke den trafikale belastningen i ulik grad, fordi kontor gir høyere trafikal belastning enn lager/verksted/industri.

Alternativ 1

BYA maks 75%.

BRA maks 35.000 m².

Maks høyder 20-30 m

Alternativ 1a) Med kontorandel maks 40%

Alternativ 1b) Med kontorandel maks 20%

Alternativ 1c) Med kontorandel 0%

(innenfor formål lager/kontor/industri kan det likevel være maks 10% av BRA avsatt til kontor)

Alternativ 2

BYA maks 75%.

BRA maks 25.000 m².

Maks høyder 12-15 m

Alternativ 2a) Med kontorandel maks 40%

Alternativ 2b) Med kontorandel maks 20%

Alternativ 2c) Med kontorandel 0%

(innenfor formål lager/kontor/industri kan del likevel være maks 10% av BRA avsatt til kontor)

Aktuelle utredningstemaer er de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

Tema som ikke vurderes å ha vesentlig virkning skal omtales i planbeskrivelsen.

I det følgende gjennomgås antatte problemstillinger som skal utredes i konsekvensutredningen.

5.2. Dagens situasjon

Hoveddelen av planområdet er et jordbruksareal på ca 27 daa. Areal i ytterkant a planområdet er grøntarealer som er regulert til buffersoner mellom næring og landbruk. Arealet hvor man ser for seg å anlegge adkomst til arealet, er i dag et vegetasjonskledd areal som er regulert til felles friområde med mulighet for anlegging av fremtidig veitrasé (detaljreguleringsplan for Kullerød øst, 1996). Det er problematikk knyttet til overvannshåndtering fra området oppstrøms planområdet. Bekken nord og øst for planområdet fører overvann videre inn i Unnebergvassdraget. Det er erosjonsutsatte arealer langs vassdraget.

5.2.1 Antatte problemstillinger

Endring av formål fra landbruk til næring på planområdet vil medføre endringer som skal ses på gjennom konsekvensutredningen og planarbeidet.

Endret bruk av arealressursene skal belyses for ulike temaområder. Trafikale konsekvenser, fjerning av matjordsarealer, endring i overvannshåndtering, planforslagets direkte og indirekte påvirkning på naturområder samt forslaget påvirkning for småhusbebyggelsen syd for området, er vesentlige deler av en konsekvensutredning for Kullerød syd.

5.3 Utredningsbehov

Punkt 5.3.1 – 5.3.7 beskriver kort temaer og antatt utredningsbehov for de ulike temaer.

5.3.1 Naturmangfold

Skogen øst for planområdet er NiN-kartlagt i 2023, og ulike naturtyper med høy verdi er lokalisert og registrert i miljødirektoratets kartdatabase, Naturbase.

Utredningsbehov:

Det skal gjennomføres en vurdering av allerede registrerte naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet og i områdene som grenser mot planområdet. Det gjennomføres befarings og det gis en overordnet beskrivelse av vegetasjonen/naturtypene i planområdet. Eventuelle funn av viktige forekomster kartfestes. Det skal belyses hvordan naturmangfoldslovens §8-12 er hensyntatt og vektlagt.

5.3.2 Landskapsvirkning

Kullerød Syd ligger tett opp mot Husåsen, et større grønt- og friluftsområde, samt mot eksisterende næringsbebyggelse og boligbebyggelse. For å finne frem til et akseptabelt nivå på høydene innenfor planområdet, skal man undersøke nærmere eksponeringen av ny bebyggelse i landskapet.

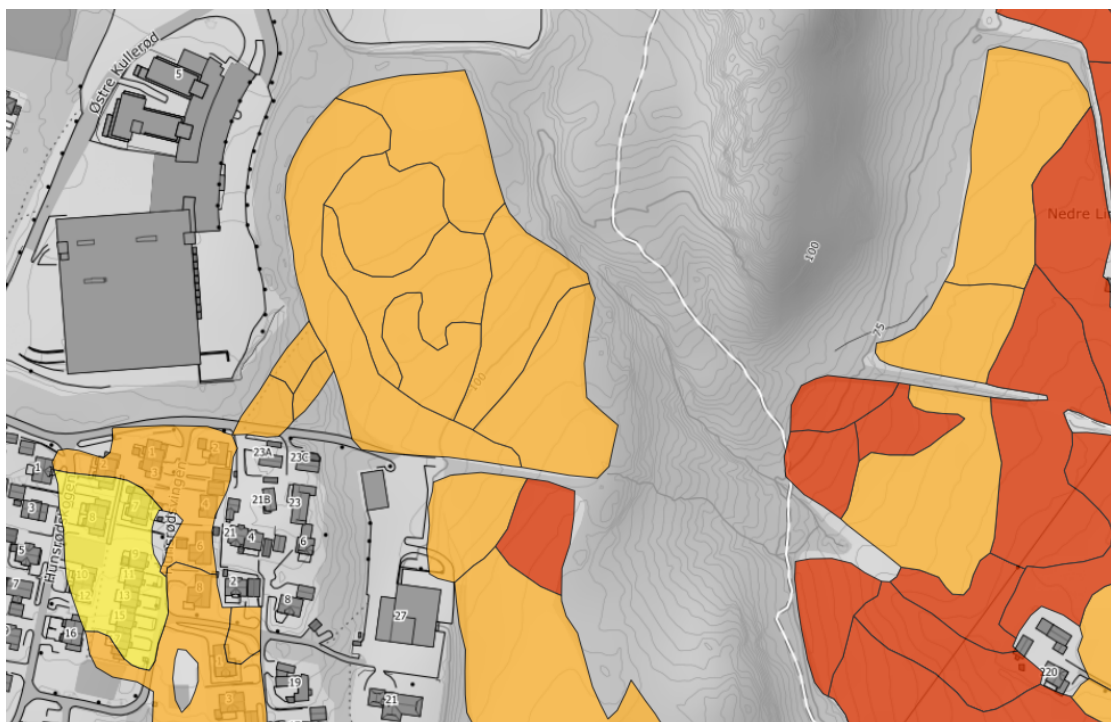
Utredningsbehov:

Tiltakets synlighet fra omgivelsene skal beskrives og illustreres. Nær- og fjernvirkningen skal belyses ved illustrasjonen sett fra standpunkt hvor tiltaket antas å bli godt synlig. Prioriterte betraktningpunkter for illustrasjoner avklares med ansvarlige myndighet.

Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan krav til estetikk og hensyn til landskap og fjernvirkningen kan hensyntas gjennom plankart og bestemmelser. Mulighet for avbøtende tiltak ved fargebruk og vegetasjonsetablering/ -bevaring skal beskrives.

5.3.3 Landbruk

Størsteparten av planområdet er et eksisterende landbruksareal. Landbruksarealet er klassifisert med jordkvalitet i klasse 2 – god jordkvalitet. Kvalitet er ikke beste verdi og er karakterisert slik: *Areal med egenskaper som kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20 og 33 prosent som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner.*



Figur 10: jordkvalitet, NIBIO

Utredningsbehov:

Konsekvensutredningen skal vurdere hvordan tiltakene i reguleringsplanen vil påvirke landbruket i planområdet. Det er utarbeidet en matjordsplan, og konsekvensutredningen vil redegjøre for de avbøtende tiltak som matjordsplanen kartlegger.

5.3.4 Trafikkforhold

Etablering av nye næringsarealer innebærer økt trafikk på tilstøtende vegnett. Dette kan ha kapasitetsmessige og trafikksikkerhetsmessige konsekvenser.

Utredningsbehov:

Konsekvensutredningen skal redegjøre for dagens trafikk og trafikkavvikling på tilstøtende veier. Videre skal det redegjøres for trafikkgenerering ved etablering av næringsvirksomheter i området. Det vil ses på ulike prosentsetser for andel kontor og andel lager/industri/verksted på planområdet, noe som påvirker total trafikkmengde. Det skal belyses hvor stor andel av trafikken som genereres fra kontor og fra lager/industri/verksted-del. Tilkomst for brann-, rednings- og servicetrafikk skal beskrives.

Eventuelle tilrettelegginger for myke trafikanter må vurderes. KU skal redegjøre for dette.

5.3.5 Overvannshåndtering:

Området Kullerød har per i dag ikke gode nok løsninger for overvannshåndtering fra eksisterende næringer oppstrøms planområdet. Unnebergvassdraget er overbelastet, og det er erosjonsfare langs vassdraget. Bekken som går forbi planområdet munner ut i Unnebergvassdraget. En del av planarbeidet er derfor å tilrettelegge for at kommunen kan bruke arealer nord på planområdet et overvannsanlegg i nordlig del av planområdet.

Utbygging på området vil i tillegg innebære store arealer som tettes med takflater og faste dekker. Dette vil ha innvirkning på overvannssituasjonen i området. En god lokal overvannshåndtering er viktig for å minske fare for flom.

Utredningsbehov:

Utredningen må belyse dagens situasjon, sett opp mot utbyggingsalternativene, og risiko for økt belastning på vassdrag og følger av økt belastning på vassdrag, samt hvorvidt det er behov for særskilte tiltak knyttet til overvannshåndtering. Utredningen skal også belyse hvordan den planlagte overvannshåndteringen som kommunen ønsker å gjennomføre på en del av planområdet, vil påvirke avrenning fra arealer oppstrøms planområdet.

5.3.6 Grunnforhold:

Det er gjennomført en områdestabilitetsvurdering i henhold til NVE-veileder 1/2019.

Utredningsbehov:

På bakgrunn av kunnskapsgrunlaget fra tilfredsstillende områdestabilitetsanalyse, anses det ikke nødvendig å konsekvens utrede temaet. Temaet dekkes via ROS-analyse, og beskrives også i planbeskrivelsen.

5.3.7 Kulturminner:

Det er nylig gjort arkeologiske undersøkelser på planområdet. Det er ett registrert funn av et automatisk fredet kulturminne.

Utredningsbehov:

På grunn av kunnskapsgrunlaget anses det ikke nødvendig med konsekvensutredning for temaet. Temaet omtales i planbeskrivelsen.

5.4 Risiko- og sårbarhet

I forbindelse med planarbeidet skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal redegjøre for om og hvordan risikobildet kan endres ved utvikling i henhold til planforslaget. Som mal for arbeid med ROS-analyse, benyttes DSB's Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen skal vurdere risiko for alle kjente mulige hendelser. Basert på estimat for sannsynlighet for at hendelsen skal oppstå og omfang av konsekvens hvis hendelsen oppstår, utarbeides en risikomatrix for relevante tema. Det skal videre gjennomføres tiltaksvurdering.

Noen viktige tema kan være (ikke uttømmende liste):

Grunnstabilitet, geoteknikk: De geotekniske forhold skal beskrives og risiko ved etablering av tiltak vurderes.

Overvann: Utbygging i tråd med planen vil innebære store arealer med takflater og faste dekker. Dette vil ha innvirkning på overvannssituasjonen i området. En god lokal overvannshåndtering er viktig for å minske fare for flom. Utredningen må belyse risiko for økt belastning på vassdrag og følger av økt belastning på vassdrag, samt hvorvidt det er behov for særskilte tiltak knyttet til overvannshåndtering.

Utslipp til vann: Risiko og tiltak mot utslipp til vann og akuttforurensning vurderes og beskrives.

Trafikksikkerhet: Økt trafikk og nye adkomstløsninger vil innebære endring i trafikkbildet. Endringenes virkning for trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper skal vurderes.

Anleggsperiode: Det skal vurderes hvordan anleggsperioden kan utgjøre en risiko i arbeidet med tiltak.

5.5 Avbøtende tiltak

KU skal for hvert tema, dersom det er relevant, beskrive hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

6 Planprosessen, informasjon og medvirkning

6.1 Organisering og roller

Forslagstiller til reguleringsplanen vil være Thor Johan Thorød. PV arkitekter as er engasjert til å gjennomføre planarbeidet og koordinere arbeidet med konsekvensutredningen. Det vil bli engasjert relevante fagkonsulenter for temautredninger der det er behov for det.

Kontaktpersoner er:

Thor Johan Thorød, grunneier

Tlf: 915 45 013

Randi Selstad Winters, arealplanlegger, PV Arkitekter as

Tlf: 916 63 014

randi@pvarkitekter.no

Planen vil hete: Kullerød Syd

Sandefjord kommune er planmyndighet og ansvarlig myndighet for konsekvensutredningen.

6.2 Medvirkning

Planarbeidet vil etter loven være gjenstand for to høringer, først ved varsel om oppstart av planarbeidet og senere et offentlig ettersyn når det foreligger et forslag til plan.

Hvis behov, kan det bli avholdt møte med fagmyndigheter på regionalt nivå. (Regionalt planforum) Kommunen skal i så fall være representert i møtet. Planen er i utgangspunktet i tråd med kommuneplanens arealdel og regionale føringer. Behovet for åpent folkemøte eller lignende vurderes i forbindelse med offentlig ettersyn.

6.3 Fremdriftsplan

Tentativ framdriftsplan:

Planprogram til behandling og offentlig høring medio februar/mars 2024

Planforslag med KU til politisk sluttbehandling januar 2025