



**Arkiv:** PLANID-  
20210007,  
PLANNAVN-  
Kullerød Syd,  
GBNR-35/187,  
FA-L13  
**Arkivsak:** 21/4164 - 35  
**Saksbehandler:** Mohamed Ali  
**Dato:** 20.02.2024

**Saksframlegg**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
024/24	Hovedutvalg for miljø- og plansaker	20.03.2024

**Forslag til planprogram for detaljregulering for Kullerød syd – Gbnr 35/187**

**Kommunedirektørens innstilling:**

Forslag til planprogram for detaljregulering for Kullerød syd, gbnr. 35/187. datert 19.02.2024 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.

**Hovedutvalg for miljø- og plansaker behandlet saken 20.03.2024:**

**Behandling:**

Jon Folkvord, Senterpartiet, fremmet følgende forslag: Alternativ innstilling - Fellesforslag fra SP og KRF:

Forslag til planprogram for detaljregulering for Kullerød syd, gbnr. 35/187. datert 19.02.2024 legges ikke ut til offentlig ettersyn. Saken sendes tilbake til administrasjonen med følgende føringer:

Dyrka mark og naturområder tilbakeføres til LNF i neste kommuneplanrevisjon.

Det ble votert alternativt over fellesforslag fra SP og KRF, fremmet av Jon Folkvord, SP. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 7 mot 6 stemmer. Mindretallet besto av Orerød, AP, Patil, AP, Thorhaug, AP, Folkvord, SP, Brennsæter, KRF og Grung, SV.

**HMP- 024/24 Vedtak:**

Forslag til planprogram for detaljregulering for Kullerød syd, gbnr. 35/187. datert 19.02.2024 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.

**SAKSUTREDNING**

**Behandling:**

Saken legges frem for hovedutvalg for miljø- og plansaker som fatter vedtak om offentlig ettersyn.

### Faktaopplysninger

Planens navn	Kullerød Syd
Gbnr	35/187
Planprogram utarbeidet av	PV arkitekter AS
Grunneier	Thor Johan Thorød
Status kommuneplanen	Kombinert bebyggelse (lager, industri og kontor)
Status reguleringsplan	Planområdet er i hovedsak uregulert
Planes totale areal	Ca. 42,8 daa
Planforslag i tråd med kommuneplan	Ja
Utnyttelse	Maks BYA 75%
Høyder	Maks 20-30 m

### Bakgrunn

På vegne av Thor Johan Thorød har PV arkitekter AS utarbeidet forslag til planprogram for detaljregulering for Kullerød syd, gbnr 35/187. 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, og 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 på ca. 43 daa, der en større del av planområdet består av et ca. 27 daa stort jordbruksareal.

### Bakgrunn for saken

I forkant av oppstart av reguleringsarbeid for kullerød Syd ble saken fremmet som er forespørselsak. Kommunestyret behandlet saken 23.08.2021, der det ble fattet følgende vedtak, med 23 mot 22 stemmer.

#### **KST-102/21Vedtak:**

- 1. Det anbefales å sette i gang reguleringsarbeid for Kullerød syd med utgangspunkt i plangrense som vist i søkers innleverte planinitiativ.*
- 2. Muligheten for å knytte eksisterende næringsvirksomhet på gbnr 35/18 og 35/130 til ny adkomstvei fra nord skal vurderes i planarbeidet.*
- 3. Ved en eventuell reguleringsplan bes administrasjonen påse at håndteringen av matjord blir gjennomført i henhold til gjeldende retningslinjer og i tråd med jordvernforeningens anbefalinger.*

Oppstarten av reguleringsarbeidet for Kullerød syd ble varslet den 22.09.21. Planprogrammet ble imidlertid ikke sendt ut på høring da planens omfang ved oppstart av reguleringen (under 15 000 m<sup>2</sup> BRA) ikke oppfylte kriteriene i forskriften om konsekvensutredning. I løpet av arbeidet med reguleringen av Kullerød syd, ble det gjort endringer som førte til en økning i planens omfang. Disse endringene medfører at planen blir underlagt kravene i forskriften om konsekvensutredning med tilhørende planprogram.

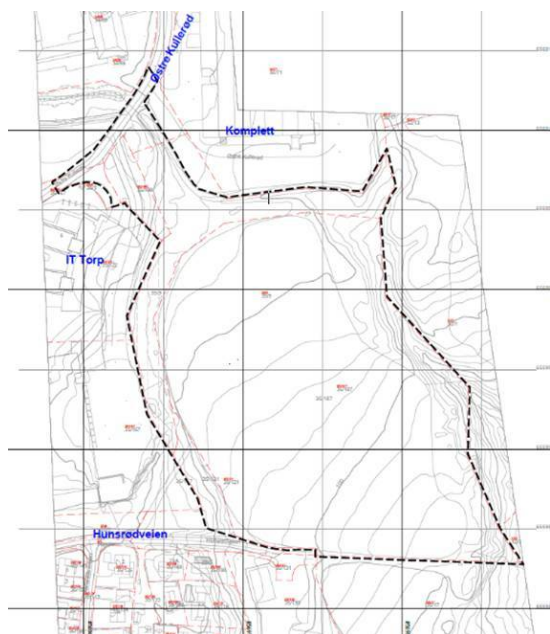
Denne saken omhandler kun planprogrammet og er ikke en førstegangsbehandling av planforslaget.

### Beskrivelse av planen

Planen omfatter et areal på ca. 27 dekar og er tenkt å legge til rette for utvikling av ulike typer næringsvirksomhet. Byggeområdet forslås regulert til industri-, håndverks- og lagervirksomhet samt noe kontor. Formålene industri og lager gir relativt store volum med tilhørende behov for arealer til varelevering og manøvrering.

En stor del av planområdet er i dag dyrket mark. Øvrige arealer knyttet til gbnr. 35/187 er skog, som inngår i et større skog- og rekreasjonsområde (Husåsen). De øvrige arealene som utgjør Sandefjord kommunes eiendommer i planforslaget er i stor grad grøntarealer som skal sikre en grønn buffer mellom næringsbebyggelsen og øvrig bebyggelse/mellom næring og landbruk samt arealer til overvannshåndtering.

Planområdet grenser i nord og vest til bufferbelter, og deretter til eksisterende næringsseidommer (Torp IT og Komplett AS). Eksisterende næringsområder i nord og vest er igjen en del av et større næringsfelt på Fokserød/Kullerød. Sørvest for planområdet er boligområdet Hunsrød. I sør grenser området til et mindre næringsareal, samt til landbruksareal i sørøst.



Figur 1: Planens avgrensning

### Kommunedirektørens vurdering

Planen skal tilrettelegge for en utvidelse av eksisterende industri- og næringsområde. Planen vil legge til rette for oppføring av næringsbygg på til sammen mer enn 15 000 m<sup>2</sup> og er dermed utredningspliktig etter KU- forskriftens § 6 jf. vedlegg 1, punkt 24.

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 eventuelt på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Foreliggende planprogram beskriver hvilke temaer som skal konsekvensutredes og hvilke tema der en omtale i planbeskrivelsen vurderes som tilstrekkelig for å belyse saken. I planprogrammet ble det vurdert behov for å utrede konsekvenser av planforslaget for

temaene naturmangfold, landskapsvirkning, landbruk, trafikkforhold, overvannshåndtering, grunnforhold, kulturminner og risiko- og sårbarhetsanalyse.

I de følgende avsnittene vil utredningstemaene naturmangfold, landskapsvirkning, landbruk, trafikkforhold og overvannshåndtering bli nærmere beskrevet, sammen med deres utredningsbehov, da disse anses å være de viktigste utredningstemaene i planprogrammet. I tillegg vil temaet friluftsliv, som blir omtalt i planbeskrivelsen, bli nærmere beskrevet.

### **Overvannshåndtering**

Området Kullerød har per i dag ikke gode nok løsninger for overvannshåndtering fra eksisterende næringsarealer oppstrøms planområdet. Unnebergvassdraget er i perioder overbelastet, og det er erosjonsfare langs vassdraget, som også har flere kartlagte kvikkleiresoner. 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 til et overvanns- og fordrøyningsanlegg. Utbygging på området vil i tillegg innebære at store arealer opparbeides med takflater og faste dekker. Dette vil ha innvirkning på overvannssituasjonen, og en god lokal overvannshåndtering er viktig for å minske fare for flom og belastning nedstrøms i vassdraget.

Utredningen skal belyse dagens situasjon, sett opp mot utbyggingsalternativene, og risiko for økt belastning på vassdrag og følger av eventuelt 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.

### **Naturmangfold**

Skogen øst for planområdet ble NIN-kartlagt i 2023 og resultatene ble registrert i miljødirektoratets kartdatabase, Naturbase. Kartleggingen identifiserte ulike naturtyper av høy verdi.

I forbindelse med planleggingen av området skal det gjennomføres en grundig vurdering av allerede registrerte naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse både innenfor planområdet og i de nærliggende områdene. Dette inkluderer en befaringsforståelse for å få en detaljert forståelse av vegetasjonen og naturtypene i planområdet. Eventuelle viktige forekomster som oppdages under befaringsforståelse vil bli nøye kartlagt og dokumentert.

Videre skal det legges vekt på hvordan hensynene i naturmangfoldslovens § 8-12 er ivarettatt og vektlagt i planleggingsprosessen. Dette innebærer å sikre at tiltakene som planlegges tar hensyn til og bidrar til å bevare det biologiske mangfoldet og de naturverdiene som finnes i området, og hvilke virkninger tiltaket forventes å ha på tilgrensende arealer.

Det kan også nevnes at Lingelembekken er sjørrettførende opp forbi Torpveien, og at redusert erosjon som følge av bedret overvannshåndtering på Kullerød kan være positivt for vannkvalitet, vannlevende organismer og fisk i bekken.

### **Friluftsliv**

Husåsen er et stort skogsområde som er identifisert som et "svært viktig friluftsområde" i Miljødirektoratets kartdatabase. Det ligger på østsiden av planområdet. En godt merket tursti, Geirastadirløypa, strekker seg nord-syd gjennom skogområdene i øst, utenfor planområdet. Det er et svakt synlig spor som fører til Geirastadirløypa gjennom planområdet i nord, i nærheten av Gbnr 35/9. På sørsiden av planområdet er det ingen kjent forbindelse til det grønne området ved Husåsen, da dalbunnen er bratt og vanskelig å passere for å nå Husåsen herfra.

I forbindelse med planarbeidet vil det bli vurdert hvordan planen kan påvirke tilgjengeligheten til Geirastadirløypa, samt eventuelle andre konsekvenser for rekreasjon og friluftsliv. Videre vil det bli undersøkt hvilke tiltak som kan gjennomføres for å minimere negativ påvirkning på det svært viktige friluftsområdet øst for planområdet.

## **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 dette undersøkes nærmere, og planen skal vurdere eksponeringen av-, og virkningen av ny bebyggelse i landskapet.

Tiltakets synlighet fra omgivelsene skal beskrives og illustreres. Nær- og fjernvirkningen skal belyses ved illustrasjoner 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.

## **Landbruk**

Størsteparten av planområdet er et eksisterende landbruksareal. Landbruksarealet er klassifisert med jordkvalitet i klasse 2 – god jordkvalitet. Konsekvensutredningen skal vurdere hvordan tiltakene i reguleringsplanen vil påvirke landbruket i planområdet. Det er utarbeidet en matjordplan, og konsekvensutredningen vil redegjøre for de avbøtende tiltak som matjordplanen kartlegger.

## **Trafikkforhold**

Etablering av nye næringsarealer vil føre til økt trafikk på tilstøtende veinett. Dette kan ha betydelige konsekvenser både med hensyn til kapasitet og trafiksikkerhet. Torpveien, som er en viktig transportåre for planområdet, opplever allerede betydelig trafikkbelastning og kødannelse. Derfor vil enhver økning i trafikkmengden være ugunstig, med mindre tiltak blir gjennomført for å forbedre situasjonen.

Konsekvensutredningen skal gi en grundig beskrivelse av dagens trafikkmengde og trafikkavvikling på de tilstøtende veiene. Videre skal det redegjøres for trafikkgenerering ved etablering av nye næringsvirksomheter i området.

Det vil ses på ulike prosentsetninger for andel kontor og andel lager/industri/verksted i planområdet, da dette i stor grad 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 også beskrives.

## **Konklusjon**

Kommunedirektøren mener at planprogrammet nøye adresserer de temaene som skal gjennomgå konsekvensutredning, samt de temaene som skal omtales i planbeskrivelsen på en god måte. Planprogrammet demonstrerer nøye overveielse av viktige problemstillinger, inkludert, men ikke begrenset til, naturmangfold, landskapsvirkning, håndtering av matjord, trafikkforhold og overvannshåndtering. På bakgrunn av denne vurderingen, anser kommunedirektøren at planprogrammet er dekkende, og foreslår at det sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

## **Vedlegg i saken:**

Planprogram for Kullerød Syd

**Vedlegg i saken:**  
Planprogram - Kullerød Syd