



Saksbehandler: Tor Reiherth telefon: 908 21 798

JournalpostID 26/31173
ArkivsakID 25/7246
Arkivkode PLANNAVN-Gunnestad søndre
FA-L13
GBNR-22/1
PLANID-20250007

Detaljreguleringsplan for Gunnestad søndre - sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø	27.08.2026	047/26
Kommunestyre		

Kommunedirektørens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Gunnestad søndre – planID 20250007.
2. Reguleringen av Gunnestad Søndre medfører at aktuelle deler av følgende tidligere vedtatte reguleringsplaner oppheves:
 - * Detaljreguleringsplan for Gunnestad Søndre Gbnr 22/1, Plan ID 3903 713112
 - * Områdereguleringsplan for Sande Sentrum - planID20140002

Vedlegg

01_Forslag til plankart 20.03.26
Planbestemmelser1- Gunnestad Søndre (1)
Planbeskrivelse - Gunnestad Søndre
09_A008 - Illustrasjonsplan
Uttalelser -off ettersyn - vurderinger
06_25257-RIG-NOT-01 Tilbygg Gallebergveien 14 -områdestabilitetsvurdering
07_16982-Trafikkredegjørelse
08-0_GV18 - Overvannsnotat_17032026
08-4_VAO Plan_17032026
05_ROS-analyse_Gunnestad Søndre

27.08.2026 Behandling i Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

STM - 047/26 vedtak:

Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø henstiller kommunestyret å fatte følgende vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Gunnestad søndre – planID 20250007.
2. Reguleringen av Gunnestad Søndre medfører at aktuelle deler av følgende tidligere vedtatte reguleringsplaner oppheves:
 - * Detaljreguleringsplan for Gunnestad Søndre Gbnr 22/1, Plan ID 3903 713112
 - * Områdereguleringsplan for Sande Sentrum - planID20140002

Sammendrag

Planen som er 1. gangs behandlet og fremmes til sluttbehandling gjelder en endring og utvidelse av detaljreguleringen for Gunnestad Søndre. Formålet er å innlemme eiendommene 322/9 og 322/11, samt å justere formål, byggehøyder og utnyttelsesgrad for å muliggjøre videre utvikling av næringsområdet. Det foreslås åpning for bebyggelse benyttet til lett industri, lager, forretning, visningsrom, kontor og verksted. Økt byggehøyde for felt F/K/I-3, samt tilrettelegging for energitiltak som solceller og biobrenselanlegg. Planområdet økes fra 24,7 daa til 27,4 daa.

Faktaopplysninger

Forslagstiller:	Arkitektgruppen Drammen AS v/Stine Ramberg Andersen
Tiltakshaver:	Kjeldaas AS/ Gallebergveien Eiendom AS
Oppstartsmøte:	21.08.2025
Varsel om planoppstart:	09.09.2025
Mottatt komplett planforslag:	04.03.2026

Hensikt med planen

Reguleringen gjelder en endring og utvidelse av detaljreguleringen for Gunnestad Søndre. Formålet er å innlemme eiendommene 322/9 og 322/11, samt å justere formål, byggehøyder og utnyttelsesgrad for å muliggjøre videre utvikling av næringsområdet. Det foreslås åpning for benyttet til lett industri, lager, forretning, visningsrom, kontor og verksted. Økt byggehøyde for felt F/K/I-3 med maksimal gesims- og mønehøyde 12,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Tilrettelegging for energitiltak som solceller og biobrenselanlegg. Planområdet økes fra 24,7 daa til 27,4 daa.

Planområdet ligger i et etablert næringsområde langs Gamle Sørlandske, og består i dag av næringsbebyggelse, parkering og noe boligbebyggelse som foreslås revet. Eiendommene foreslås utvidet mot nord, i hovedsak innenfor områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til sentrumsformål. Eksisterende maksimalhøyder er 12,5 m for F/K/I 1–2 og 9,5 m for F/K/I-3. Det finnes et eksisterende fordrøyningsbasseng under parkeringsarealene.



Flyfoto sett fra sør, som viser planområdet med de to bolighusene i nord med eksisterende avkjørsel som nedlegges.

Juridiske forhold

Tiltaket forutsetter endring av gjeldende detaljregulering (PlanID 3903 713112). Utvidelsen er i samsvar med kommuneplanens arealdel 2023–2035, men avviker fra områdeplanen for Sande sentrum, hvor området som innlemmes er avsatt til boligformål. Planendringen er i oppstartsmøtet vurdert til ikke å utløse konsekvensutredning. Statens vegvesen blir berørt gjennom avklaringer om byggegrense og avkjørsler.

Behandling iht Plan- og bygningsloven:	Detaljreguleringsplan. Pbl §§12-10 og 12-11. Behandling av privat reguleringsforslag til 1. gangs behandling
Planstatus og reguleringsplaner som planen delvis erstatter	Området er dekket av gjeldende detaljreguleringsplan for Gunnestad Søndre Gbnr 22/1, Plan ID 3903 713112 og områdereguleringsplan for Sande Sentrum.
Forhold til Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA):	Innenfor RPBA_Langsiktig utviklingsgrense
Utbyggingsavtale	Ikke aktuelt. Evt. tiltak for utbedring av slokkevannskapasiteten i forbindelse med søknad om IG kan gjøre det nødvendig med gjennomføringsavtale.

Økonomiske konsekvenser

Reguleringsendringen legger til rette for økt næringsareal og potensielt høyere verdiskaping i området. Kommunen kan påregne redusert kostnad til drift relatert til trafikkavvikling ved at eksisterende avkjørsler til Gamle Sørlandske fjernes. Tiltaket kan medføre merbelastning på teknisk infrastruktur, men også potensielle investeringer fra tiltakshaver i forbedret vann-, avløps- og overvannshåndtering. Samlet vurderes reguleringsendringen til ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Høringsuttalelser til offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 24.04.2026 til 12.06.2026. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere og kommunens tjenesteområder for barn og unge og miljørettet helsevern til uttalelse. Det

kom inn totalt 8 uttalelser, og disse er journalført i saken. Det er ikke registrert interessenmotsetninger fra naboer og andre berørte. Planprosessen har tilkjennegitt og avklart en rekke planfaglige forhold. Det vises til vedlagt merknadsbehandling med forslagstillers egne vurderinger av uttalelsene. Høringsuttalelsene er også blitt vurdert av kommunedirektøren i vedlegg tilknyttet plansaken. Regionnivået og nabokommuner har ingen merknader til reguleringen.

Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Barn og unges interesser

Planområdet består primært av næringsbebyggelse og berører ikke etablerte møteplasser eller friarealer for barn og unge. Helhetlig regulering av næringsområdet bidrar til å forbedre trafiksikkerheten i området, noe som indirekte styrker tryggheten for barn og unge.

Hensyn til universell utforming

Planinitiativet gir rom for nye bygg og utearealer der universell utforming kan integreres i fremtidig detaljprosjektering. Det forventes at adkomstveier, parkering samt nye bygg utformes i tråd med gjeldende krav til tilgjengelighet. De relativt flate terrengforholdene gjør området godt egnet for UU-tilpasninger.

Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser



Perspektiv fra sydøst og parallellt med Gamle sørlandske. Næringsområder i Sande sentrum nord, samt Tandbergåsen med boligområder i bakgrunnen.

Planen legger opp til tiltak som kan gi positive miljøeffekter, som etablering av solceller, solfangere og biovarmeanlegg. Økt andel harde flater kan gi overvannsutfordringer, men eksisterende fordrøyningsbasseng skal vurderes og eventuelt oppgraderes. Det stilles krav til vegetasjonsskjerm langs næringsområdets yttergrense som en grøntsone og naturlig buffer mot naboområder. Fjerning av avkjørsler til fylkesveien er et bidrag til å trygge trafiksikkerheten, samt redusere miljøbelastning fra trafikk.

Geoteknisk stabilitet

Geoteknisk rapport fra Terraplan dokumenterer tilfredsstillende områdestabilitet. Lokal stabilitet for tiltaket og øvrig geoteknisk prosjektering må i samsvar med lovverkets krav ivaretas i den videre detaljprosjekteringen.

ROS-analyse

Reguleringsplanen avdekker ingen risikopregede forhold. Risiko og sårbarhet vurderes som håndterbar gjennom standard vilkår og tiltak lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

Trafikkregulering

Den omsøkte reguleringsendringen vil ikke medføre behov for kapasitetsfremmende tiltak eller endringer i eksisterende vegstruktur.

VAO plan

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Det samme vil gjelde nybyggene. Bestemmelser sikrer at igangsettingstillatelse ikke kan gis før det er dokumentert teknisk løsning for tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Eksisterende anlegg og pumpestasjon beholdes med tilfredsstillende kapasitet. Før det kan gis brukstillatelse for ny næringsbebyggelse innen planområdet skal anlegg for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann, samt andre tiltak som godkjent VAO-plan forutsetter være utført.

Overvannshåndtering

Overvannsnotatet tilfredsstiller LOD prinsippet. Overvannshåndteringen er planlagt i tråd med tre-trinnsstrategien, som er selve kjernen i LOD-prinsippet, og at overvann håndteres lokalt på egen grunn gjennom infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier.

HMS/Folkehelse

Avvikling av eksisterende avkjørsler mot Gamle Sørlandske vil styrke trafiksikkerheten. Fjerning av uheldig kryssing av myke trafikanter gjennom næringsområdet reduserer risiko for ulykker. Eventuelt biovarmeanlegg må vurderes i forbindelse med utslipp, brannsikkerhet og drift, men kan gi stabil og miljøvennlig energiforsyning



Illustrasjon av næringsområdet på Gunnestad. Kjeldaas sin virksomhet med beliggenhet v/ Gamle Sørlandske (E18)

Vurderinger

Det er strategisk viktig at det er robuste næringsarealer til enhver tid i kommunen, og at områdene har god tilknytning til Gamle Sørlandske og E18. Planforslaget vurderes som en

naturlig utvikling av et etablert næringsområde, med begrenset konflikt mot omkringliggende arealbruk. kommuneplanen viser sentrumsformål, og omregulering av to boligeiendommer til næring bidrar til en sterk næringsklynge for en rekke bedrifter/virksomheter i det nordlige del av Sande sentrum. Utvidelsen er i tråd med områdets eksisterende karakter og bidrar til bedre trafikkavvikling. Byggehøydesjusteringen vurderes som moderat og tilpasset dagens bygnings- og næringsstruktur.

Videre behandling

Detaljreguleringsplanen for Gunnestad søndre går videre til kommunestyret for avsluttende behandling.