



Saksbehandler:
Anna Holt, telefon: 33 40 61 15
Arealplan

Detaljregulering for Ås næringspark - planID 3905 20240230 - første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	23.06.2025	PS	075/25

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Ås næringspark, planID 3905 20240230, alternativ 2.

Fram mot sluttbehandling vil kommunen særlig vurdere:

- klarlegging av usikre eiendomsgrenser

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Åskrysset og gang/sykkelvei langs E18, parsellen Semsbyen - Ås, PlanID 21001, og deler av reguleringsplan for Boliger og offentlige bygg på Ås, planID 21013, bli opphevet.

23.06.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Nytt punkt, foreslått av Erling Kvernevik, Venstre
hensynet til trafiksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter bør vektlegges.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Kvernevik (V) fikk 5 stemmer (V, R, KRF og H) og falt.

UPB - 075/25 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Ås næringspark, planID 3905 20240230, alternativ 2.

Fram mot sluttbehandling vil kommunen særlig vurdere:

- klarlegging av usikre eiendomsgrenser

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Åskrysset og gang/sykkelvei langs E18, parsellen Semsbyen - Ås, PlanID 21001, og deler av reguleringsplan for Boliger og offentlige bygg på Ås, planID 21013, bli opphevet.

Sammendrag:

Spir Arkitekter AS fremmer på vegne av Drive Eiendom AS, forslag til detaljregulering av Ås næringspark. Hensikten med planen er å legge til rette for et næringsbygg, tilrettelagt for håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer. I tillegg tar planen for seg adkomstveien fra Broen via Åslyveien.

Planområdet ligger nordøst for Sem ved næringsområdet på Ås og måler ca. 10 daa. Området består i dag av boligbebyggelse og nylig etablert parkeringsplass tilrettelagt for Ås kontorsenter. I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til fremtidig næringsvirksomhet.

Kommunen har vurdert at planforslaget ikke krever konsekvensutredning da det ikke omfattes av vedlegg I nr. 24 i forskrift om konsekvensutredninger, eller vurderes å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskriftens § 8.

Det kom inn fem innspill til varsel om planoppstart. Uttalelsene er fra regionale myndigheter og handler i hovedtrekk om hensynet til naturfare, barn og unges interesser, naturmangfold, samferdsel og trafiksikkerhet, klimatilpasning og støy.

Etter kommunedirektørens vurdering er innspillene i all hovedsak tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Grunnforhold er utredet og områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende. Eksisterende areal syd for planområdet avsatt til friområde - lekeplass vil bli bevart og planen sikrer skjerming mot næringsområdet. Naturmangfold er utredet og planforslaget sikrer en forskriftseik langs østsiden av Åslyveien. Overvannshåndteringen er i tråd med kommunens tretrinsstrategi. Støyforhold ivaretas for tilgrensende boligeiendommer.

Blant hovedutfordringene i planen er trafiksikkerhet og hensynet til tilgrensende nabobebyggelse. Sol- og skyggediagram viser at nytt bygg vil i svært liten grad påvirke solforholdene for boligeiendommene. Støysituasjonen vil bli bedret som følge av at nytt næringsbygg vil skjerme mot trafikkstøy fra Åshaugveien. Rent visuelt, vil nytt næringsbygg kunne oppleves som en kontrast mot den eksisterende boligbebyggelsen som følge av volum og høyde. Kommunedirektøren mener her at denne kontrasten må kunne aksepteres, med utgangspunkt i at planområdet er avsatt til fremtidig næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Trafikkforhold er utredet i egen rapport. Planforslaget legger opp til fortausløsning langs Åslyveien og rundt svingen langs gbnr. 14/19, i retning Åshaugveien. Det er i dag etablert fortau langs Åshaugveien som fortsetter inn Broen, men dette stopper ved adkomsten til gbnr. 14/93. Dette innebærer at det mangler fortau for en strekning på ca. 50 meter, langs gbnr. 14/68, for at fortau skal være sammenhengende fra planområdet og frem til Åshaugveien. Gjeldende reguleringsplan regulerer riktignok gang- og sykkelvei for dette strekket, men løsningen er ikke tilpasset dagens opparbeidede fortausløsning langs Åshaugveien. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til trafiksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter bør vektlegges ved etablering av nytt næringsområde som vil generere mer trafikk i området. Kombinasjonen av boliger og næring i området forsterker også dette hensynet. Siden dagens regulerte løsning er dårlig tilpasset, har kommunedirektøren utarbeidet et alternativt planforslag med plankart som angir ny fortausløsning langs gbnr. 14/68. Til det alternative planforslaget er det også utarbeidet et sett med bestemmelser hvor rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse er lagt inn.

Det er kun fortausløsningen langs gbnr. 14/68 som skiller kommunedirektørens alternative planforslag (alternativ 2) fra forslagsstillers planforslag (alternativ 1).

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel, samt statlige og regionale føringer om lokalisering av rett virksomhet på rett plass. Viktige hensyn som ble spilt inn av regionale myndigheter ved varsel om oppstart vurderes som godt ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at hensynet til myke trafikanter bør sikres bedre ved at det stilles krav om opparbeidelse av sammenhengende fortau fra planområdet og frem til Åshaugveien.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunedirektørens alternative planforslag - alternativ 2 - legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Plankart - Alternativ 1

Reguleringsbestemmelser - Alternativ 1

EIERFORM-kart - Alternativ 1

Plankart - Alternativ 2

Reguleringsbestemmelser - Alternativ 2

EIERFORM-kart - Alternativ 2

Planbeskrivelse

Illustrasjonshefte

Merknadsoversikt

Kommunalteknisk plan

Trafikknotat

1. Bakgrunn for saken:

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Drive Eiendom AS, forslag til detaljregulering av Ås næringspark. Hensikten med planen er å legge til rette for et næringsbygg, tilrettelagt for håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer. I tillegg tar planen for seg adkomstveien fra Broen via Åslyveien.

Planoppstart ble varslet 06.03.2024 med frist for innspill satt til 10.04.2024.

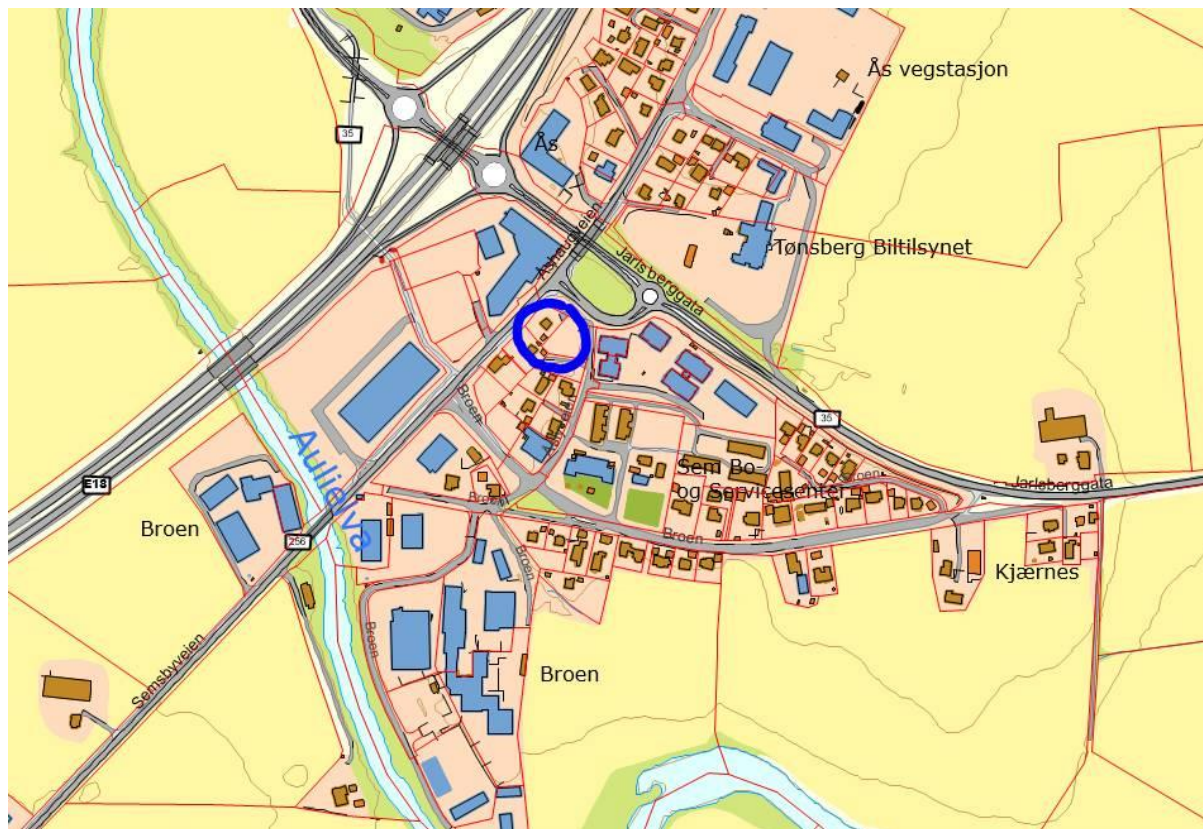
Komplett planforslag ble mottatt 23.05.2025.

Kommunestyret har delegert beslutningen om å fremme forslag til regulering til Utvalg for plan og bygg (KST-sak 009/24). Dersom planforslaget blir fremmet, vil eventuell sluttbehandling bli foretatt av kommunestyret selv.

2. Faktagrunnlag:

2.1 Kort beskrivelse av stedet og dagens bruk

Planområdet ligger nordøst for Sem ved næringsområdet på Ås og måler ca. 10 daa. Området består i dag av boligbebyggelse og nylig etablert parkeringsplass tilrettelagt for Ås kontorsenter jf. midlertidig dispensasjon gitt 27.10.2023, UPB sak nr. 186/23.. Det er ca. 1,5 km langs Semsbyveien til Sem, og ca. 5 km inn til Tønsberg sentrum. Tilgrensende områder mot nordøst og vest er preget av næringsbebyggelse og kontorer (Ås kontorsenter). På motsatt side av Semsbyveien/Åshaugveien ligger anlegget til Ferda og Herholdt Andersen. Mot syd grenser planområdet mot eiendommer med eneboligbebyggelse. Øst for Åslyveien, hvor planområdet ønsker adkomst, ligger et større område regulert til offentlig byggeområde (trygdeleiligheter og administrasjon). Her er det etablert omsorgsboliger og kommunale boliger.



Figur 1. Planområdets lokalisering

2.2 Planavgrensning

Varslet planavgrensning inkluderer eiendommer som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet, grønnstruktur (friorråde - lek), samt Åslyveien. Deler av Broen er også inkludert for å sikre frisiktlinje innenfor planavgrensningen og videre vurderinger angående videreføring av fortau fra Åshaugveien. Forslagsstillers planforslag har innsnevret planavgrensningen ved å ta ut eksisterende regulert friorråde - lekeplass. Planavgrensningen innsnevres også for sidearealene langs Åslyveien og Broen. Kommunedirektørens alternative planforslag viderefører forslagsstillers kart, men utvider planavgrensningen langs Broen slik at areal for opparbeidelse av fortau langs gbnr. 14/68 inkluderes.



Figur 2. Varslet planavgrensning til venstre, forslagsstillers plankart (alternativ 1) i midten og kommunedirektørens alternative plankart (alternativ 2) til høyre.

2.3 Eiendoms- og privatrettslige forhold

Følgende eiendommer inngår i planavgrensningen:

Hjemmelshaver	Gbnr.	Informasjon
TØNSBERG KOMMUNE	13/9, 14/44, 14/49, 14/53, 51/265, 51/399	Kommunal grunn for både tilgrensende boligtomter og veiareal
OPPLÆRINGSKONTORET FOR TØMRERFAGET I VESTFOLD	14/19	Frisiktlinjer over eiendom og mulig etablering av fortau
ÅS KONTORSENTER AS	14/20, 14/27, 14/32, 51/373	Utbyggingstomter
HAUGE UNNI RØSAKER og HAUGE ENGEL MARTIN	14/42	Tilgrensende boligtomt langs veiareal
MALHI NAVDEEP SINGH	14/50	Tilgrensende boligtomt langs veiareal
JOHNSEN THERESE YVONNE	14/51	Tilgrensende boligtomt langs veiareal
VESTFOLD FYLKESKOMMUNE	230/2	Fylkesvei, Åshaugveien

Planbeskrivelsen inneholder ingen informasjon om privatrettslige forhold. Kommunedirektøren legger til grunn at det ikke foreligger privatrettslige forhold som er til hinder for gjennomføring av planen.

2.4 Støy

Langs Åshaugveien er det registrert rød støysone som strekker seg til den nordlige delen av planområdet. Resterende deler ligger i gul støysone.

2.5 Grunnforhold

Grunnteknikk AS har utredet områdestabilitet og konkluderer i rapport, datert 14.10.2024, at ut ifra en helhetsvurdering av topografiske forhold og tidligere grunnundersøkelser i området kan det ikke

identifiseres et mulig løsnings- eller utløpsområde for skred som kan true planområdet, og at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

2.6 Teknisk infrastruktur

Adkomst til planområdet er via Broen og Åslyveien fra Åshaugveien. Til Åslyveien er det knyttet trafikk både fra bolig- og næringseiendommer. Langs Åshaugveien er det i dag etablert fortau, med overgangsfelt ved avkjørselen til Broen. Fra avkjørselen er det etablert fortau i et ca. 40 meter lang strekk inn Broen. Videre strekning i retning avkjørselen mot Åslyveien mangler fortau. Langs Åslyveien er det etablert fortau mot eneboligtomtene, som ender ved friområde for lek.

Det er kollektivtilbud langs Åshaugveien og Jarlsberggata. Avstand til bussholdeplasser er ca. 600-700 meter. Herfra går det rute mellom Tønsberg og Barkåker, og ruter mot Revetal.

3. Rettslig grunnlag:

I denne saken skal utvalget ta stilling til om et privat planforslag skal fremmes eller ikke.

Behandlingen er hjemlet i:

- Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag
- Plan- og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

Utvalget har stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser i kommunen, jf. formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven (§1). Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, kommunens overordnede planer, eller faktiske forhold i planområdet og planforslaget og skjønnsmessig/politisk vektlegging av disse.

4. Forholdet til kommuneplanen og gjeldende reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel (2023 - 2035) er utbyggingsområdet avsatt til fremtidig næringsvirksomhet. Planområdet omfatter også arealer avsatt til veg og tilgrensende arealer mot veiareal som er avsatt til boligbebyggelse, uteoppholdsareal, næringsvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet omfattes av hensynssone for ras- og skredfare. En liten del av det nordvestlige planområdet omfattes av hensynssone for flomfare.

Foreslått planområde er i hovedsak regulert og inngår i reguleringsplan for Åskryset og gang/sykkelvei langs E18, planID: 3803 21001. Mindre deler av planområdet langs Åslyveien inngår i reguleringsplan for Boliger og offentlige bygg på Ås, planID 21013. Vedtak av planforslaget i sluttbehandling vil medføre delvis oppheving av disse planene.

Kommunen behandlet planinitiativ for Broen næringsområde 10.11.2023. Oppstartsmøte ble avholdt 22.11.2023. Planavgrensningen omfatter deler av veiarealer i Broen, som overlapper med foreslått planavgrensning for Ås næringspark.

5. Merknader til varsel om planoppstart

Det kom inn 5 innspill til varsel om oppstart.

NVE (11.03.2024)

NVE viser til at tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer skal ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser. Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Planområdet ligger i et område hvor det kan være marin leire i grunnen. Det

må avklares om det er kvikkleire i området. Det må vurderes om det kan finnes marin leire høyere opp i terrenget slik at planområdet kan bli truffet av et skred som løsner derfra. Reell fare for områdeskred skal være avklart.

Planområdet ligger delvis innenfor et område hvor det kan være fare for flom. Reell flomfare må avklares.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer. Det anbefales at det brukes naturbaserte løsninger for å håndtere overvannet.

Vestfold fylkeskommune (10.04.2024)

Arealformål: Tilrettelegging for næringsbygg for håndverks- og produksjonsbedrifter med tilhørende kontorer, er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. I henhold til planbestemmelsene i kommuneplanen, skal det ikke være rene kontorbedrifter på Ås, noe planvarselet følger opp. Dette er også i tråd med føringer i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk.

Barn og unge: I varselbrevet står det at reguleringsprosessen skal avklare framtidig bruk av nåværende areal for lekeplass. I kommuneplanen er deler av planområdet avsatt til uteoppholdsareal, mens det i gjeldende reguleringsplan er satt av til friområde for lek. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging har føringer som skal sikre at arealer som er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller egnet for lek, skal erstattes ved omdisponering. Dersom omdisponering av lekeplassen blir resultatet av en planprosess, må fullverdig erstatningsareal foreligge. Ved vurdering av mulige erstatningsareal, må trafikk- sikkerhet og adkomst være et sentralt utredningstema.

Samferdsel: Planområdet grenser inntil fv. 256 Åshaugveien. I planen kan vi akseptere en byggeforbudssone på 15 m, fra midten av fylkesveien. Innenfor byggeforbudssonen aksepteres ikke tiltak eller formål som vil være en del av det totale arealregnskapet, blant annet parkering eller internveier. Nytt næringsområde vil få sin adkomst fra den kommunale Åslyveien. Vi ber vi om at Åslyveien 1 (gbnr 14/34) også får sin adkomst gjennom nytt næringsområde, slik at eksisterende direkteadkomst til fylkesveien blir stengt. Sanering av adkomsten må komme frem av planens rekkefølgebestemmelser, inkludert resetting av kantstein med 12 cm visflate. Nytt næringsområde vil medføre økt bruk av gang- og sykkelvei, og av hensynet til trafiksikkerhet er det derfor viktig å få sanert adkomsten til Åslyveien 1.

Kulturarv: Nærområdet på Raet, og ved gårdene Ås og Broen er preget av et høyt antall kulturminner fra eldre jernalder, og ferdselsveien gjennom området gikk tidligere i traseen av dagens Åslyveien. Det er derfor potensial for at det har ligget kulturminner i planområdet. Historikken i området viser likevel at potensialet for at slike skal være bevart i nevneverdig grad er begrenset. Kulturminnelovens § 8 andre ledd om stanse- og meldeplikten må innarbeides i planens fellesbestemmelser.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (06.04.2024)

På grunn av stor pågang av saker og begrenset kapasitet har Statsforvalteren oversendt en standardisert uttalelse med nasjonale interesser som forventes ivaretatt i det videre planarbeidet.

Naturmangfold: Planen må ivareta naturtyper og arter av nasjonal og vesentlig regional interesse. Dersom det ikke foreligger naturtypekartlegging innenfor planområdet, bør dette gjennomføres i forbindelse med planprosessen. Eventuelle hule eiker (etter forskrift om utvalgte naturtyper) må ivaretas og sikres i planen med en hensynssone med radius 15 meter fra senter av stammen.

Samfunnssikkerhet: Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.

Klimatilpasning: Det må i planleggingen tas hensyn til forventede framtidige klimaendringer, som blant annet kan gi økte utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred. Betydningen av grønne områder og intakt natur for klimatilpasning må vektlegges, og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).

Støy: Det forutsettes at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet og at hensynet til støy blir tilfredsstillende utredet og ivaretatt i henhold til retningslinjen. Dette gjelder både ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse, og ved tilrettelegging for ny støyende virksomhet. Støy i anleggsfasen må også ivaretas.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: Det vises til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Utbyggingsmønstre og transportsystemer bør fremme kompakte byer og tettsteder som styrker gange, sykkel og kollektiv som transportformer. I byer og tettstedsområder bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

I videre planarbeid skal også hensynet til forurensset grunn, vassdrag og vannmiljø, avløp, friluftsliv, landskap, lokal luftkvalitet, universell utforming, storulykkebedrifter og barn og unges interesser, ivaretas i planleggingen.

Statens vegvesen (05.04.2024)

Det pekes på viktigheten av at arealutnyttelse og planlegging gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling. Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper skal vektlegges i planleggingen. Det kan være nødvendig med ekstra trafikksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for gående og syklende samt kollektivtransporten. Det bør gjennomføres en risikovurdering hvor spesielt trafikksikkerhetsmessige forhold og kapasitet vurderes. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført. Videre er det med tanke på beredskapshensyn viktig at det settes fokus på transportsystemets betydning for risiko og sårbarhet. Av hensyn til klimaendringer må det legges til rette for og styrke klima- og miljøvennlige løsninger, herunder planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk.

Lede (13.03.2024)

Det må tas høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere, og at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Det vises til areal- og avstandskrav.

6. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen ligger som vedlegg til saken.

7. ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), som skal vurdere mulige risikoer ut ifra sannsynligheten for at en hendelse kan inntreffe og konsekvenser av hendelsen. ROS-analyse er et krav etter plan- og bygningsloven for alle reguleringsplaner. Følgende mulige farer/uønskede hendelser er identifisert og vurdert:

- Økt nedbør, urban flom/overvann
- Masseras-/skred
- Vegsystem og trafikkavvikling
- Ulykker gående/syklende
- Kilder til støybelastning

For disse fem uønskede hendelsene er risiko- og sårbarhetsreducerende tiltak foreslått. Kommunedirektøren har vurdert temaene fra ROS-analysen i avsnitt 8. *Vurderinger*.

Økt nedbør og urban flom/overvann er vurdert i avsnitt 8.5.4 *Overvannshåndtering*, samt under 8.8.2 *Flom*.

Masseras-/skred er vurdert i avsnitt om 8.8.1 *Grunnforhold*.

Vegsystem og trafikkavvikling er vurdert i avsnitt 8.5.1 *Trafikkforhold*.

Ulykker gående/syklende er vurdert i avsnitt 8.5.3 *Kollektiv, gange og sykkel*.

Kilder til støybelastning er vurdert i avsnitt om 8.4.1 *Støy*.

8. Vurderinger:

8.1 Vurderingstema

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10.

Ved denne vurderingen har utvalget et stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder *bruk og vern av arealressurser i kommunen*, jf. formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, faktiske forhold i planområdet og kommunens praksis i tilsvarende saker.

8.2 Arealformål

Arealformålet næringsbebyggelse rommer en stor variasjon av type arealbruk som gjør det nødvendig med reguleringsplaner som styrer rett virksomhet til rett sted. Gjennom god arealplanlegging kan kommunen legge til rette for et utbyggingsmønster og transportsystem som fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder samtidig som man reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Riktig lokalisering beror på hvor arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomhetene det planlegges for, er. Større kontorbygg, som ofte har mange ansatte, skal i følge overordnede planer lokaliseres i sentrum- og tettstedsområdene. Plasskrevende virksomheter, som verksteds- og produksjonsbedrifter, lager og logistikk, har færre ansatte og besøkende, og bør derfor lokaliseres utenfor disse områdene. Slike virksomheter beslaglegger større arealer, og vil i mindre grad skape stor personbiltrafikk og økte utslipp.

Kommunedirektøren vurderer at foreslått næringsformål, som er håndverks- og produksjonsbedrifter og lager, støtter opp om kommunens målsetninger. Lokaliseringen på Ås ligger utenfor sentrumsområdet, og med noe avstand til Sem lokalsenter. Planområdet ligger tett på viktige hovedveier, som E-18 og Jarlsberggata/Bispeveien, som skaper forbindelser både mot Tønsberg sentrum og nordover mot Revetal. Det er imidlertid viktig å påpeke at planen ikke åpner for rene

kontorvirksomheter. Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å vise til *"tilhørende kontorer"* i bestemmelsene da lokaler til egenadministrasjon av håndverks- og lagervirksomhet vil være i samsvar med arealformålet. Forslagsstiller har likevel ønsket å inkludere *"tilhørende kontorer"* da dette er blitt gjort i lignende reguleringsplaner andre steder i kommunen. Kommunedirektøren foreslår ikke å endre bestemmelsen, men vil understreke og presisere at planen *ikke* åpner for rene kontorvirksomheter, og tillater kun kontorfunksjoner tilknyttet hovedvirksomheten, som er håndverks- og produksjonsbedrifter, samt lager.

8.3 Bebyggelse

8.3.1 Byggeghøyde

Nytt næringsbygg planlegges oppført med en høyde på ca. 12 meter. Nær- og fjernvirkning er belyst gjennom illustrasjoner av bebyggelsen, sett fra relevante ståsteder. Etter kommunedirektøren syn, bryter ikke høyden med øvrig høyde på næringsbebyggelse i området. Høydeforskjellen er imidlertid stor mot tilgrensende eneboliger i syd. Etablering av næringsbebyggelse tett på eksisterende boligeiendommer er i utgangspunktet ikke optimalt. Planforslaget følger imidlertid opp kommuneplanens arealformål, og det må, etter kommunedirektøren syn, påregnes en viss kontrast mellom et næringsområde og et boligområde.



Figur 3. Oversiktsillustrasjon ny bebyggelse sett fra sørøst.

8.3.2 Byggegrenser

Ny næringsbebyggelse er planlagt plassert i planområdets vestre del og det er derfor regulert inn byggegrenser tilpasset dette. Byggegrensene er satt med en avstand på fire meter mot boligbebyggelse i syd og mot veiarealer i nord. Planforslaget følger opp fylkeskommunens anbefaling om plassering av bebyggelse minimum 15 meter fra senterlinje Åshaugveien. Kommunedirektøren har i prosessen vært noe skeptisk til å plassere nytt bygg fire meter fra nabogrense, blant annet på grunn av mulige påvirkninger på naboeiendommenes sol- og skyggeforhold. Innsendte sol-skyggediagram viser imidlertid svært liten konsekvens. Kommunedirektøren vurderer at det nylig omdisponerte næringsarealet har en riktig og god lokalisering og at høy utnyttelse derfor er hensiktsmessig. Selv om Åshaugveien 1 (gbnr. 14/34) benyttes som boligeiendom i dag, er den avsatt til næringsformål i både regulerings- og kommuneplan. Dette betyr at eiendommen med stor sannsynlighet vil endre bruk i fremtiden, som i større grad harmonerer med planlagte tiltak innenfor planområdet. Etter kommunedirektørens vurdering er det Åslyveien 8 (14/52) som blir mest berørt av planforslaget, da eiendommen deler felles grense med planområdet. Trær og vegetasjon på

friområdet - lekeplassen vil, slik arealet fremstår i dag, bidra til delvis skjerming av næringsbygget og slik sett redusere eventuell negativ konsekvens av nærvirkning av Åslyveien 8.

8.3.3 Eiendomsgrenser

Det fremgår av kommunens kartgrunnlag at enkelte eiendomsgrenser langs foreslått planavgrensning er usikre. Forslagsstiller har rekvirert grensepåvisning, og kommunedirektøren vurderer at endelig avklaring av grensene kan gjøres før saken sluttbehandles. Dersom det viser seg å være større avvik, vil kommunedirektøren vurdere en begrenset høring for berørte hjemmelshavere.

8.3.4 Landskap, estetikk – tilpasning

Næringsbebyggelsen i området har ingen enhetlig utforming. På vestsiden av Åshaugveien ligger Ferda, som preges av en nokså grå og monoton bygningsmasse med flate tak. Ås kontorsenter ligger øst for planområdet, har valmtak og en materialbruk med innslag av tegl og tre.

Kommunedirektøren vurderer at foreslått høyde og volum er tilstrekkelig tilpasset øvrig bebyggelse i området. Som det fremgår av illustrasjonene under vil ny bebyggelse være godt synlig fra alle ståsteder. Bebyggelsen bryter imidlertid ikke med den etablerte næringsbebyggelsen når det gjelder høyder og volum.

Foreslått næringsbygg planlegges med flatt tak. Næringsbygget, slik det er illustrert, viser gode visuelle kvaliteter. Utformingen er ikke sikret i bestemmelsene, men det stilles krav om at nytt bygg skal tilpasse seg bebyggelsen på Ås kontorsenter, samt ha innslag av tegl. Kommunedirektøren mener dette bør gi tilstrekkelige føringer for at det ved senere byggesaksbehandling vil kunne stilles krav om utforming/visuelle kvaliteter som ligger nært opp mot det illustrerte prosjektet.



Figur 4. Illustrasjon fra Semsbyveien, sørfra



Figur 5. Illustrasjon fra Åshaugveien, nordfra



Figur 6. Illustrasjon fra Åshaugveien, nordfra

8.4 Uteoppholdsarealer

Det er ikke krav til uteoppholdsareal for næringsbebyggelse. Planområdet grenser imidlertid til eksisterende boligbebyggelse og konsekvensene for uteoppholdsarealene for disse eiendommene er relevant å vurdere.

8.4.1 Støy

I følge støyrapporten viser beregninger at ingen boliger i nærområdet får økning i støynivå større enn 1 db som følge av økt trafikkmengde. Det pekes på at de fleste boliger får redusert støynivå på grunn av at nytt næringsbygg vil skjerme støy fra Åshaugveien. Grenseverdier for samlet støyutslipp fra byggene og utendørs aktivitet er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Det samme gjelder krav om at luftavkast/inntak/tørrkjøler skal plasseres med en avstand større enn 70 m til nærmeste nabo.

8.4.2 Sol/ skygge

Tilgrensende boliger ligger syd for planområdet og vil gjennom størstedelen av året ikke påvirkes med hensyn til solforhold. Sol-skyggediagram viser at næringsbygget også midtsommers, når sola går ned i nordvest, ikke vil gi vesentlige endrede solforhold for de nærmeste boligene. Kl. 21. treffer skygge fra næringsbygget en mindre del av eksisterende bolig for Åslyveien 8, mens store deler av uteoppholdsarealet fortsatt er solbelyst.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til naboer hva gjelder støy og solforhold, er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

8.5 Teknisk infrastruktur

8.5.1 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra Åshaugveien, via Broen og Åslyveien. Utforming av avkjørsel og vei er vurdert i trafikknotat utarbeidet av Malvåg Consulting. Det vises til at utvikling av planområdet vurderes å gi en samlet trafikkvekst på 100 ÅDT i Åslyveien og i Broen. Mertrafikken vil ikke endre verken trafikkavvikling eller trafiksikkerheten i T-krysset fv. 256 Åshaugveien X Broen og det vurderes at dagens geometriske utforming kan videreføres.

I trafikknotatet pekes det på at det bør legges til rette for at myke trafikanter skal kunne komme seg til planområdet på en trafiksikker måte. Det anbefales derfor å forlenge fortauene i Broen og i Åslyveien, da dette gir en sammenhengende akse for myke trafikanter fra gangfelt over Åshaugveien og helt frem til Ås Næringspark / Ås kontorsenter. Planforslaget sikrer ikke dette slik det foreligger. Kommunedirektøren vurderer dette forholdet nærmere under avsnitt om *Kollektiv, gange og sykkel*.

Fylkeskommunen uttalte ved varsel om oppstart at det skal avsettes en byggeforbudssone på 15 meter fra senterlinje vei av Åshaugveien. Innenfor byggeforbudssonen aksepteres ikke tiltak eller formål som vil være del av det totale arealregnskapet, parkering eller internveier. Planforslaget forholder seg til fylkeskommunens krav ved å legge byggegrensen tett på 15-metersgrensen i vestre del av eiendommen. På denne måten vil parkeringsplasser og manøvreringsarealer kunne etableres samlet i øst.

Ved offentlig ettersyn ønsker kommunedirektøren gjerne innspill fra fylkeskommunen på valgt løsning vedrørende gang- og sykkelvei/veiareal langs planområdets vestside mot Åshaugveien. I gjeldende reguleringsplan er det regulert adskilt gang- og sykkelvei langs Åshaugveien. Planforslaget foreslår å regulere dagens etablerte løsning, som er langsgående fortau. Etter hva kommunedirektøren forstår, foreligger det ingen planer om noen fremtidig opparbeidelse av gang- og sykkelveitrasé og at det vurderes at dagens fortau gir en tilfredsstillende løsning. Det er likevel ønskelig med en uttalelse knyttet til dette, slik at plankartet eventuelt kan justeres til sluttbehandling.

Fylkeskommunen påpekte også ved varsel om oppstart at Åshaugveien 1 bør få sin adkomst gjennom nytt næringsområde slik at dagens adkomst over fortau ut på Åshaugveien kan saneres. Forslagsstiller mener det ikke er behov for å løse adkomst på denne måten, da det allerede er foreslått adkomst fra sørvest til fremtidig industri/lager. Direkteadkomsten fra Åshaugveien vil opprettholdes inntil det blir realisert utbygging i tråd med gjeldende reguleringsplan innenfor gbnr. 14/34 og 14/93. Direkteadkomst fra Åshaugveien 3, som er en del av planområdet, vil bli sanert som en konsekvens av ny reguleringsplan. Kommunedirektøren er her enig med forslagsstiller, og anbefaler ikke at ny plan skal løse adkomst for Åshaugveien 1. En slik adkomst vil legge beslag på areal innenfor planområdet som vil redusere utnyttelsesgraden og innebære en mindre god løsning for intern organisering av de ulike funksjonene som skal innpasses i planområdet. Kommunedirektøren mener det er sannsynlig at hele "kvartalet" over tid vil endre arealbruk til næringsbebyggelse, og støtter forslagsstillers argument om at Åshaugveien 1 vil kunne løse sin adkomst sammen med tilgrensende eiendom i sør ut mot Broen.

8.5.2 Parkering

Planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel da det legges til rette for minimum 1 parkeringsplass for biler og 1 oppstillingsplass for sykler per 100 m² BRA arbeidsbygninger. Med et samlet BRA på 3300 m², utgjør dette et krav om 33 plasser for både biler og sykler. Planen skal legge til rette for etablering av utstillingslokale og hentepunkt. Maksbegrensningen på areal avsatt til dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser (inntil 250 m²). Det foreslås derfor at det i tillegg skal

avsettes 1 parkeringsplass per 100 m² BRA for dette arealet. Totalt vil planforslaget medføre et krav om 35 parkeringsplasser. Sykkelparkering vil kunne løses ved byggets hovedinngang. Kommunedirektøren vurderer at kravet til parkering er ivaretatt.

8.5.3 Kollektiv, gange og sykkel

Langs Åshaugveien er det etablert fortau i retning nord og langs Semsbyveien i retning sør mot Sem. Fortauet fortsetter et lite strekk inn ved avkjøring mot Broen, men stopper etter ca. 40 meter. Det er i dag fortau langs Åslyveien inn til dagens friområde/lekeareal, og det foreslås i planforslaget å forlenge dette videre inn til nytt næringsområde, samt rundt svingen ut mot Broen. Situasjonen vil, etter regulering, være at det mangler et strekk med fortau langs gbnr. 14/68 for at trafiksikker adkomst for myke trafikanter er sikret fra Åshaugveien og inn til planområdet. Som nevnt tidligere, anbefales det i trafikknottatet at fortau forlenges slik at myke trafikanter har en sammenhengende trafiksikker adkomst fra gangfelt over Åshaugveien og frem til Ås næringspark og Ås kontorsenter.

I gjeldende reguleringsplan er det tegnet inn gang- og sykkelvei, men denne er vist med adskilt løsning og harmonerer ikke med den opparbeidede fortausløsningen som er etablert langs Åshaugveien og ut fra Åslyveien. Kommunedirektøren har anbefalt forslagsstiller om å utvide planområdet slik at det manglende strekket kan inkluderes i planen og tilpasses dagens fortausløsning. Forslagsstiller mener imidlertid at dagens regulerte løsning er tilstrekkelig og har ikke utvidet planområdet eller tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse.

Etter kommunedirektørens vurdering bør den manglende strekningen omreguleres til en tilpasset fortausløsning, og opparbeidelse bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelse. Dette for å sikre trafiksikker adkomst for myke trafikanter, et forhold som blir ytterligere forsterket ved etablering av nytt næringsbygg og påfølgende økt trafikk i området. Kommunedirektøren anbefaler derfor at et alternativt planforslag legges ut til offentlig ettersyn. Dette alternative planforslaget tar utgangspunkt i det private forslaget, men har i tillegg et nytt fortau langs gbnr. 14/68, med tilhørende rekkefølgekrav om opparbeidelse.

Kommunedirektørens forslag innebærer en mindre utvidelse av varslet planavgrensning. Utvidelsen er av begrenset omfang, og det vurderes som tilstrekkelig at denne varsles i forbindelse med offentlig ettersyn.



Figur 7. Blå strek viser trasé hvor kommunedirektøren mener det bør sikres opparbeidelse av fortau jf. kommunedirektørens alternative planforslag (alternativ 2).

Planområdet har gangavstand til bussholdeplasser i nærområdet. Det er kollektivtilbud langs Åshaugveien og Jarlsberggata. Avstand til bussholdeplasser er ca. 600-700 meter. Herfra går det rute mellom Tønsberg og Barkåker, og ruter mot Revetal. Det er ikke et tilrettelagt krysningspunkt over

fv. 35 Jarlsberggata. Kommunedirektøren vurderer at krav til eventuell forbedring av krysningspunkt ikke kan tillegges denne utbyggingen.

8.5.4 Overvannshåndtering

Overvannshåndteringen skal utføres etter tre-trinnsstrategien iht. veileder for overvann i Tønsberg kommune. Valgte løsninger er redegjort for i kommunalteknisk plan som følger saksfremlegget.

Trinn 1 (infiltrasjon) og trinn 2 (fordrøyning) vil håndteres gjennom bruk av blå/grønn takløsning, asfalterte flater vil ha avrenning mot dreneringsgrøfter og fordrøyningsmagasin. For trinn 3 (trygge flomveier ved 200-års regnskyll) vil overvannet bremses av fordrøyningstiltakene internt i planområdet, før det renner videre via eksisterende flomvei i retning sørøst.

De konkrete overvannstiltakene er ikke fastsatt i kart og bestemmelser. Det er imidlertid satt som krav, jf. bestemmelsenes § 3.7, om at avrenningshastigheten fra planområdet ikke skal øke etter gjennomføring av reguleringsplanen, samt at det skal etableres overvannsløsninger i tråd med 3-trinnsstrategien i Tønsberg kommunes overvannsveileder. Det stilles krav om utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan), som skal godkjennes av Kommunalteknikk før det gis rammetillatelse. Planen skal utarbeides i tråd med løsning for vann, avløp og overvannshåndtering beskrevet i kommunalteknisk plan datert 22.05.2025. Kommunedirektøren vurderer derfor at overvannshåndteringen er tilfredsstillende sikret i planforslaget.

8.5.5 Renovasjon og varetransport

Renovasjon planlegges løst innendørs på egnet område. Illustrasjonsplanen viser tilfredsstillende adkomst og manøvreringsareal.

Varetransport løses via Broen og Åslyveien med planlagt varemottak langs østvendt fasade av ny bebyggelse. Tilfredsstillende manøvreringsareal i nordøstre del av planområdet er vist i illustrasjonsplan.

8.6 Kulturminner/kulturmiljø

Vestfold fylkeskommune skriver i uttalelse til varsel om oppstart at nærområdet på Raet, og ved gårdene Ås og Broen er preget av et høyt antall kulturminner fra eldre jernalder, og ferdselsveien gjennom området gikk tidligere i traseen av dagens Åslyveien. Det er derfor potensial for at det har ligget kulturminner i planområdet. Det vises til at historikken i området likevel tilsier at potensialet for at slike skal være bevart i nevneverdig grad er begrenset. Fylkeskommunen minner om at Kulturminnelovens § 8 andre ledd om stanse- og meldeplikten må innarbeides i planens fellesbestemmelser.

Stanse- og meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene. Kommunedirektøren anser forholdet til kulturminner som ivaretatt i planen.

8.7 Folkehelse

8.7.1 Friluftsliv

Planområdet består av eldre boligeiendommer og en parkeringsplass og er ikke benyttet til friluftsliv eller turstier i dag.

8.7.2 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet er vurdert under avsnitt 8.5 *Teknisk infrastruktur*.

8.7.3 Universell utforming

Universell utforming er ikke omtalt i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren legger derfor til grunn at det er minstekravene jf. teknisk forskrift det planlegges for.

8.7.4 Forurensning

Planområdet vises ikke med markering i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase og det foreligger ikke mistanke om forurensning i grunnen innenfor planområdet.

8.7.5 Støy

Nytt næringsbygg ligger støyutsatt til mot Åshaugveien. Det stilles imidlertid ingen krav til maksimalstøy fra utendørs støykilder for denne type bygg. Innendørs forhold vil ivaretas av teknisk forskrift. Støy som følge av trafikkøkning samt støyutslipp fra bygg og utendørs aktivitet og eventuelle konsekvenser for tilliggende boligeiendommer er omtalt og vurdert under avsnitt 8.4 *Uteoppholdsarealer*.

8.8 Naturfare

8.8.1 Grunnforhold

Grunnteknikk AS har utarbeidet et teknisk notat med vurdering av områdestabilitet, datert 14.10.2024. I følge notatet kan det ikke identifiseres et mulig løsne- eller utløpsområde for skred som kan true tomta, og områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende. Grave- og fundamenteringsforhold, inkludert lokal stabilitet er ikke vurdert og forutsettes dokumentert i senere prosess (byggesak).

8.8.2 Flomfare

Det er registrert et aktsomhetsområde for flom langs Aulielva som så vidt berører planområdet ved Åshaugveien. I følge planbeskrivelsen vurderes det å være svært liten sannsynlighet for at flom kommer i konflikt med planlagt bebyggelse. Maksimal vannstandstigning er antatt å være 7,66 meter. Laveste kotehøyde innenfor planområdet er ca. kote + 7 meter.

8.9 Miljø, natur og klima

8.9.1 Forurensning

Virksomhetsbaserte farer er vurdert i ROS-analysen. Det fremgår her at det ikke planlegges for tiltak som kan medføre forurensning til grunn eller vassdrag, eller utslipp av farlige stoffer/kjemikalier/gass etc. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for ytterligere utredning av fare for forurensning da planområdet er tiltenkt som lokalitet for håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer, og ikke åpner for industri eller andre underformål som åpner for virksomheter med stor forurensningsfare.

8.9.2 Naturmangfold

Norconsult har utarbeidet fagrapport om naturmangfold for planområdet. Innenfor planområdet er det registrert én forskriftseik (utvalgt naturtype) og to lindetrær (nær truet art). Disse er lokalisert på østsiden av Åslyveien. Her er det også registrert et tyvetalls voksne furutrær vurdert til noe verdi. Området er helhetlig sett vurdert til noe verdi som funksjonsområde for fugl. Det er ikke registrert geologiske verdier eller vannforekomster i området. På arealet avsatt til friområde/lek, rett syd for planområdet, er det registrert et område med flere voksne osp, eik og ask (sterkt truet art).

Det pekes i fagrapporten på at planlagt tiltak ikke vil berøre forskriftseika, så fremt det ikke blir behov for å oppgradere Åslyveien. I plankartet er eika markert med hensynssone H560 og tilhørende bestemmelse om at det ikke skal igangsettes tiltak som kan skade treet. Lindetrærne og furutrærne er også lokalisert langs Åslyveiens østside, og vil ikke berøres så fremt det skal gjøres inngrep i selve

veien. Planforslaget legger ikke opp til dette. De større, voksne trærne innenfor regulert friområde/lekeplass omfattes ikke av planavgrensningen, og vil ikke bli berørt.

Norconsult viser i fagrapport naturmangfold til at det er registrert et høyt innslag av fremmede arter i vegetasjonen der planområdet ikke består av bebyggelse eller harde flater. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at det ved utbygging av området må iverksettes tiltak for å hindre videre spredning både innenfor planområdet og ut til nye områder, samt at tiltaksplan for håndtering av infiserte masser må foreligge før det gis rammetillatelse. Kommunedirektøren vurderer med dette at håndtering av fremmede arter er tilstrekkelig sikret i planforslaget.

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12

Krav til kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8)

Jf. naturmangfoldlovens § 8 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfold så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Det fremgår av naturmangfoldutredningen at det er benyttet eksisterende kunnskap hentet fra ulike digitale kilder, slik som Naturbase, Artskart og Norges geologiske undersøkelser. Det er i tillegg blitt foretatt befaringsplan av planområdet og gjort registreringer av biolog. Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av informasjonen i naturmangfoldrapporten at nml. § 8 om krav til kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillende oppfylt.

Føre-var-prinsippet (nml. § 9)

Jf. naturmangfoldlovens § 9 heter det at *“når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak”*.

Kommunedirektøren vurderer jf. forrige punkt at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillende for å kunne treffe en beslutning. Planforslaget sikrer en forskriftseik langs Åslyveien. Det er ikke registrert forekomster av verdifull natur innenfor areal avsatt til næringsformål. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det ved utbygging av området må iverksettes tiltak for å hindre videre spredning både innenfor planområdet og ut til nye områder, samt at tiltaksplan for håndtering av infiserte masser må foreligge før det gis rammetillatelse. Kommunedirektøren vurderer med dette at nml. § 9 er tilfredsstillende ivarettatt.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (nml. § 10)

Jf. naturmangfoldlovens § 10 skal påvirkning av et økosystem vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Kommunedirektøren kan ikke se av utredningens funn og vurderinger at en utbygging av området vil medføre negative konsekvenser for økosystemer ut fra en vurdering av samlet belastning.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (nml. § 11)

Jf. naturmangfoldlovens § 11 skal tiltakshaveren *“dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter”*.

Tiltakshaver vil måtte bekoste arbeid med sanering av fremmede arter i forbindelse med utbyggingen. Utbyggingen vil for øvrig ikke innebære skade på naturmangfold, hvor det er nødvendig å kreve avbøtende tiltak.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (nml. § 12)

Jf. naturmangfoldlovens § 12 skal det *“for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater”*.

Planlagt utbygging kommer ikke i konflikt med registrerte naturmangfoldsverdier. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene at fremmede arter skal saneres og håndteres forsvarlig. Kommunedirektøren vurderer derfor at nml. § 12 er oppfylt.

Etter en samlet vurdering anser kommunedirektøren at planforslaget oppfyller kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

8.9.3 Klimatilpasning

Planområdet håndterer overvann i tråd med kommunens 3-trinnsstrategi. Klimatilpasning vurderes som tilfredsstillende ivaretatt.

8.10 Konsekvenser for næringsutvikling

Planforslaget er i tråd med kommunens føringer for næringsetableringer og vil bidra til god utnyttelse av areal avsatt til næringsbebyggelse i dette området.

8.11 Tønsbergtrappa

Tønsberg kommune har utarbeidet en helhetlig innsatstrapp som skal brukes som et faglig rammeverk for alle kommunalområder og tjenester (KST-sak 181/24).

Planforslaget skal legge til rette for ny næringsbebyggelse for et begrenset areal i et eksisterende nærings- og boligområde. Etter kommunedirektørens vurdering er ikke dette en sak hvor Tønsbergtrappas prinsipper kommer til anvendelse i særlig grad. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at planområdet er en egnet lokalisering av foreslått næringsformål. Området har tilgang til kollektivtransport og det vil, dersom kommunedirektørens alternative planforslag (alternativ 2) vedtas, sikres sammenhengende fortausløsning fra Åshaugveien frem til nytt næringsområde. Dette er tiltak som støtter opp om grønn mobilitet, både i et klima- og folkehelseperspektiv.

8.12 Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål, også omtalt som Agenda 2030, er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. For at bærekraftsmålene skal oppnås, må hensynene til økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft være ivaretatt.

Økonomi

Reguleringsplanen kan bidra til økonomisk utvikling, verdiskaping og nye arbeidsplasser i kommunen. Nærheten til E18 gjør området lett tilgjengelig også for et større omland. Den umiddelbare tilknytningen til E18 begrenser behovet for ny infrastruktur, som ellers kan ha miljømessige og økonomiske omkostninger.

Sosiale forhold

Utbyggingen vil kunne ha negative konsekvenser for beboere tett på planområdet, i form av noe økt trafikk og aktivitet inne på næringsområdet. Nytt næringsbygg vil, som følge av utforming og plassering, fungere som støyskjerm for boligene og slik sett dempe trafikkstøy fra veinett i nord. Dette innebærer en positiv konsekvens for eksisterende bomiljø.

Miljø

Planen legger opp til arealeffektiv utnyttelse, som er viktig for å redusere press på arealer andre steder. Etablert avkjøring fra E18 og nærhet til annen teknisk infrastruktur, bidrar til å spare areal. Beliggenheten tilsier at besøkende og ansatte i størst grad kommer til å benytte egen bil, men området er også tilrettelagt for gående og syklende. Planområdet består i dag av boligeiendommer

og parkeringsareal og vil ikke føre til nedbygging av natur. Registrert naturmangfold sikres ivaretatt gjennom kart og bestemmelser.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at planen balanserer økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft på en god måte.

8.13 Effekt for klima

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel, samt statlige og regionale føringer om lokalisering av rett virksomhet på rett plass. Riktig lokalisering innebærer at man unngår økt transportbehov, bilavhengighet og økte utslipp, forhold som har positiv konsekvens i et klimaperspektiv.

8.14 Konsekvenser for barn og unge

Planområdet består i dag av eldre boligbebyggelse og en parkeringsplass, og er ikke benyttet av barn. Inntil plangrensen i syd ligger det et mindre areal som i gjeldende reguleringsplan for boligområdet er avsatt til friområde - lek. Arealet er i dag gjengrodd med vegetasjon og det vises ingen tegn til at det er i bruk som lekeplass. Dette betyr imidlertid ikke at arealet ikke kan tas i bruk som lekeareal i fremtiden. Planforslaget foreslår en utvidelse av friområdet ved å regulere del av kommunens eiendom som tidligere var adkomst for boligeiendom, til friområde. Dette vurderes som positivt for barn og unge. For å sikre barns interesser på lekearealet stilles det krav om etablering av gjerde som skaper en fysisk barriere mot nytt næringsområde. Adkomst til lekearealet ivaretas av fortau som forlenges forbi lekearealet og frem til næringsområdet. Barn kan bevege seg trygt fra boligområdene på vestsiden av Åslyveien og frem til lekearealet. Dersom kommunedirektørens alternative planforslag (alternativ 2) vedtas, vil barn og unge som eventuelt bor i nabolaget sikres en mer trafiksikker ferdsel frem til Åshaugveien, ved at det etableres sammenhengende fortau. Kommunedirektøren vurderer samlet sett at barn og unges interesser er tilfredsstillende ivaretatt.

9 Alternative løsninger

Utvalget kan fremme forslagsstillers planforslag, alternativ 1. Følgende forslag til vedtakstekst kan benyttes:

«Forslag til detaljregulering av Ås næringspark, PlanID 3905 20240230, alternativ 1, fremmes, jamfør plan- og bygningsloven § 12-11.»

Utvalget kan la være å fremme både alternativ 1 og alternativ 2. Følgende forslag til vedtakstekst kan benyttes:

«Forslag til detaljregulering av Ås næringspark, PlanID 3905 20240230, fremmes ikke, jamfør plan- og bygningsloven § 12-11.»

Dersom utvalget fatter et slikt vedtak vil planarbeidet stoppe opp. Forslagsstiller kan innen rimelig tid sende et revidert planforslag. Første gangs behandling av reguleringsplan er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. I tråd med god forvaltningsskikk bør imidlertid et slikt vedtak begrunnes.

10. Økonomiske konsekvenser

For kommunen som drifter av kommunale veier vil kan det være relevant at planforslaget legger til rette for mer fortau. Økte driftskostnader knyttet til mer fortau er imidlertid ikke vesentlige i det omfanget som her er aktuelt; kun ca kr 3 per meter per år.

11. Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel, samt statlige og regionale føringer om lokalisering av rett virksomhet på rett plass. Tema som ROS, grunnforhold, overvannshåndtering og trafiksikkerhet er utredet og godt ivaretatt i bestemmelsene. Viktige hensyn som ble spilt inn av regionale myndigheter ved varsel om oppstart vurderes som ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at hensynet til myke trafikanter bør sikres bedre ved at det stilles krav om opparbeidelse av sammenhengende fortau fra planområdet og frem til Åshaugveien.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunedirektørens alternative planforslag, i saken omtalt som alternativ 2, legges ut til høring og offentlig ettersyn.

12. Videre behandling:

Dersom utvalget fremmer et av planforslagene gjennom å vedta offentlig ettersyn og høring, vil planforslaget bli kunngjort og sendt til berørte parter og instanser. Etter høringsperioden vil kommunedirektøren forberede sluttbehandling. I sluttbehandlingen innstiller utvalget før endelig vedtak i kommunestyret.

Tønsberg kommune, 5.juni.2025

Magnus C. Martin
kst. kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder