

Detaljregulering av Ås næringspark, alternativ 2

PlanID 3905 20240230

Planbeskrivelse

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	23.06.2025	075/25
Vedtatt reguleringsplan		

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.

Ås kontorsenter AS



Detaljregulering Ås næringspark (gbnr. 14/20, /27 og /32 m.fl.)

Planbeskrivelse
PlanID: 3905 20240230

28. mai 2025

Prosjektnummer: 25050

SPIR

Utgave:	Dato:	Status:	Utarb.av:	Kontroll:
01	28.05.2025	Planbeskrivelse til 1. gangs behandling	JWG	KO

SAMMENDRAG

Planforslaget er utarbeidet av Spir arkitekter AS på vegne av Ås kontorsenter AS.

Ås næringspark ligger nordøst for Sem ved næringsområdet på Ås. I dag består planområdet av boligbebyggelse og nylig etablert parkeringsplass. Planområdet er på ca. 7 daa.

I kommuneplanens arealdel (2023 – 2035) er utbyggingsområdet avsatt til fremtidig næringsvirksomhet. Planområdet tar også for seg veg og tilgrensende arealer mot veiareal som er avsatt til boligbebyggelse, uteoppholdsareal, næringsvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet omfattes av hensynssone for flomfare og ras- og skredfare. Området omfattes av reguleringsplanen for Åskrysset og gang/sykkelvei langs E18 og Boliger og offentlige bygg på Ås.

Hensikten med planarbeidet er å regulere for et næringsbygg, tilrettelagt for håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer. I tillegg tar planen for seg adkomstveien fra Broen (veien) via Åslyveien.

Det er gjennomført fagkyndige vurderinger av kommunalteknikk, støy, trafikk, naturmangfold og geoteknikk i tråd med tilhørende retningslinjer og veiledere.

Spir arkitekter AS, mai 2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN OG INNLEDNING	4
1.1	Hensikten med planarbeidet.....	4
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3	Utbyggingsavtaler	4
1.4	Konsekvensutredning.....	4
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
2.1	Overordnede planer	5
2.2	Statlige planretningslinjer / føringer	5
2.3	Gjeldende reguleringsplaner	6
2.4	Tilgrensende planer	6
3	PLANPROSESSEN	7
3.1	Planinitiativ og oppstartsmøte	7
3.2	Medvirkningsprosess	7
3.3	Varsel om oppstart.....	7
4	PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
4.1	Planområdets beliggenhet.....	8
4.2	Planavgrensning og størrelse	8
4.3	Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene	9
4.4	Landskap	9
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	9
4.6	Naturverdier	9
4.7	Barn og unges interesser	10
4.8	Trafikkforhold	10
4.9	Teknisk infrastruktur.....	10
4.10	Grunnforhold.....	10
4.11	Støyforhold	11
4.12	Flom	12
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
5.1	Planforslagets hovedidé og grep	13
5.1.1	Arealoversikt reguleringsformål	13
5.2	Reguleringsformål i planforslaget	13
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	13
5.3.1	Bebyggelsens høyde.....	14
5.3.2	Grad av utnytting	14
5.3.3	Næringsbebyggelse	14
5.3.4	Tilpasning til omkringliggende bebyggelse.....	14
5.3.5	Nær- og fjernvirkning	14
5.3.6	Sol-skygge.....	16
5.4	Bil- og sykkelparkering	17
5.5	Trafikkløsning.....	17
5.5.1	Kjøreadkomst.....	17
5.5.2	Utforming av veger.....	17
5.5.3	Grønn mobilitet/kollektivtilbud.....	17
5.5.4	Varetransport.....	18
5.5.5	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	18
5.6	Grunnforhold.....	18
5.7	Friluftsliv og rekreasjon.....	19
5.8	Naturmangfold	19
5.9	Støy	20
5.10	Plan for teknisk infrastruktur	21
5.11	Miljøoppfølging	22
5.12	Plan for avfallshåndtering	23
5.13	Energianlegg.....	23
5.14	Risiko- og sårbarhet	23

1 BAKGRUNN OG INNLEDNING

1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere for et næringsbygg, tilrettelagt for håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer. I tillegg tar planen for seg adkomstveien fra Broen (veien) via Åslyveien.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller:

Ås kontorsenter AS, Åslyveien 21, 3170 Sem
c/o Drive Eiendom AS, Åslyveien 19, 3170 Sem
Kontakt: Jan Tore Larsen, e – post: jan.tore@driveeiendom.no, mob. 416 36 906

Plankonsulent:

Spir arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg
Prosjektansvarlig: Kristian Ottesen, e – post: kristian@spir.no, mob. 950 44 063
Medarbeider: Jonas Wøhni Grytnes, e – post: jonas@spir.no, mob. 902 77 026

Eierforhold:

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

1.3 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsling ble det rutinemessig varslet om mulig utbyggingsavtale.

1.4 Konsekvensutredning

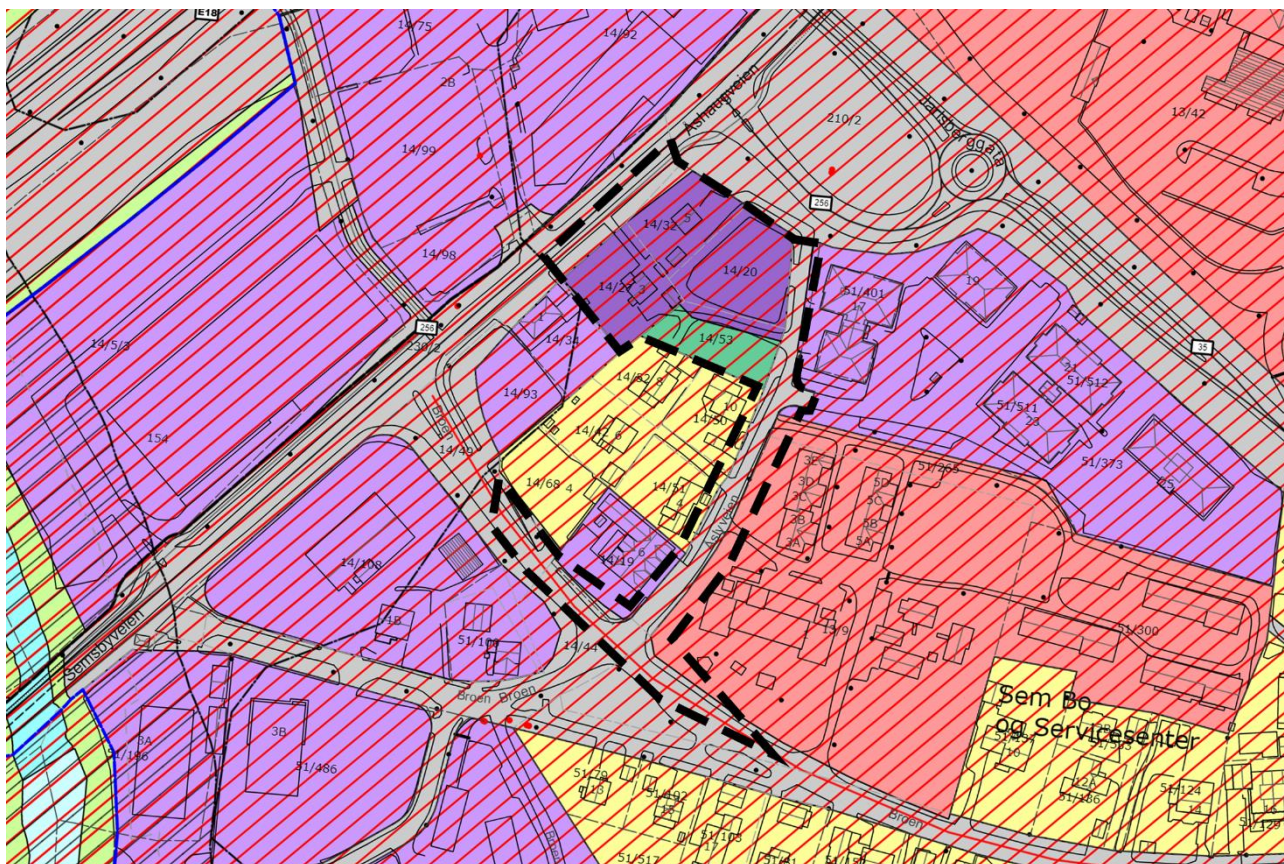
Jf. Forskrift om konsekvensutredninger omfattes ikke planen av vedlegg I nr. 24. Planen anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. vedlegg II og § 8 og 10, og planen utløser ikke krav til konsekvensutredning.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel (2023 – 2035) er utbyggingsområdet avsatt til fremtidig næringsvirksomhet. Planområdet tar også for seg veg og tilgrensende arealer mot veiareal som er avsatt til boligbebyggelse, uteoppholdsareal, næringsvirksomhet og offentlig eller privat tjenesteyting.

Planområdet omfattes av hensynssone for flomfare og ras- og skredfare. Flomsonen kommer fra aktsomhetsområde fra Aulielva og berører så vidt nordvestlig del av planområdet. Ras- og skredfaren er fra registrert aktsomhetsområde for marin leire.



Figur 2.1: Gjeldende kommuneplan med varslet planavgrensning markert med svart stiplet linje. Utklipp fra kommunens webkart.

2.2 Statlige planretningslinjer / føringer

I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er det blant annet forutsatt følgende prinsipper for lokalisering av næringsvirksomhet:

"Virksomheter med betydelig innslag av fysisk produksjon, lager, verksted eller annen arealkrevende aktivitet med større transportbehov, kan med fordel lokaliseres i næringsområder utenfor byene og de større tettstedene."

Planområdet ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense, som tar for seg eksisterende bolig- og næringsområde på Ås.

Relevante rikspolitiske/statlige og regionale retningslinjer og bestemmelser:

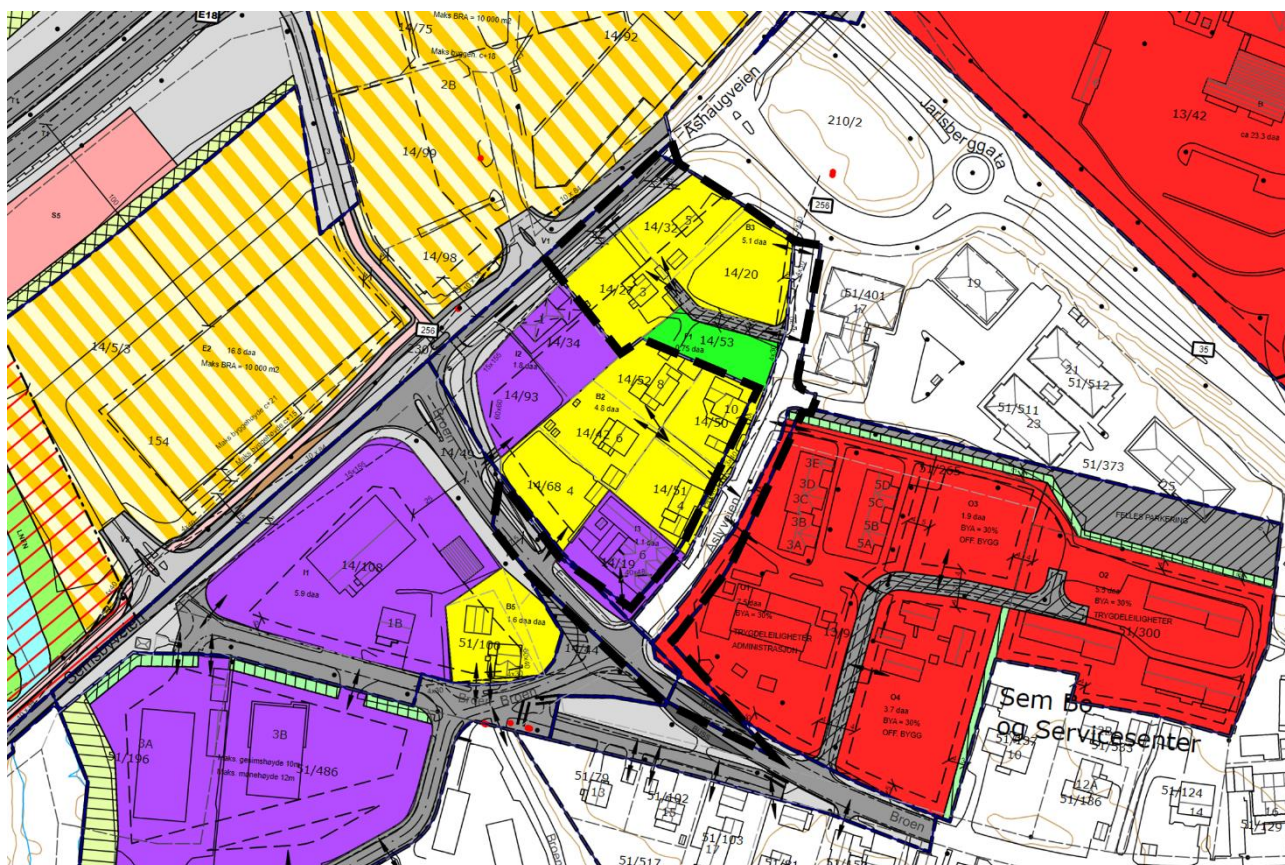
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging
- Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Styrking av barn og unges interesser (RPR)
- Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold

- Universell utforming (Nasjonale forventninger, rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)
- Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser
- DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Området omfattes av reguleringsplanen for Åskrysset og gang/sykkelvei langs E18 og Boliger og offentlige bygg på Ås. Planområdet tar også for seg et uregulert område mellom de ovennevnte planene.

Planforslaget vil hovedsakelig erstatte arealer regulert til boligområder i nordre del, samt regulere for veiareal med mulig breddeutvidelse ved Åslyveien. Det er også regulert et område avsatt til friområde, hvor det i bestemmelsene står at området skal nyttes til lek, og at nødvendige mindre bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk til lekeplass, kan oppføres.



Figur 2.2: Gjeldende reguleringsplaner med varslet planavgrensning markert med svart stiplet linje. Utklipp fra kommunens webkart.

2.4 Tiltgrensende planer

Reguleringsplanen for Ås næringspark utgjør og grenser til følgende planer:

PlanID	Navn	Vedtaksdato
21001	Åskrysset og gang/sykkelvei langs E18	18.09.84
21010	Broenindustriområde	08.05.02
21013	Boliger og offentlige bygg på Ås	03.12.03
20090009	Vestre Broen	24.04.13

3 PLANPROSESSEN

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Det ble sendt forespørsel om regulering 08.05.2023, hvor Tønsberg kommune stanser planinitiativet. Det ble oversendt en endret forespørsel 15.09.2023 og oppstartsmøte ble gjennomført 14.02.2024.

3.2 Medvirkningsprosess

Det er vurdert at det ikke har vært behov for ytterligere medvirkning utover varsling om oppstart.

3.3 Varsel om oppstart

Oppstart av Ås næringspark ble varslet 06.03.24, med frist om innspill satt til 10.04.24. Oppstart av planarbeidet ble varslet i Tønsbergs Blad, på kommunens nettside (www.tonsberg.kommune.no), samt ved brev til naboer og andre berørte parter.

Under varsel om planoppstart har det kommet inn 6 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter

NVE	brev datert 11.03.2024
Lede	brev datert 13.03.2024
Eiendomsutvikling i Tønsberg kommune	brev datert 15.03.2024
Statens vegvesen	brev datert 05.04.2024
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	brev datert 06.04.2024
Vestfold fylkeskommune	brev datert 10.04.2024

Grunneiere og andre rettighetshavere

Ingen uttalelser fra naboer

Merknadene er oppsummert og svart ut i eget vedlegg.

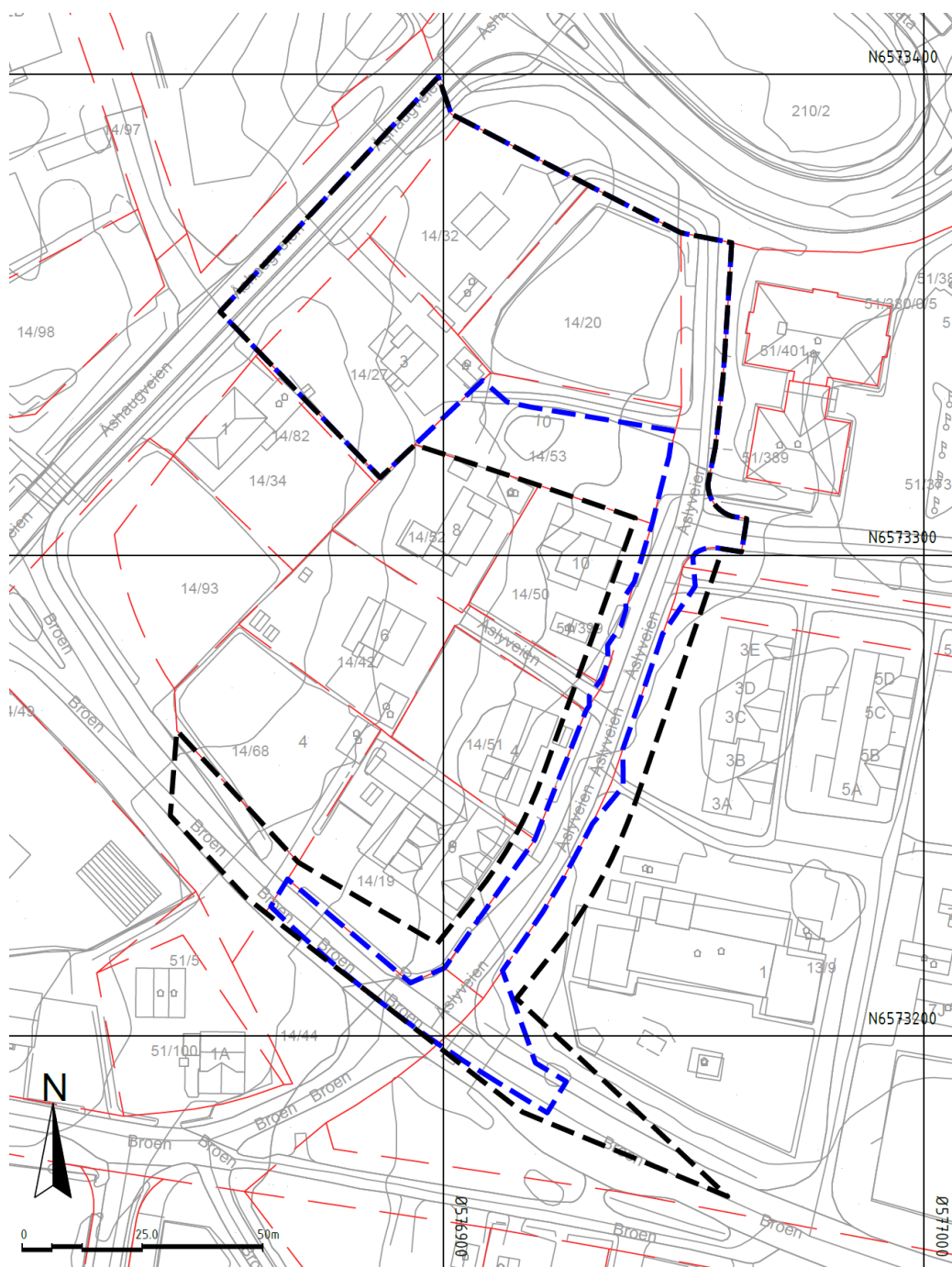
4 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Planområdets beliggenhet

Ås næringspark ligger nordøst for Sem ved næringsområdet på Ås.

4.2 Planavgrensning og størrelse

Varslet planavgrensning tar for seg eiendommer som i kommuneplanene er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet, samt at adkomstveien Åslyveien inkluderes da en realisering av planforslaget vil kunne kreve breddeutvidelse. Deler av Broen (veien) er også inkludert for å sikre frisktlinje innenfor planavgrensningen og videre vurderinger angående videreføring av fortau fra Åshaugveien. Planavgrensningen tilpasser seg også tilgrensende reguleringsplaner. Varslet planområde er totalt ca. 10 daa.



Figur 4.1: Varslet planavgrensning markert med sort linje og endelig planavgrensning markert med blå linje.

4.3 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

I dag består planområdet av boligbebyggelse og nylig etablert parkeringsplass. Planforslaget vil resultere i riving av 2 eneboliger, og omgjøring av deler av parkeringsplassene. Planområdet tar også for seg lekeplass/uteoppholdsareal hvor det er tett vegetasjon.

Planområdet grenser mot eneboligbebyggelse i sør, Ås kontorsenter mot øst, og mot nord og vest går Åshaugveien og vei mot Jarlsberggata. På motsatt side av Åshaugveien er Ferda bilforhandler.



Figur 4.2: Skråfoto av planområdet (Kart 1881).

4.4 Landskap

Området er flatt og det er allerede igangsatt arbeid med å realisere prosjektet, gitt etablering av parkeringsplasser. Eneboligtomtene består av større hagearealer. Terrenget varierer mellom kotehøyde +7 meter og +11 meter.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Nærområdet ved gårdene Ås og Broen er preget av et høyt antall kulturminner, men potensialet for at slike kulturminner skal være bevart i nevneverdig grad er begrenset. Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg i nærområdet.

4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert viktig naturmangfold, naturtyper eller arter i eller i nærheten av planområdet i tilgjengelig karttjenester. Arealet som er avsatt til friområde for lek er et grøntområde med voksne trær og krattvegetasjon. Her står blant annet én osp, én eik og tre asker (EN). Det største treet er tostammet, hvorav groveste stamme måler 166 cm i omkrets. Trærne inkludert rotsone utgjør et funksjonsområde for en sterkt truet art. Det ble ikke observert askeskuddsyke på asketrærne.

Rett vest for Åslyveien 3 står det et eiketre som oppfyller definisjonen for utvalgt naturtype *hule eiker* etter naturmangfoldloven § 52 og forskrift om utvalgte naturtyper (2009; 2011). Eiketreet i Åslyveien er målt til 223 cm og vurdert til moderat lokalitetskvalitet basert på moderat skår på både tilstand og naturmangfold. Det er ikke registrert andre viktige naturtyper innenfor planområdet, men det står flere store eiketrær utenfor dette, nord for Åslyveien 3 og 5.

Av rødlistede plantearter er det kun observert rødlistede treslag (Artsdatabanken 2024). Rett sør for forskriftseika står det to voksne lindetrær (NT) med omkrets på hhv. 161 og 117 cm. Trærne inkludert rotsone utgjør et funksjonsområde for en nær truet art.

4.7 Barn og unges interesser

Området er ikke preget av områder for friluftsliv eller turstier, men omfatter området avsatt til friområde for lek. Dette området er mellom dagens parkeringsplasser og boligtomt Åslyveien 8/10. Det er ikke etablert noen form for lekeplass i dag, da området er gjengrodd med tett vegetasjon, men det er viktig å bevare et slikt område for de boenhetene som er i området.

4.8 Trafikkforhold

All trafikk til området løses via Åslyveien og Broen (veien) fra Åshaugveien. Det er både boliger og næringsvirksomheter som er tilknyttet til disse veiene. Ved omregulering fra boligtomter til næringsvirksomhet, vil det legges opp til økt trafikk i området. Det er ikke tilgjengelig årsdøgntrafikk (ÅDT) ved verken Broen eller Åslyveien. Ved Åshaugveien er det registrert ÅDT 5000, med andel lange kjøretøy 8%. Registreringsår gjelder for 2023.

Langs Åshaugveien er det etablert fortau, hvor det er overgangsfelt ved avkjørselen til Broen. Fra overgangsfeltet og i retning nord er det langs sørsiden av Åshaugveien etablert fortau. Ved avkjørsel til Broen følger fortau ca. 40 meter, slik at det ikke følger fortau videre langs Broen. Langs Åslyveien er det etablert fortau mot eneboligtomtene, som ender ved friområde for lek.

Det er kollektivtilbud langs Åshaugveien og Jarlsberggata. Det er mellom 600-700 meter til disse bussholdeplassene. Herfra går rute mellom Tønsberg og Barkåker, og ruter mot Revetal.

4.9 Teknisk infrastruktur

VA-ledningsnett i området har kobling fra avkjørsel ved Broen mot Åshaugveien. Ledning for vann, spillvann og overvann følger parallelt med Broen. Det er ikke lagt opp offentlige ledninger langs Åslyveien. Fra Åshaugveien mot gbnr. 14/32 er det i 2020 lagt inn overvannsledning og spillvannsledning ved eneboligen.

4.10 Grunnforhold

Jf. kart fra NGU er det vurdert at det er marine strandavsetninger (mørkeblå), samt stedvis randmorene (grønn) innenfor planområdet. Grunnforholdene langs denne delen av raet er generelt kjennetegnet ved varierende grunnforhold, men er for det meste dominert av moreneleire (leire med høyt innhold av sand og grus). Leira kan være bløt og sensitiv som ved Åshaugen/Nye E18, og relativt fast, som på industriområdet Broen og opp mot Semsbyveien. Aktsomhetsområde for marin leire tar for seg hele planområdet. Det er registrert kvikkleireområder i forbindelse med vurderinger langs Jarlsberggata nord for planområdet. Både sonen for kvikkleireområde og aktsomhet for kvikkleireskred ligger delvis innenfor nordre del av planområdet.



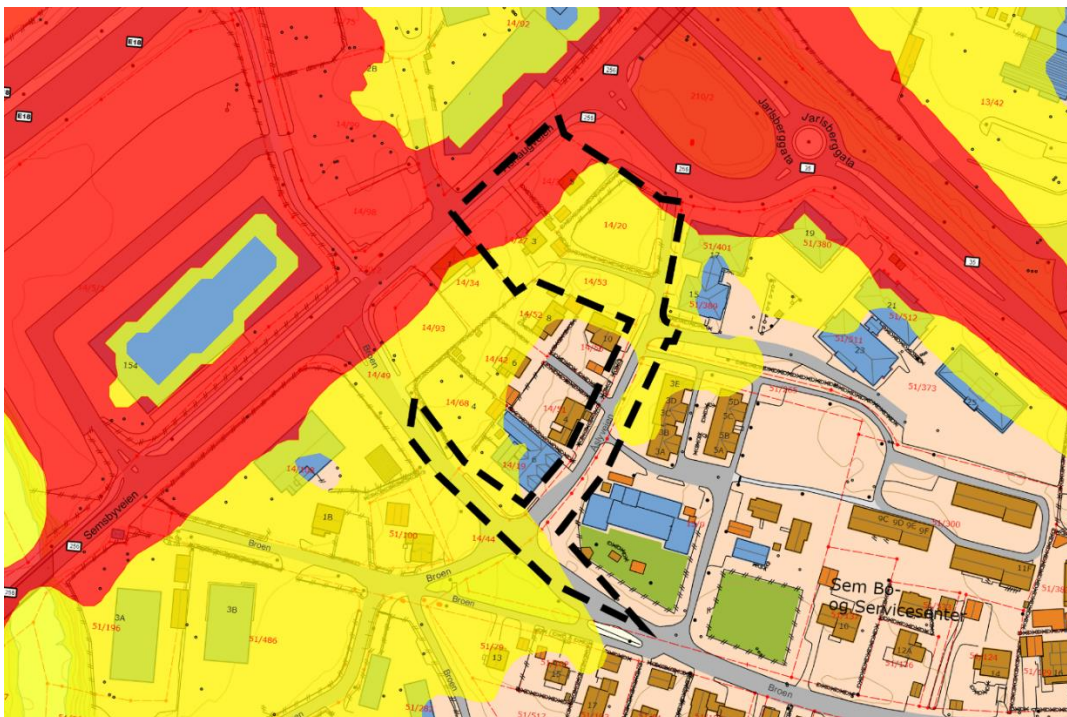
Figur 4.3: Løsmassekart med varslet planavgrensning markert med svart stiplet linje. Utklipp fra NGU – Løsmassekart.



Figur 4.4: Områder for aktsomhet kvikkleireskred (blå skravur) og kvikkleireområder (lilla skravur). Utklipp fra NVE Atlas.

4.11 Støyforhold

Langs Åshaugveien er det registrert rød støysone som strekker seg til den nordlige delen av planområdet. Gul støysone tar for seg resterende deler av utbyggingsområdet.



Figur 4.5: Støysonekart med varslet planavgrensning markert med svart stiplet linje. Utklipp fra kommunens webkart.

4.12 Flom

Aktsomhetsområde for flom er registrert langs Aulielva hvor område så vidt berører eiendommen ved Åshaugveien. Det vurderes å være 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.



Figur 4.6: Aktsomhetsområde for flom med varslet planavgrensning markert med svart stiptet linje. Utklipp fra NVE atlas.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planforslagets hovedidé og grep

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et næringsbygg, tilrettelagt for håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer. Det vurderes tiltak knyttet til utforming av kryss og veinett.

5.1.1 Arealoversikt reguleringsformål

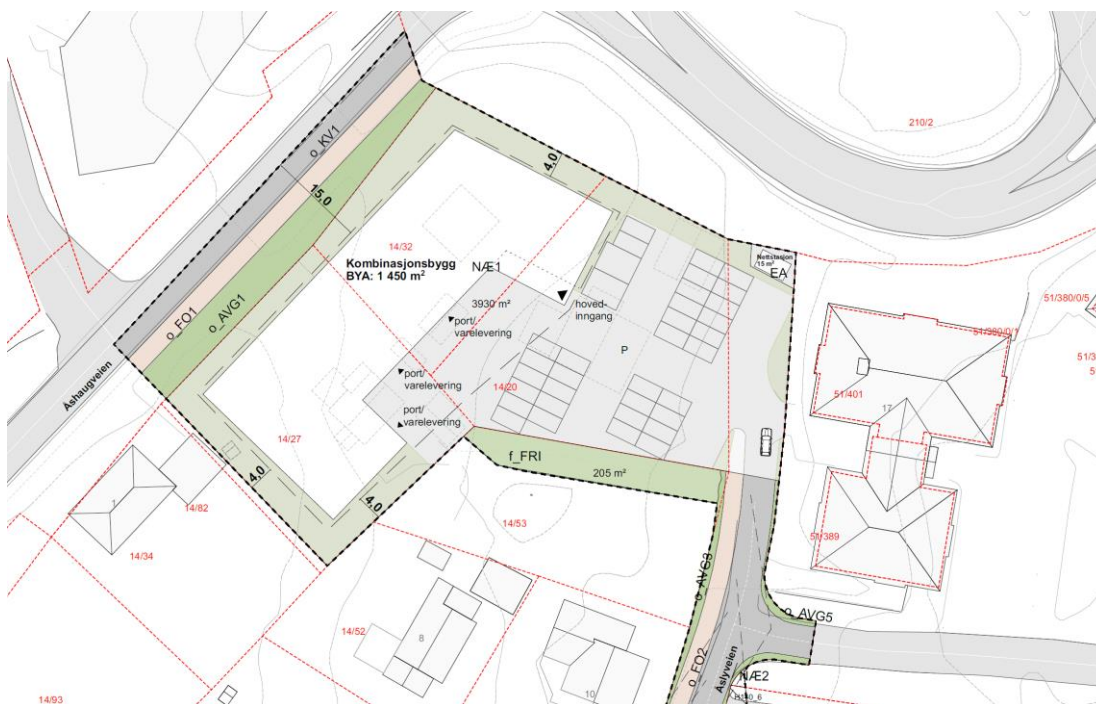
Formål		Ca. Areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse (B)	10 m ²
	Offentlig eller privat tjenesteyting (T)	140 m ²
	Næringsbebyggelse (N/Æ)	3 930 m ²
	Energianlegg (EA)	30 m ²
Samferdsel og teknisk	Kjørevei (KV)	1 380 m ²
	Fortau (FO)	670 m ²
	Annen veigrunn – grøntareal (AVG)	630 m ²
Grønnstruktur	Frrområde (FRI)	210 m ²
Sum		Ca. 7 000 m ²

5.2 Reguleringsformål i planforslaget

Planforslaget avsetter utbyggingsområde til næringsbebyggelse. Veiarealene som omhandler Broen og Åslyveien reguleres tilsvarende dagens veibredder og sikrer tilfredsstillende dimensjonering for fremtidig bruk. Fortausløsning er vurdert i tilknytning til disse veiene, og det foreslås en påkobling mellom eksisterende fortau mellom broen og Åslyveien. Det reguleres arealer innenfor frisiktsonene til boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse, men det planlegges ikke for tiltak innenfor disse arealene (B1-3, T1-3 og N/Æ2-3).

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

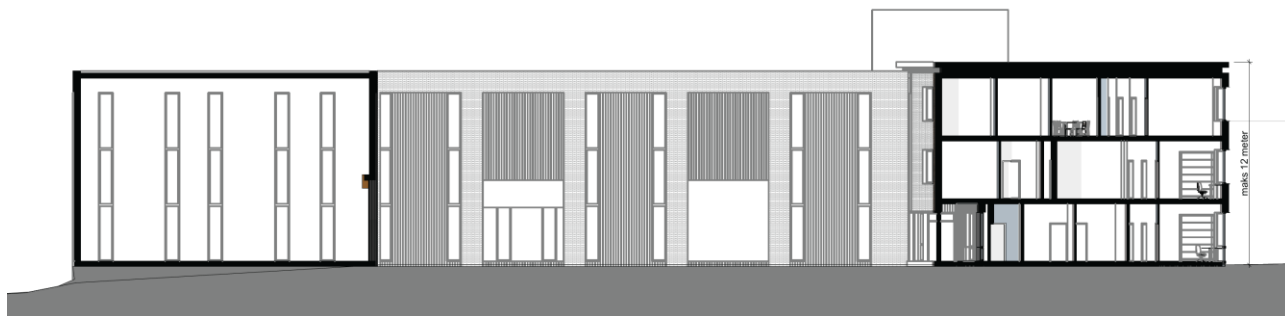
Eksisterende eneboliger innenfor gbnr. 14/27 og 14/32 planlegges revet for å etablere ny næringsbebyggelse. Plassering orienteres innenfor disse eiendommene, da eksisterende parkeringsplass innenfor 14/20 planlegges videreført og utvidet.



Figur 5.1: Illustrasjonsplan. Spir arkitekter AS.

5.3.1 Bebyggelsens høyde

Ny næringsbebyggelse planlegges i 3 etasjer med maks gesimshøyde satt til kote + 21 meter. Ved etablering av bebyggelse på kote + 9 meter, tilsvarer dette en maks øvre gesims på ca. 12 meter fra bakkenivå. Bebyggelsens høyde er tilsvarende eller lavere enn omkringliggende næringsbebyggelse og tilpasser seg eksisterende høyder for Ås kontorsenter i øst og for Ferda i vest. Foreslått høyde er minimumshøyde/den høyden et kombinasjonsbygg må ha dersom det skal inneholde et «høylager» og dermed kunne være et funksjonelt kombinasjonsbygg som rommer både kontor og lager. Planlagt bebyggelse består av ett bygningsvolum. Det tillates takoppbygg på inntil 3 meter som maks utgjør 10% av takflaten.



Figur 5.2: Snitt. Spir arkitekter AS.

5.3.2 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden er regulert maks. bruksareal på 3 300 m² BRA.

Grunnflaten av bygget er i mulighetsstudie foreslått med et areal på ca. 1 450 m². Areal for lager er i mulighetsstudie avsatt med et BRA-areal på ca. 1 100 m², som kan etableres i 2 etasjer. For kontorene er det i første etasje foreslått BRA-areal på ca. 240 m², hvorav andre og tredje etasje har et BRA-areal på ca. 430 hver. Samlet BRA for kontorene utgjør i underkant av 1 100 m². Ved å legge til grunn for 2 etasjer for lager og samlet areal for kontorene, utgjør total BRA for bygget ca. 3 300 m².

5.3.3 Næringsbebyggelse

Ås næringspark planlegges i hovedsak som et lagerbygg, inkludert en mindre andel kontorer. Kontordelen utgjør nordre del av bebyggelsen. Bebyggelsen er tilpasset for 3 leietagere hvor det er foreslått en virksomhet per etasje, det er illustrert 3 porter/vareleveringspunkter og en hovedinngang. Det tillates etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt for virksomhetene. Dette arealet skal ikke overstige 250 m².

5.3.4 Tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Eksisterende næringsområder består hovedsakelig av bebyggelse med flatt tak, med unntak av Ås kontorsenter med valmtak. Her planlegges det riktignok for endret takkonstruksjon på deler av eksisterende næringsbygg. Ny næringsbebyggelse vil tilpasse seg næringsbygg mot Åshaugveien/Semsbyveien. Det planlegges også for økt utnyttelse av eksisterende næringsområdet ved Broen, slik at det blir en naturlig utvikling med nye næringsbygg i området. For fasade- og materialbruk er det lagt opp til at ny næringsbebyggelse skal refererer til omkringliggende næringsbebyggelse, i hovedsak Ås kontorsenter. Det er i illustrasjonsmaterialet foreslått å bygge videre på innslag av tegl.

5.3.5 Nær- og fjernvirkning

Byggehøyde og bygningsvolum tilpasser seg omgivelsene gitt eksisterende næringsbygg. Som nærvirkning kommer planlagt næringsbygg tettere på offentlige veiareal enn dagens boligbebyggelse, samt at det blir en høyere fasade mot veiarealet. Området på Ås blir mer dominerende av større næringsbygg, men forholder seg til høyde- og avstandsbegrensninger. Området er generelt sett under utvikling med fortetting av næringsvirksomheter, hvor planforslaget er en del av dette grepet.

I 3D illustrasjoner vises nytt næringsbygg fra diverse standpunkt omkring planområdet. Det er standpunkter hovedsakelig fra kjøreveier, hvor flest mennesker vil oppleve næringsbygget fra. Det er tatt standpunkt fra

rundkjøring ved Jarlsberggata, Semsbyveien (sørfra) og Åshaugveien (nordfra). Omkringliggende landskap og bebyggelse bidrar til å redusere virkningene av nytt næringsbygg, hvor nytt næringsbygg ikke bryter vesentlig med silhuettene fra standpunktene.

Som fjernvirkning vil bygget tilpasse seg omkringliggende bebyggelse. Bygget blir ikke dominerende i terrenget, og er i grunn ikke synlig fra avstand. Det er hovedsakelig langs Semsbyveien/Åshaugveien og fra Jarlsberggata at næringsbygget er synlig. Næringsbygget blir ikke synlig fra E18, da Ferde-bygget blir liggende foran i tilsvarende byggehøyde.



Figur 5.3: 3D-illustrasjon sett fra øst. Spir arkitekter AS.



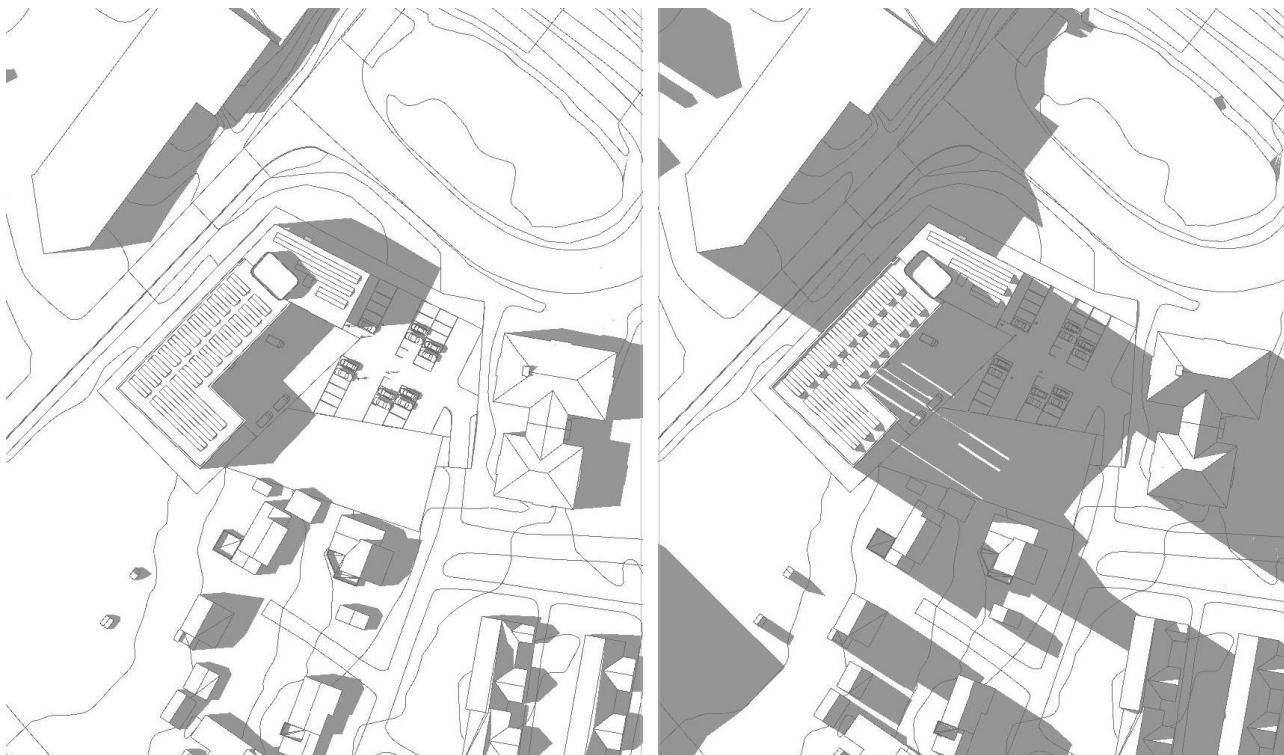
Figur 5.4: 3D-illustrasjon sett fra nord. Spir arkitekter AS.



Figur 5.5: Standpunkt fra Semsbyveien. Spir arkitekter AS.

5.3.6 Sol-skygge

Det er utarbeidet sol-skyggediagram for å illustrere virkningene av solforholdene gitt nytt næringsbygg. Spesielt vises det til påvirkning mot eksisterende boligtomter sør for planområdet. Bygget er plassert lengst mot nord på tomten, med lengst mulig avstand fra eneboligene i sør-øst, Åslyveien 8 og 10. Eksisterende grøntområde og friområde sikrer grøntdrag som buffer mellom Ås næringspark og tilgrensende eneboliger i Åslyveien 8 og 10. Det er illustrert solforhold ved 21. juni kl. 15, 18 og 21. Bygget er plassert så det ikke kaster skygge på eneboligene (før kl. 21 ved 21 juni, som dokumentert på sol/skyggediagram). Åslyveien 8 og Åshaugveien 1 ligger rett sør næringsbygget, samt at dets tilhørende uteoppholdsareal er i søndre del av boligtomten. Kl. 21 treffer skygge fra næringsbygget en mindre del av eksisterende bolig for Åslyveien 8, mens store deler av uteoppholdsarealet fortsatt er solbelyst. Uteoppholdsarealet for Åshaugveien 1 får ikke skyggevirksomheter. Denne tomten regulert til næringsbebyggelse Ut ifra sol-skyggediagram, vil ikke næringsbygget gi vesentlige endrede solforhold for de nærmeste boligtomtene.



Figur 5.6: Sol-skyggediagram 21. juni kl. 18 og k. 21. Spir arkitekter AS.

5.4 Bil- og sykkelparkering

Gitt kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune skal det etableres minimum 1 parkeringsplass for biler og 1 oppstillingsplass for sykler per 100 m² BRA arbeidsbygninger. Ettersom planforslaget legger til rette for ny bebyggelse med ca. 3 300 m² BRA, utgjør dette krav om 33 plasser for både biler og sykler.

Det tillates etablering av utstillingslokale og hentepunkt, og det foreslås at det skal i tillegg avsettes 1 parkeringsplass per 100 m² BRA. Ved maksbegrensning på inntil 250 m², utgjør dette et totalt krav om 35 parkeringsplasser.

Parkeringsplassene planlegges i området hvor det allerede er etablert parkeringsplasser. Det er i illustrasjonsplanen vist til 35 biloppstillingsplasser på bakkeplan. Oppstillingsplassene for sykler kan løses ved byggets hovedinngang.

5.5 Trafikkløsning

I uttalelse fra Fylkeskommunen skal det 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, blant annet parkering eller internveier. Planforslaget viser til at bebyggelsen plasseres tett på 15 meteren i vestre del av eiendommen, slik at parkeringsplasser og manøvreringsarealer etableres i øst.

5.5.1 Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet løses fra Åshaugveien via Broen og Åslyveien. Det er kort avstand til av-/påkjøring til E18. Kryss fv. 256 Åshaugveien X Broen er et T-kryss, uten venstresvingefelt, men med dråpe i sekundærveien. Innslagspunktet for når venstresvingefelt i T-kryss skal vurderes er overskredet. Til tross for dette vurderes det at mertrafikken ikke endrer dagens situasjon vesentlig. Det vurderes derfor til at T-krysset kan videreføres slik det er i dag. Dette krysset er utenfor planens avgrensning.

Planforslaget tar for seg deler av Broen (veien) og Åslyveien for å legge til rette for tilfredsstillende dimensjonering for fremtidig bruk av veiarealet. Krysset har geometrisk utforming som et X-kryss og det er svært liten trafikk i vegarmen sørøstover i Broen. Størst andel av all trafikk i krysset foretar svingebevegelse, enten til Ås kontorsenter eller til Broen næringsområde. Trafikksikkerheten er akseptabel, til tross for utformingen som et stort X-kryss.

Åshaugveien 1 (gbnr. 14/34) som i dag har sin adkomst direkte fra Åshaugveien, vil løse sin adkomst fra Broen gitt gjeldende reguleringsplan. Det er i uttalelse fra Fylkeskommunen bedt om at adkomst til Åshaugveien 1 får sin adkomst gjennom nytt næringsområde, slik at eksisterende direkteadkomst til fylkesveien blir stengt. Vi kan ikke se at det er behov for å løse adkomst på denne måten, da det allerede er foreslått adkomst fra sørvest til fremtidig industri/lager. Direkteadkomsten vil fortsatt være til stede, inntil det blir realisert utbygging i tråd med gjeldende reguleringsplan innenfor gbnr. 14/34 og 14/93. Sanering av direkteadkomsten løses ikke i denne planen. Riktignok blir direkteadkomst fra Åshaugveien 3 (gbnr. 14/27) til fortauet fjernet.

5.5.2 Utforming av veger

Broen reguleres med en veibredde som gjenspeiler dagens utforming. Det gir en regulert kjørebane på ca. 7,5 meter. Grøft varierer og er tilpasset tilgrensing mot eiendomsgrenser, men ivaretar et grøfteareal på minimum 1 meter. Åslyveien har en asfaltert bredde på ca. 5 meter, og det anbefales at veien breddeutvides til 5 meter der den har en smalere profil, slik at den får en gjennomgående lik bredde. En asfaltert bredde på 5,0 meter er også i tråd med kommunal adkomstvei, og tilpasset en fremtidig ÅDT= 850. Tilsvarende anbefales at fortauet langs Åslyveien får en sammenhengende lik bredde på minimum 2,5 meter helt frem til utbyggingsområdet.

5.5.3 Grønn mobilitet/kollektivtilbud

Det vurderes å være god tilgjengelighet til bussholdeplassene i nærområdet med god standard, bl.a. med leskur. Det er imidlertid ikke et tilrettelagt krysningspunkt over fv. 35 Jarlsberggata. Det er også etablert fortau langs Åshaugveien i retning nord og langs Semsbyveien i retning sør mot Sem. Det vurderes at det bør etableres en snarvei fra dagens fortau til nytt bygg, da beliggenheten åpner for at slik snarvei vil bli benyttet. Da vil myke trafikanter kunne unngå å bevege seg langs Broen (veien). Snarveien kan videreføres som en videre kobling til

eksisterende Ås kontorsenter. Dette vil være et bidrag til økt trafikksikkerhet for ansatte som velger å komme seg til/fra jobb uten å benytte privatbil.

5.5.4 Varetransport

Varetransport løses via Broen (veien) og Åslyveien med planlagt varemottak langs østvendt fasade av ny bebyggelse. Når det gjelder varetransport, vil dette foregå med distribusjonsbiler eller lastebiler uten henger. Det etableres et tilfredsstillende manøvreringsareal i nordøstre del av planområdet. Forslag til løsning er vist i illustrasjonsplanen hvor det foreslås sentrert adkomst som gir tilkomst til bygningen via parkeringsplassen.

5.5.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Eksisterende fortau langs Åshaugveien reguleres i plankartet og opprettholder sin funksjon. Det reguleres eksisterende fortau langs Åslyveien, samt en mindre forlengelse av fortauet mot nytt næringsområde. Det legges samtidig til rette for fortau langs Broen, som kan koble seg på planlagt fortau i gjeldende reguleringsplan. Fastsetting i planen vil sikre trygg adkomst for myke trafikanter fra etablert gang- og sykkelvei langs Åshaugveien/Semsbyveien hele veien til både Ås kontorsenter og Ås næringspark.

5.6 Grunnforhold

Det er utarbeidet teknisk notat med vurdering av områdestabilitet, datert 14.10.2024. Notatet er iht. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Notatet viser til tidligere utførte grunnundersøkelser som ble gjennomført i skråningen nordvest for planområdet mot Tønsberg trafikkstasjon. Opptatte prøver viser sandig, siltig og leirig materiale, og ingen kvikkleire/sprøbruddmateriale.

Det kan ikke identifisere et mulig løsrne- eller utløpsområde for skred som kan true tomten, og områdestabiliteten vurderes derfor tilfredsstillende. Da området ikke ligger i en faresone, er det ikke krav om at vår vurdering må forelegges eksternt firma for uavhengig kontroll. Grave- og fundamenteringsforhold, inkludert lokal stabilitet er ikke vurdert og forutsettes dokumentert i senere prosess.



Figur 5.7: Kart fra NADAG viser tidligere utførte grunnundersøkelser i skråning i nord. Grunnteknikk AS.

5.7 Friluftsliv og rekreasjon

Eksisterende friområde-lekeplass videreføres i planforslaget og reguleres som friområde, hvor bestemmelsene fra gjeldende plan videreføres. Friområdet planlegges videreført for å ivareta et grøntområde i tilknytning til boligbebyggelsen i nærheten. Et slikt grøntområde bidrar til økt bokvalitet og grønn lunge i området. Det er i dag etablert vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og friområde.

Det er kun en av eksisterende nabotomter som grenser direkte til næringsområde og det gjelder gbnr. 14/52, rett sør for planområdet. I området ved teiggrensene mellom næringsområdet og boligtomter, er det et stort tre som vil hindre for direkte innsyn fra boligen og dets uteoppholdsarealer. Nytt næringsbygg forholder seg til 4 meter byggegrense og ivaretar tilstrekkelig avstand til eksisterende boligbebyggelse. Nytt næringsbygg etableres nord for eksisterende boliger og vil ikke påvirke solforholdene til eksisterende boliger.

Bolig innenfor gbnr. 14/34 (Åshaugveien 1) er planlagt som fremtidig næringsområdet, og vurderes i denne sammenheng å ikke være berørt av tiltak innenfor planområdet.

Ny bebyggelse ligger nord for friområde og boligbebyggelse, og vil ikke påvirke solforholdene for disse områdene. Ny bebyggelse bidrar også til å skjerme mot støy fra Åshaugveien. Her ivaretas også 4 meter byggegrense fra teiggrense.

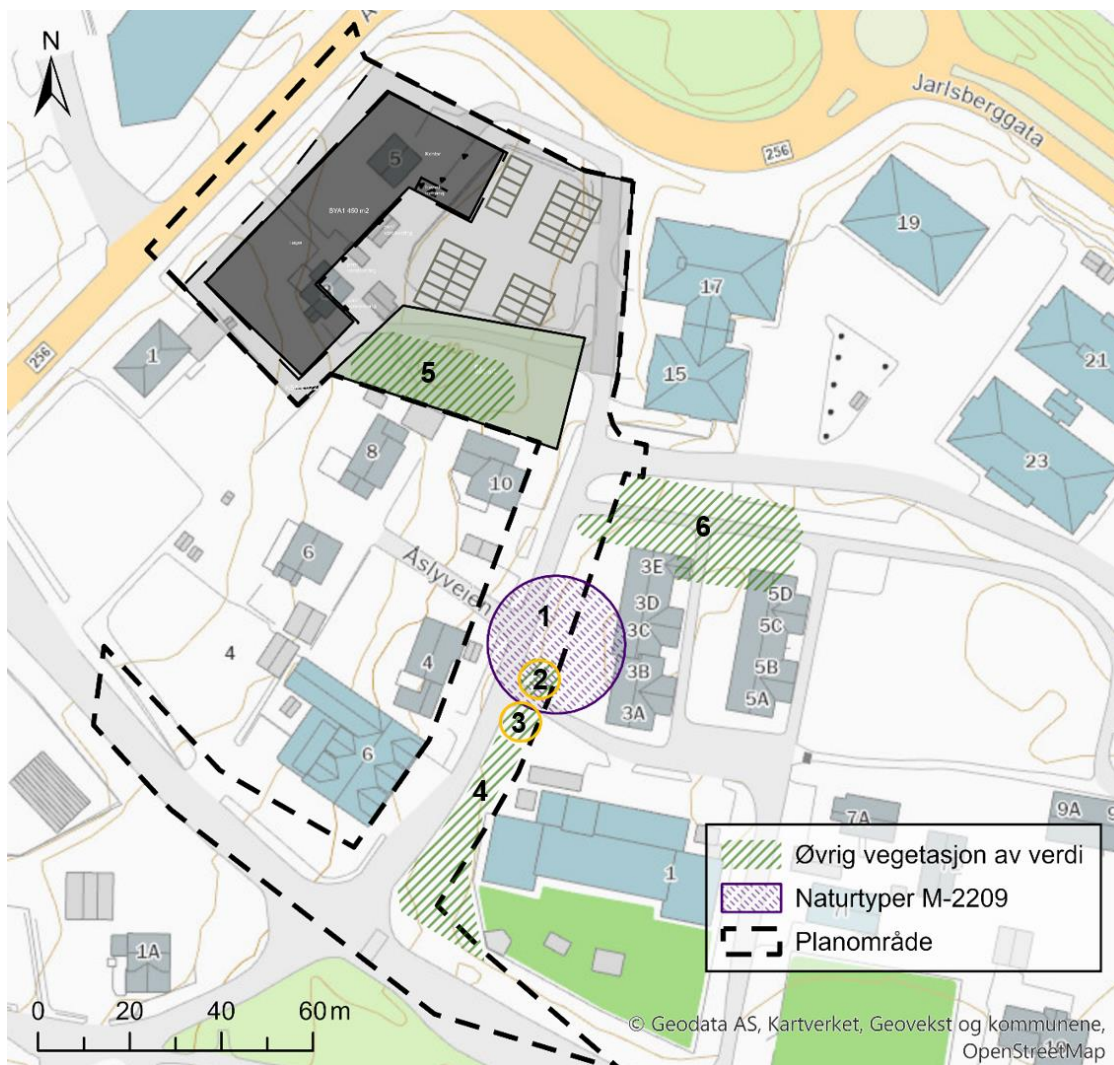
5.8 Naturmangfold

Norconsult er engasjert til å utarbeide fagrapport om naturmangfold for planområdet. Det ble gjennomført befarings og kartlegging 2. oktober 2024.

Fagrapporten viser til at planforslaget ikke berører forskriftseika, såfremt at det ikke blir behov for å oppgradere Åslyveien. Den hule eika skal ivaretas og sikres med en hensynssone med radius 15 meter fra senter av stammen, hvor det må unngås bygge- og gravetiltak, påfylling av masser, kjøring med tunge maskiner og annet som kan skade eika. Kjøring på allerede opparbeidet vei tillates. Lindetrær og furutrær langs Åslyveien blir heller ikke negativt berørt, såfremt det ikke planlegges for inngrep langs Åslyveien. Det er anbefalt at Åslyveien breddeutvides til 5 meter der den har en smalere profil, men dette vil ikke utgjøre kritiske inngrep med tanke på naturlokalitetene. Det settes ikke rekkefølgekrav til breddeutvidelse av veien, men Åslyveien reguleres med en sammenhengende bredde på 5 meter.

Innenfor friområde skal det være mulig å bevare de voksne trærne. Utvidelsen av fortauet berører noen andre voksne trær i østre del av treklynga, men dette er selje og gråor som er angrepet av insekter. Planforslaget viderefører gjeldende føringer for friområde, hvor det tillates etablert lekeplass, men det settes ingen krav til opparbeidelse. Innenfor næringsområde settes det byggegrense på minimum 4 meter fra grense mot friområde.

Det fremkommer også tiltaksplan for fremmede arter, hvor det er gjennomført risikovurdering av de observerte artene i planområdet. Det er observert én høyrisiko art, Russekål (SE), og det må iverksettes tiltak som skal følge prinsippene for håndtering av vegetasjon og masser. Arten er observert langs fortauet ved Åshaugveien i nord. Det gjelder bekjemping før gravearbeider, massegjennbruk, oppgraving, tildekking og oppfølging. For arter med lav risiko, kan det vurderes å gjennomføre tiltak. Det anbefales å kappe vegetasjon, frakte til godkjente mottak, rutiner for mellomlagring og om mulig gjenbrukes på spesifikke området.



Figur 5.8: Oversiktskart over registrerte naturverdier og planlagt tiltak. Norconsult AS.

5.9 Støy

Støy er utredet av Akustikk-konsult, og tar utgangspunkt i økt trafikkmengde i tråd med trafikkutredning. En utbyggelse av næringsområdet vil generere en økning på ca. 100 ÅDT. Disse trafikk tallene er hovedsakelig brukt for lokalveiene Broen og Åslyveien, framskrevet og vurdert med økt trafikkmengde som følge av etableringen av næringsområdet. Økningen gir ikke noe økt støybelastning fra andre veier grunnet stor trafikkmengde fra før.

Fasade mot Åshaugveien har støynivå oppimot 68 db. Det er ikke krav til maksimalstøy fra utendørs støykilder i kontorbygg. Det anbefales fasadekledning og isolasjon, samt bruk av støydempende vinduer. Endelig lydkrav til fasade må beregnes før det kan gis igangsettingstillatelse.

Økt trafikkmengde vil stort sett forekomme på dagtid. Beregninger viser at ingen boliger i nærområdet får økning i støynivå større enn 1 db pga. økt trafikkmengde. De fleste boliger får redusert støynivå pga. at nytt næringsbygg vil skjerme stør fra Åshaugveien.

For å overholde grenseverdier skal samlet støyutslipp fra byggene og utendørs aktivitet ikke overstige lydeffekt LWA:

- LwA Dag (07-19) = 88 dB
- LwA Kveld (19-23) = 83 dB
- LwA Natt (23-07) = 78 dB
- Ved skjermet plassering tillates 5 dB høyere støynivå

Luftavkast/ inntak/ tørrkjøler bør vende mot nord. Det forutsettes at alle tekniske installasjoner/rister/avkast er plassert ikke nærmere enn 70m til nærmeste nabo (uskermet).



Figur 5.9: Fasadenivå sett fra nord. Akustikk-konsult AS.

Det er opplyst fra oppdragsgiver at det vil være ca 1 varelevering pr. døgn med distribusjonsbil eller lastebil uten henger. Det er ikke planlagt annen støyende utendørs aktivitet ved tiltaket. Støy fra tiltaket ved naboer (boliger) skal ikke overstige $L_{pAmax} = 45/40/35$ dB i tidsrommet 07-19/19-23/23-07.

1 varelevering pr. døgn gir neglisjerbar økning av trafikkstøy på tilkomstveier. Det anbefales at varelevering foregår på dagtid (07.00-19.00). Motor/kjøleaggregat på varebil skrues av. Lossing av varer og bruk av jekktralle skal fortrinnsvis foregå innenfor port i fasaden for varelevering. Ved bruk av truck bør det velges elektrisk modell med dempet ryggealarm. For å overholde støykrav ved naboer på dagtid ($L_{pAmax} = 45$ dB) skal ikke utendørs støy fra aktivitet overstige $L_{wA} = 85$ dB.

5.10 Plan for teknisk infrastruktur

Det foreslås å etablere to nye brannkummer og nye vannledninger, en brannkum i det sørøstlige hjørnet av den nye bygningen og en brannkum på parkeringsplassen foran hovedinngangen. Beregninger viser at de nye vannledning som skal forsyne de nye brannkummene har tilstrekkelig trykk og kapasitet.

Ved å beregne at det blir ca. 25 kontorplasser gir beregningen et vannforbruk på ca. 0,2 l/s i arbeidstidsrommet. Dette kan forsynes via et 32 mm PE-rør. Det planlegges for ny vannledning, spillvannsledning og overvannsledning fra eksisterende armatur og kum ved Broen (veien), hvor det blir lagt opp nye ledninger langs Åshaugveien mot planlagt næringsbebyggelse. Her legges vannledning og spillvannsledning med 160 PVC og overvannsledning med 315 PVC. Fra dette punktet (ved brannkum 1) legges kommunal vannledning i varerør og private avløpsledninger i separate grøfter langs planlagt bebyggelse. Vannledning foreslås som 180 PE100, spillvannsledning med 110 PVC og overvannsledning med 200 PE100. Disse ledningene går til brannkum på parkeringsplassen hvor det er videre stikkledninger til selve bygget.



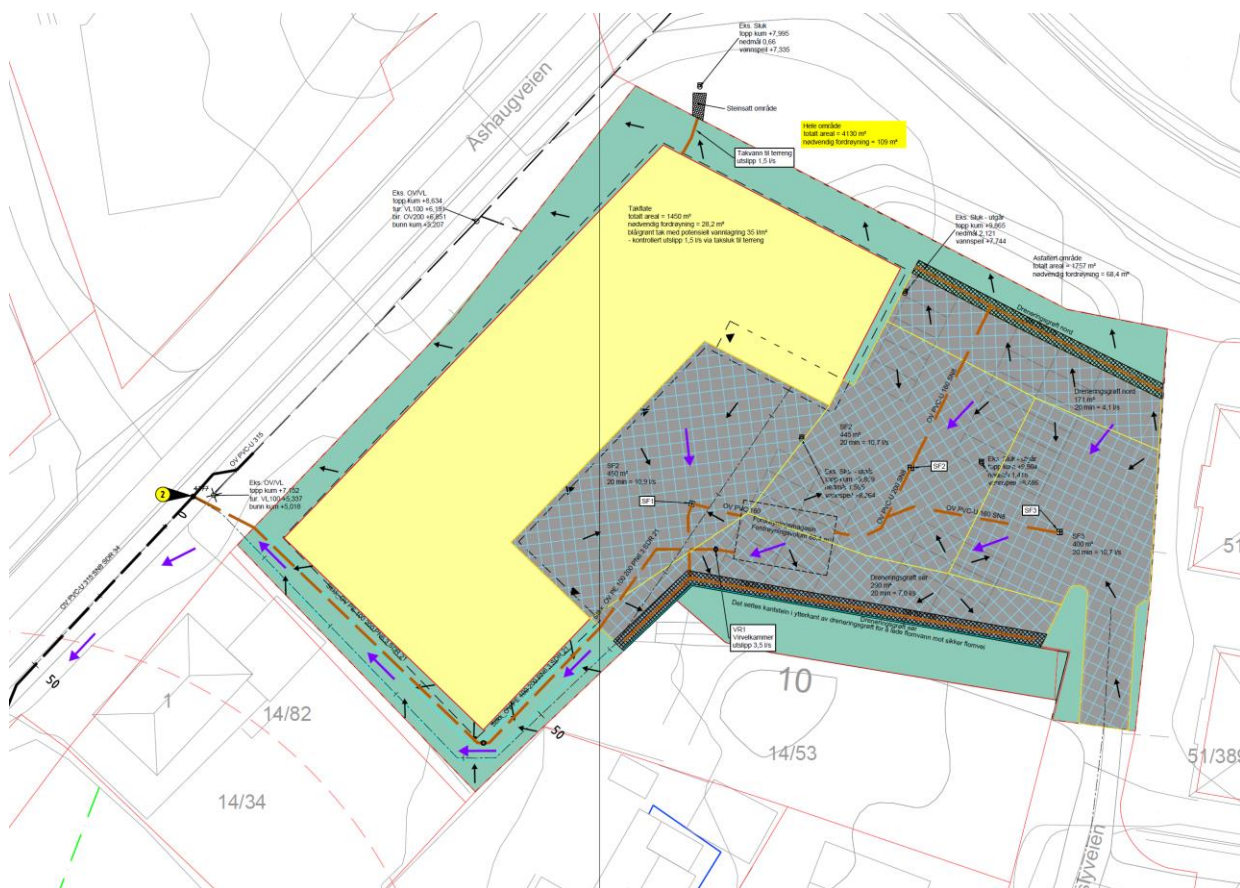
Figur 5.10: VA-hovedplan. Ingeniørservice AS.

Overvannsberegninger (etter 90 minutter med 25 års regnskyll) viser at det er 109 m³, tilsvarende 23,7 l/s overvann som må fordrøyes i tiltaksområdet. Overvann håndteres etter veileder for overvann i Tønsberg kommune og skal følge 3-trinns strategi.

Ved trinn 1 infiltreres lett regnskyll direkte i grunnen, og vann på asfalt og tak håndteres i grøntområder, blå/grønne flater og ledes til sandfang/dreneringsgrøft.

Ved trinn 2 foreslås det at hele takoverflaten på 1 450 m² kan benyttes til fordrøying av overvann. Taket vil ha god kapasitet til å håndtere og lagre overvannet. Dersom kapasitet nås, dreneres vann fra taket via strupede sluk med planlagt utløp på byggets nordside, ut på terrenget, videre mot eksisterende sandfang. Det planlegges også for fordrøyningsmagasin på parkeringsplassen med kapasitet på 68,4 m³. På nord og sørsiden av parkeringsplassen skal det bygges dreneringsgrøfter som leder vann til sandfangere.

Ved trinn 3 skal det sikres trygge flomveier ved ekstrem nedbør. Det foreslås å opprettholde eksisterende flomveier. Internt på tomten vil flomvann renne mot sørvest via dreneringsgrøfter, som vil bremse flomvannet før det renner videre langs byggets sørvestre kortvegg. Herfra vil vannet renne sørvestover, i eksisterende flomvei langs Åshaugveien. Ved en flomsituasjon vil flomvannet ut av området tilsvare ca. 28 m³ eller 6,1 l/s. Ved krysset mellom Broen og Åshaugveien er det eksisterende sandfang med grøfteinntak som har en kapasitet på 20 l/s. Flomveien går så videre langs broen næringsområde til utløpet i Aulielva.



Figur 5.11: Hovedplan for overvannshåndtering. Ingeniørservice AS.

5.11 Miljøoppfølging

Det kan ikke benyttes beregningsverktøy for klimaeffekt ved arealbruksendring fra Miljødirektoratet, da formål går fra å være et bebygd areal til det tilsvarende.

Utbyggingen vil gi økt harde flater gitt næringsbebyggelse og asfalterte flater. Det tillates å etablere solceller på tak, samt mulighet for blå/grønne tak for overvannshåndtering.

5.12 Plan for avfallshåndtering

Renovasjon skal løses innendørs på egnet område. Slik det er vist på illustrasjonsplanen kan lastebil for henting av renovasjon kjøre inn på området til byggets hovedinngang og lager-område. Avfallsrom blir i bebyggelsens østvendte fasade mot parkeringsplassene. Den kan løses i tilknytning til lager-deler eller kontor-delen. Det er henvist til sporingskurvatur hvor det er behov for rygging. Renovatør vil ha tilgang til avfallsrom, slik at beholderne kan trilles ut i forbindelse med henting. Avfallsrom dimensjoneres etter behov.

5.13 Energianlegg

Det avsettes eget areal for mulighet for etablering av nettstasjon. Som krav fra Lede kan størrelse på nettstasjonen være opptil 15 m², samt at det er et behov for et areal på 70 m² for plass og adkomst med kranbil. Egnet lokasjon er foreslått i nordøstre del av planområdet. Nettstasjonen blir plassert i enden av den interne adkomstveien inn til næringsområdet og i tilknytning til parkeringsplassene. Det sikrer god tilgjengelighet for nettselskapet, samt avstand fra eksisterende boligbebyggelse. Plasseringen sikrer også avstand til eksisterende og nytt næringsbygg.

Nettstasjon kan også etableres i egne rom i bygg, eller at eksisterende nettstasjon i området eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig kapasitet. I den forbindelse blir areal regulert til energianlegg frigjort.

5.14 Risiko- og sårbarhet

Resultater av ROS-analysen er oppsummert i tabellen under, med forslag til tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.

Tabell 5.1 Oppsummering av ROS-analyse inkludert forslag til tiltak.

Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens		Risiko før tiltak	Forslag til tiltak	Risiko etter tiltak
Økt nedbør, urban flom/overvann	Sannsynlig	-	Middels		- Det bør sikres i reguleringsbestemmelser at det ved søknad om rammetillatelse skal utarbeides plan for lokal overvannshåndtering (kommunalteknisk plan som beskriver trygge flomveier, fordrøyning på egen grunn, ivaretagelse av 3-trinn-strategi mv.). - Det bør planlegges for fordrøyningsmagasin, blå/grønn takløsning og dreneringsgrøfter for håndtering av overvannet. - Prosjektering og utforming av overvannshåndtering bør ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregneepisoder og endret nedbørintensitet.	
Masseras-/skred	Lite sannsynlig	-	Middels		- Det bør sikres i bestemmelser at det settes krav til at alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet skal detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. - Det bør sikres i bestemmelser at nødvendig dokumentasjon på/vurdering av lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider skal følge søknad om rammetillatelse.	
Vegsystem og trafikkavvikling	Sannsynlig	Liv og helse	Små		- Regulere veibredder som sikrer oversiktlig og tilfredsstillende kjørebaner. Dvs. at Åslyveien får en sammenhengende asfaltert bredde på 5 meter.	
		Stabilitet	Middels			

		Materielle verdier	Små			
Ulykker gående/syklende (myke trafikanter)	Sannsynlig	Liv og helse	Store		- Det sikres forlengelse av fortau langs Åslyveien og deler av Broen med en bredde på minimum 2,5 meter.	
		Stabilitet	Små			
		Materielle verdier	Små			
Kilder til støybelastning	Sannsynlig	Liv og helse	Middels		- Det settes i bestemmelsene at detaljering av støyforhold skal foreligge før det kan gis rammetillatelse. - Det bør innarbeides anbefalinger fra støynotat når det gjelder støyutslipp og plassering av tekniske installasjoner.	
		Stabilitet	Små			
		Materielle verdier	Små			

6 VEDLEGG

PLANDOKUMENTER:

Plankart, Spir arkitekter AS	Datert 20.05.2025
Reguleringsbestemmelser, Spir arkitekter AS	Datert 20.05.2025
ROS-analyse, Spir arkitekter AS	Datert 29.04.2025

ILLUSTRASJONER:

Illustrasjonshefte, Spir arkitekter AS	Datert 24.04.2025
--	-------------------

TEMAUTREDNINGER:

Teknisk notat - Områdestabilitet, Grunnteknikk AS	Datert 14.10.2024
Fagrapport Naturmangfold, Norconsult AS	Datert 16.12.2024
Trafikknotat, Malvåg Consulting AS	Datert 17.12.2024
Lydforhold, Akustikk-konsult AS	Datert 29.04.2025
Kommunalteknisk notat, Ingeniørservice AS	Datert 22.05.2025

ANDRE VEDLEGG:

Kopi av varslingsbrev og innkomne merknader	
Merknadsoversikt, Spir arkitekter AS	Datert 11.02.2025