



## Arealplan

Saksbehandler: Ida Nilsen Hidle  
Direkte telefon:  
Vår ref.: 26/47330  
Deres ref.:  
Dato: 06.05.2026

Spir Arkitekter As  
Tollbodgaten 22  
3111 Tønsberg

### **Endring av detaljregulering av Træleborgveien 15 - planID 20210206 - behandling av planinitiativ**

Vi viser til planinitiativ datert 16.03.2026 for endring av detaljregulering av Træleborgveien 15.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd og delegasjonsreglement vedtatt i Tønsberg kommunestyre den 31.1.2024 (KST-sak 009/24) har kommuneadministrasjonen besluttet at planinitiativet ikke stoppes. Dette innebærer at forslagsstiller kan arbeide videre med planendringen.

#### **Beskrivelse av planinitiativet**

Spir arkitekter AS har på vegne av Træleborgveien 15 AS sendt kommunen planinitiativ for endring av detaljregulering av Træleborgveien 15, planID 20210206.

Hensikten med planendringen er å legge til rette for forretning for plasskrevende varehandel i tillegg til gjeldende arealformål. Forslagsstiller antar at byggevarer er mest aktuelt. Ettersom etablering av plasskrevende varehandel i tillegg til gjeldende arealformål kan medføre en relativt stor trafikkøkning, foreslås det en alternativ løsning der utnyttelsesgraden reduseres til maksimalt 3000 m<sup>2</sup> BRA, hvis det etableres plasskrevende varehandel. I så fall vil ny bebyggelse i hovedsak bli en videreføring av eksisterende bygningsmasse, men med en oppgradering og tilpasning til salg av plasskrevende varer. Planendringen innebærer ikke økning av byggehøyder. Eksisterende bestemmelser som følger av nærheten til Presterødkilen naturreservat foreslås videreført.

En utfyllende beskrivelse av planendringen framgår av planinitiativet.

#### **Forholdet til kommuneplan og kommunedelplan**

Området som ønskes regulert er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål med kombinasjonen forretning/næringsbebyggelse/tjenesteyting. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde #21 Tønsberg by og omfattes av hensynssone for ras- og skredfare.

I kommunedelplan for Stensarmen, vedtatt 16.09.2009, er området avsatt til kombinert formål forretning/kontor. I henhold til bestemmelse § 3.4 tillates det «maksimalt 3000 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal av virksomheter som ikke er trafikkspakende utover dagens virksomhet».

#### **Forholdet til gjeldende reguleringsplan**

Gjeldende reguleringsplan for Træleborgveien 15 legger til rette for et nytt kontorbygg med tilhørende produksjonslokaler. Størstedelen av eiendommen er regulert til kombinert formål kontor, industri og lager (KBA) med en maksimal utnyttelse på 11 500 m<sup>2</sup> BRA. Bestemmelsene åpner også for etablering av

håndverks- og produksjonsbedrifter, samt privat tjenesteyting innenfor felt KBA. Resterende del av eiendommen er regulert til henholdsvis vei, park og vegetasjonsskjerm.

#### **Rettslig grunnlag**

- Plan- og bygningsloven § 12-8 Oppstart av reguleringsarbeid
- Plan- og bygningsloven § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan

#### **Kommunens vurdering**

I utgangspunktet ønsker forslagsstiller å åpne for handel med plasskrevende varer i tillegg til gjeldende arealformål. I planinitiativet er det imidlertid nevnt et alternativ der utnyttelsesgraden reduseres til 3000 m<sup>2</sup> BRA hvis det kun etableres forretning for plasskrevende varer. Dersom det åpnes for å etablere plasskrevende varehandel i tillegg til kontor, industri og lager, kan dette føre til en vesentlig økning av trafikken i området. I henhold til Kommunedelplan for Stensarmen, tillates det ikke forretningsvirksomhet som skaper mer trafikk enn dagens virksomhet. Kommuneadministrasjonen mener det må være en forutsetning for det videre planarbeidet at det kun legges til rette for forretning for plasskrevende varer.

I arbeidet med den gjeldende reguleringsplanen for Træleborgveien 15, var bebyggelsens virkninger for Presterødkilen naturreservat og det tilhørende fuglelivet et viktig tema. Det er i den gjeldende planen stilt krav om blant annet nedtrappende byggehøyder mot naturreservatet og et minimumskrav om andel av fasaden som skal være uten speilvirkning. Ifølge planinitiativet er disse bestemmelsene tenkt videreført.

Kommuneadministrasjonen vurderer at endringen er i tråd med overordnede planer og målsetninger i kommunen. Vi kan på nåværende tidspunkt ikke se at endringen, slik den er beskrevet i planinitiativet, vil berøre vesentlige interesser i en slik grad at planinitiativet bør stanses. Vi forutsetter imidlertid at en gjennom planendringen sikrer at det kun kan etableres plasskrevende varehandel. Dersom det åpnes for forretningsbebyggelse i tillegg til de eksisterende formålene, vil dette kunne gi en vesentlig trafikkøkning i området.

#### **Konklusjon og videre saksgang**

Kommuneadministrasjonen har besluttet at planinitiativet ikke stoppes. Dette innebærer at planarbeidet kan starte opp.

Saksbehandler kaller inn til oppstartsmøte.

#### **Gebyr**

Behandling av planinitiativet er fakturert i tråd med kommunens gebyrregulativ for arealplansaker for 2026.

Med hilsen

Ida Nilsen Hidle  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

