



Arealplan

Saksbehandler: Tomine Alette Petrine Krogh
Direkte telefon:
Vår ref.: 26/26512
Deres ref.:
Dato: 13.03.2026

Wirgenes Vei 12 As
Wirgenes vei 3
3157 BARKÅKER

Planendring for del av Barkåker næringsområde - Wirgenes vei 12 og 14 - 51/541 - behandling av planinitiativ

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 arealplanavdelingen besluttet følgende:

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for detaljregulering av Wirgenes vei 12 og 14, datert 22.01.2026.

Beskrivelse av planinitiativet

Spir har på vegne av Wirgenes vei 12 AS ved Ole Christian Vistad, sendt kommunen planinitiativ for Wirgenes vei 12 og 14, gbnr. 51/541.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for dagens bruk av området på Wirgenes vei 12 og 14.

I dag drives det med handelsvirksomhet på området, hovedsakelig lager med butikksalg for proffmarkedet, og mindre andel for allmennheten. Virksomhetene på området er Fagflis og XL-bygg.

Forholdet til kommuneplan og reguleringsplan

Området som ønskes regulert, er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det omfattes også av hensynssone ras- og skredfare, samt bestemmelsesområde #18: «1 000 m2 BRA per virksomhet til engroshandel med byggevarer, tunge kjøretøy og med maskiner og utstyr til jordbruk og skogbruk innenfor Barkåker næringsområde».

Området er regulert til N2 – næringsbebyggelse i reguleringsplan *del av Barkåker næringsområde*, planID: 20110047.

Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 andre ledd:

«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet

skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Kommunens vurdering

Det ble gitt en midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan § 5.2 og kommuneplanen § 2.1.1 for etablering av et nytt byggevarehus med kontorer på området. Dette ble vedtatt den 25.03.2022 av utvalget for plan og bygg. Dispensasjonen ble gitt inntil det er utarbeidet en ny reguleringsplan for området, og maksimalt for 2 år. Arealplanavdelingen anser det derfor som politisk avklart at videreføring av dagens bruk kan vurderes gjennom en planprosess, og at planinitiativet derfor ikke bør stoppes.

Barkåker fungerer godt som næringsområde for arealkrevende og bilbaserte virksomheter, men egner seg mindre for virksomheter med stort kundebesøk. Området har lite kundegrunnlag i gangavstand og begrenset kollektivdekning. Hvis det åpnes for mer publikumsrettet handel her, så kan det bidra til å svekke kommunens handelsstrategi og mål for by- og senterutvikling. Dette samsvarer også med vurderingene i Asplan Viaks handelsanalyse (2023) og i temautredningen for næringsområder, handel og bransjeglikning til kommuneplanen, som peker på risiko for at plasskrevende virksomheter gradvis får et bredere vareutvalg. En slik utvikling kan føre til økt handelslekkasje, fortrenge industri/logistikk, samt komme i konflikt med både lokale og regionale føringer.

Samtidig er plasskrevende næringer, som Fagflis, en viktig del av næringsstrukturen i Tønsberg. Slike virksomheter bidrar til verdiskaping, arbeidsplasser og leveranser til bygg- og eiendomssektoren. Det er derfor viktig at aktører som Fagflis får utviklingsmuligheter, men på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med kommunens handels- og byutviklingsmål.

Kommunen vurderer at den omsøkte videreføringen av handelsvirksomhet ikke er i tråd med intensjonen bak arealformålet næringsbebyggelse, verken i kommuneplanens arealdel eller i gjeldende reguleringsformål N2. Området er ikke avsatt for handel rettet mot allmennheten, og det har vært et tydelig mål å unngå at Barkåker næringsområde utvikles i retning av ordinær handel eller bransjeglikning. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan er også utformet for å hindre nøyaktig det som nå ønskes tillatt.

Ut ifra dette er det nødvendig at planarbeidet behandles gjennom en ordinær planprosess, da det ikke oppfyller kriteriene for at den skal kunne behandles etter forenklet prosess jf. pbl § 12-14. I planarbeidet vil det være viktig å sikre at virksomheten fortsatt hovedsakelig er rettet mot proffmarkedet, og det må vurderes hvilke bestemmelser som er egnet for å styre dette. Det kan blant annet gjøres gjennom maks-grenser til parkering, men det vil også være nødvendig å se på andre virkemidler som kan begrense risikoen for bransjeglikning og økt besøksintensitet.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel § 49.1 ble utformet for å håndtere utfordringer knyttet til plasskrevende virksomheter og risiko for bransjeglikning. Bestemmelsene om visningslokaler og hentepunkt er et resultat av dette arbeidet. Bestemmelsen inneholder krav om begrensnings av arealbruk, maks-krav til parkering og at aktivitetene i lokalene skal ha sammenheng med virksomheten som foregår i resten av lokalene. Flere av disse prinsippene vil være relevante å ta med videre i denne plansaken. I planarbeidet må det blant annet sikres at aktivitetene på stedet skal ha en klar

sammenheng med det som foregår i resten av lokalene, som er industri-, verksted- og lagervirksomhet. I tillegg vil det være nødvendig å vurdere forhold som knytter seg til trafikk og parkering.

Kommunen velger å ikke stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd, men forutsetter at de nevnte forholdene blir fulgt opp videre i planprosessen.

Konklusjon og videre saksgang

Planarbeidet kan starte opp.

Kommunen kaller inn til oppstartsmøte.

Gebyr

Det vil bli fakturert i tråd med kommunens gebyrregulativ for arealplansaker for 2026. Gebyret faktureres i egen oversendelse.

Med hilsen

Tomine Alette Petrine Krogh
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.