



Saksbehandler:  
Ståle Sørensen, telefon:  
Arealplan

## Detaljregulering for Broen næringsområde - planID 3905 20240232 - første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	24.04.2026	PS	038/26
Eldreråd	20.04.2026	PS	022/26
Klima- og miljøutvalget	20.04.2026	PS	019/26
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.04.2026	PS	027/26
Ungdomsrådet	20.04.2026	PS	022/26

### Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Broen næringsområde, PlanID 3905 20240232, med plankart datert 17.03.2026, bestemmelser datert 17.03.2026 og planbeskrivelse datert 13.03.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Broen industriområde, planID 3905 21010 bli opphevet.

### 20.04.2026 Eldreråd:

#### Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

#### ELDR - 022/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Broen næringsområde, PlanID 3905 20240232, med plankart datert 17.03.2026, bestemmelser datert 17.03.2026 og planbeskrivelse datert 13.03.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Broen industriområde, planID 3905 21010 bli opphevet.

## **20.04.2026 Råd for personer med funksjonsnedsettelse:**

### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **RPFN - 027/26 Vedtak:**

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Broen næringsområde, PlanID 3905 20240232, med plankart datert 17.03.2026, bestemmelser datert 17.03.2026 og planbeskrivelse datert 13.03.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Broen industriområde, planID 3905 21010 bli opphevet.

## **20.04.2026 Klima- og miljøutvalget:**

### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **KLIMA - 019/26 Vedtak:**

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Broen næringsområde, PlanID 3905 20240232, med plankart datert 17.03.2026, bestemmelser datert 17.03.2026 og planbeskrivelse datert 13.03.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Broen industriområde, planID 3905 21010 bli opphevet.

## **20.04.2026 Ungdomsrådet:**

### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **UNG - 022/26 Vedtak:**

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Broen næringsområde, PlanID 3905 20240232, med plankart datert 17.03.2026, bestemmelser datert 17.03.2026 og planbeskrivelse datert 13.03.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Broen industriområde, planID 3905 21010 bli opphevet.

#### **24.04.2026 Utvalg for plan og bygg:**

##### **Møtebehandling:**

##### **Votering:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

##### **UPB - 038/26 Vedtak:**

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Broen næringsområde, PlanID 3905 20240232, med plankart datert 17.03.2026, bestemmelser datert 17.03.2026 og planbeskrivelse datert 13.03.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Broen industriområde, planID 3905 21010 bli opphevet.

## 1 Sammendrag

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Edh Eiendom AS forslag til detaljregulering av Broen næringsområde. Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelsen av et eksisterende næringsområde gjennom økt fotavtrykk og økte byggehøyder.

Planområdet ligger nordøst for Sem, ved næringsområdet på Ås. Planområdet dekker et areal på ca. 75 daa.

Planområdet er i dag i bruk til næringsbebyggelse og lagringsområder. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til næringsbebyggelse.

Det kom inn 7 innspill til varsel om planoppstart. Uttalelsene var fra Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), Statens vegvesen, Vestfold fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Lede AS, Naturvernforbundet i Tønsberg og Færder og Sigve Ektvedt. Hovedmomenter i innspillene:

- NVE opplyser at naturfarer som flom, skred, grunnforhold må undersøkes og avklares i reguleringsplan.
- Statens vegvesen opplyser at planen må søke løsninger som reduserer transportbehovet, sikrer god trafiksikkerhet og tilstrekkelig vegkapasitet mm.
- Vestfold fylkeskommune legger til grunn føringene fra kommuneplanen og RPBA om at det ikke kan tillates rene kontorbedrifter på Ås, at krysset ved fv. 256 må vurderes på nytt på grunn av trafikk og sikkerhet og at byggeforbudssone på 15 m må respekteres.
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark opplyser blant annet at planforslaget må ivareta og vurdere dyrka og dyrkbar jord, buffersoner mot landbruksarealer, naturmangfold, samfunnssikkerhet gjennom ROS-analyse, klimatilpasning, støy etter retningslinje T-1442/2021, forurenset grunn, vassdrag: 100-metersbeltet langs vassdrag skal ivareta natur, friluftsliv og kulturmiljø, og kantvegetasjon skal beskyttes, landskapverdier mm.
- Lede AS opplyser at eksisterende elektriske anlegg i planområdet må ivaretas, at det kan være behov for én eller flere nye nettstasjoner.
- Naturvernforbundet i Tønsberg og Færder opplyser at naturtypen frisk lågurtedelløvskog, hul eik, flomskogmark må ivaretas. Opplyser at det må legges til rette for miljøvennlige reiser, sikres gode overvannsløsninger og tiltak mot lysforurensning.
- Sigve Ektvedt ønsker at det blir opprettholdt grønt belte og gjerde som det står i dagens plan.

Hvordan er dette hensyntatt i plan:

- Naturfarer er undersøkt og sikret i planforslaget gjennom hensynssone flomfare i plankart med tilhørende bestemmelser.
- Det er utarbeidet et trafikknotat som vurderer kapasitet på vei og kryss. For å bedre trafiksikkerheten er det i planforslaget satt krav om opparbeiding av fortau. Planforslaget følger opp innspillet om byggegrense mot fv. 256.
- Planforslaget åpner ikke opp for rene kontorbedrifter, men tilrettelegger for høyere utnyttelse innenfor et eksisterende næringsområde.
- Det er lagt inn buffersone i plankart, men kommunedirektøren anbefaler at bredden på denne vurderes nærmere fram mot sluttbehandling.
- Kantvegetasjon registrert som frisk lågurtedelløvskog er ivaretatt i planforslaget med hensynssone bevaring naturmiljø i plankart. Hul eik og flomskogmark ligger utenfor planområdet og vil ikke bli berørt.
- Det er i planbestemmelser lagt inn krav ved etablering av belysning for å redusere lysforurensning innenfor planområdet.
- Planområdet vil ikke berøre eiendommen til Sigve Ektvedt (firma).

Kommunedirektøren anser at planarbeidet ikke omfattes av prosess eller utredningskravene i forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er utarbeidet i tråd med kommuneplanens arealdel med tanke på plassering av rett virksomhet på rett plass og bedre arealutnyttelse innenfor et eksisterende næringsområde. Selv om kommunedirektøren anser at mye ved planforslaget er positivt, er det enkelte temaer/hensyn som er vurdert til ikke å være tilstrekkelig belyst/avklart/ivaretatt og som kommunedirektøren anbefaler blir vurdert nærmere fram mot sluttbehandling, herunder:

- Støykonsekvenser mot tilgrensende boligbebyggelse
- Virkning på landskapet og buffersone mot dyrka mark
- Eierform på vei
- Maksgrenser for biloppstillingsplasser
- Plassering av renovasjon og varemottak for felt NÆ2
- Trafikksikkerhet i internt kryss
- Tilgjengelighet hentepunkter/utstillingslokaler
- Ikke åpne opp for næring med støv/lukt/luftforurensning

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes.

#### **Vedlegg:**

Reguleringsbestemmelser

Plankart

Planbeskrivelse

Eierformkart

Trafikknotat

Illustrasjonshefte\_reduisert

## **2 Bakgrunn for saken**

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Edh Eiendom AS forslag til detaljregulering av Broen næringsområde. Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelsen av et eksisterende næringsområde gjennom økt fotavtrykk og økte byggehøyder.

Planoppstart ble varslet 05.04.24. Komplette planforslag ble mottatt 13.03.2026.

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.

## **3 Faktagrunnlag**

Broen næringsområde ligger nordøst for Sem ved næringsområdet på Ås. Planområdet dekker et areal på ca. 75 daa.

I dag består planområdet hovedsakelig av arealer for næringsbebyggelse, lagringsområder og veiareal. Næringsområde grenser mot Aulielva hvor det er en vegetert kantsone mot elva. Området grenser også mot jordbruksarealer og mot noen boligtomter mot øst.

Hjemmelshavere innenfor planområdet er:

Hjemmelshaver	Gbnr.
TØNSBERG KOMMUNE	13/9, 14/44, 14/49, 51/399, 51/485, 51/525
OPPLÆRINGSKONTORET FOR TØMRERFAGET I VESTFOLD	14/19, 14/68
EDH EIENDOM AS	14/108, 51/5, 51/100, 51/196, 51/282, 51/486, 51/489, 51/490
EKTVEDT CAROLINE og EKTVEDT SIGVE	51/64
BROEN NÆRINGSBYGG AS	51/487
BROEN NÆRINGSSENTER AS	51/491
PHOENIX EIENDOM AS	51/588
VESTFOLD FYLKESKOMMUNE	230/2

Langs Semsbyveien er det registrert rød støysone. Gul støysone strekker seg lenger inn og dekker store deler av den nordre delene av planområdet.

Planområdet har adkomst fra Åshaugveien.

#### 4 Rettslig grunnlag

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

#### 5 Planstatus

I kommuneplanens arealdel (2023 - 2035) er planområdet i hovedsak avsatt til nåværende næringsbebyggelse, i tillegg til noe areal avsatt til veg og LNFR. Deler av planområdet er i kommuneplanen angitt med hensynssone bevaring naturmiljø, flomfare, ras- og skredfare.

Deler av planområdet er regulert i reguleringsplan for Broen industriområde, planID 21010, vedtatt 2002.

#### 6 Merknader til varsel om planoppstart

Det kom inn 7 innspill til varsel om planoppstart. Punktene under gir en kort oppsummering av innkomne innspill. Alle merknader er referert og kommentert av plankonsulent i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen ligger som vedlegg i saken.

##### Norges vassdrag og energidirektorat, 10.04.2024

- NVE understreker at reguleringsplanen må sikre tilstrekkelig trygghet mot naturfarer i tråd med plan- og bygningsloven og TEK17. Alle relevante naturfareforhold skal være avklart på reguleringsplannivå, ikke skjøvet til byggesaken.
- Faresoner: Dersom det foreligger flom-, skred- eller andre naturfarer, skal disse vises som hensynssoner i planen, med nødvendige bestemmelser.
- Flomfare: Deler av planområdet kan være utsatt for flom. Reell flomfare må utredes, og planen skal oppfylle kravene i TEK17 og NVEs veiledere for flomsikkerhet.
- Kvikkleire: Området kan inneholde marin leire. Det må avklares om det finnes kvikkleire, og om skred høyere i terrenget kan true området. Krav i TEK17 og NVEs kvikkleireveileder skal følges, og skredfare må være avklart før offentlig ettersyn.
- Overvann: Økt utbygging gir større overvannsbelastning. Planen må vise hvordan overvann håndteres, inkludert areal for tiltak, naturbaserte løsninger og hensyn til klimaendringer.

- Vassdrag: Planområdet grenser til Aulivassdraget. Vassdragsmiljøet, kantvegetasjon og allmenne interesser skal sikres etter vannressursloven. Inngrep må beskrives og vurderes, og tiltak kan være konsesjonspliktige.

#### Statens vegvesen, 25.04.2024

- Planlegging må være helhetlig og følge nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og prinsipper for bærekraftig utvikling.
- Transportbehovet bør reduseres, med gode løsninger for gående, syklende og kollektivtrafikk.
- Vekst i persontrafikk bør tas gjennom gange, sykkel og eksisterende kollektivtilbud.
- Trafikksikkerhet for alle grupper skal vektlegges, i tråd med nullvisjonen om null drepte og hardt skadde.
- Ekstra trafikksikkerhetstiltak kan være nødvendig for myke trafikanter og må inngå i planarbeidet.
- Beredskap, samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet må vurderes, inkludert omkjøringsveger.
- Utbygging skal sikre god kapasitet på vegnettet og trygg adkomst for både kjørende og myke trafikanter.
- Teknisk infrastruktur må være tilstrekkelig (veg, gang- og sykkelveg, parkering, avløp, overvann, energi m.m.).
- Planlegging må støtte klima- og bærekraftige løsninger, inkludert håndtering av flom og overvann.
- Risiko- og sårbarhetsvurderinger er viktige, og klima, samfunnssikkerhet og beredskap henger tett sammen.

#### Vestfold fylkeskommune, 02.05.2024

- Planen må følge kommuneplanen og RPBA, som ikke tillater rene kontorbedrifter på Ås.
- Krysset ved fv. 256 må vurderes på nytt på grunn av trafikk og sikkerhet
- Byggeforbudssone på 15 m må respekteres.
- Ingen kulturminner berøres.

#### Statsforvalter i Vestfold og Telemark, 02.05.2024

- Landbruk: Dyrka og dyrkbar jord skal beskyttes, og omdisponering skal unngås. Buffersoner mot landbruksarealer må sikres.
- Naturmangfold: Naturtyper og arter av nasjonal eller regional verdi skal bevares. Det kreves naturtypekartlegging (NiN) der det kan finnes viktige naturverdier. Hule eiker skal sikres med 15 meters hensynssone.
- Klimagass og karbonrike arealer: Utbygging i myr, våtmark og skog bør unngås for å bevare karbonlagring.
- Samfunnssikkerhet: Planer skal ha ROS-analyse, og risikoområder skal vises med hensynssoner.
- Klimatilpasning: Planleggingen må ta høyde for framtidige klimaendringer, med vekt på gode overvannsløsninger og naturbaserte tiltak.
- Støy: Støyforhold skal vurderes og følge retningslinje T-1442/2021.
- Forurenset grunn: Områder med kjent eller mistenkt forurensning må kartlegges og avmerkes.
- Vassdrag: 100-metersbeltet langs vassdrag skal ivareta natur, friluftsliv og kulturmiljø, og kantvegetasjon skal beskyttes.
- Avløp: Avløpsrensing må være tilstrekkelig og ha kapasitet til ny utbygging.
- Friluftsliv: Viktige friluftsområder og allmennhetens tilgang skal opprettholdes.
- Bolig-, areal- og transportplanlegging: Utbygging bør støtte kompakte tettsteder og prioritere gange, sykkel og kollektivtransport.

- Andre hensyn: Landskap, luftkvalitet, universell utforming, storulykkebedrifter, gravplasser samt barn og unges interesser skal også ivaretas.

#### Lede AS, 02.05.2024

- Eksisterende elektriske anlegg - Nettselskapet har anlegg i planområdet som må ivaretas.
- Avstand - Tiltak kan normalt gjøres min. 1 meter fra kabelgrøft.
- Nye nettstasjon - Kan være behov for én eller flere nye nettstasjoner basert på effektbehov, utbygger må oppgi forventet effektbehov, sette av tilstrekkelig areal og riktig avstand til bebyggelse
- Kostnader - Den som utløser tiltak (flytting, forsterkning, nyanlegg) må betale kostnadene, inkludert varige rettigheter

#### Naturvernforbundet i Tønsberg og Færder, 03.05.2024

- Naturtyper - Planområdet berører naturtypen frisk lågurtedelløvskog av moderat kvalitet, som må ivareta
- Naturtyper i nærområde - Hul eik av svært høy verdi, flomskogmark av moderat kvalitet, trolig en av de største i kommunen - Direkte og indirekte påvirkning må vurderes.
- Hensynssone for bevaring av naturmiljø langs Aulielva, som overlapper planområdet, skal legges til grunn.
- Mobilitetsplan - Det skal utarbeides en mobilitetsplan som legger til rette for miljøvennlige reiser til skole, arbeid og barnehage. Tiltak for gående og syklende må inkluderes.
- Overvann - Det er behov for gode overvannsløsninger, inkludert fordrøyningsmagasin og vurdering av infiltrasjon/fordrøyning på tak.
- Lysforurensning - ROS-analysen må også omfatte tiltak mot lysforurensning.

#### Sigve Ektvedt, 09.05.2024

Vi ønsker at det blir opprettholdt mot vår grense at det skal være grønt belte og gjerde som det står i dagens plan .

Og at nye plan starter i grensa. Vi stiller gjerne til møte med kommunen og landbruks myndigheter. Hva er grunn til at man skal lage en ny plan

### **7 Planbeskrivelse**

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og vurderer virkninger av planforslaget/ planens konsekvenser ligger vedlagt saken.

### **8 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:

*Ulykker gående/syklende (myke trafikanter). Forslag på tiltak: Det bør sikres en videreføring og etablering fortau langs Broen med en bredde på minimum 2,5 meter.*

I planforslaget er dette innarbeidet.

### **9 Kommunedirektørens vurderinger**

#### **9.1 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.

## **9.2 Bebyggelse**

### **9.2.1 Arealformål**

Planforslaget åpner opp for næringsbebyggelse med underformålene “håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer”. Det er tillatt med tilhørende kontor til virksomhetene, det er imidlertid ikke ønskelig med rene kontorbedrifter. Dette er presisert i bestemmelsene. Forslåtte formål og bruk er i tråd med kommuneplanens areadel (KPA).

Planforslaget åpner opp for at det kan etableres “tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt med et samlet areal på inntil 250 m<sup>2</sup> per virksomhet”. Videre er det angitt begrensning på arealet, der hentepunktet/utstillingspunktet ikke kan utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens samlede areal (BRA). Dette er i samsvar med KPA som åpner opp for at en del av virksomheten kan tilrettelegges som utstillingslokale og hentepunkt.

### **9.2.2 Byggehøyde**

Gesimshøyden er satt til 12 meter for feltene NÆ 1-3 og NÆ5 og 10 meter for felt NÆ4. Felt NÆ6 er foreslått med saltak med gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 14 meter. Etter kommunedirektørens syn, bryter ikke høyden med øvrig høyde på næringsbebyggelse i området. Til sammenligning har Feide (bobilhotel) vis-a-vis Semsbyveien byggehøyde 14 meter.

Planområdet grenser stort sett til LNF, men en mindre del av planområdet grenser opp mot noe småhusbebyggelse i øst og næringsbebyggelse i nord øst. Med byggegrense 10 meter fra formåls grensen og moderate byggehøyder anser kommunedirektøren at byggehøyden ikke vil virke vesentlig negativt for tilgrensende boliger. Se for øvrig kommunedirektørens vurdering av nær- og fjernvirkning under punkt 9.4.



Figur 1: Foreslått bebyggelse sett fra nordøst.

### 9.2.3 Byggegrenser

Byggegrensen mot boligbebyggelsen i sørøst er satt 10 meter fra plangrensen. Byggegrensen mot Semsbyveien følger planforslaget opp fylkeskommunens anbefaling om byggegrense 15 meter fra senterlinje. Samme byggegrense er foreslått mot veien Broen. Byggegrense mot den interne veien er satt til ca. 7 meter fra senterlinje. Kommunedirektøren har ingen merknader til foreslåtte byggegrenser.

### 9.2.3 Eiendomsgrenser

Det fremgår av kommunens kartgrunnlag at enkelte eiendomsgrenser langs Semsbyveien er usikre. Kommunedirektøren anbefaler at det fram mot sluttbehandling vurderes om det er behov for å få grensepåvisning av disse.

### 9.3 Uteoppholdsarealer til tilgrensende bebyggelse

Planområdet grenser opp mot boliger i øst. Det er derfor naturlig å vurdere hvilke virkninger planforslaget har for uteoppholdsarealene for denne bebyggelsen.

Det er ikke gjennomført sol-/skyggeanalyse for nabobebyggelse i øst. Kommunedirektøren mener imidlertid at byggegrensen på 10 meter og moderate byggehøyder gjør at uteoppholdsarealene vil få tilfredsstillende solforhold.

I planbeskrivelsen opplyses det om at næringsområde per i dag ikke har støyende virksomheter og at det ikke planlegges for det i det nye framtiden. I planforslaget vises det til at det er støy i området, men at støykilden er fra E18 og Semsbyveien. Videre mener de byggetiltaket vil bedre støyforholdene da ny bebyggelse vil fungere som en skjerm mot støykilde. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen, men mener det er en mangel at planforslaget ikke har vurdert hvilke konsekvenser ny trafikk vil få tilgrensende boligbebyggelse med tanke på støy. Kommunedirektøren anbefaler at det

stilles vilkår om støyutredning og innarbeide nødvendige støyreducerende tiltak før planen kan sluttbehandles.

#### 9.4 Landskap

Planområde ligger i et åpent landskap og grenser mot Aulielva i vest og dyrka mark mot øst. Planforslaget med foreslåtte volumer er vist fra flere standpunkter som viser fjern- og nærvirkning.

##### Fjernvirkning

Standpunkt 1 og 6 viser planforslaget fra Jarlsberggata, henholdsvis ved Jarlsberg hovedgård og ved flystripa. Fra hovedgården kan man tydelig se den nye bebyggelsen. Den danner imidlertid ikke ny silhuett. Fra flystripa forsvinner noe av bebyggelsen bak høydedraget (Raaet), men er fortsatt synlig.

Fra standpunkt 3, Semslinna ved Jarlsberg rundkjøring blir deler av bebyggelsen skjult bak kantvegetasjonen langs Aulielva. Bebyggelsen danner ikke ny silhuett. Fra standpunkt 4, Semslinna ved Aulilund ligger store deler av bebyggelse bak kantvegetasjonen langs Aulielva og er lite synlig. Her danner imidlertid den synlige delen ny silhuett. Fra standpunkt 5, ved Semsbyveien 124 vil den nye bebyggelsen i liten grad bli synlig da den ligger bakte kantvegetasjon langs Aulielva.

Forslått bebyggelse er stort sett skjult bak vegetasjon og har liten negativ virkning for opplevelsen av landskapet, bortsett fra Jarlsberg hovedgård (se figur 2 og 3). Her oppleves den foreslåtte bebyggelse som en "lengre vegg" og de firkantete volumene som et fremmed element i det åpne jordbrukslandskapet. I plankartet er det regulert inn en vegetasjonsskjerm i øst mot Jarlsberg og i bestemmelsene er det krav om etablering av feltsjiktet skjerm. Bredden på vegetasjonsskjermen er imidlertid kun 3 meter og det er ikke angitt når vegetasjonsskjermen skal etableres. Kommunedirektøren anser at bredden er smal for å få til en funksjonell flersjiktet skjerm jf. intensjonen i bestemmelsene og anbefaler at det fram mot sluttbehandling vurderer å utvide denne, samt sikre opparbeidelse gjennom rekkefølgebestemmelse.



Figur 2: Dagens situasjon sett fra Jarlsberg Hovedgård.



Figur 3: Ny situasjon med sett fra Jarlsberg Hovedgård. Sort strek viser regulert ny bebyggelse.

### Nærvirkning

Fra standpunkt 2, Åshaugveien ser man tydelig foreslått ny bebyggelse. I illustrasjonen under er ikke vegetasjon lagt inn, men i planforslaget er det satt krav om opparbeidelse av parkbelte mot Semsbyveien og Broen innenfor formål vegetasjonsskjerm. Kommunedirektøren mener dette er et godt grep som vil bidra til at bebyggelse ikke blir for dominerende og gir en mer tiltalende adkomst til næringsområdet og boligområde lenger bak.



Figur 4: Foreslått bebyggelse (på venstre side) sett fra Åslyveien i nordøst.

## 9.5 Teknisk infrastruktur

### 9.5.1 Trafikkforhold

Broen møter fylkesvei 256 i et T-kryss. Sør for krysset heter fylkesveien Semsbyveien. Nord for krysset heter fylkesveien Åshaugveien.

I "Trafikknotatet Broen næringsområde" 13.03.2026 har konsulent sett på de trafikale konsekvensene av mertrafikken i krysset fv. 256 Åshaugveien X Broen. Trafikktellingen er gjennomført i morgenrushet og tallfester maxtiden som representerer 10% av total trafikkmengde. Basert på tellingene er ÅDT for de forskjellige veiene anslått til å være:

- 4 650 i ÅDT i Semsbyveien (fylkesvei 256) i ÅDT (gjennomsnittlig)
- 2 600 i ÅDT Broen til Åslyveien
- 1 600 i ÅDT i Broen næringsområde

I notatet står det at det er vanskelig å tallfeste nøyaktig turproduksjon lagervirksomheter. Det legges imidlertid til grunn at utvidelsen vil føre til lav turproduksjon, med tanke på at planforslaget i stor grad legger til rette for utvidelser av allerede eksisterende virksomheter. Etter en samlet vurdering anslås det at utvidelsen av Broen næringsområde vil gi en trafikkøkning på 400 kjøretøy per dag. I tillegg kommer ny turproduksjon fra Ås Næringspark (under regulering). Samlet trafikkøkning er vurdert til å bli 500 kjøretøy per dag i Broen, inn mot kryss med fv. 256 Åshaugveien.

I henhold til "Statens vegvesens håndbok V713 Trafikkberegninger" er innslagspunktet for når venstresvingefelt i T-kryss overskredet.

Til tross for dette har konsulent i notatet vurdert "at mertrafikken ikke endrer dagens situasjon vesentlig" og at det at "T-krysset kan videreføres slik det er i dag."

Avviket begrunnes med følgende:

1. T-krysset er ikke et ulykkespunkt.
2. Det er lav fartsgrense 40 km/t på stedet, og observerte hastigheter er også lave.
3. Det er gode frisisiktsforhold i krysset.
4. Det ble observert få situasjoner med køutfordringer.

Til sammenligning er det regulert inn venstresvingfelt for næringsområdet ved Semsbyveien 112. Denne planen åpner imidlertid opp for handel og ligger i et område med fartsgrense 60 km/t. Det vises også til pågående regulering for Ås næringspark der det ikke ligger inne krav om venstresvingfelt.

Selv om kryssutformingen avviker fra håndboken anser kommunedirektøren at planen kan legges ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren ber særskilt vegmyndighet vurderer dette forholdet når den legges ut.

I planforslaget er kjørevei KV3 og tilgrensende veigrunn satt til offentlig. Dette samsvarer med dagens situasjon. Kommunedirektøren ser imidlertid ikke behov for at kommunen skal eie og drifte denne veien. Kommunedirektøren anbefaler at det fram mot sluttbehandling vurderer om denne kan settes til privat/felles.

### **9.5.2 Parkering**

Planforslaget legger til rette for næringsbebyggelse med underformålene håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer. I kommuneplanens arealdel (KPA) er anbefalt parkeringskrav differensiert mellom publikumsbygninger og arbeidsbygninger. Beliggenhet og foreslått formål tilsier at bebyggelsen innenfor planforslaget vil være arbeidsbygninger. I KPA anbefales det 1 biloppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA og 1 sykkelparkering per 100 m<sup>2</sup> BRA.

I planforslaget legges det opp til 0,5 biloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Selv om parkeringskravet er lavere en anbefalingene i KPA mener kommunedirektøren dette er riktig nivå da planforslaget også åpner opp for en mindre andel av virksomhetene kan ha utstillingslokaler og hentepunkt. Foreslåtte bestemmelser angir ikke en konkret maksimumsgrense for biloppstillingsplasser. For å sikre at dette ikke fører til mer besøksintensiv virksomhet enn ønsket, bør kommunen fram mot sluttbehandling vurdere innarbeide en maksimumsgrense for p-plasser i bestemmelsene.

I planforslaget kreves 1 sykkeloppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA. Dette er i tråd med KPA.

### **9.5.3 Kollektiv, gange og sykkel**

Nærmeste bussholdeplass ligger langs Jarlsberggata (fylkesvei 35). Det er god adkomst til bussholdeplassen på sørsiden av Jarlsbergsgate (retning Tønsberg), men for å komme seg til

bussholdeplassen på nordsiden (til Ås/Revetall) må en gå en lengre omvei langs Åshaugveien for å få en sikker kryssing over Jarlsberggata. Det er ca 500 meter gåavstand fra innkjørselen næringsområdet til bussholdeplassen på sørsiden. Antall bussavganger er god begge veier, men nevnte avstand til bussholdeplass gjør at kollektivtilbudet ikke er optimalt. Kommunedirektøren vurderer at krav til eventuell forbedring av krysningspunkt ikke kan tillegges denne utbyggingen.

Det er etablert gang- og sykkelvei langs nordside av Semsbyveien med fotgjengerovergang Vis-à-vis Ferda bobilhotell. Gang- og sykkelveien fører helt frem til Tønsberg sentrum via Sem sentrum.

Planforslaget grenser mot pågående reguleringsarbeid for Ås næringspark. I denne planen er det regulert inn fortau langs deler Broen fra innkjøringen av Åsliveien. I dette planforslaget er siste del fram til Semsbyveien regulert inn med fortau. Det er videre angitt rekkefølgekrav for opparbeiding. Det er ikke foreslått gang- og sykkelvei internt innenfor planområdet.

Kommunedirektøren anser at hensynet til gange og sykkel er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

#### **9.5.4 Overvannshåndtering**

Den kommunaltekniske planen er levert, men foreløpig ikke godkjent av kommunalteknikk. Blant annet er det enkelte forhold som forslagsstiller ønsker å skyve på til byggesaken. Kommunedirektøren anbefaler at det jobbes videre med den kommunaltekniske kommunaltekniske planen og at den ferdigstilles før sluttbehandling.

#### **9.5.5 Renovasjon og varemottak**

Planforslaget viser til at planområdet er et eksisterende næringsområde og at det allerede har en fungerende løsning for håndtering av avfall. Det vises til at renovasjon stort "sett på hele området løses dette med utendørs containere innenfor hvert delfelt" og at "disse lokaliseringene er ofte på baksiden av næringsbyggene for å skjule innsyn". Med tanke på at planen regulerer et etablert næringsområde mener kommunedirektøren det er rimelig at noen løsninger videreføres og at en ikke regulerer inn nye krav som vanskeliggjør dagens løsninger.

Det er imidlertid positivt at det er stilt krav om at renovasjonspunkter og varemottakt ikke kan legges mot Semsbyveien (KV1) og Broen (KV2) med tanke på at dette vil være den mest eksponerte siden av næringsbebyggelsen. Kommunedirektøren anbefaler at det fram mot sluttbehandling bør vurderes om kravet også bør gjelde mot boliger i øst.

### **9.6 Kulturminner og kulturmiljøer**

Jf. planbeskrivelsen er ikke registret kulturminner innenfor planområdet og fylkeskommunen har ved varsling om oppstart uttalt at det ikke er behov for videre undersøkelser, men minner om stanse- og meldeplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Etter vanlig praksis ligger kravet om stanse- og meldeplikt inn i bestemmelsene. Kommunedirektøren anser at planforslaget redegjør tilstrekkelig og at tiltaket ikke vil medføre konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

### **9.7 Folkehelse**

#### **9.7.1 Friluftsliv**

Kantvegetasjonen langs Aulielva har en opplevelsesverdi og tydeliggjør elveløpet i det åpne jordbrukslandskapet. Kantvegetasjonen er sikret i planforslaget og ligger som LNF i plankartet. Foruten nevnte kantvegetasjon er resten av planområdet sterkt berørt av eksisterende næringsvirksomhet og innehar ingen friluftslivverdier.

#### **9.7.2 Trafikksikkerhet**

I planforslaget foreslås kun enkelte justeringer av det interne veinett innenfor planforslaget. Blant annet foreslås det å endre og tydeliggjøre krysset der veien deler seg i tre, henholdsvis mot feltene NÆ1, NÆ2 og NÆ3, samt videre vei i retning sør. Sporingsskurvaturen økes også for at det kan gjøres enklere for manøvrering av større kjøretøy. Endret kryssutformingen vil bedre trafikksikkerheten i

området og reduserer blindsonen som er der i dag. Kommunedirektøren vurderer at dette er et nødvendig tiltak for å bedre trafikksikkerheten. I planforslaget er opparbeiding ivare tatt gjennom rekkefølgekrav før ferdigattest. Kommunedirektøren anbefaler at det fram mot sluttbehandling vurderes om kravet bør legges til igangsettelsestillatelse som er vanlig praksis for opparbeidelse av veier.

I samme kryss går det en arm til en sanert vei. Den er imidlertid ikke fysisk sperret og brukes i dag av fotgjengere. Trolig som en snarvei for å komme over til gang- og sykkelveien på andre siden av Semsbyveien. Av trafikksikkerhetsgrunner er det ikke ønskelig at forgjengere og sykelister bruker denne, da denne kommer rett ut i nevnte kryss. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det fram mot sluttbehandling vurderes om det er behov for gjennomføring av tiltak slik at fotgjengere velger fortau som reguleres i plan for Ås næringspark og denne planen.



Figur 5: Viser sanert vei ut i kryss, sett fra øst.

### 9.7.3 Universell utforming

I rundskriv T-5/99B "Tilgjengelighet for alle" står det at "I reguleringsplaner og bebyggelsesplaner bør utforming som gir god tilgjengelighet fastlegges på plankartet, i bestemmelser og i eventuelle retningslinjer." I planforslaget er ikke universell utforming beskrevet særskilt i planbeskrivelsen, men i bestemmelsen er det satt krav om at "Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming." skal inngå ved utarbeiding av utomhusplan og at det skal etableres parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Med tanke på at planen åpner opp for hentepunkt og utstillingslokaler innenfor et stort næringsområde anbefaler kommunedirektøren at det fram mot sluttbehandling vurderes om det bør stille krav til utforming/merking av innganger slik at det blir lett å orientere seg for brukere av tilbudet.

### 9.7.4 Støy/støv/ lukt/ luftforurensning

Jf. veilederen "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (T1442/2021) har ikke næringsbebyggelse i seg selv særskilt krav til støy. Planområdet grenser imidlertid opp mot boligbebyggelse i vest. I bestemmelsene er det lagt inn generelt krav om at alle aktiviteter innenfor

området skal holde seg innenfor anbefalte støyverdier jf. veilederen, men det er ikke utarbeidet en støyrappport for å se om det faktisk er nødvendig. Viser til kommunedirektørens vurdering under 9.3.

Når det gjelder støykrav ved bygge og anleggsarbeider så er det innarbeidet i bestemmelsene. Kommunen anser dette som tilfredsstillende.

Planforslaget legger til rette for næringsbebyggelse med håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer. Det er ikke nærmere angitt hvilke type produksjonsbedrifter innenfor planområdet, men i teorien kan det innbefatte bedrifter som er forbundet med støv/lukt/luftforurensning. Fram mot sluttbehandling anbefaler kommunedirektøren at det bør vurderes om det bør legges inn begrensninger i planen for å hindre at bedrifter som er forbundet med støv/lukt/luftforurensning legges inn i området.

## **9.8 Naturfare**

### **9.8.1 Grunnforhold - skredfare**

Grunnteknikk AS har vurdert grunnforholdene i notat, datert 10.09.2024. I notatet konkluderes det med at planområdet har tilfredsstillende områdestabilitet og at det ikke ligger innenfor løse- eller utløpsområde for skred.

### **9.8.2 Flomfare**

I gjeldende reguleringsplan for området er områdene som ligger under kotehøyde 2.5 meter med hensynssone for flomfare. Dette er videreført i planforslaget. For hensynssonene er det i bestemmelsene satt krav til geotekniske undersøkelser og vurderinger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for grunnbrudd og bortvasking av masser. Kommunedirektøren anser at flomfare er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget.

## **9.9 Konsekvenser for barn og unge**

Planforslaget åpner opp for høyere utnyttelse som vil føre til mer trafikk på veien Broen. Denne veien blir benyttet som skolevei for boligene som ligger øst for planområdet.

I tilgrensende plan "Ås næringspark" er det regulert inn fortau, og i planforslaget for Broen er det stilt krav om opparbeiding av fortau langs deler av veien Broen og vil med dette skille biltrafikk fra myke trafikanter. I tillegg forslår kommunedirektøren at krysset internt i planforslaget vurderes forbedret slik at fotgjengere og sykelister velger å benytte denne veien. Foruten nevnte anser kommunedirektøren at planforslaget ikke får konsekvenser for barn og unge.

## **Miljø, natur og klima**

### **9.10.1 Naturmangfold - Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12**

Alle offentlige beslutninger skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Dvs. krav til kunnskapsgrunnlag, et føre var prinsipp dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, vurdering av den samlede belastningen av økosystemet, at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

#### Naturmangfoldloven § 8 Krav til kunnskapsgrunnlaget

I § 8 står det blant annet at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Planforslaget viser til NiN-kartleggingen som ble gjennomført av Rambøll AS i 2021. I forbindelse med dette arbeidet ble det registrert frisk lågurtskog langs Aulielva innenfor planområdet. Frisk lågurtskog er vurdert som nær truet (NT). I kartleggingen ble aktuelle skog vurdert med moderat

kvalitet. Planforslaget foreslår ingen inngrep i skogen og i reguleringsplan er område satt som Lanbruk/natur/friluftsmål/reindrift med hensynssone H560 "Bevaring naturmiljø".

Foruten nevnte skog er det meste av arealene innenfor planområdet allerede berørt gjennom bebyggelse og asfalterte flater.

Kommunedirektøren vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at tiltaket ikke vil påvirke naturverdiene.

#### Naturmangfoldloven §§ 9-12

- § 9 Føre-var-prinsippet
- § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
- § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver
- § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Med bakgrunn i at planforslaget er vurdert til å inneha tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og tiltaket ikke vil påvirke naturverdier, anser kommunedirektøren at vurdering etter § 9, § 10, § 11 og § 12 ikke er relevant.

#### **9.10.2 Fremmede arter**

I bestemmelsene er det satt krav om utarbeiding av tiltaksplan for å hindre spredning av fremmede arter. Kommunedirektøren anser at håndtering av eventuelle fremmede arter er ivaretatt.

#### **9.10.3 Konsekvenser for klima**

Tiltaket bygger ikke ned noe naturmark og vil dermed ikke ha noen konsekvens for lagring av CO<sub>2</sub>.

#### **9.10.4 Klimatilpasning**

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

#### **Konsekvenser for næringsutvikling**

Planforslaget er i tråd med kommunens føringer for næringsetableringer og vil bidra til bedre utnyttelse av areal som allerede benyttet og avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

#### **Landbruk**

##### **9.12.1 Buffersone**

Jf. kommuneplanens arealdel skal det settes av buffersone mot tilgrensende jord- og skogbruksareal. Buffersonen skal ligge på byggeområdet og være minst 10 meter bred. Intensjonen med buffersonen er å hindre konflikt mellom bruk av arealer til stedbunden næring, f.eks. støv, lukt og støy ved drift av landbruksarealer, og bruk av bygninger og utearealer til personopphold. Arealer til personopphold omfatter alle arealer der det er tilrettelagt for mer enn sporadisk bruk. Med tanke på at planforslaget legger tilredte for næringsbebyggelse i et allerede etablert området er det ikke like sikkert at det er behov for en bred buffersone. Kommunedirektøren anbefaler imidlertid at det gjøres en vurdering av dette i sammenheng med vurdering av fjernvirkning jf. kommunedirektørens vurdering under punkt 9.4 Landskap.

#### **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 næringsområde. Etter kommunedirektørens vurdering er ikke dette en sak hvor Tønsbergtrappas prinsipper kommer til anvendelse i vesentlig grad.

## 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 næringsareal 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.

## Konklusjon

Planforslaget er utarbeidet i tråd med kommuneplanens areadel med tanke på plassering av virksomhet på rett plass og bedre arealutnyttelse innenfor et eksisterende næringsområde.

Selv om kommunedirektøren anser at mye ved planforslaget er positivt, er det enkelte temaer/hensyn som er vurdert til ikke å være tilstrekkelig belyst/avklart/ivaretatt og som kommunedirektøren anbefaler blir vurdert nærmere fram mot sluttbehandling, herunder:

- Støykonsekvenser mot tilgrensende boligbebyggelse
- Virkning på landskapet og buffersone mot dyrka mark
- Eierform på vei
- Maksgrenser for biloppstillingsplasser
- Plassering av renovasjon og varemottak for felt NÆ2
- Trafikksikkerhet internt kryss
- Tilgjengelighet hentepunkter/utstillingslokaler
- Ikke åpne opp for næring med støv/luft//luftforurensning

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes.

## 11 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 30 per meter per år.

## Alternative løsninger

Utvalget har et stort politisk handlingsrom ved vurderingen av om planforslaget skal fremmes eller ikke. Utvalget kan vektlegge andre føringer og mål, og veie arealbrukshensynene på en annen måte enn det kommunedirektøren har gjort i denne saken. Et vedtak kan formuleres slik: "Tønsberg kommune fremmer ikke detaljregulering av Broen næringsområde, planID 3905 20240232." I tråd med god forvaltningsskikk bør et slikt vedtak begrunnes.

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.

#### **14 Videre behandling**

Dersom utvalget fremmer planforslaget gjennom å vedta offentlig ettersyn og høring, vil planforslaget bli kunngjort og sendt til berørte parter og instanser. Etter høringsperioden vil kommunedirektøren forberede sak for sluttbehandling av planforslaget i i kommunestyret.

**Tønsberg kommune, 22.03.2026**

Torunn Årset  
kommunalsjef

Elisabet Finne  
vriksomhetsleder