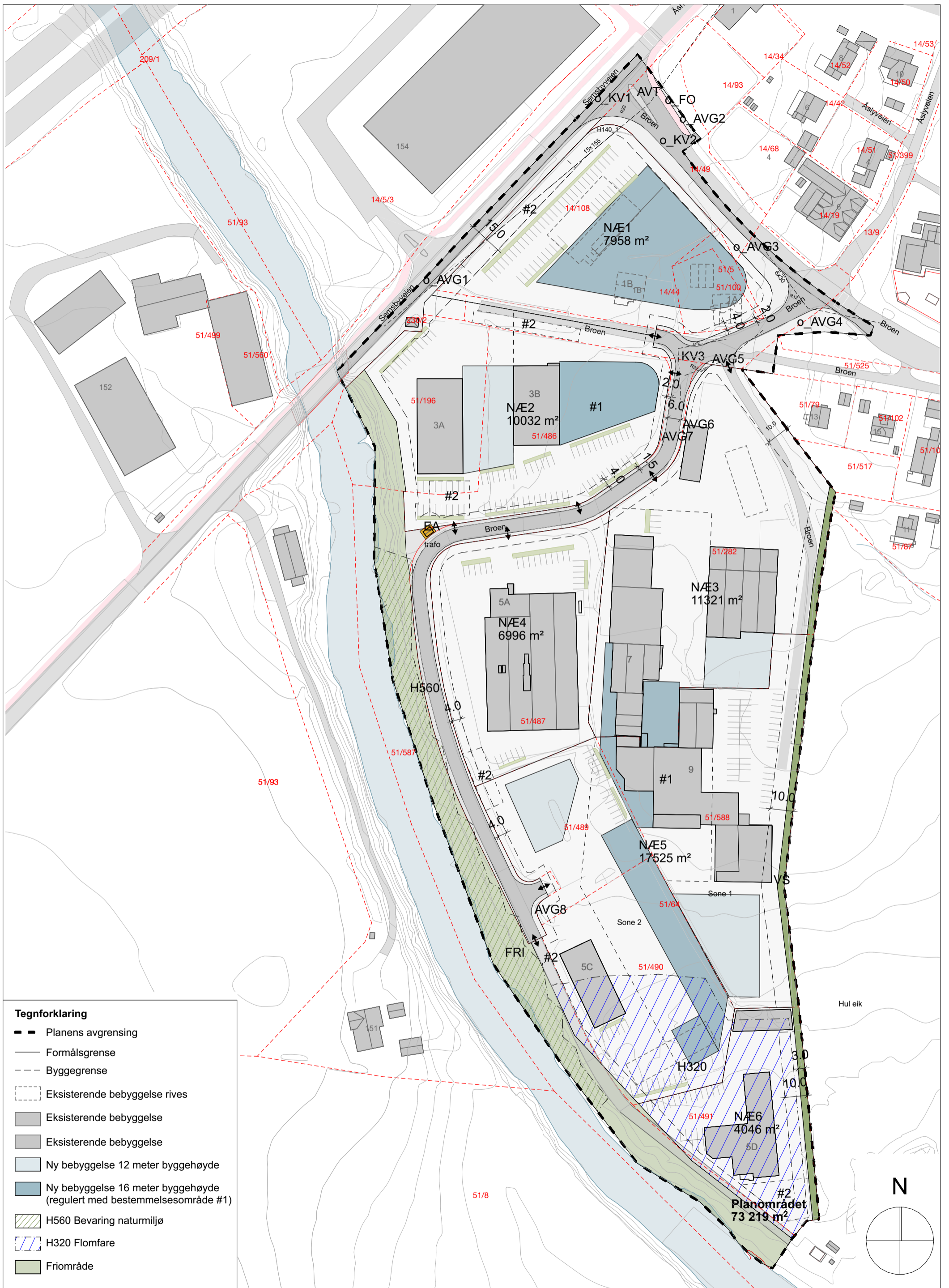


# 26440 Illustrasjonshefte

## Detaljreguleringsplan Broen Næringsområde PlanID 3905\_20240229

- Illustrasjonsplan
- Snitt
- 3D-illustrasjoner
- Fjernvirkningsillustrasjoner





**Tegnforklaring**

- Planens avgrensning
- Formålsgrense
- - - Byggegrense
- ⋯ Eksisterende bebyggelse rives
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse
- Ny bebyggelse 12 meter byggehøyde
- Ny bebyggelse 16 meter byggehøyde (regulert med bestemmelsesområde #1)
- ▨ H560 Bevaring naturmiljø
- ▨ H320 Flomfare
- Friområde

Arkitekt  
**SPIR**  
 Spir Arkitekter AS  
 Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg  
 www.spir.no

Prosjekt  
 26440  
**Broen Næringsområde**  
 G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64

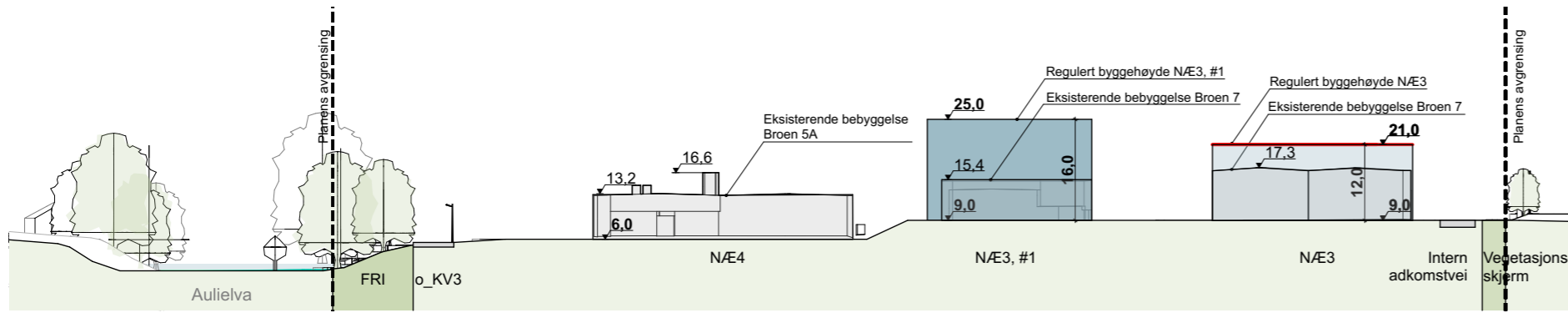
Dato opprettet  
 16.12.25  
 Mål  
 1:1500

Sign.  
 SHL  
 Kontroll:  
 JG

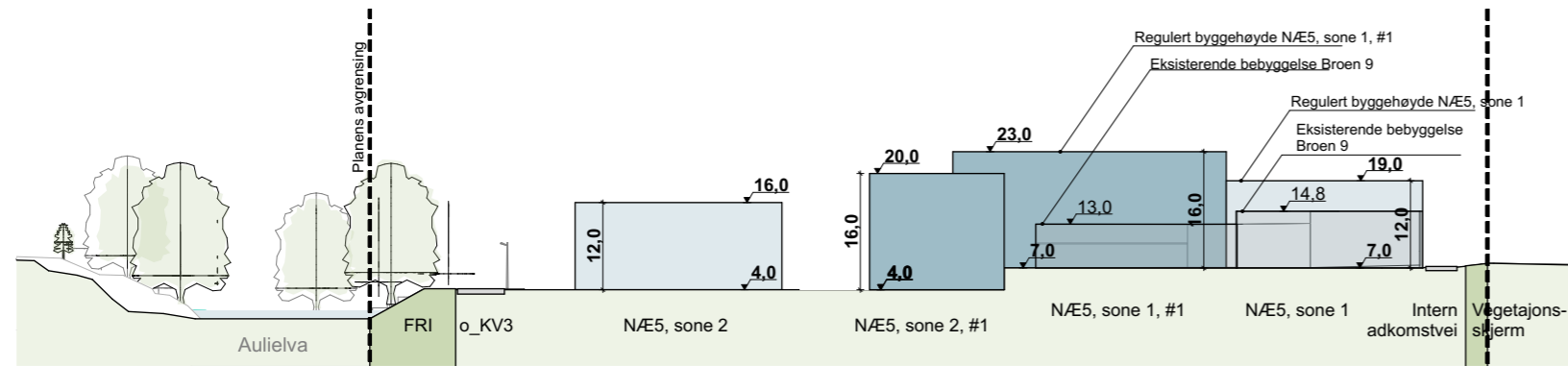
Fase:  
 Regulering  
 Type:  
 Regulering

Tegning:  
**Illustrasjonsplan**

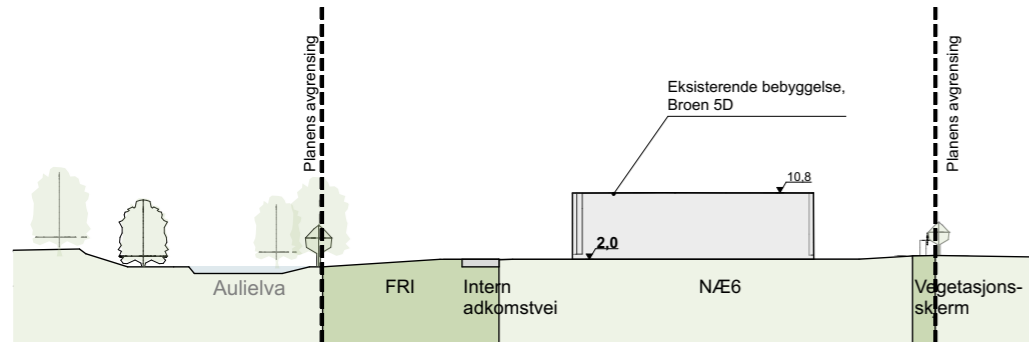
Tegningsnr.  
**A-01**  
 Rev. ID



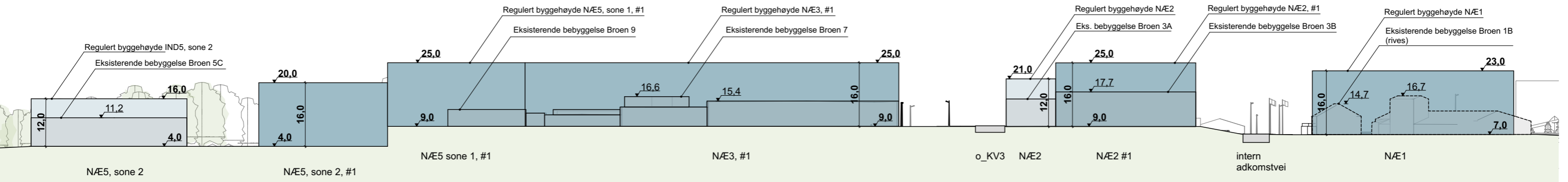
Snitt A



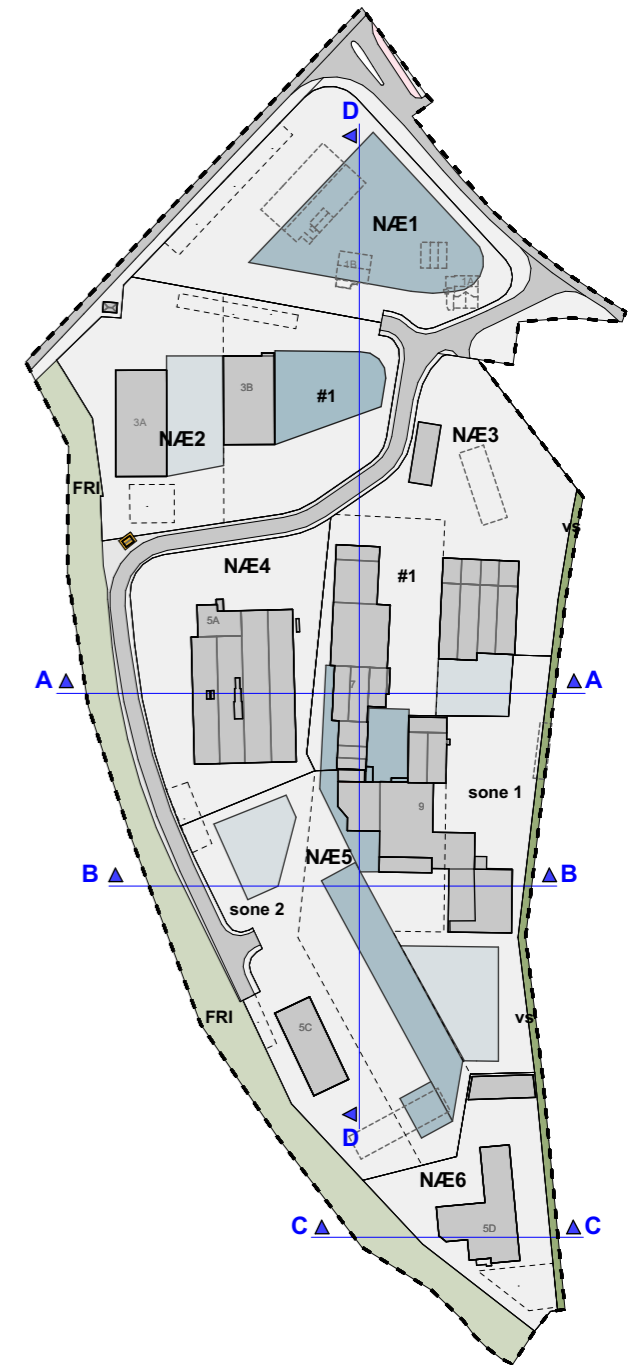
Snitt B



Snitt C



Snitt D



Arkitekt  
**SPIR**  
 Spir Arkitekter AS  
 Tollbodgaten 22  
 3111 Tønsberg  
 www.spir.no

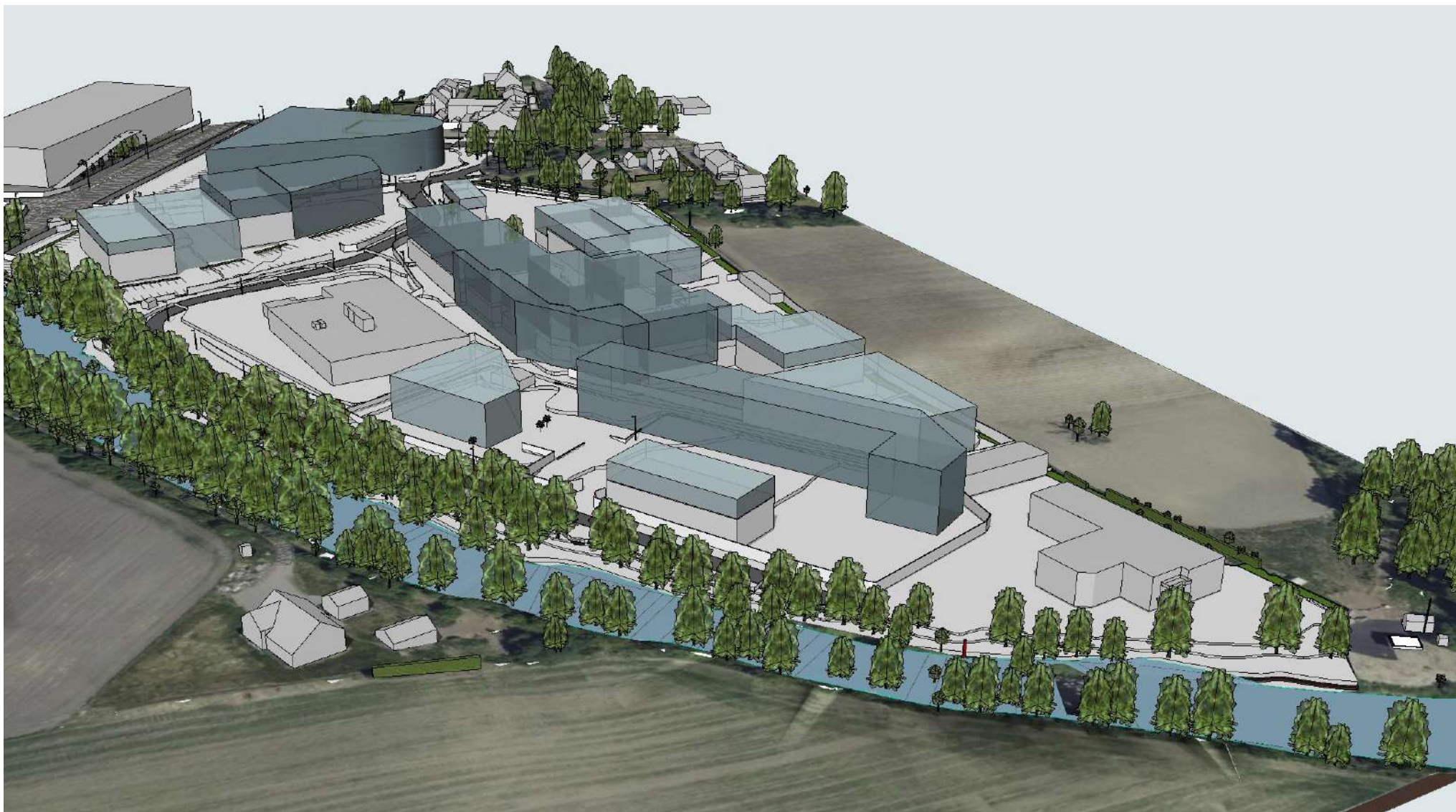
Prosjekt  
 26440  
**Broen Næringsområde**  
 G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64

Dato opprettet  
 16.12.25  
 Sign.  
 SHL  
 Fase:  
 Regulering  
 Mål  
 1:1000  
 Kontroll:  
 JG  
 Type:  
 Regulering

Tegning:  
**Snitt med maks antall etasjer**  
 Tegningsnr.  
**A-02**  
 Rev. ID



Arkitekt <b>SPIR</b> Spir Arkitekter AS Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg www.spir.no	Prosjekt 26440 <b>Broen Næringsområde</b> G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64	Dato opprettet 16.12.25	Sign. SHL	Fase: Regulering	Tegning: <b>3D modell - Eksisterende bebyggelse fra sør-vest</b>	Tegningsnr. <b>A-03</b>
		Mål	Kontroll: JG	Type: Regulering		Rev. ID



Arkitekt  
**SPiR**  
 Spir Arkitekter AS  
 Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg  
 www.spir.no

Prosjekt  
 26440  
**Broen Næringsområde**  
 G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64

Dato opprettet  
 16.12.25

Sign.  
 SHL

Fase:  
 Regulering

Tegning:  
**3D modell - Planforslag fra sør-vest**

Tegningsnr.  
**A-04**

Mål

Kontroll:  
 JG

Type:  
 Regulering

Rev. ID



Arkitekt  
**SPIR**  
 Spir Arkitekter AS  
 Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg  
 www.spir.no

Prosjekt  
 26440  
**Broen Næringsområde**  
 G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64

Dato opprettet  
 16.12.25  
 Mål

Sign.  
 SHL  
 Kontroll:  
 JG

Fase:  
 Regulering  
 Type:  
 Regulering

Tegning:  
**3D modell - Eksisterende bebyggelse fra sør-øst**

Tegningsnr.  
**A-05**  
 Rev. ID



Arkitekt

**SPIR**

Spir Arkitekter AS  
Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg  
www.spir.no

Prosjekt

26440

**Broen Næringsområde**

G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64

Dato opprettet

16.12.25

Sign.

SHL

Fase:

Regulering

Tegning:

**3D modell - Planforslag fra sør-øst**

Tegningsnr.

**A-06**

Mål

Kontroll:

JG

Type:

Regulering

Rev. ID



Arkitekt  
**SPIR**  
 Spir Arkitekter AS  
 Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg  
 www.spir.no

Prosjekt  
 26440  
**Broen Næringsområde**  
 G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64

Dato opprettet  
 16.12.25  
 Mål

Sign.  
 SHL  
 Kontroll:  
 JG

Fase:  
 Regulering  
 Type:  
 Regulering

Tegning:  
**3D modell - Eksisterende bebyggelse fra nord-øst**

Tegningsnr.  
**A-07**  
 Rev. ID



Arkitekt <b>SPIR</b> Spir Arkitekter AS Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg www.spir.no	Prosjekt 26440 <b>Broen Næringsområde</b> G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64	Dato opprettet 16.12.25	Sign. SHL	Fase: Regulering	Tegning: <b>3D modell - Planforslag fra nord øst</b>	Tegningsnr. <b>A-08</b>
Mål	Kontroll: JG	Type: Regulering	Rev. ID			



Arkitekt  
**SPIR**  
 Spir Arkitekter AS  
 Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg  
 www.spir.no

Prosjekt  
 26440  
**Broen Næringsområde**  
 G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64

Dato opprettet  
 16.12.25

Sign.  
 SHL

Fase:  
 Regulering

Tegning:  
**3D-modell - Eksisterende bebyggelse fra nord-vest**

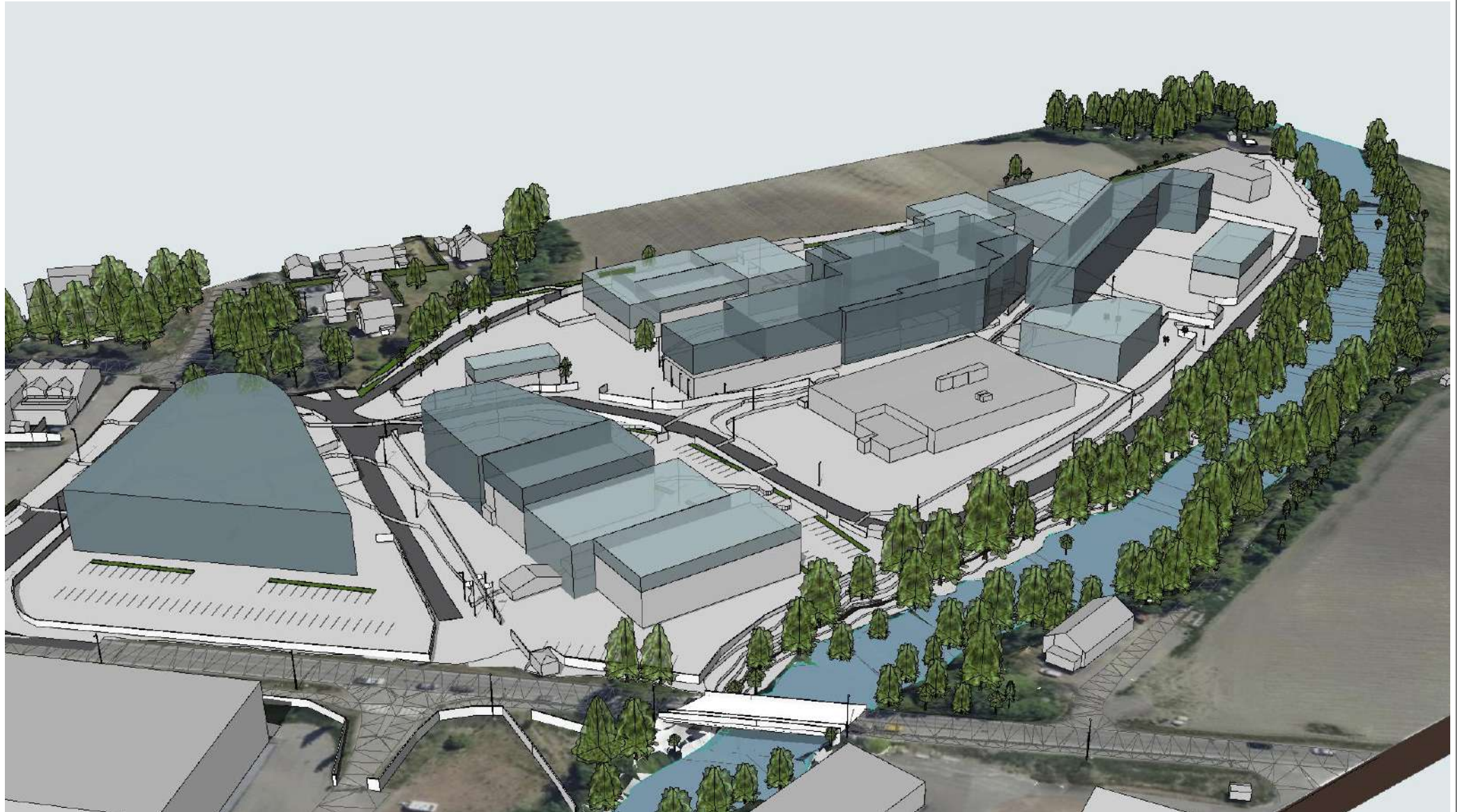
Tegningsnr.  
**A-09**

Mål

Kontroll:  
 JG

Type:  
 Regulering

Rev. ID



Arkitekt  
**SPIR**  
 Spir Arkitekter AS  
 Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg  
 www.spir.no

Prosjekt  
 26440  
**Broen Næringsområde**  
 G.nr/B.nr: 51/196, /486, /487, /489, /490, /491 og /64

Dato opprettet  
 16.12.25  
 Mål

Sign.  
 SHL  
 Kontroll:  
 JG

Fase:  
 Regulering  
 Type:  
 Regulering

Tegning:  
**3D modell - Planforslag fra nord-vest**

Tegningsnr.  
**A-010**  
 Rev. ID

## 26440 Fjernvirkningsillustrasjoner

Standpunkt for fjernvirkningsillustrasjonene er tatt på følgende punkter:

- Standpunkt 1: Jarlsberggata ved Jarlsberg Hovedgård
- Standpunkt 2: Åshaugveien
- Standpunkt 3: Semslinna (etter Semslinna 25-27).
- Standpunkt 4: Semslinna (etter Semslinna 33-35 / Aulilund).
- Standpunkt 5: Semsbyveien (etter Semsbyveien 12).
- Standpunkt 6: Jarlsberggata



Regulert bebyggelse er ikke synlig mellom standpunkt 1 og 2 grunnet støyskjerm og vegetasjon.

Regulert bebyggelse er ikke synlig fra E18 grunnet støyskjerm langs E18.

# Standpunkt 1: Jarlsberggata ved Jarlsberg Hovedgård

Eksisterende situasjon



## Standpunkt 1: Jarlsberggata ved Jarlsberg Hovedgård

Ny situasjon;

Regulert bebyggelse kan skimtes fra Jarlsberggata ved Jarlsberg Hovedgård.

Regulert bebyggelse er ikke synlig mellom standpunkt 1 og 2 grunnet støyskjerm og vegetasjon langs Jarlsberggata

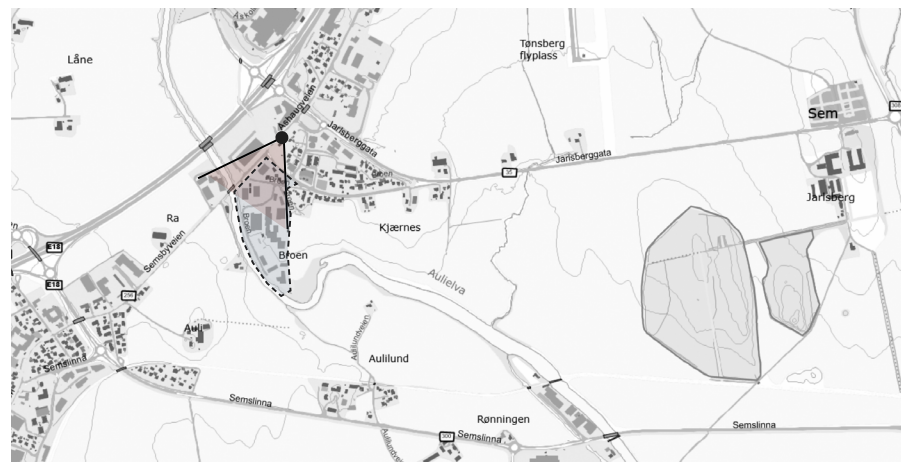


Regulert bebyggelse



## Standpunkt 2: Åshaugveien

Eksisterende situasjon



# Standpunkt 2: Åshaugveien

Ny situasjon



Regulert bebyggelse IND1

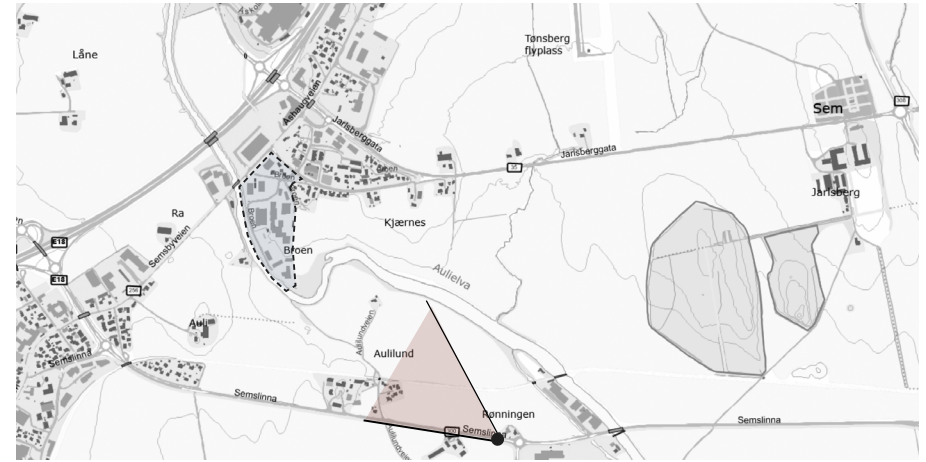
Regulert bebyggelse IND2

Eksisterende bebyggelse,  
Ferda bobilhotell



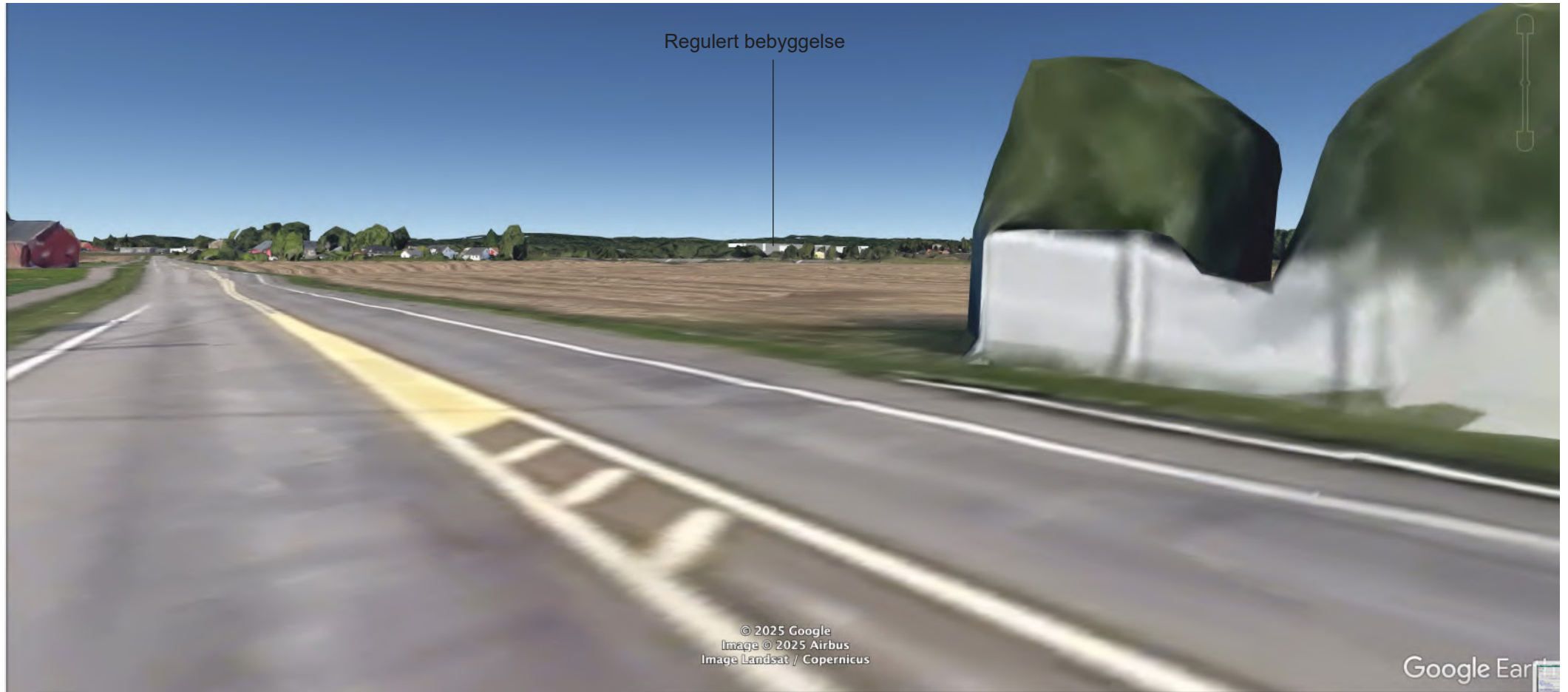
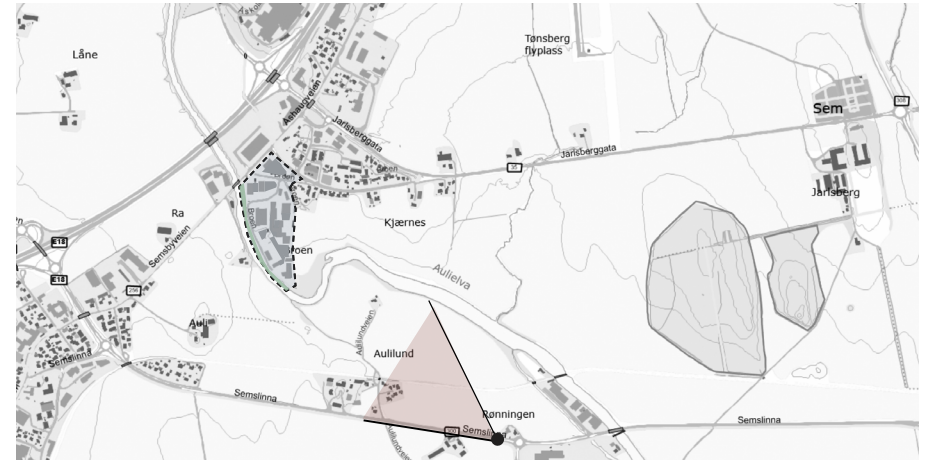
### Standpunkt 3: Semslinna etter Semslinna 25-27

Eksisterende situasjon



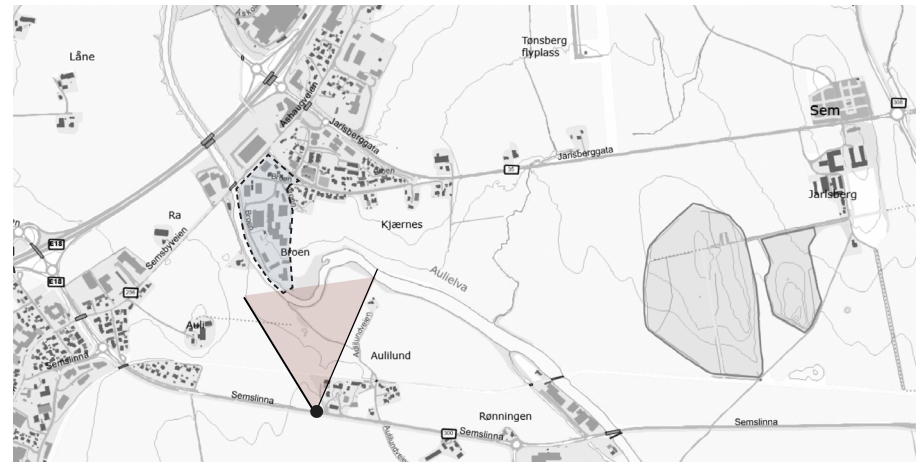
### Standpunkt 3: Semslinna etter Semslinna 25-27

Ny situasjon



## Standpunkt 4: Semslinna etter Semslinna 33-35 / Aullilund

Eksisterende situasjon

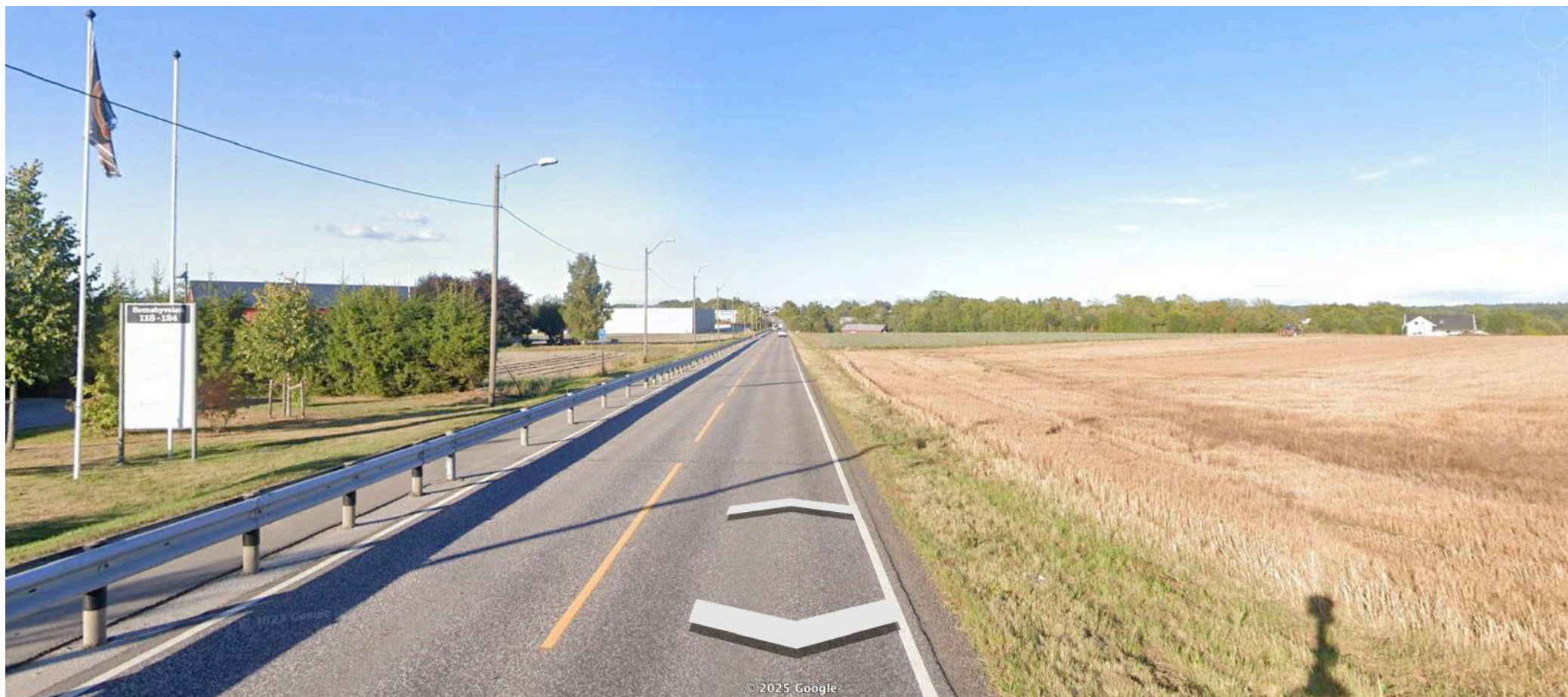


© 2025 Google



## Standpunkt 5: Semsbyveien etter Semsbyveien 124

Eksisterende situasjon



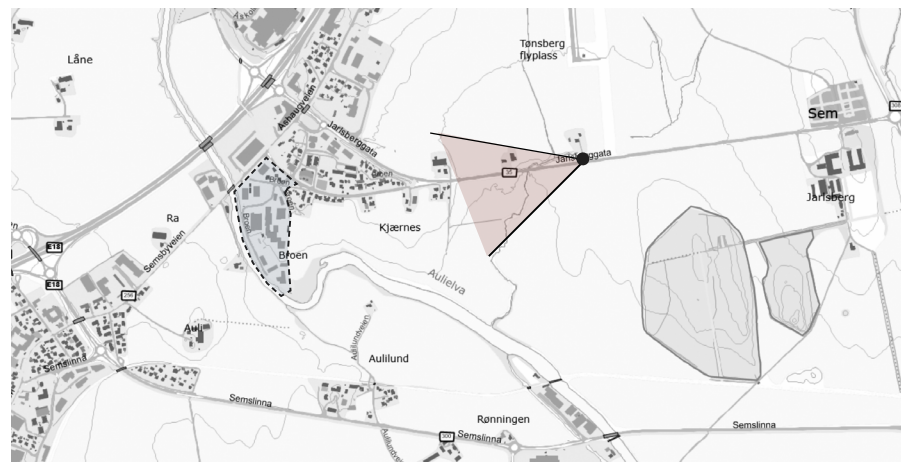
## Standpunkt 5: Semsbyveien etter Semsbyveien 124

Ny situasjon



## Standpunkt 6: Jarlsberggata

Eksisterende situasjon



## Standpunkt 6: Jarlsberggata

Ny situasjon:

Regulert bebyggelse er ikke synlig fra standpunkt 6

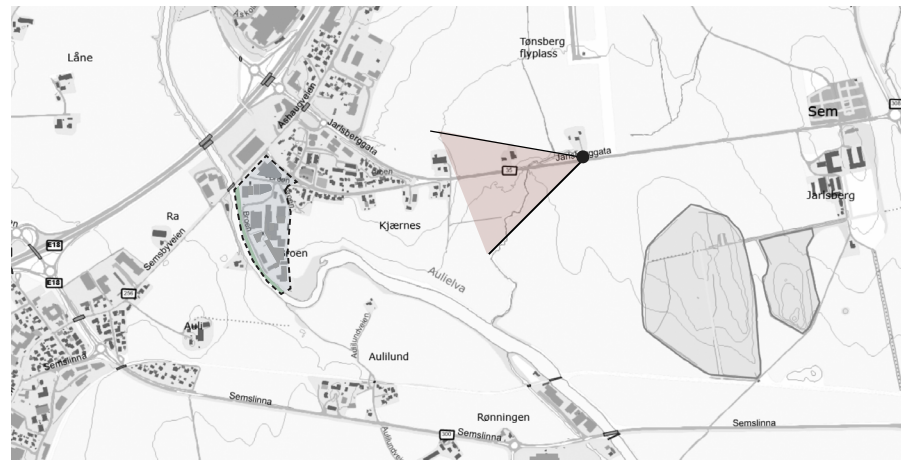


Image Landsat / Copernicus  
Image © 2025 Airbus

Detaljregulering BROEN NÆRINGSOMRÅDE  
Illustrasjonene er laget med Google Earth Pro

**SPiR**