

Tønsberg kommune  
Areal, bygg og landbruk  
Postboks 2410  
3104 Tønsberg

Tønsberg, 22.01.26

Att.: Tønsberg kommune postmottak

Vår ref: JWG/AB  
Dokumentref: 23950brv01

## 23950 WIRGENES VEI 12 Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte

Spir Arkitekter AS er engasjert av Wirgenes Vei 12 AS til å bistå ved reguleringsendring for gjeldende reguleringsplan «Del av Barkåker næringsområde». Vi ber med dette om at planavdelingen avsetter møtetidspunkt for oppstartsmøte.

### KORT PRESENTASJON

#### Forslagsstiller

Wirgenes Vei 12 AS, Wirgenes vei 3, 3157 Barkåker  
Kontaktperson: Ole Christian Vistad, mob. 99 56 72 89, e – post: [ole@sba.no](mailto:ole@sba.no)

#### Plankonsulent

Spir Arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg  
Kontaktperson: Jonas Wøhni Grytnes, mob. 90 27 70 26, e –post: [jonas@spir.no](mailto:jonas@spir.no)  
Medarbeider: Arthur Botten, mob. 97 68 03 28, e – post: [arthur@spir.no](mailto:arthur@spir.no)

#### Forslag til navn på plan

Reguleringsendring for del av Barkåker næringsområde.

#### Andre grunneiere

Det er hovedsakelig eiendommen Wirgenes vei 12 som skal endres.

## MATERIALE

### Formålet med planen

25.03.2022 ble søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan § 5.2 og kommuneplanen § 2.1.1 vedtatt i Utvalg for plan og bygg. Søknaden tar for seg etablering av et nytt byggevarehus med kontorer på følgende vilkår:

- Dispensasjon gis midlertidig inntil det er utarbeidet ny reguleringsplan for området jf. pbl § 12-14 og maksimalt for 2 år.
- Tiltakshaver må så raskt som mulig starte planarbeid med sikre på avklaring av rammene for tiltaket.

Den tidligere kommuneplanens §2.1.1 viste til at tiltak over 3000 m<sup>2</sup> skal plasseres på Kilen.

Fylkeskommunen har uttalt seg slik i forbindelse med tidligere behandling av søknad om dispensasjon:

*Som det fremkommer fra oversendelsen, har området på Barkåker langt på vei allerede blitt åpnet for handel gjennom besøksdrevet virksomheter med fokus på salg. Delvis på dispensasjon og delvis helt uten tillatelse. Det samlede arealet for handel på området overstiger allerede 3000 kvm. Det er dermed på tide med en planavklaring som enten stadfester forbudet eller åpner opp for handel i området.*

Det er i dag ferdigstilt byggevarehus for XL-bygg i nord, og for FagFlis i sør. FagFlis har behov for samlokalisering av varer, tjenester og ansatte, og behov for fleksibilitet. Det foreligger situasjonsplan, plantegninger og fasadetegninger for det ferdigstilte byggevarehuset.

Det er ønskelig å gjennomføre en endring av reguleringsplan med forenklet prosess. Hovedhensikten med endringer er å sikre at det tillates korrekt virksomhet innenfor N2 feltet. Endringen forholder seg til kommuneplanens arealdel, spesielt når det gjelder § 49.1 om utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse. I punkt 1) vises det til at dette tillates med samlet areal inntil 1 000 m<sup>2</sup> BRA per virksomhet innenfor Barkåker næringsområde (bestemmelseområde #18 i kommuneplanens arealdel). Videre følger utformingen krav når det gjelder kommuneplanens parkeringsdekning, og følger opp utnyttelsesgrad gitt gjeldende reguleringsplan.

### Forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning omfatter hovedsakelig regulert felt N2, med et areal på ca. 12,5 daa og inkluderer deler av eiendommene gbnr. 51/541 (Wirgenes vei 12). Planavgrensning til varsling avklares med saksbehandler.



Illustrasjon 1: Utsnitt av kommunens karttjeneste med avgrensning av felt N2 i gjeldende reguleringsplan.

### Beskrivelse av området

Omkringliggende eiendommer består av næringsbebyggelse med lagerbygg, industri, diverse kontorer, handelsvirksomheter og tjenesteyting. Mot øst grenser eiendommen til jernbanen. FagFlis var den siste ubebygde tomten på næringsområdet, slik at området er fullt utbygd i dag.

### Planarbeidets virkninger/konsekvenser

Som en eksisterende virksomhet som har vært i drift i 2 år, er det kjennskap til diverse virkninger, og det oppleves ikke som problematisk at FagFlis har etablert seg på området. Handelsvirksomheten er hovedsakelig lager med butikksalg for proff-kunder, og mindre andel for allmennheten.

- Trafikk og støy: Ved at det er hovedsakelig proff-kunder, begrenser dette trafikken til området, hvor det vil være mest «trafikk» spredt utover arbeidstid. Med tanke på at dette er et næringsområde, vurderes det at tiltaket ikke gir nevneverdig negative virkninger i forbindelse med trafikk og støy i området. Det forutsettes i kommuneplanen at virksomhetene ved Barkåker næringsområde er lite besøksintensive, hvor maks-kravet til parkeringsplasser sikrer lavt antall besøkende, da næringsområde er hovedsakelig bilbasert.
- Infrastruktur: Det er etablert tilfredsstillende dimensjoner på kjørevei og avkjørsel. Det er koblet på eksisterende overvanns-, spillvann og vannledning i Wirgenes vei.
- Handel: Det var tidligere spørsmål rundt handelsstrategien til Tønsberg, hvor det i utgangspunktet ikke var ønskelig med slike næringsområder utenfor sentrumsområdene og Kilen. Gitt gjeldende kommuneplan åpnes det opp for at en andel av næringsområde på Barkåker kan benyttes som utstillingslokaler og hentepunkt. Et viktig premiss er at disse lokalene ikke skal svekke by- og senterstrukturen og aktivitetene skal ha en klar sammenheng med industri-, verksted- og lagervirksomheten som foregår i resten av lokalene.

### Bebyggelse og anlegg

Det foreligger etasjeplaner for eksisterende bebyggelse for FagFlis. Bebyggelsen er i 2 etasjer med et bruksareal på ca. 1470 m<sup>2</sup> + 540 m<sup>2</sup>. I 1. etasjer er det butikklokale og i 2. etasjer er det avdeling for proffkunder inkludert kontorer og arealer for ansatte.

### Funksjonell og miljømessig kvalitet

Eksisterende områder består av tilsvarende bygningsmasser og funksjoner. Det er etablert grøntbelter som grenser mot vei i vest og mot jernbane i øst. Disse grøntbeltene er gressdekket med noen trær og virker positivt for lokal overvannshåndtering.

### Tiltakets virkning

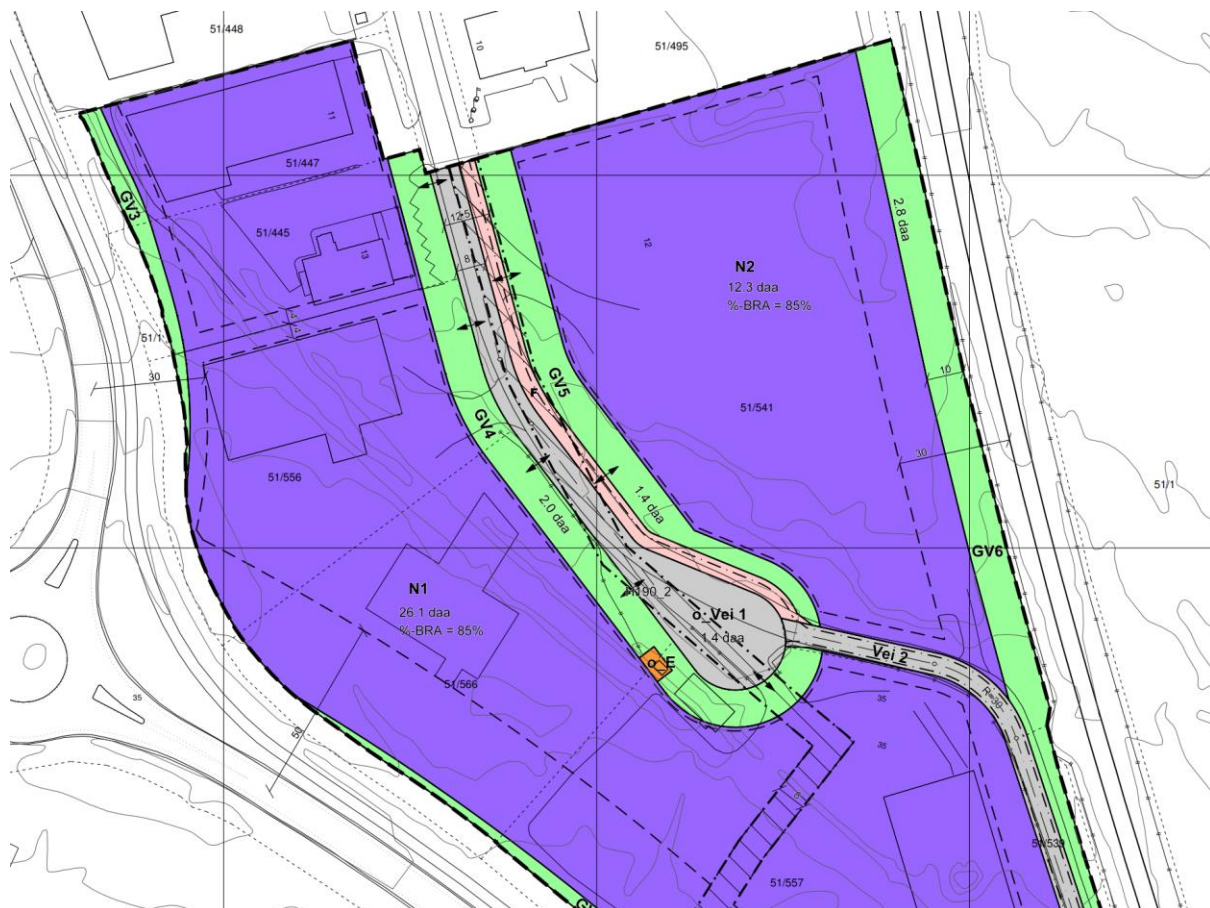
Tiltakets virkning er allerede kjent, og det vurderes å ikke være noen nevneverdige negative virkninger. Næringsområde er nå utbygd i sin helhet. Endring av planforslaget vil mest sannsynlig ikke resultere i ytterligere tiltak, men heller sikre en plan som tillater dagens bruk av næringsområde.

### Forholdet til gjeldende planer

Området er i kommuneplanens arealdel (2023 - 2035) avsatt til næringsvirksomhet (nåværende). Det er hensynssone for ras- og skredfare i området. Det er også bestemmelseområde #18, for at det kan etableres klynger for bedrifter som driver lager for særlig plasskrevende varegrupper innenfor Barkåker næringsområde.

I gjeldende reguleringsplan (vedtatt i 2012, med mindre reguleringsendring sist vedtatt i 2019) er eiendommen avsatt til næringsbebyggelse med avsatt vegetasjonsskjerm på 10 meter mot jernbanen i øst og veien i vest. Det er også avsatt fortau langs Wirgenes veien mot eiendommen. I sør er det regulert snuplass, samt videre adkomst til eiendom i sør. Reguleringsplanens bestemmelse §5.2 åpner ikke for forretning eller annen besøksdrevet virksomhet med fokus på salg.

Bestemmelsene § 5.2 tilknyttet næringsbebyggelse er ikke i tråd med det som er etablert innenfor N2-feltet. Det er hovedsakelig disse bestemmelsene som planlegges endret når det gjelder hva som tillates etablering innenfor området. Utnyttelsesgrad og byggehøyder videreføres.



Illustrasjon 2: Utklipp fra gjeldende reguleringsplan.

### Vesentlige interesser som berøres

Det antas å ikke være spesielle interessekonflikter med allerede etablerte virksomheter i området. Naboene ble varslet i forbindelse med søknad om midlertidig dispensasjon, og det kom ingen merknader fra varslede naboer. Det har heller ikke vært klager i ettertid at åpning av FagFlis.

### Samfunnssikkerhet

Det vil bli gjennomført en forenklet ROS-analyse i forbindelse med reguleringsendringen.

### Prossesser for medvirkning

Det vurderes at det ikke er behov for medvirkning ut over varsling om planendring og offentlig ettersyn av planforslaget. Naboer og offentlige myndigheter er allerede varslet om utbyggingen i forbindelse med søknad om midlertidig dispensasjon. Naboene hadde ingen merknader, men det er kommet inn uttalelse fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren. Uttalelsene gjaldt hovedsakelig merknader angående dispensasjon og henvisning til dispensasjonsveileder.

### Konsekvensutredning

Det vises til forskrift om konsekvensutredning (01.07.2017). Tiltaket er ikke et vedlegg I tiltak, jf. §6 punkt b, og reguleringsplanen omfattes heller ikke av vedlegg II jf. 8 a. Det vurderes derfor at tiltaket ikke utløser behov for konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen  
Spir Arkitekter AS



Jonas Wøhni Grytnes  
90 27 70 26 / [jonas@spir.no](mailto:jonas@spir.no)



Arthur Botten  
97 68 03 28 / [arthur@spir.no](mailto:arthur@spir.no)

Kopi: Ole Christian Vistad