

Tønsberg kommune
Areal, bygg og landbruk
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg 16.03.2026

Vår ref. Dok.ref.
KO 27760brv01

Endring av detaljregulering for Træleborgveien 15. PlanID: 3905 20210206.

– Planinitiativ og informasjon til oppstartsmøte.

Spir arkitekter AS er engasjert av Træleborgveien 15 AS, for å bistå med endring av detaljreguleringsplanen for Træleborgveien 15.

På vegne av vår oppdragsgiver ber vi om å bli innkalt til oppstartsmøte.

Iht. kommunens mal har vi følgende opplysninger:

1 Kort presentasjon

Forslagsstiller

Træleborgveien 15 AS, Træleborgveien 15, 3112 Tønsberg
Kontaktperson: Pertual AS v/Nicolay Staff, mob.: 977 08 000, e – post: nicolay@pertual.no

Plankonsulent

Spir arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg
Kontaktperson: Kristian Ottesen, mob.: 950 44 063, e – post: kristian@spir.no

Plankompetanse

Spir arkitekter AS har utarbeidet en rekke reguleringsplaner i Tønsberg kommune, blant annet planene for Innlaget (2025), Scanrope nord (2021) og Ollebukta 4 (2017).

Spir arkitekter AS er godkjent som ansvarlig søker i tiltaksklasse 3.

Grunneiere og rettighetshavere

Eiendommer innenfor reguleringsplanen, til sammen ca. 9 daa.:

Gbnr.:	Adresse:	Arealbruk	Eier:	Areal (ca.):
1005/15	Træleborgveien 15	Næringslokaler	Træleborgveien 15 AS	5.200 m2
1006/222	Ikke adresse	Parkering/uteareal	Træleborgveien 15 AS	2.800 m2
1006/6	Ikke adresse	Grøntbelte	Tønsberg kommune	1.000 m2

Parallell plan- og byggesaksbehandling

Antas ikke aktuelt.

2 Materiale

a) Formålet med planen

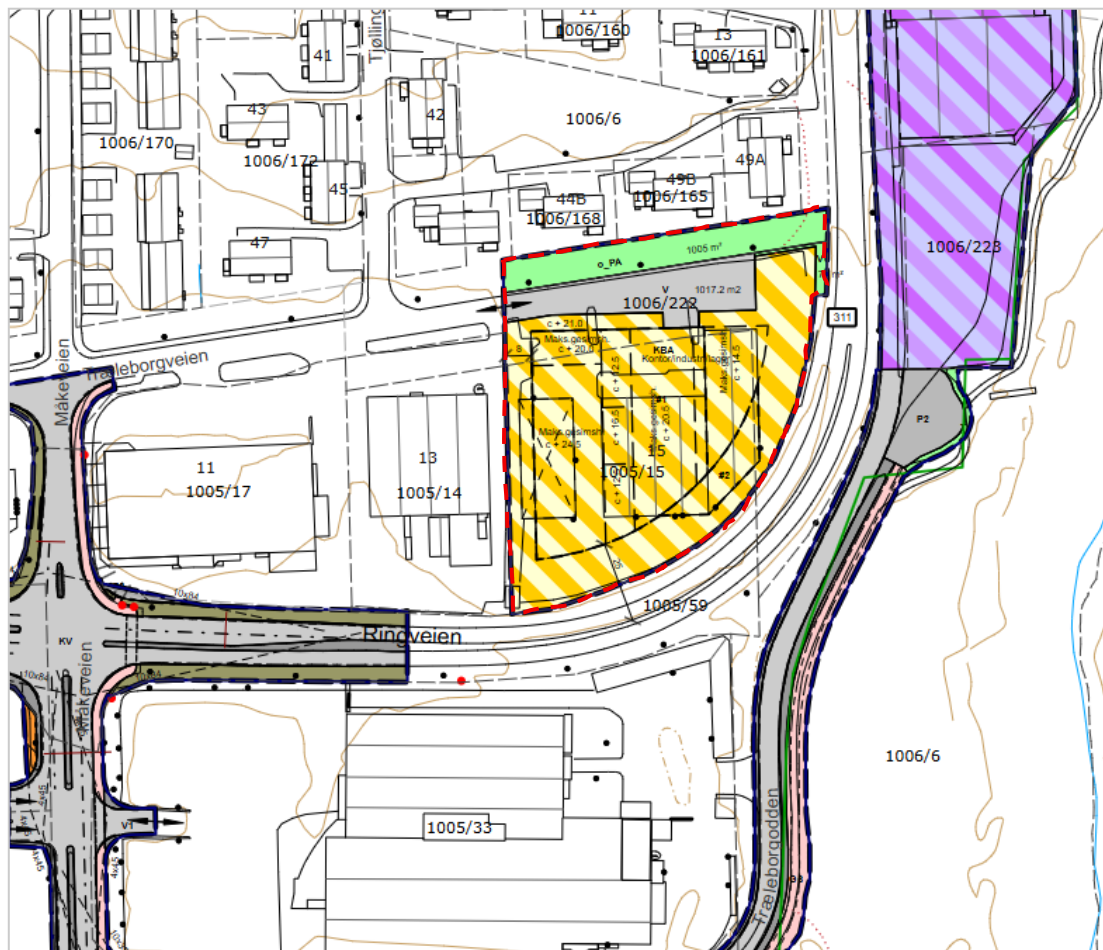
Jf. gjeldende detaljregulering for Træleborgveien 15 (PlanID: 3905 20210206), er eiendommen regulert til bebyggelse og anlegg; kombinert formål kontor, industri og lager (KBA), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; Vei (V) og grønnstruktur; Park (PA) og vegetasjonsskjerm (VS). I tillegg til kontor/industri/lager tillates håndverks- og produksjonsbedrifter og privat tjenesteyting. Areal for privat tjenesteyting skal ikke overstige 10 % av tillatt bruksareal.

Formålet med endringen av planen er å åpne for forretning for plasskrevende varehandel i tillegg til gjeldende arealbruksformål. Det er antatt at byggevarer er mest aktuelt.

I gjeldende reguleringsplan er utnyttelsesgraden (BRA) satt til maks. 11 500 m². Foreliggende planinitiativ innebærer ikke en økning av utnyttelsesgraden eller byggehøydene, og heller ikke endring av reguleringsbestemmelsenes krav som følger av nærheten til naturreservatet.

b) Kart med forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning omfatter gjeldende plan.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner (hentet fra kommunens web – kart).

c) Kort beskrivelse av området

Eiendommen er en del av et større næringsområde på Stensarmen. Planområdet avgrenses av Ringveien i sør og øst. Mot nord grenser planområdet til boligområdet på Træleborg, og mot vest grenser planområdet til eksisterende næringsbebyggelse. Området ligger sentralt med kort vei til kollektivtransport og hovedveiene, og med adkomst inn fra Træleborgveien.

Innenfor planområdet står det i dag tre næringsbygg, med produksjonshall, lager og kontor. Rundt næringsbyggene er det parkeringsplasser og manøvreringsareal for større kjøretøy. Det er noe vegetasjon på området, og et grøntareal mot nabobebyggelsen i nord.



Planområdet sett fra øst (skråbilde hentet fra 1881).

Den eksisterende bebyggelsen ble oppført for bruk av H. Henriksen Mek. Verksted AS. Deler av bebyggelsen ble oppført på 60 – tallet, med senere tilbygg. H. Henriksen skal flytte til nye lokaler.



Eksisterende bebyggelse (bilde hentet fra Google Street View).

d) Om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Til grunn for gjeldende reguleringsplan ble det utarbeidet en rekke temaautredninger:

- Illustrasjon fjernvirkninger, Spir arkitekter AS (06.02.23).
- Geoteknisk rapport, Grunnteknikk AS (27.02.23).
- Forurensning fase 1 undersøkelse, Golder Associates AS (14.04.14).
- Støy, Akustikk - konsult AS (08.10.21).
- Trafikkanalyse vegsystem Stensarmen, Rambøll (02.11.11).
- VA – notat, Asplan Viak AS (30.06.22) med kartvedlegg HB01.
- Vurdering Presterødkilen, Norconsult AS (23.02.23).
- ROS – analyse, Spir arkitekter AS (08.03.23).

Presterødkilen naturreservat

Et av de sentrale temaene i gjeldende plan var forholdet til Presterødkilen naturreservat. Dette temaet ble utredet av Norconsult. Gjeldende plan viser en nedtrapping fra vest til øst. Videre ble det stilt krav om at fasader ikke skal ha materialbruk som gir speilvirkning mot naturreservatet, og at vinduer og glassfasader skal utformes slik at kollisjonsfaren for fugl reduseres.

Foreliggende planinitiativ innebærer ikke økning av byggehøyden, eller endring av reguleringsbestemmelsenes krav som følger av nærheten til naturreservatet.

Trafikk

I forbindelse med utarbeiding av gjeldende reguleringsplan, ble det tatt utgangspunkt i Statens vegvesens tabell for turproduksjon for å beregne trafikk fra den planlagte utbyggingen.

Da reguleringsplanen ikke tar stilling til fordelingen mellom kontor og industri/lager, tok beregningen utgangspunkt i at store deler av 1. etasje (ca. 3000 m²) ville bli benyttet til produksjon (industri/lager). Laveste anslag for turproduksjon ble lagt til grunn da området ligger sentralt plassert med relativt god tilgang til kollektivtransport, samt at virksomheten ikke er publikumsrettet.

Formål	BRA (m ²)	Faktor/100 m ²	ÅDT
Kontor	8500	6	510
Industri/lager	3000	2	60
Sum	11500		570

Beregnet trafikkgenerering i henhold til gjeldende reguleringsplan.

I planendringen foreslår vi at det åpnes for inntil 3000 m² BRA for plasskrevende varehandel. Om vi legger til grunn laveste turproduksjonstall på 20 turer pr. 100 m² BRA, vil 3000 m² BRA for plasskrevende varehandel (byggevarer) gi en turproduksjon på ca. 600 turer (ÅDT). En alternativ utnyttelse med kun 3000 m² BRA plasskrevende varehandel, genererer dermed omtrent tilsvarende beregnet trafikk tall som en full utbygging i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Solforhold på nabobebyggelsen

Hensynet til naboene i boligområdet nord for bebyggelsen var et viktig tema i gjeldende plan. Siden boligene ligger nord for den planlagte bebyggelsen, vil en utbygging i henhold til gjeldende plan gi begrenset med skyggevirking for boligbebyggelsen i sommerhalvåret. I vinterhalvåret, når sola står lavt i syd, vil tilgrensende boliger få dårligere solforhold. Samlet sett har boligene gode solforhold. Sol-/ skyggediagrammet under, viser solforhold på nabobebyggelsen 21. juni kl. 18.00, ved utbygging av eiendommen slik det planlagte prosjektet ble illustrert ved behandling av gjeldende reguleringsplan.



21. JUNI KL 18.00

e) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Etablering av plasskrevende varehandel i tillegg til arealbruksformålene i gjeldende reguleringsplan, vil medføre en relativt stor økning av turproduksjonen. For å begrense turproduksjonen, kan det være en løsning å redusere utnyttelsesgraden fra 11500 m² BRA til maksimalt 3000 m² BRA, om det velges å etablere plasskrevende varehandel på området. Det antas at etablering av byggevarer er mest aktuelt.

Ved etablering av kun plasskrevende varehandel og en utnyttelsesgrad på totalt 3000 m² BRA, vil ny bebyggelse i hovedsak bli en videreføring av eksisterende bygningsmasse. Bygningsmassen vil da bli oppgradert i henhold til dagens krav, og tilpasset salg av plasskrevende varer.



Illustrasjon av planlagt bebyggelse ved etablering av kun plasskrevende vareslag.

Ved etablering av bebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan, vil den nye bebyggelse forholde seg til byggehøydebegrensning, utnyttelsesgrad og byggegrenser i gjeldende reguleringsplan. Volumoppbyggingen vil da i utgangspunktet kunne bli tilsvarende det som ble illustrert til behandlingen av gjeldende reguleringsplan.



Utsnitt av 3D-illustrasjon for gjeldende plan, vedlegg til planbeskrivelsen (Spir arkitekter AS 06.02.23).

f) Utbyggingsvolum, byggehøyder, og næringsareal (m2)

Ved utbygging av kun plasskrevende vareslag:

Som vist i illustrasjonene på forrige side, vil en utbygging begrenset til 3000 m2 BRA og kun plasskrevende vareslag, i hovedsak være en videreføring av eksisterende bygningsmasse, hvor denne blir oppgradert i henhold til dagens krav og tilpasset salg av plasskrevende varer. Bebyggelsen slik den er vist på vedlagte illustrasjoner har et bebygd areal på ca. 3000 m2 (BYA). I tillegg vil det være aktuelt å etablere mesanin i deler av bygningsmassen.

Ved utbygging av arealbruksformålene i gjeldende reguleringsplan:

Illustrasjonene som viser full utbygging i henhold til gjeldende plan er som tidligere.

g) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Kommunens strategi for bærekraftig arealbruk skal oppnås ved å styrke by- og senterstrukturen, ved prinsippet om at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor allerede etablert senterstruktur eller i definerte næringsområder. I dette perspektivet kunne det vært ønskelig med en høy utnyttelse av eiendommen jf. gjeldende reguleringsplan.

Siden kommunedelplanen for Stensarmen ble vedtatt i 2009, har det imidlertid skjedd lite i retning av utvikling av nye bydeler. Det må antas at en slik utvikling fortsatt ligger langt frem i tid, og at en utnyttelse av eksisterende bygningsmasse er hensiktsmessig. Etablering av kun plasskrevende vareslag på området, representerer et slik alternativ hvor man bruker eksisterende bygg så langt det lar seg gjøre og reduserer miljøproblemer knyttet til rivning, avfallshåndtering, produksjon av nye materialer, transport og nybygging. Oppgradering av eksisterende bygg vil kunne være et godt miljøtiltak.

h) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap, omgivelser og strøkskarakter

Ved utbygging av kun plasskrevende vareslag, vil ny bebyggelse i all hovedsak innebære en oppgradering og videreføring av eksisterende bygningsmasse. Slik en kan se av illustrasjonen under, er dagens bebyggelse synlig, men gesimsen ligger lavere enn toppen av omkringliggende vegetasjon. Ved nye fasader i en mer dempet farge vil bebyggelsen bli lite synlig og eksponert mot omgivelsene.



Fjernvirkning dagens situasjon sett fra Råel.

Forslag til utforming av bebyggelsen ved en full utbygging av området er ikke endret fra illustrasjonene som ble utarbeidet til behandlingen av gjeldende reguleringsplan. Det vises illustrasjonene og vurderingen av virkninger av planlagt bebyggelse, som fulgte saken ved behandlingen av gjeldende reguleringsplan.

i) Planstatus

Tidligere planprosess

Eiendommen var i reguleringsplanen for Træleborgveien 15 (2015), regulert til byggeområde for henholdsvis kontor og kombinert formål kontor, industri og lager. Videre inngikk veiareal og grøntbelte mot boligene. I 2021 ble det igangsatt en planprosess med formål å øke utnyttelsen av tomta. Reguleringsformålene ble beholdt. Denne planen (gjeldende plan) ble vedtatt i 2023.

Det har tidligere også vært sendt en henvendelse til kommunen med tanke på omregulering av eiendommen til boligformål. Kommunens administrasjon ga tilbakemelding om at utvikling av boliger vil kunne fortrenge arealer godt egnet for næring, og anbefalte dermed ikke oppstart av et planarbeid som inkluderte boliger. Forslagsstiller forholdt seg til dette.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk RPBA

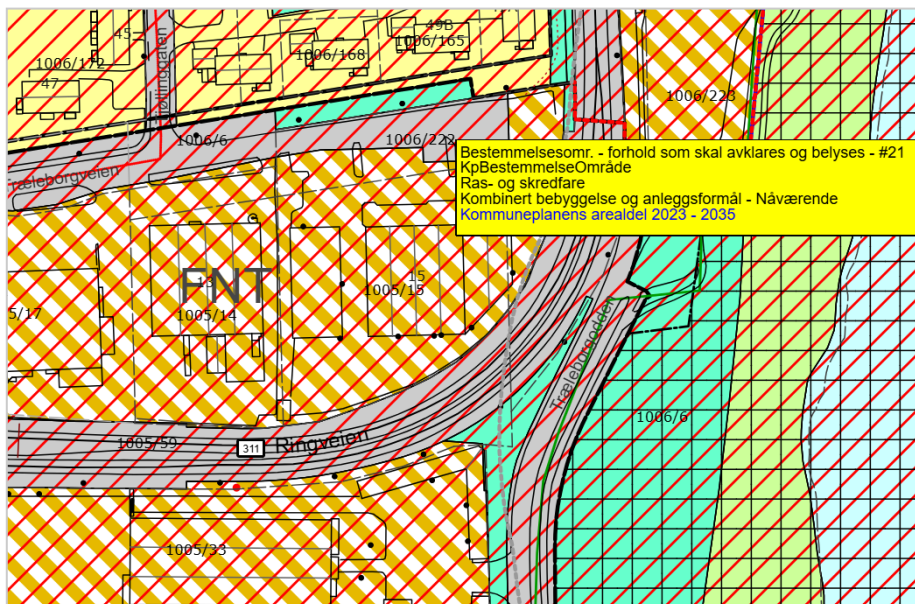
Jf. hovedgrepene i planen (kap. 4.1), skal hovedvekten av all vekst i Vestfold skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Planprogrammet for revisjon av planen har vært ute til offentlig ettersyn (høringsfrist 1. juli 2025).

Jf. regional planbestemmelse nr. 1 gitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), er etablering av handelsvirksomhet over 3000 m² (BRA) bare tillatt i by- og større tettstedssentere eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.

I RPBA skiller det ikke mellom detaljhandel og plasskrevende varer, dette overlates til kommunens arealplanlegging. Jf. definisjonene gitt i RPBA omfatter bruksareal for handel alle arealer som tilhører handelsbedriften, slik som fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal, eller arealer som kan sidestilles med disse. Plasskrevende varer er definert som byggevarer (både butikkhandel og engros), hagesenter og motor.

Kommuneplanens arealdel (2023 – 2035)

På kommuneplanens arealdel er plankområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, definert på plankartet til kombinasjonen forretning, næring og tjenesteyting.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 (hentet fra kommunens web – kart).

Jf. de utfyllende bestemmelsene § 45 tillates ikke handelsvirksomhet med et samlet areal over 3.000 m² (BRA), hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Nye forretningsetableringer utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre skal kun legge til rette for plasskrevende varer. Eventuelle konsekvenser av økt handel skal vurderes, og det er vist til regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).



Utsnitt av 3D – illustrasjon for gjeldende plan, vedlegg til planbeskrivelsen (Spir arkitekter AS 06.02.23).

Eventuell konflikt med overordnede planer

Jf. den regionale planen (RPBA), er etablering av handelsvirksomhet over 3000 m² (BRA) bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.

Planområdet er avsatt til forretning på kommuneplanen, og den foreslåtte endringen forholder seg til bestemmelsene i planen om at nye forretningsetableringer utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre kun skal legge til rette for plasskrevende varer.

Videre er planområdet avsatt til forretning i kommunedelplanen for Stensarmen, hvor det er satt en arealbegrensning på maks. 3.000 m² forretning på det området (AB9). Siden det ikke er motstrid mellom bestemmelsene i kommuneplanen og den eldre kommunedelplanen (2009), er bestemmelsene om forretning i kommunedelplanen gjeldende.

I kommunedelplanen er det forutsatt at tillatt forretningsareal ikke skal ha virksomheter som vil være trafikkskapende utover dagens virksomhet.

Etablering av kun plasskrevende varehandel begrenset til 3000 m² BRA, vil kunne gi en turproduksjon på ca. 600 turer (ÅDT). Da er en lav turproduksjonstall på 20 turer pr. 100 m² BRA lagt til grunn. En utbygging av kun 3000 m² BRA plasskrevende varehandel, vil derfor kunne generere omtrent tilsvarende trafikk tall som er beregnet for en utbygging etter gjeldende reguleringsplan.

Rekkefølgekrav knyttet til tiltak for gående og syklende er gjennomført.

j) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Se vurdering over knyttet til vurdering av forretning og eventuelle konflikter med overordnede planer. Maks. byggehøyder og kravene som følger av nærheten til naturreservatet blir ikke utfordret. Problemstillinger knyttet til hensynet til naturreservatet er derfor ikke relevante.

Etablering av forretning anses å være i tråd med gjeldende planer. Planinitiativet berører dermed ikke vesentlige regionale eller statlige interesser. Byggegrenser, støy/støyskjerming og arealbruk mot Fylkesveien vil være relevante temaer.

k) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Tidligere undersøkelser utført av Grunnteknikk AS indikerer at løsmassene består av et ca. 1 - 2 m tykt topplag av fyllmasser og tørrskorpeleire, over bløt og sensitiv leire med sprøbruddegenskaper og/eller kvikkleire. Grunnteknikk AS konkluderer med at områdestabilitetsforholdene er tilfredsstillende ut fra de topografiske forholdene, selv om det er registrert bløt og sensitiv leire på tomte. De lokale stabilitetsforholdene ved gravearbeider på tomte må ivaretas ved detaljprosjektering. ROS – analyse vil bli vurdert revidert som del av planarbeidet.

l) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det varsles i henhold til liste utarbeidet av Tønsberg kommunen. Avklares nærmere i oppstartsmøte.

m/n) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet varsles jf. Pbl. § 12–14 tredje ledd med brev til naboer mv. samt regional/statlig myndighet. Frist for uttalelser vil være 4 uker. Behov for ytterligere medvirkninger vurderes i forbindelse med varsling.

o) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Det vises til forskrift om konsekvensutredning av 01.07.17.

Jf. § 6 b) skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Planlagt arealbruk er i samsvar med overordnet plan og inngår ikke i vedlegg I (bla. næringsbygg over 15.000 m²).

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de inngår i vedlegg II, og kan få vesentlige virkninger etter § 10. Næringsbygg/kjøpesenter er listet opp i vedlegg II. Foreslått arealbruk er avklart i kommuneplanen/kommunedelplanen, og planen vil ikke få vesentlig virkning.

Planene fanges ikke opp av vedlegg I eller II og det stilles ikke krav til konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS


Kristian Ottesen

kristian@spir.no / 950 44 063

Kopi: Træleborgveien 15 AS v/Nicolay Staff