

Edh Eiendom AS



**Detaljregulering Broen næringsområde
(gbnr. 51/282 m.fl.)**

Planbeskrivelse
PlanID: 3905 20240232

13. mars 2026

Prosjektnummer: 26440

SPIR

Utgave:	Dato:	Status:	Utarb.av:	Kontroll:
01	13.03.2026	Til 1. gangs behandling	JWG	KO

SAMMENDRAG

Planforslaget er utarbeidet av Spir arkitekter AS på vegne av Edh Eiendom AS.

Planområdet er lokalisert nordøst for Sem ved eksisterende næringsområde ved Broen og Ås. Området består i dag hovedsakelig av arealer for næringsbebyggelse, lagringsområder og veiareal. Næringsområdet grenser mot Aulielva, mot jordbruksområder og mot noen boligtomter.

I kommuneplanens arealdel (2023 – 2035) er utbyggingsområdet hovedsakelig avsatt til nåværende næringsvirksomhet. Planområdet tar også for seg vegareal og LNFR-areal mot Aulielva. Området omfattes delvis av reguleringsplan for *Broenindustriområde* og deler av *Åskrysset og gang/sykkelvei langs E18*.

Hensikten med planarbeidet er å øke utnyttelsen av området ved fortetting.

Det er gjennomført fagkyndige vurderinger av kommunalteknikk, trafikk og geoteknikk i tråd med tilhørende retningslinjer og veiledere.

Spir arkitekter AS, mars 2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN OG INNLEDNING	5
1.1	Hensikten med planarbeidet.....	5
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
1.3	Utbyggingsavtaler	5
1.4	Konsekvensutredning.....	6
1.5	Forkortelser	6
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
2.1	Overordnede planer	7
2.2	Statlige planretningslinjer / føringer	7
2.3	Gjeldende reguleringsplaner	8
2.4	Tilgrensende planer	8
3	PLANPROSESSEN	9
3.1	Planinitiativ og oppstartsmøte	9
3.2	Medvirkningsprosess	9
3.3	Varsel om oppstart.....	9
4	PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	10
4.1	Planområdets beliggenhet.....	10
4.2	Planavgrensning og størrelse	10
4.3	Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene	11
4.4	Landskap	11
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	11
4.6	Naturverdier.....	12
4.7	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk / uteområder.....	12
4.8	Trafikkforhold	12
4.9	Barn og unges interesser	12
4.10	Teknisk infrastruktur.....	13
4.11	Grunnforhold.....	13
4.12	Støyforhold	14
4.13	Flom	14
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
5.1	Planforslagets hovedidé og grep	15
5.1.1	Arealoversikt reguleringsformål	15
5.2	Reguleringsformål i planforslaget	15
5.3	Bebyggelse	15
5.3.1	Plassering og utforming.....	15
5.3.2	Bebyggelsens høyde.....	17
5.3.3	Grad av utnyttning	17
5.3.4	Næringsarealer	17
5.3.5	Tilpasning	18
5.3.6	Nær- og fjernvirkning	18
5.4	Bil- og sykkelparkering	19
5.5	Trafikkløsning.....	19
5.5.1	Kjøreadkomst.....	19
5.5.2	Grønn mobilitet/kollektivtilbud.....	20
5.5.3	Utforming av veger.....	20
5.5.4	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	21
5.6	Lysforurensning	21
5.7	Landbruk/matjord.....	21
5.8	Rekreasjon.....	21
5.9	Naturmangfold	21
5.10	Plan for teknisk infrastruktur	24
5.11	Grunnforhold.....	24
5.12	Flom	25
5.13	Miljøoppfølging.....	25

5.14	Støy	25
5.15	Energi	26
5.16	Plan for avfallshåndtering	26
5.17	Risiko- og sårbarhet	26
6	VEDLEGG	27

1 BAKGRUNN OG INNLEDNING

1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å øke utnyttelsen av området ved fortetting.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller:

Edh Eiendom AS, Broen 7, 3170 Sem

Kontakt: Terje Edh, e – post: terje@edh.no, mob. 918 50 424

Plankonsulent:

Spir arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg

Prosjektansvarlig: Jonas Wøhni Grytnes, e – post: joas@spir.no, mob. 902 77 026

Medarbeider: Kristian Ottesen, e – post: kristian@spir.no, mob. 950 44 063

Eierforhold:

Hjemmelshaver	Gbnr.	Informasjon
TØNSBERG KOMMUNE	13/9, 14/44, 14/49, 51/399, 51/485, 51/525	Kommunal grunn for både tilgrensende boligtomter og veiareal
OPPLÆRINGSKONTORET FOR TØMRERFAGET I VESTFOLD	14/19, 14/68	Frisiktlinjer over eiendom og mulig etablering av fortau
EDH EIENDOM AS	14/108, 51/5, 51/100, 51/196, 51/282, 51/486, 51/489, 51/490	Utbyggingsområdet
EKTVEDT CAROLINE og EKTVEDT SIGVE	51/64	Del av planområdet mot Aulielva
BROEN NÆRINGSBYGG AS	51/487	Utbyggingsområdet
BROEN NÆRINGSSENTER AS	51/491	Utbyggingsområdet
PHOENIX EIENDOM AS	51/588	Utbyggingsområdet
VESTFOLD FYLKESKOMMUNE	230/2	Fylkesvei, Semsbyveien/Åshaugveien

1.3 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsling ble det rutinemessig varslet om mulig utbyggingsavtale.

1.4 Konsekvensutredning

Jf. Forskrift om konsekvensutredninger omfattes næringsbygg i vedlegg I nr. 24. Planområdet er tidligere regulert og planen omfatter begrensede utvidelsesareal og volum. Bruke av naturressurser som nevnt i andre kulepunkt er ikke omfattende. Det er ikke kjent at planen vil gi spesielt store eller skadelige utslipp eller avfall. Planarbeidet gir heller ikke spesielle utfordringer knytte til risiko og ulykker. Ut fra alle tilgjengelige opplysninger anser kommunen se at planarbeidet ikke oppfyller noen av kriteriene for å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Planarbeidet utløser slik heller ikke utredningskravene i § 8.

Kommune konkluderer med at planarbeidet ikke omfattes av prosess eller utredningskravene i forskrift om konsekvensutredning.

1.5 Forkortelser

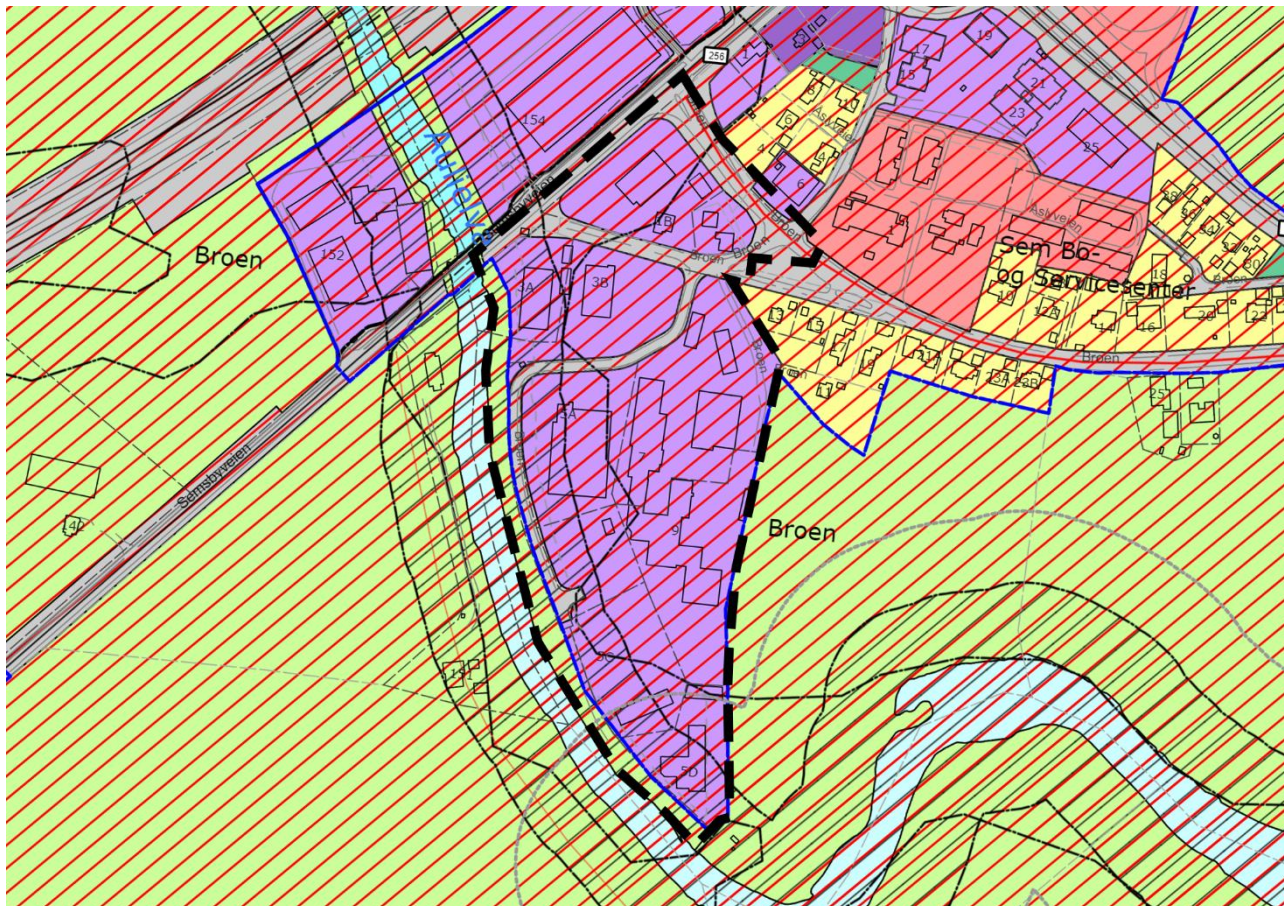
gbnr.	gårds- og bruksnummer
daa	dekar
BYA	bebygd areal
BRA	bruksareal
ÅDT	årsdøgntrafikk
NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat
NGU	Norges geologiske undersøkelse
ROS	risiko og sårbarhet
DSB	Direktoratet for sikkerhet og beredskap

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel (2023 – 2035) er utbyggingsområdet hovedsakelig avsatt til nåværende næringsvirksomhet. Planområdet tar også for seg vegareal og LNFR-areal mot Aulielva.

Planområdet omfattes av hensynssone for bevaring naturmiljø, flomfare og ras- og skredfare. Naturmiljøet følger vassdraget og kantvegetasjon langs Aulielva. Flomsonen kommer fra aktsomhetsområde fra Aulielva. Ras- og skredfaren er fra registrert aktsomhetsområde for marin leire.



Figur 2.1: Gjeldende kommuneplan med varslet planavgrensning markert med svart stiplet linje. Utklipp fra kommunens webkart.

2.2 Statlige planretningslinjer / føringer

I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er det blant annet forutsatt følgende prinsipp for lokalisering av næringsvirksomhet:

"Virksomheter med betydelig innslag av fysisk produksjon, lager, verksted eller annen arealkrevende aktivitet med større transportbehov, kan med fordel lokaliseres i næringsområder utenfor byene og de større tettstedene."

Planområdet ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense, som tar for seg eksisterende bolig- og næringsområde på Ås.

Relevante rikspolitiske/statlige og regionale retningslinjer og bestemmelser:

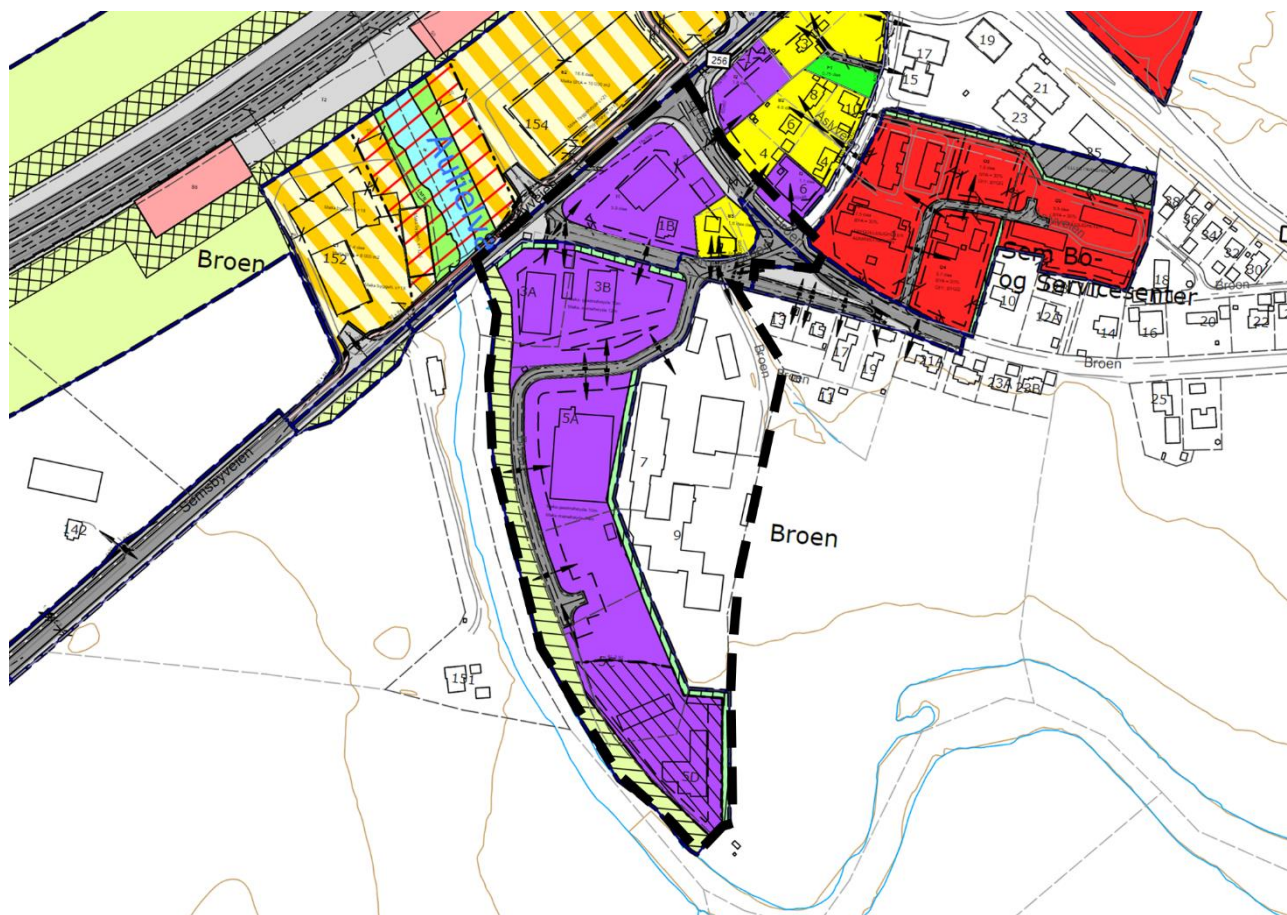
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging
- Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Styrking av barn og unges interesser (RPR)
- Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold

- Universell utforming (Nasjonale forventninger, rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)
- Tryggere nærmiljøer – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser
- DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Området omfattes av reguleringsplanen for *Broenindustriområde* og deler av *Åskrysset og gang/sykkelvei langs E18*. Planområdet tar også for seg et uregulert område som består av de østlige eiendommene ved Broen næringsområde.

Planforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan for *Broenindustriområde* i sin helhet og deler av *Åskrysset*.



Figur 2.2: Gjeldende reguleringsplaner med varslet planavgrensning markert med svart stiptet linje. Utklipp fra kommunens webkart.

2.4 Tilgrensende planer

Reguleringsplanen for Broen næringsområde utgjør og grenser til følgende planer:

PlanID	Navn	Vedtaksdato
21001	Åskrysset og gang/sykkelvei langs E18	18.09.84
21010	Broenindustriområde	08.05.02
21013	Boliger og offentlige bygg på Ås	03.12.03
20090009	Vestre Broen	24.04.13

3 PLANPROSESSEN

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Henning Larsen AS sendte forespørsel om regulering med planinitiativ, datert 16.10.2023, hvor det ble gjennomført oppstartsmøte 22.11.2023. Henning Larsen AS avsluttet oppdraget 12. februar 2024 og Spir arkitekter AS overtok plansaken.

3.2 Medvirkningsprosess

Det er vurdert at det ikke har vært behov for ytterligere medvirkning utover varsling om oppstart.

3.3 Varsel om oppstart

Oppstart av Broen næringsområde ble varslet 05.04.24, med frist om innspill satt til 03.05.24. Oppstart av planarbeidet ble varslet i Tønsbergs Blad, på kommunens nettside (www.tonsberg.kommune.no), samt ved brev til naboer og andre berørte parter.

Under varsel om planoppstart har det kommet inn 5 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter

NVE	brev datert 10.04.2024
Lede	brev datert 02.05.2024
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	brev datert 02.05.2024
Vestfold fylkeskommune	brev datert 02.05.2024
Naturvernforbundet i Tønsberg og Færder	brev datert 03.05.2024

Grunneiere og andre rettighetshavere

Sigve Ektvedt	brev datert 01.05.2024
---------------	------------------------

Merknadene er oppsummert og svart ut i eget vedlegg.

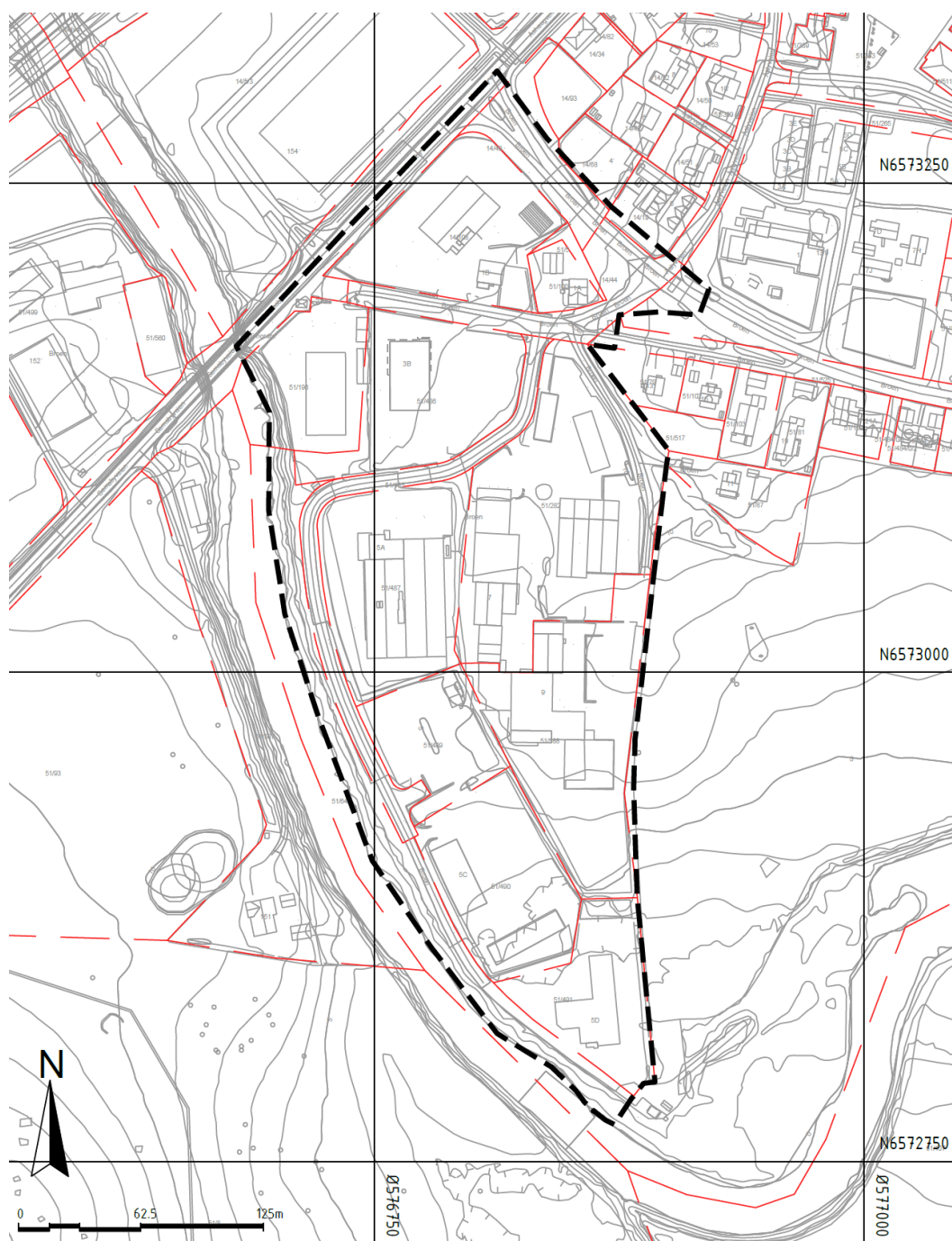
4 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Planområdets beliggenhet

Broen næringsområde ligger nordøst for Sem ved næringsområdet på Ås. Lokaliseringen er i tilknytning til områdesenteret ved Sem.

4.2 Planavgrensning og størrelse

Varslet planavgrensning tar for seg eiendommer som i kommuneplanene er avsatt til nåværende næringsvirksomhet, samt at adkomstveien Broen inkluderer da en realisering av planforslaget vil kunne kreve breddeutvidelse. Deler av Broen (veien) er også inkludert for å sikre frisiktlinje innenfor planavgrensningen og videre vurderinger angående adkomst fra Semsbyveien/Åshaugveien. Planavgrensningen tar også for seg LNF-areal mot Aulielva i tråd med planavgrensning i gjeldende plan. Planavgrensningen tilpasser seg tilgrensende reguleringsplaner. Varslet planområdet er totalt ca. 75 daa.



Figur 4.1: Varslet planavgrensning.

4.3 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

I dag består planområdet hovedsakelig av arealer for næringsbebyggelse, lagringsområder og veiareal. De som holder til i Broen næringsområde er Edh, MTK Skolen, Phoenix US Cars, Meca, BB Produkter, Møller Bilskade og Broen Næringsssenter med Dag Arne Nilsen, Ingeniørservice, Norges Elektro, Knut Sørby og Asian Nomad MC. Næringsområde grenser mot Aulielva hvor det er en vegetert kantsone mot elva. Området grenser også mot jordbruksarealer og mot noen boligtomter mot øst.



Figur 4.2: Skråfoto av planområdet (Kart 1881).

4.4 Landskap

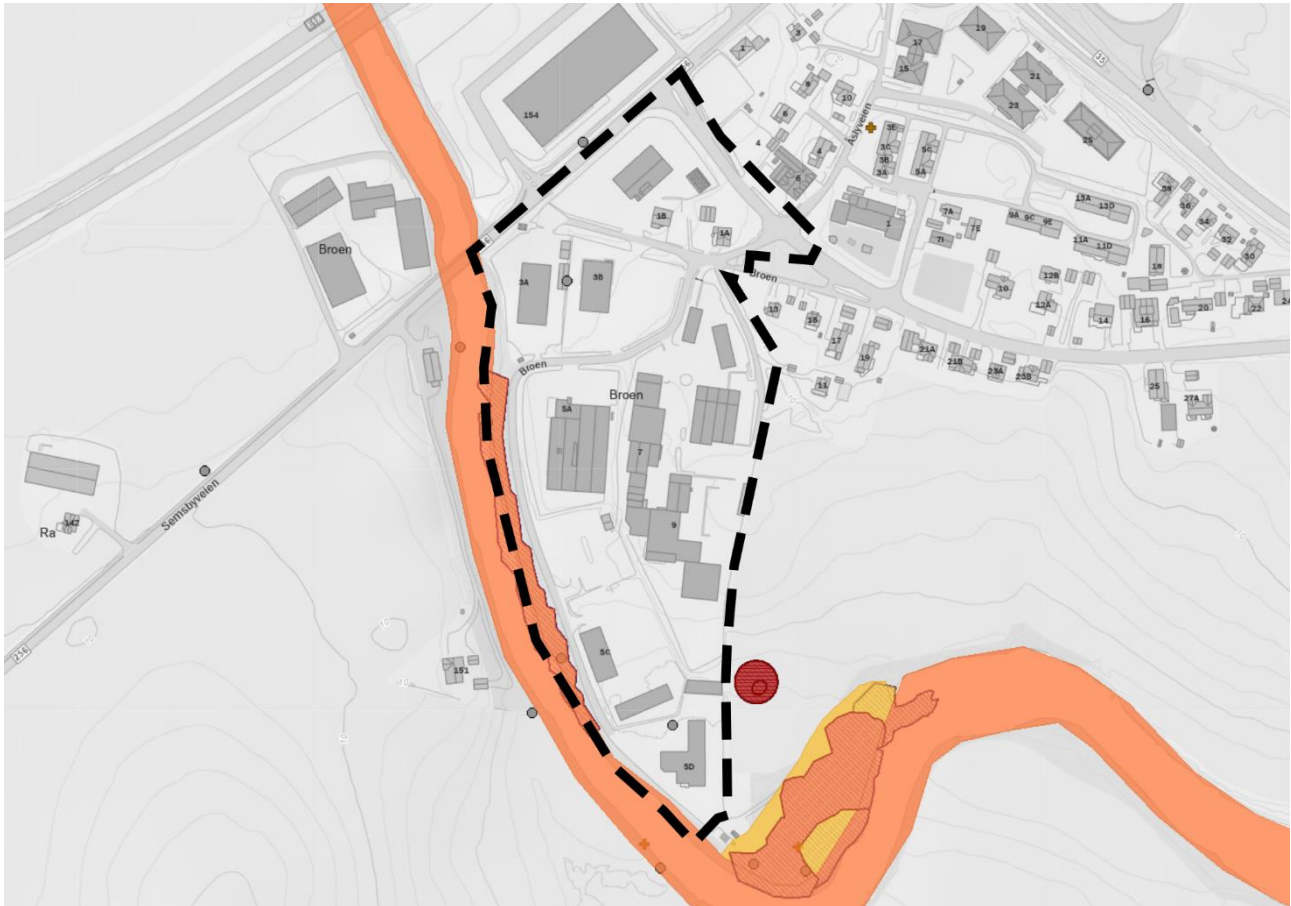
Området er i stor grad utbygd med bebyggelse og asfalterte flater. Terrenget varierer mellom kotehøyde +2,5 meter og +10,5 meter. Området mot Aulielva går ned til kotehøyde 1 meter.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Nærområdet ved gårdene Ås og Broen er preget av et høyt antall kulturminner, men potensialet for at slike kulturminner skal være bevart i nevneverdig grad er begrenset. De nærmeste registreringene ligger på jordbruksområde øst for planområdet. Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg i nærområdet. Fylkeskommunen har ved varsling om oppstart uttalt at det ikke er behov for videre undersøkelser, og minner om stans- og meldeplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd.

4.6 Naturverdier

Det er registrert naturverdier langs Aulielva, og det er en hul eik på jordbruksområde øst for planområdet. Aulielva er registrert som et viktig bekkedrag av stor verdi. Det er også registrert frisk lågurtedellauvskog langs Aulielva som følger langs eksisterende Broen (veien). Denne lokaliteten er registrert med stor verdi. Kartlegging av lokaliteten ble gjennomført i 2021, hvor både tilstand og naturmangfold er vurdert å være moderat på grunn av skogens alder og lokalitetens størrelse. Det ble ikke registrert rødlistearter i forbindelse med kartleggingen.



Figur 4.3: Kartlagte naturtyper, naturmangfold og arter. Utklipp fra Naturbasekart.

4.7 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk / uteområder

Området er ikke preget av områder for friluftsliv eller turstier, men kantvegetasjonen langs Aulielva har en opplevelsesverdi for besøkende/ansatte i området.

4.8 Trafikkforhold

All trafikk til området løses via Broen (veien) fra Semsbyveien/Åshaugveien. Det er både boliger og næringsvirksomheter som er tilknyttet til disse veiene.

Det er ikke tilgjengelig årsgjennsnitts trafikk (ÅDT) ved Broen. Ved Semsbyveien/Åshaugveien er det registrert ÅDT 5000, med andel lange kjøretøy 8%. Registreringsår gjelder for 2023.

4.9 Barn og unges interesser

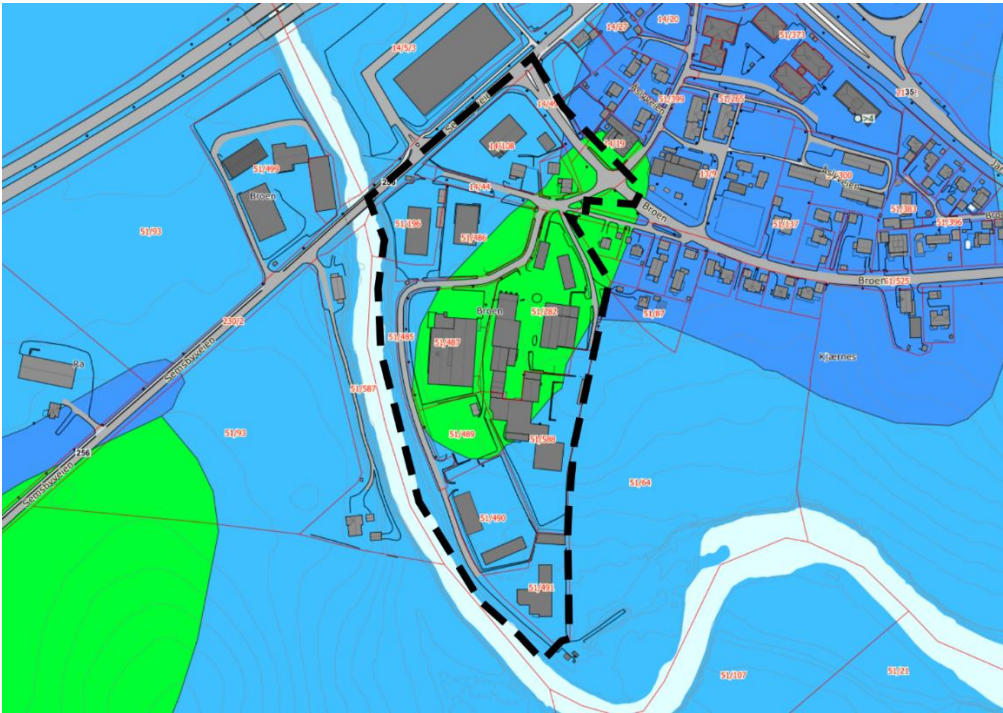
Området egner seg ikke for opphold av barn og unge. Det er heller ingen nærliggende områder seg legger til rette for opphold av barn og unge. Nærmeste skole og barnehage er på Sem med Sem skole og Semsløkka barnehage ca. 1,5 km sørøst for planområdet.

4.10 Teknisk infrastruktur

VA-ledningsnett i området har kobling fra Semsbyveien langs nordvestlig del av planområdet. Ledning for vann, spillvann og overvann ligger delvis innenfor diverse eiendommen, samt at den følger Broen (veien) langs Aulielva til Broen Næringscenter. Ledningene i området er lagt mellom 2004 og 2016.

4.11 Grunnforhold

Jf. kart fra NGU er det vurdert at det er tykk havavsetning (lyseblå) og stedvis randmorene (grønn) innenfor planområdet. Aktsomhetsområde for marin leire tar for seg hele planområdet. Sone for aktsomhet for kvikkleireskred ligger innenfor planområdet.



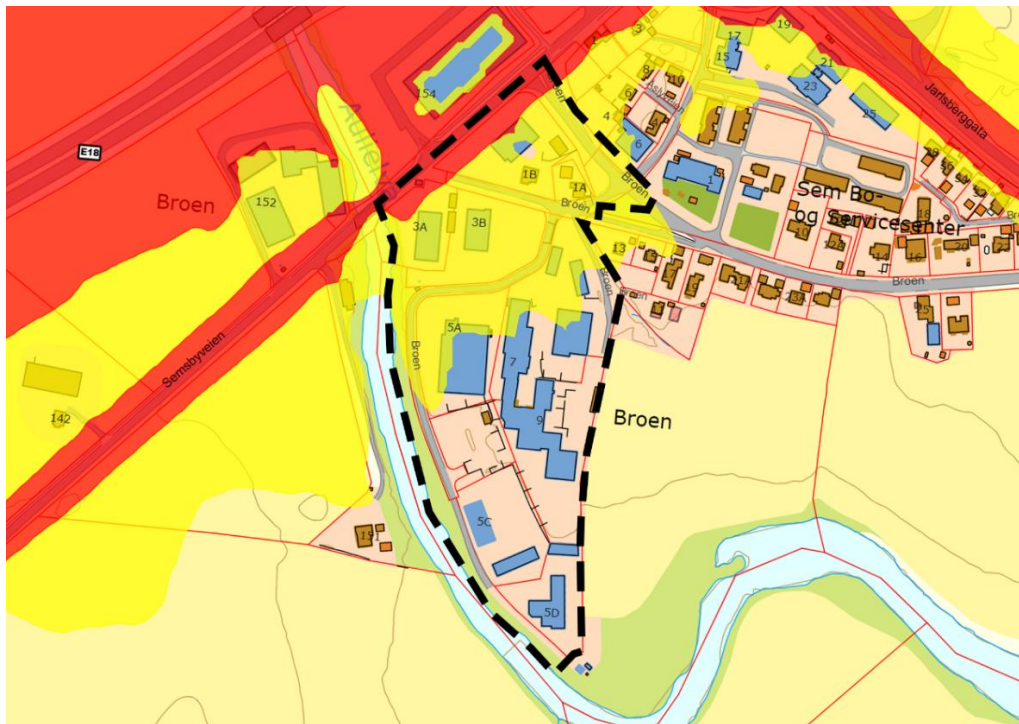
Figur 4.4: Løsmassekart med planavgrensning markert med svart stiplet linje. Utklipp fra NGU – Løsmassekart.



Figur 4.5: Områder for aktsomhet kvikkleireskred (blå skravur) og kvikkleireområder (lilla skravur). Utklipp fra NVE Atlas.

4.12 Støyforhold

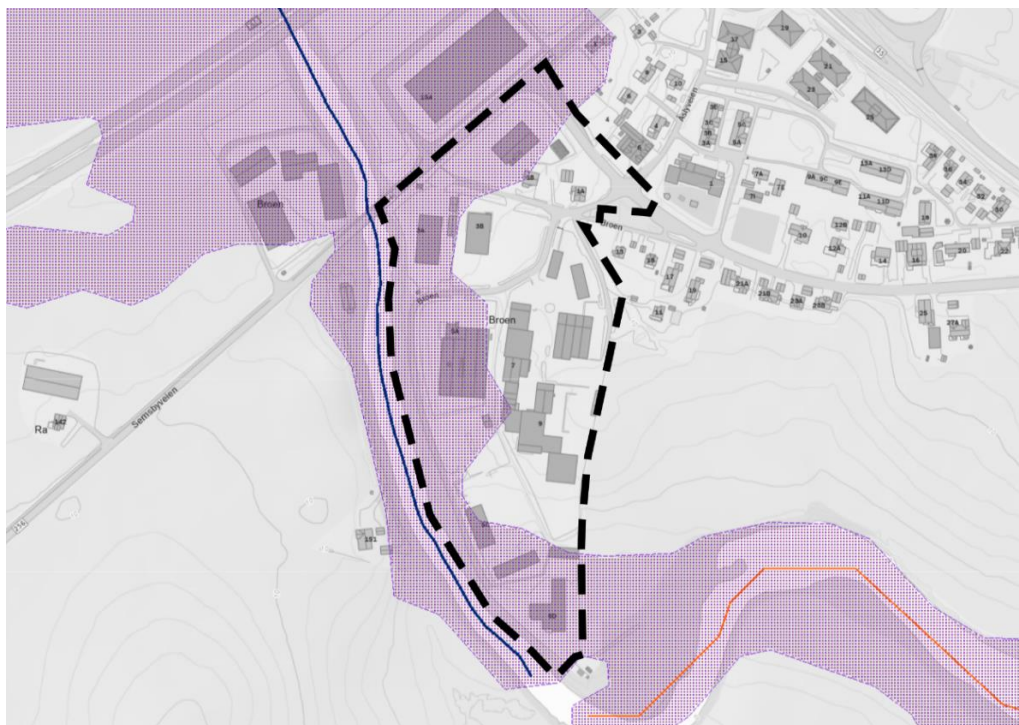
Langs Semsbyveien er det registrert rød støysone som strekker seg ut til den nordlige delen av planområdet. Gul støysone tar videre for seg de nordre delene av planområdet.



Figur 4.6: Støysonekart med planavgrensning markert med svart stiplede linje. Utklipp fra kommunens webkart.

4.13 Flom

Det er kartlagt et aktsomhetsområde for flom fra Aulielva, hvor maksimal vannstandstigning er beregnet å kunne bli 7,66 meter langsetter planområdet (markert blå linje). Aktsomhetsområde for flom berører nordre, vestre og søndre del av planområdet, gitt lilla felt i utklipp under.



Figur 4.7: Aktsomhetsområde for flom fra Aulielva med planavgrensning markert med svart stiplede linje. Utklipp fra NVE Atlas.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planforslagets hovedidé og grep

Hensikten med planarbeidet er å øke utnyttelsen av området ved fortetting og økt byggehøyde. Planforslaget skal rette opp i eksisterende plan for å utforme en sammenhengende plan for Broen Næringsområde.

5.1.1 Arealoversikt reguleringsformål

Formål		Ca. Areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg	Næringsbebyggelse (NÆ)	56 430 m ²
	Energianlegg (EA)	20 m ²
Samferdsel og teknisk	Kjøreveg (KV)	4 540 m ²
	Fortau (F)	110 m ²
	Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)	50 m ²
	Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	3 450 m ²
Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm (VS)	2 430 m ²
LNF-areal	LNF (LNF)	6 190 m ²
Sum		Ca. 73 220 m²

5.2 Reguleringsformål i planforslaget

Det reguleres for næringsbebyggelse hvor det i bestemmelsene sikres virksomheter som håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer. Dette er tilsvarende gjeldende plan, men lettere industri er fjernet fra virksomhetene som tillates etablert. Utvidelsen legger opp til større bebyggelse og mer aktivitet for allerede etablerte firmaer innenfor næringsområde. Det tillates etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt for virksomhetene. Dette arealet skal ikke overstige 250 m² per virksomhet, og skal ikke utgjøre mer enn 25% av virksomhetens areal.

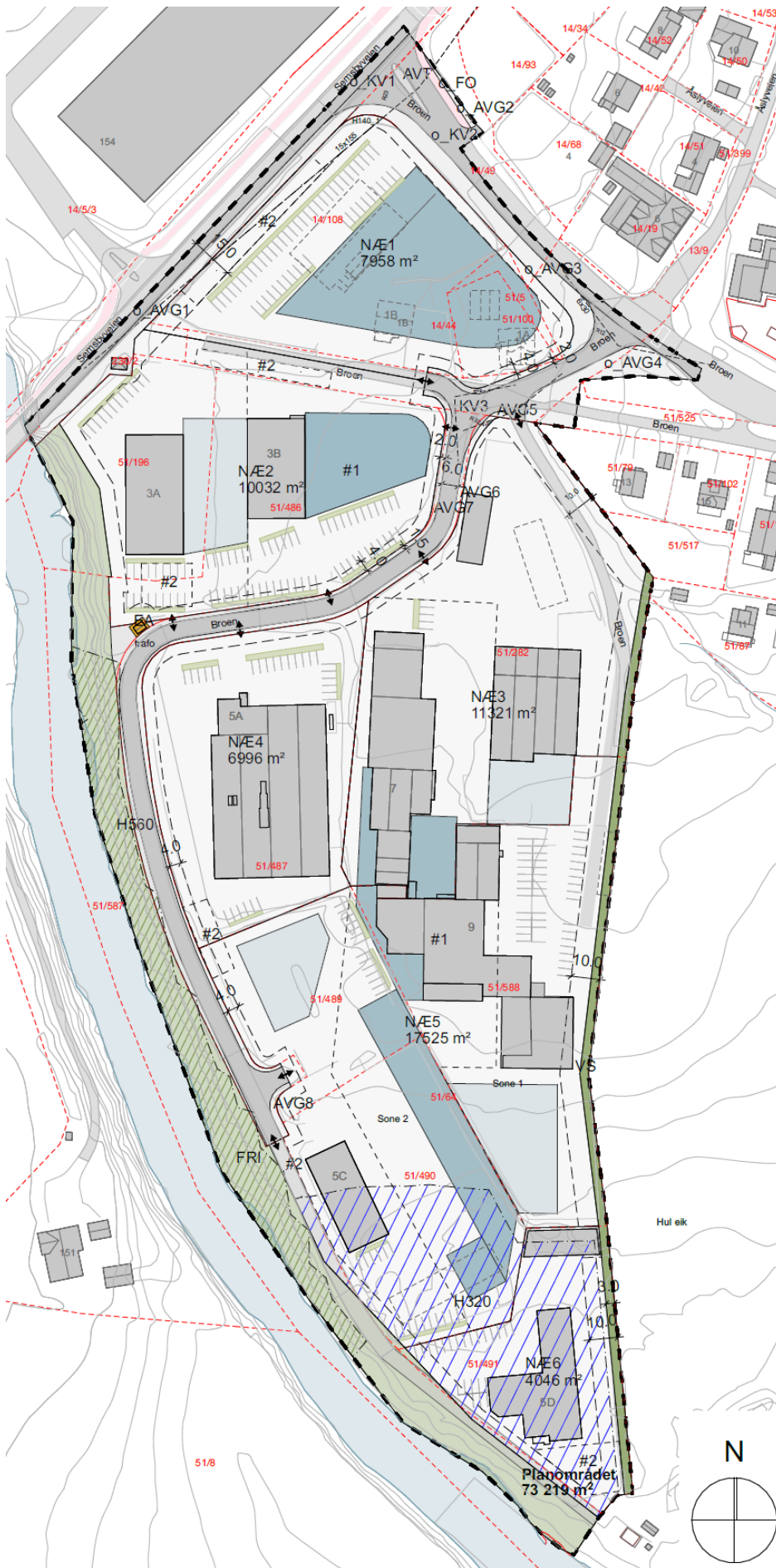
Det skal ikke legges til rette for rene kontorlokaler eller annen arbeidsplassintensiv næring utover det som allerede er på området, da dette vil være i strid med kommuneplanens arealdel. Også arealformålet handel og handelslignende konsepter vil være i strid med kommuneplanens arealdel, men unntak av utstillingslokaler og hentepunkt, hvor planen åpner for at hver virksomhet kan ha et areal på 250 m² BRA for utstillingslokaler og hentepunkt, i tråd med kommuneplanens arealdel 2023 – 2035.

5.3 Bebyggelse

5.3.1 Plassering og utforming

Det planlegges for noe riving av enkelte næringsbygg innenfor planområdet, men i stor grad skal eksisterende næringsbebyggelse beholdes. Bebyggelse som skal rives er i området i nord hvor det er eksisterende boligbebyggelse, samt et eldre lagerbygg. Det planlegges for å omregulere dette boligområdet til næringsbebyggelse, noe som også er i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger til rette for å bygge på eksisterende bebyggelse både i høyde og tilleggsbebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasse seg området og eksisterende bebyggelse ved tilsvarende materialbruk.

Illustrasjonsmaterialet viser til økt utnyttelse av næringsområdet hvor det også er sett på økt byggehøyde. Det er illustrert eksisterende bebyggelse i grått, ny bebyggelse inntil 12 meter i lyse blått og ny bebyggelse inntil 16 meter i mørke blått.

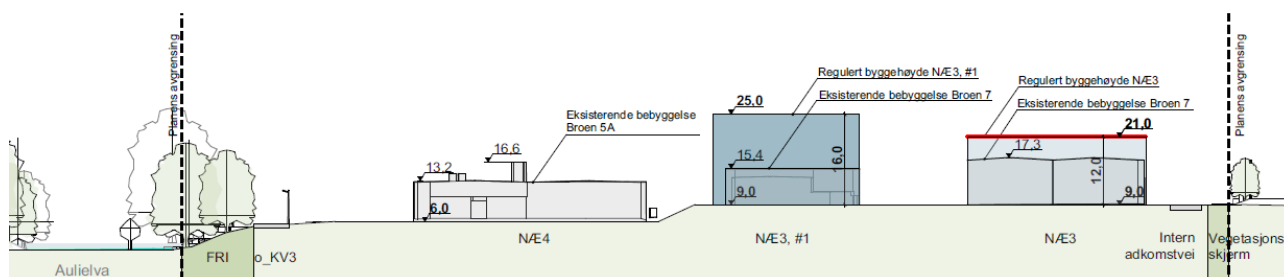


Figur 5.1: Illustrasjonsplan. Spir arkitekter AS.

5.3.2 Bebyggelsens høyde

Det foreslås at bebyggelse i ytterkant av næringsområdet har en gesimshøyde på inntil 12 meter, mens det i senter av næringsområdet kan tillates en gesimshøyde på inntil 16 meter. Feltene regulert til næringsbebyggelse settes til maks gesimshøyde på 12 meter, med unntak av NÆ1 som planlegges med gesimshøyde 16 meter og tilordner seg eksisterende næringsbebyggelse på nordsiden av Semsbyveien. NÆ4 og NÆ6 legger til rette for eksisterende gesims- og mønehøyder i tråd med gjeldende reguleringsplan som er maks gesimshøyde 10 meter og maks mønehøyde 14 meter. Disse høydene resulterer fra en endring av reguleringsplanen i 2020.

Det reguleres et bestemmelseområde innenfor de øvrige feltene hvor det tillates maks gesimshøyde inntil 16 meter. Dette vil sikre at det blir en nedtrapping av byggehøyden i ytterkant av næringsområde, som bidra til å dempe bebyggelsens høyde og begrense virkningene av store volum.



Figur 5.2: Snitt i vest – øst retning. Spir arkitekter AS.

5.3.3 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden utgjør ca. %BYA=40% for alle felt regulert til næringsbebyggelse, med unntak av NÆ4 som har BYA 35%. Det vurderes at NÆ4 har behov for tilhørende parkeringsplasser omkring på eiendommen, og at økt fortetting ikke er aktuelt for dette feltet.

Det reguleres for BRA ettersom diverse arealberegninger benytter dette som grunnlag. Totalt tillates det utbygging på inntil 15.000 m² BRA utover eksisterende næringsbebyggelse på feltene innenfor planområdet.

5.3.4 Næringsarealer

Broen næringsområde består i dag av næringsbebyggelse med fotavtrykk som utgjør ca. 11.000 m² BYA. Total bebygd areal blir ca. 23.000 m² BYA, og uvisst hva som kan være bruksareal (BRA), da etasjehøydene i slike næringsbygg varierer. Det settes en begrensning på økt bruksareal med inntil 15.000 m² BRA for hele næringsområdet. Dermed utløses ikke krav om konsekvensutredning jf. vedlegg 1 punkt 24. Med areal for lager og håndverks- produksjonsbedrifter, etableres bebyggelse med høye etasjer.

Innenfor regulert areal NÆ1 er det foreslått ny bebyggelse med grunnflate ca. 3.200 m². Dette utgjør en utnyttelsesgrad på inntil 40% BYA, uten parkeringsplasser medregnet. Her legges det til rette for at eksisterende bebyggelse skal rives, slik at det etableres et nytt bygg mot fylkesveien. Det er satt føringer for arkitektur og estetikk på fasade mot Semsbyveien og Broen, da dette er fasaden utad og det første en møter når en kommer til næringsområde.

Innenfor regulert areal NÆ2 skal eksisterende bebyggelse bevares. Det er i dag 2 bygningskropper på 730 m² og 855 m². Det foreslås å tilføye ny bebyggelse i tilpasning til eksisterende bebyggelse, hvor feltet får bebyggelse med samlet grunnflate på ca. 3.800 m².

Innenfor regulert areal NÆ3 skal eksisterende bebyggelse bevares. Det er i dag 4 bygningskropper på 1.165 m², 1.610 m², 308 m² og 225 m². Det planlegges for riving av bebyggelse. Det foreslås også å tilføye ny bebyggelse i tilpasning til eksisterende bebyggelse, hvor feltet får bebyggelse med samlet grunnflate på ca. 4.400 m².

Innenfor regulert areal NÆ4 skal eksisterende bebyggelse bevares. Det er lite rom for utvidelse av eksisterende bebyggelse og vurderes derfor ikke i dette planforslaget. Det er i dag Møller bil skadesenter som holder til i disse lokalene, og virksomheten har behov for dagens parkeringsplasser og manøvreringsarealer. Eksisterende bebyggelse har en grunnflate på 2.455 m².

Innenfor regulert areal NÆ5 skal eksisterende bebyggelse bevares. Arealet omfatter en større del av næringsområde og det er høydeforskjell som deler området i østre- og vestre del. Det er i dag 3 bygningskropper på 2.400 m², 555 m² og 428 m². Det foreslås å tilføye ny bebyggelse i tilpasning til eksisterende bebyggelse og frittstående, hvor feltet får bebyggelse med samlet grunnflate på ca. 7.000 m².

Innenfor regulert areal NÆ6 skal eksisterende bebyggelse bevares. Det er i dag 2 bygningskropp på 875 m² og 230 m². Det legges ikke opp til ytterligere etasjer utover det som ble vedtatt i forbindelse med endring av reguleringsplan i 2020.

5.3.5 Tilpasning

Eksisterende næringsområder i nærområdet består hovedsakelig av bebyggelse med flatt tak, men unntak av Ås kontorsenter med valmtak. Ny næringsbebyggelse vil tilpasse seg eksisterende næringsbygg innenfor Broen næringsområde og næringsbygg langs Semsbyveien/Åshaugveien. De består typisk av sandwich moduler.

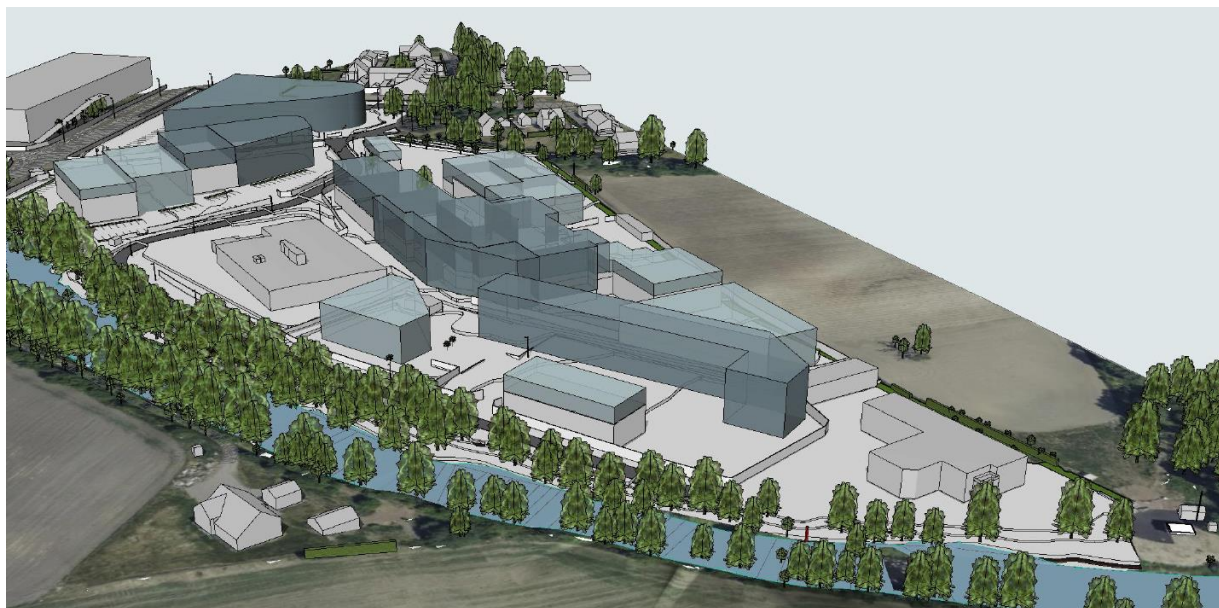
Det sikres mer konkrete føringer for bebyggelse som henvender seg mot Semsbyveien og Broen i nord, ettersom det er den mest eksponerte bebyggelsen og det første en møter ved adkomst til næringsområde. Fasadeelementene skal gis en vertikalitet, slik at den visuelle virkningen av lange fasader reduseres. Sterke farger og strekt reflekterende flater skal unngås. På fasader som er lengre enn 100 meter skal disse inneholde 3 tydelige brudd gjennom sprang i fasade/varierte byggehøyde, slik at gesimsen brytes opp.

5.3.6 Nær- og fjernvirkning

Virkningene baserer seg på økt utnyttelse med høyere byggehøyder og fortetting av næringslokaler. Ettersom det allerede er et næringsområde, er det fornuftig å utnytte eksisterende næringsområder. I hovedsak utgjør foreslåtte byggehøyder en økning med det som utgjør ca. 1 etasje over dagens bebyggelse. Det blir riktignok en mer kompakt og tettere utforming.

Terrenget bidrar også til diverse høydeforskjeller, som fører til at bebyggelsen i nord ligger på en høyere kotehøyde enn bebyggelsen i sør. Dermed blir det en naturlig nedtrapping ned mot sør. Illustrasjonene viser en maks utnyttelse i tråd med bestemmelsene.

Næringsområdet ligger skjermet til med tydelig vegetasjonsbuffer mot vest og sør. Dette kommer tydelig frem i fjernvirkningsillustrasjoner sett fra Semsbyveien og Semslinna. Mot nord grenser planområdet mot næringsområde for Ferda bobilforhandler med salglokaler og bobilhotell, samt lagerlokale til Herholdt Andersen. Det er også noe boligbebyggelse mot nord. Mot øst grenser planområdet til noen boliger i nordre del og til åpent jordbrukslandskap. Jordbrukslandskapet strekker seg helt mot Jarlsberg hovedgård, og det er få boenheter som har innsyn fra øst. Lengere mot øst er Jarlsberg kulturlandskap, og her ligger det et ra med noe vegetasjon hvor terrenget skjermer for fjernvirkning og deler landskapsområdene.



Figur 5.3: 3D-modell fra sørvest. Spir arkitekter AS.



Figur 5.4: Fjernvirkningillustrasjon med standpunkt fra Åshaugveien nord for planområdet.



Figur 5.5: Fjernvirkningillustrasjon med standpunkt fra Semsbyveien vest for planområdet.

5.4 Bil- og sykkelparkering

Det foreslås å tilrettelegge for 0,5 biloppstillingsplass og 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA for arbeidsbygninger. Ettersom det tillates økt BRA på inntil 15.000 m² BRA, tilsvarer dette behov for ca. 75 nye biloppstillingsplasser og 150 nye sykkelparkeringsplasser. Illustrasjonsplan viser til at dette lar seg gjøre, og det belyses at flere av næringsvirksomhetene i området er i stor grad bilbasert.

Det må også tas i vurdering at virksomheter i dette området har næringsbebyggelse for lagring av materiale og kjøretøy, slik at økt areal for bebyggelse ikke resulterer i tilsvarende økt antall arbeidsplasser. Det er lagt til grunn at antall ansatte per dags dato er 125 – 130 personer og at fremtidig økning utgjør 25 – 50 personer, som gir et totalt antall på fremtidig ansatte til 150 – 180 personer. Parkeringsdekning på 250 biloppstillingsplasser med potensielt 180 ansatte, gir et overskudd av 70 parkeringsplasser, som kan utgjøre gjesteparkering.

5.5 Trafikkløsning

5.5.1 Kjøreadkomst

Adkomst til næringsområdet er fra fylkesvei 256, Semsbyveien/Åshaugveien med avkjørsel til Broen. Dette T-krysset er inkludert i planens avgrensning for å sikre en helhetlig plan for adkomstveien fra fylkesvei. Det vurderes at mertrafikken i området ikke endrer dagens situasjon vesentlig, og det er ikke behov for ytterligere tiltak i T-krysset. Krysset er ikke et ulykkespunkt, det er lav fartsgrense, god frisikt og lite køutfordringer.

Videre går adkomstveien til kryss Broen x Broen og videre i eksisterende internvei. Det planlegges for å endre og tydeliggjøre veisituasjonen i internt kryss hvor adkomst deler seg til NÆ1, NÆ2 og NÆ3, samt videre vei i retning sør. Spøringskurvaturen økes for at det kan gjøres enklere for manøvrering av større kjøretøy.

5.5.2 Grønn mobilitet/kollektivtilbud

Det er kun 1 adkomstvei til Broen næringsområde både for myke og harde trafikanter. Krysset til næringsområde har en geometrisk utforming som et X-kryss, men fungerer nærmest som et T-kryss, ettersom det er liten trafikkmengde til boligene mot sørøst. En stor del av trafikken ved Broen foretar en svingebevegelse, enten til Ås kontorsenter eller til Broen næringsområde. Det er derfor lav hastighet i kryssområdet, og det gir en akseptabel trafiksikkerhet.

Virksomhetene innenfor Broen næringsområde er i stor grad bilbasert, med diverse utleie som krever henting/levering med kjøretøy, bilskadesenter og salg av store produkter, for å nevne noen av eksisterende virksomheter. Det er også stedvis kontorlokaler i næringsområde.

Det er i forbindelse med reguleringsplan for Ås næringspark, gjennomført en trafikkteiling av fylkesveien og de kommunale veiene. Trafikkteilingen er gjennomført i morgenschiftet, for å få tallfestet maxtiden som representerer 10% av total trafikkmengde, ÅDT. Trafikkmengde i fylkesvei 256 er gjennomsnittlig 4 650. Langs Broen er det vurdert å være 2 600. Til Broen næringsområde er det vurdert ÅDT til 1 600.

Statens vegvesens håndbok V713 Trafikkberegninger blir benyttet for å anslå hva utbyggingsområder vil generere av mertrafikk. Mange formål er vanskelig å tallfeste nøyaktig turproduksjon for, og har derfor brede intervall. Lagervirksomhet har et intervall på 2,0 – 6,0 kjt/d pr 100 kvm.

I dette oppdraget hvor det gjelder utvidelse av eksisterende næringsområde, og hovedsakelig knyttet til større bygg/lager for bedrifter som allerede er etablert der, vurderes beste anslag for turproduksjon å være nederst i intervallet. Det gir en økt turproduksjon på 300 kjt/d ($2,0 \text{ kjt/d}/100\text{kvm} \times 15.000\text{kvm} / 100\text{kvm} = 300 \text{ kjt/d}$).

Som nevnt kan en utvidelse på Broen også medføre en økning av antall kontoransatte på 25-50, tilhørende de samme bedriftene. Håndbok V713 oppgir turproduksjon for den gruppen å være 2,5 kjt/d pr ansatt. 25-50 ansatte gir derfor en ekstra turproduksjon på mellom 62 og 125 kjt/d. Dette avrundes til 100 kjt/d. Bakgrunnen for at det mest konservative anslaget på 125 kjt/d ikke er benyttet, er at kontorarbeidsplasser også vil kreve noe areal, som da vil redusere areal til lagrene fra 15.000 kvm (benyttet i utregning i avsnittet over).

Etter en samlet vurdering, anslås at en utvidelse av Broen næringsområde vil gi en trafikkøkning på 400 kjt/d (300 kjt/d for lager + 100 kjt/d for kontor = 400 kjt/d). Dette resulterer i en totalt ÅDT til Broen næringsområde på ca. 2 000 ($1\ 600 + 400 = 2\ 000$).

Det er etablert bussholdeplasser på begge side av fylkesvei 35 (Jarlsberggata), som går til Tønsberg-Barkåker og Tønsberg-Revetal/Kirkevoll. Påstigningstallene for de 2 bussholdeplassene viser at ca. 85% av brukerne er til/fra Tønsberg. Bussholdeplassene holder god standard, bl.a. med leskur. Det er god adkomst til bussholdeplassen på sør siden av fylkesvei 35, men for å komme seg til bussholdeplassen på nordsiden av fylkesveien må en gå omvei langs Åshaugveien og sikker kryssing i bru over fylkesveien. Det er ikke tilrettelagt for andre krysningspunkt over fylkesvei 35.

Gitt boligbebyggelse i området ved Broen, kan det være barnefamilier som benytter veien i området til skole og barnehage. Nærmeste skole og barnehage er ved Sem. Naturlig vei fra Broen til Sem blir via Semsbyveien, enten det kjøres med bil eller benyttes av gang- og sykkelvei. Det er etablert langsgående gang- og sykkelvei langs hele Semsbyveien til Sem og videre. Ved at planforslaget legger til rette for utvidelse av eksisterende fortau, blir det trase for myke trafikanter helt fra Broen til Sem på fortau og gang- og sykkelvei. Etablering av fortau vurderes å gi en bedre trafiksikkerhet langs Broen som i dag er bred og noe utflytende. Etablering av fortau vil bidra til en oppstramming av kjørebanelen og skille tydelig mellom myke og harde trafikanter.

5.5.3 Utforming av vegger

Dagens veibredder og veiareal beholdes i stor grad slik det er i dag, men stedvis planlegges det for justering av kjørevei, svinradius og adkomster. Området er i stor grad flatt, så det er ikke ytterligere vurderinger angående stigningsforhold. Veibredde ivaretar en kombinasjon av veiklasse KA – *Kommunal atkomstvei* og KAG – *Kommunal adkomstgate*, i tråd med kommunens veinormal, som har en regulert bredde på 9 – 10 meter, som innebærer 6 meter bred kjørevei og 1,5 – 2 meter grøft på hver side. Kjøreveien følger i stor grad eksisterende veitrase og dimensjonering. Intern kjørevei omgjøres fra kommunal til privat. Det er inngått dialog med Tønsberg kommune om oppkjøp av kommunal grunn, som utgjør intern adkomstsvein innenfor næringsområde.

5.5.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ikke etablert anlegg for myke trafikanter i området, men virksomheter vurderes å i stor grad være bilbasert. Det er oversiktlige veier i området, slik at det er mulighet for myke trafikanter å ta seg trygt frem langs intern adkomstvei.

Langs Broen fra kryss mot Semsbyveien reguleres det for fortausløsning som tilpasses dagens fortau og planlagt fortau i forbindelse med reguleringsplan for Ås næringspark. Fortau reguleres med en bredde på 2,75 meter og ligger parallelt med kjøreveien. Fortauet ligger riktignok på motsatt side av veien for innkjøringen til Broen næringsområde. Myke trafikanter kan ta seg trykt frem langs intern kjørevei innenfor næringsområde.

5.6 Lysforurensning

Der det er mulig bør lys kunne slås av automatisk når det ikke er behov for lyset. Ved valg og utforming av utendørslys for næringsområdet skal det legges vekt på å unngå og redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp mot lufta. Lyssituasjonen på området blir hovedsakelig løst tilsvarende dagens lyssetting. Utforming av belysning skal vises i utomhusplanen.

5.7 Landbruk/matjord

Dyrka eller dyrkbar mark blir ikke berørt av planforslaget. Planavgrensningen forholder seg til eiendommer som er bebygd i dag. Mot jordbruksareal i øst avsettes det en vegetasjonsskjerm på 3 meter, samt at det settes en byggegrense på 10 meter fra eiendomsgrensen. Dette er tilsvarende vegetasjonsbuffer som delvis er på området i dag. Jordbrukskanten ligger mellom 0,5 til 3 meter utenfor eiendomsgrensen.

5.8 Rekreasjon

Kantsonen mot Aulielva er en viktig opplevelsesressurs i området som både bidrar til å bevare grønne arealer i tilknytning til et ellers asfaltert og bebygd næringsområde, og sikrer at næringsområde blir skjermet for innsyn fra sørvest. Fra Semslinna i sør og Semsbyveien i vest, kan en så vidt skimte de høyeste byggene over trærne. Aulielva skal på ingen måte bli utsatt for endringer eller påvirkninger fra tiltaket. Planforslaget ivaretar området som regulert friområde i gjeldende plan, men som omregulerer dette arealet til LNF-areal inkludert hensynssone for bevaring naturmiljø.

5.9 Naturmangfold

Planområdet er i stor grad bebygd med næringsbebyggelse og asfalterte flater. Infrastruktur og veiareal er etablert, og planforslaget legger til rette for tilsvarende interne veiforbindelser.

Innenfor planområdet er det kjente naturregistreringer som er vassdraget Aulielva og kantvegetasjonen langs elva med registrert frisk lågurtedellauvskog av stor verdi. Registreringene følger dagens adkomstvei til Broen 5C og 5D. Denne veien planlegges videreført i planforslaget, og det skal ikke gjøres tiltak innenfor registrerte soner langs Aulielva.

Naturregistreringen er tatt inn i planen og avsatt med hensynssone for bevaring naturmiljø (H560). Innenfor denne sonen tillates ikke tiltak utover det som er etablert innenfor sonen i dag. Det tillates beskæring av trær dersom de kommer i konflikt med adkomstveien til Broen 5C og 5D.

Utenfor planområdet i sørøst er det registrert naturtypelokaliteter. Det er registrert hul eik ca. 20 meter fra planområdet ute på jordbruksområdet. Det er registrert flomskogsmark ca. 30 meter fra planområdet mot sørøst. Planforslaget gir ingen direkte virkninger på disse lokalitetene.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

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.

<p><i>Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.</i></p>
<p>For veiledning; se veileder T1554 B, s 31-52</p>
<p>Vurdering:</p> <p>Det foreligger god kunnskap om arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse gitt registreringer i tilgjengelige karttjenester. Lokalitetskvaliteten for frisk lågurtedellauvskog er satt til moderat hvor lokaliteten er nær truet, sentral økosystemfunksjon. Dette gir en rødlistekategori nær truet (NT).</p> <p>Følgende er beskrevet om tilstand fra Miljødirektoratet:</p> <p><i>Tilstanden er vurdert til moderat på grunn av skogens alder som er eldre produksjonsskog (HK4). Den samlede effekten av fremmede arter er vurdert til nokså svak, med funn av kjempespringfrø spredt i lokaliteten. Det er ikke gran eller spor etter tunge kjøretøy i lokaliteten. Det er registrert lav andel av naturlig bestandsreduksjon grunnet soppangrep (0-2,5 %). Ask og lønn er vanligste treslag, med innslag av gråor.</i></p> <p>Følgende er beskrevet om naturmangfold fra Miljødirektoratet:</p> <p><i>Naturmangfold vurderes til moderat hvor antall store trær er utslagsgivende (2-4 pr. daa). Lokaliteten er liten (ca. 4 000 m²). Ingen rødlistearter ble registrert og ingen rødlistearter er kjent fra før. Forekomst av stor liggende dødved (læger) er liten (0-1 pr. daa), og det er ikke registrert andre spesielle livsmedier. Lokaliteten har ikke beitepreg. Ingen rødlistearter ble registrert, og ingen rødlistearter er kjent fra før.</i></p> <p>Gjeldende reguleringsplan har regulert friluftsområde langs Aulielva. Det tas forbehold om at det kan finnes uoppdagede naturelementer av verdi, men disse vil være innenfor allerede hensyntatt sone i planforslaget.</p> <p>Det er få naturområder innenfor planområdet, da store arealer allerede er bebygde med næringsbebyggelse og asfalterte flater. Det er stedvis noen gressarealer og mindre busksjikt som skiller ulike næringsseidommer internt, og disse vurderes å ha mindre verdi gitt omfang og lokasjon.</p> <p>Det er vurdert som ikke nødvendig å gjennomføre supplerende kartlegging, da naturarealer av verdi allerede er kartlagt innenfor et område som ikke skal endres. NiN-kartleggingen som er gjennomført ble utført av Rambøll AS i 2021.</p> <p>Når det gjelder effekten av tiltakets påvirkninger er føre-var-prinsippet lagt til grunn for å håndtere usikkerhet. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget står i rimelig forhold i sakens karakter og risiko for skade.</p>

<p>§ 9. (føre-var-prinsippet)</p> <p><i>Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.</i></p>
<p>For veiledning; se veileder T1554 B, s. 63 - 68</p>
<p>Vurdering:</p> <p>Planforslaget legger ikke opp for endringer eller nye tiltak i områdene med kartlagte naturtypelokaliteter. Sonen langs Aulielva forblir identisk med dagens situasjon og ivaretar avstandshensyn. Eksisterende adkomstvei langs Aulielva er etablert, og forblir del av planen som i gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og kartleggingen er hensyntatt, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha ukjente, store negative konsekvenser for naturmangfoldet.</p>

<p>§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning) <i>En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.</i></p>
<p>For veiledning; se veileder T1554 B, s. 52 - 62</p>
<p>Vurdering:</p> <p>Planforslaget forholder seg til kartlagte naturtyper viktig bekkedrag – Aulielva og frisk lågurtedellauvskog. Disse hensyntas gjennom hensynssoner og arealformål med tilhørende bestemmelser. Lokaliteten er liten, og ingen vegetasjon vil gå tapt da planforslaget ikke legger opp for endringer eller nye tiltak som vil kunne påvirke økosystemet, og det er ikke kjent at det foreligger planer som vil kunne påvirke fremtidig bruk av planområdet.</p> <p>Mindre grøntarealer mellom næringseiendommene med stedvis gressarealer og mindre busksjikt vil gå tapt. Disse områdene har et mindre bidrag til økosystemtjenester.</p>

<p>§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) <i>Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.</i></p>
<p>For veiledning; se veileder T1554 B, s. 69 - 70</p>
<p>Vurdering:</p> <p>Naturmangfoldet innenfor planområdet blir ikke utsatt for skade i forbindelse med realisering av planforslaget. Det tillates ikke og legges ikke til rette for tiltak innenfor hensynssone.</p> <p>Dersom det har skjedd skade på naturmangfoldet eller det er risiko for at skade kan skje, skal tiltakshaver bekoste nødvendige avbøtende tiltak.</p> <p>Tiltak kan være følgende (listen er ikke uttømmende):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forebyggende tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. • Sikring og bevaring av verdifulle trær innenfor naturtype frisk lågurtedellauvskog.

<p>§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) <i>For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.</i></p>
<p>For veiledning; se veileder T1554 B, s. 70 - 82</p>
<p>Vurdering:</p> <p>Tiltaket forutsettes gjennomført med bruk av mest mulig skånsomme metoder og teknikker for å minimere skadene på miljøet. Det innebærer å minimere arealbeslaget så mye som mulig og å hindre spredning av fremmede arter ved massetransport. Tiltakshaver er ansvarlig for at dette blir gjennomført. Det er allerede etablert kjørevei i grense mot kjent naturmangfold. Kjøreveien videreføres i planforslaget, og det legges ikke opp til ytterligere endringer eller tiltak i denne delen av planområdet.</p>



Figur 5.6: Vegetasjon langs adkomstveien i retning sør mot Broen 5D (Google maps – street view).

5.10 Plan for teknisk infrastruktur

Tangen ingeniør- og arkitektkontor har utarbeidet kommunalteknisk plan. Notatet viser til eksisterende VA-anlegg, samt eventuelle påkoblinger og oppgradering av eksisterende ledningsnett. Notatet tar også for seg løsning for overvannshåndtering, samt at det er gjennomført infiltrasjonstest. Det ligger kommunalt VA-anlegg i adkomstveien over kommunal eiendom og over privat eiendom. Kommunal pumpestasjon for spillvann ligger utenfor planområdet i sørøst, og det skal sikres adkomst til denne pumpestasjonen.

Taknedløp på den eldste bebyggelsen blir ledet ned i grunnen og med utspyling på terreng. Overvann fra tak på den øvrige bebyggelsen har nedløp innvendig. Vi kjenner ikke til hvordan takvannsledninger ligger i grunnen. Overvann fra asfalterte flater ledes til sluk og til adkomstveien. Avrenningen blir ledet til elva – både på åpne terrengflater og via overvannsledninger. Det avsettes egnede arealer for fordrøyningsanlegg for overvann.

Framtidige takflater vil hovedsakelig erstatte eksisterende harde flater (asfalt). Blågrønn faktor (BGF) skal bidra til forutsigbarhet for vannhåndtering og vegetasjon. Det er behov for en detaljert plan for grønnstruktur for beregning av BGF. Åpne vannveier innenfor planområdet vil omfatte lavbrekk på asfalterte arealer med avrenning til sluk og eventuelle overvannsrenner. Blågrønne løsninger med for eksempel sedum på tak kan bli aktuelt.

Det er flere kummer med uttak for brannvann, samt kummer med mulighet for utskifting og ombygging med brannventil. I forbindelse med framtidig bebyggelse skal det utarbeides brannkonsept, hvor det skal fremgår eventuelt behov for flere vannkummer med brannventil. Vannforbruk ved framtidig økning av antall ansatte vil vannforbruk være 12 600 l/dag, ved beregning 70 l per person per døgn, ved totalt 180 personer. Framtidig bruk for spillvann vil være 0,55 l/s. Det forutsettes at kommunal vannledning og spillvannsledning har kapasitet til å levere forbruksvann og motta spillvann slik som beregnet.

5.11 Grunnforhold

Grunnteknikk AS har utarbeidet notat for vurdering av områdestabilitet, datert 10.09.2024. Vurderingen baserer seg på tidligere utførte grunnundersøkelser i området, som vurderes å være tilstrekkelig for endelig vurdering. Notatet konkluderer med tilfredsstillende områdestabilitet, men lokalstabilitet ved videre utvikling av næringsbebyggelse er ikke vurdert og må vurderes i detaljprosjektering.

Overordnet viser grunnundersøkelsene i området middels fast til fast, siltig, grusig og sandig leire. Det er ikke boret til fjell i området. Fjelldybden er derfor ukjent og antas å være mer enn 30 m. Det er ikke påvist sensitive masser/kvikkleire i området ved noen av grunnundersøkelsene. Mot nord, øst og syd er terrenget for slakt til at skred kan oppstå. Det identifiseres ikke et mulig løsn- eller utløpsområde for skred som kan true planområdet. Lokalstabilitet mot Aulielva ved eventuell utbyggingsprosjekter må vurderes i hvert enkelt tilfelle ved detaljprosjektering.

5.12 Flom

Det avsettes hensynssone for flomfare for den delen av planområdet som ligger lavere enn kote + 2,5 meter. Det skal foreligge geotekniske undersøkelser og vurderinger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for grunnbrudd og bortvasking av masser.

Flomveier før utbygging er ned til adkomstveien (Broen), over adkomstveien og ned til elva. Flomveier etter utbygging blir den samme som før utbygging. Infiltrasjonsevnen er i tilgjengelig karttjenester vurdert å være middels egnet i deler av området.

5.13 Miljøoppfølging

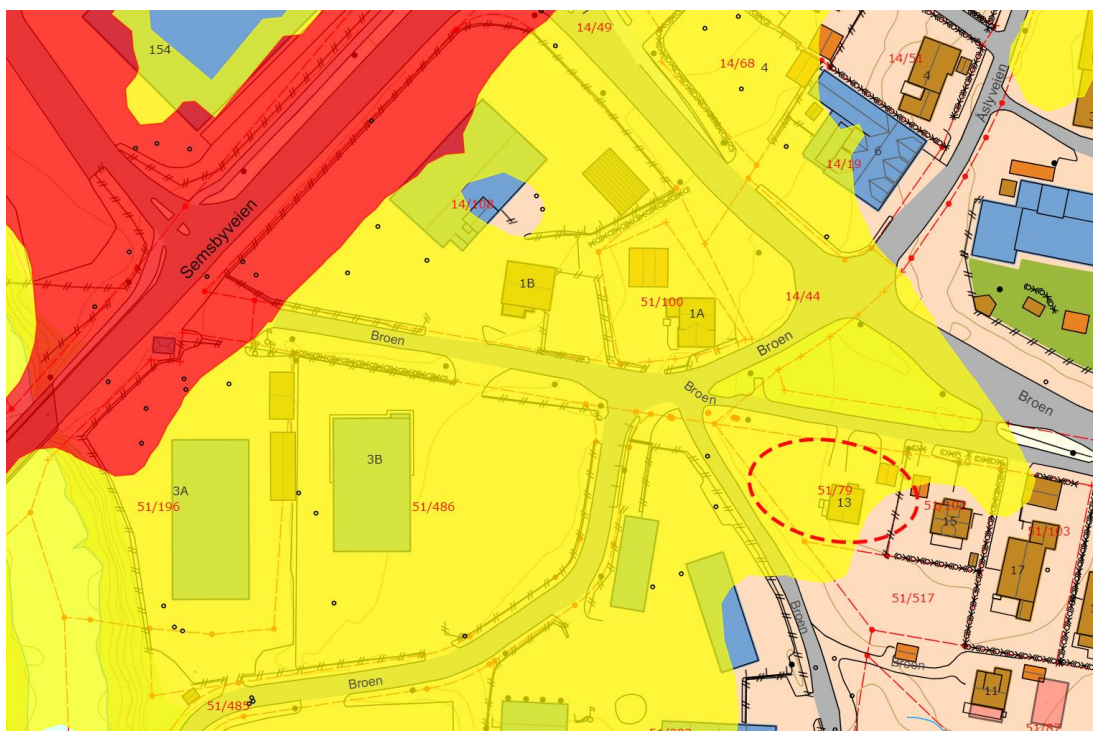
Det er ingen arealbruksendring som legges til rette i planforslaget, slik at det ikke kan beregnes en eventuell effekt ved endring. Asfalterte arealer planlegges bebygde. Det åpnes for å tillate solcellepanel på takene til næringsbyggene.

5.14 Støy

Næringsbebyggelse har ikke særskilte krav til støy. Næringsområde har i dag ingen støyende virksomheter og det planlegges heller ikke for å tilrettelegge for økt støyaktivitet på næringsområde. Planforslaget legger opp til bedre utnyttelse av området, slik at det kan etableres bebyggelse for næring, lagring og verksted med tilhørende kontorer. Som nevnt tidligere, vil ikke nødvendigvis antall arbeidsplasser øke med antall bebygde areal, og det er hovedsakelig innendørs arealer for lagring som er resultatet av den nye planen.

Støypåvirkningen vil ikke bli økende for nærliggende boligbebyggelse. Støysonene som er registrert i området har sin kilde fra E18 og Semsbyveien. Anbefalte støygrenser gitt tabell 2 i T-1442/2021 legges til grunn for planen. Tabell 2 viser riktignok til planlegging av ny støyende virksomhet eller bygging av boliger, men det må presiseres at det ikke planlegges for støyende virksomheter. Ved støykilde fra veg skal støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal være $L_{den} < 55$ dB, og støynivå utenfor soverom, natt kl. 21-07 skal være $L_{5AF} < 70$ dB. Støybelastningen for eksisterende boliger skal ikke økes.

Det er i dag kun 1 eksisterende boenhet som ligger innenfor gul støy sone, og det er bolig innenfor Broen 13, gbnr. 51/79. Ved etablering av nytt næringsbygg i nordre del av planen, innenfor gbnr. 14/108, vil dette bygget bidra til å skjerme for støy fra Semsbyveien som nærmeste støykilde.



Figur 5.7: Utklipp støyvarselkart med markering av enebolig innenfor dagens gule støysone.

5.15 Energi

Det er eksisterende trafostasjon innenfor planområdet som reguleres til energianlegg. Trafostasjonen har tilstrekkelig kapasitet for dagens utbygging, og ved behov kan kapasiteten oppgraderes for å forsyne fremtidig utbygging.

5.16 Plan for avfallshåndtering

Ettersom dette er et eksisterende næringsområde, har det i dag en fungerende håndtering av avfall. Dette er næringsavfall og håndteres ikke etter retningslinjer fra VESAR. Stort sett på hele området løses renovasjon med utendørs containere innenfor hvert delfelt. Disse lokaliseringene er ofte på baksiden av næringsbyggene for å skjule innsyn. Spesielt for områdene som grenser mot Semsbyveien og Broen, skal containere ikke plasseres mot disse veiene. De eksisterende plasseringene og løsningene videreføres i planen, men areal for renovasjon avsettes ikke som egne områder i plankartet. Det åpnes samtidig for at renovasjon kan løses inne i bebyggelse.

5.17 Risiko- og sårbarhet

Resultater av ROS-analysen er oppsummert i tabellen under, med forslag til tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.

Tabell 5.1 Oppsummering av ROS-analyse inkludert forslag til tiltak

Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens		Risiko før tiltak	Forslag til tiltak	Risiko etter tiltak
Økt nedbør, urban flom/overvann	Middels sannsynlighet	Liv og helse	Små		<ul style="list-style-type: none"> - Det bør sikres i reguleringsbestemmelser at det ved søknad om rammetillatelse skal utarbeides plan for lokal overvannshåndtering (kommunalteknisk plan som beskriver trygge flomveier, fordrøyning på egen grunn, ivaretagelse av 3-trinn-strategi mv.). - Det bør planlegges for fordrøyningsanlegg for overvannshåndtering. - Prosjektering og utforming av overvannshåndtering bør ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregneepisoder og endret nedbørintensitet. - I flomsone skal alle bygninger som oppføres under kote + 2,5 meter, gis fundamentering som ikke er sårbar for undergraving. 	
		Stabilitet	Middels			
		Materielle verdier	Middels			
Masseras-/skred	Lav sannsynlig	Liv og helse	Store		<ul style="list-style-type: none"> - Det bør sikres i bestemmelser at det settes krav til at alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet skal detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. - Det bør sikres i bestemmelser at nødvendig dokumentasjon på/vurdering av lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider skal følge søknad om rammetillatelse. 	
		Stabilitet	Små			
		Materielle verdier	Middels			
Ulykker gående/syklende (myke trafikanter)	Middels sannsynlig	Liv og helse	Store		<ul style="list-style-type: none"> - Det bør sikres en videreføring og etablering fortau langs Broen med en bredde på minimum 2,5 meter. 	
		Stabilitet	Små			
		Materielle verdier	Små			

6 VEDLEGG

PLANDOKUMENTER:

<u>Plankart, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 13.03.2026</u>
<u>Reguleringsbestemmelser, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 13.03.2026</u>
<u>ROS-analyse, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 15.01.2026</u>

ILLUSTRASJONER:

<u>Illustrasjonshefte, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 16.12.2025</u>
---	--------------------------

TEMAUTREDNINGER:

<u>Områdestabilitet, Grunnteknikk AS</u>	<u>Datert 10.09.2024</u>
<u>Kommunalteknisk plan, Tangen Ingeniør- og Arkitektkontor AS</u>	<u>Datert 18.12.2025</u>
<u>Trafikkvurdering, Malvåg Consulting AS</u>	<u>Datert 13.03.2026</u>

ANDRE VEDLEGG:

<u>Kopi av varslingsbrev og innkomne merknader</u>	<u>_____</u>
<u>Merknadsoversikt, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 24.06.2025</u>