

## Planinitiativ

**Til:** Tønsberg kommune  
**Fra:** Ingeniørservice AS v/Jonas Grytnes  
**Dato:** 13.10.2020  
**Tema:** Vurdere om endring kan gjennomføres med forenklet prosess / oppstartsmøte  
**Formål:** Informasjon før oppstartsmøte med kommunen.

### Informasjon

Navn på tiltakshaver og forslagsstiller. Tlf. nr, e-postadresser og adresse.

Tiltakshaver/forlagstiller: KMB Eiendom  
[km@agripa.no](mailto:km@agripa.no)  
Andebuveien 78, 3170 Sem

Plankonsulent: Ingeniørservice AS v/Jonas Grytnes  
[jg@ingserv.no](mailto:jg@ingserv.no),  
Broen 5D, 3170 Sem

### Om prosjektet:

Forespørselen gjelder reguleringsplan for Hesby (vedtatt 12.06.1991 - PlanID: 15002) Gbnr. 40/19 og 40/8.

Det ble i 2018 gitt midlertidig dispensasjon fra høydebegrensning i reguleringsplan for Hesby på følgende betingelser:

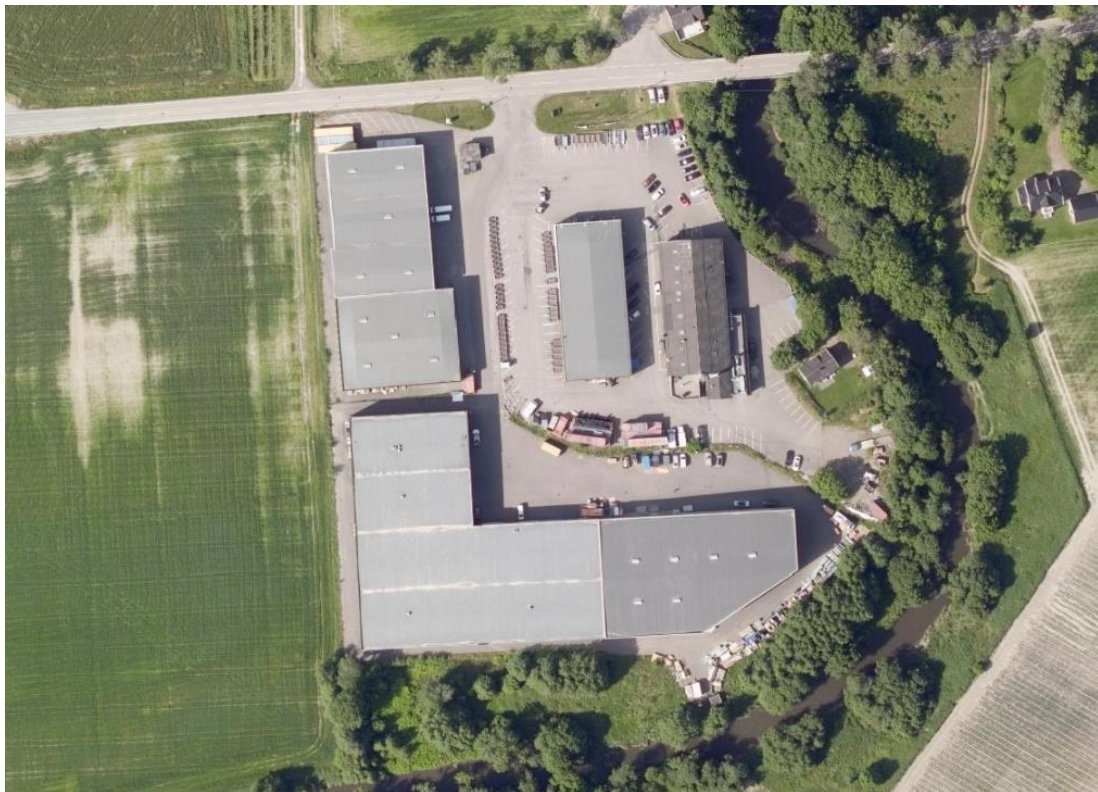
- Det må så raskt som mulig startes planarbeid med sikte på avklaring av rammene for tiltaket.
- Dispensasjonen gjelder inntil det er vedtatt ny reguleringsplan for området, og maksimalt for 5 år.
- Hvis det ikke innen 5 år er vedtatt en reguleringsplan som åpner for tiltaket, må påbygget fjernes av de ansvarlige.

#### 1. Formålet med planen:

Formålet er å regulere eiendommen iht. gitt dispensasjon og dagens formål.

#### 2. Beskrivelse av planområdet

Området er bygget ut med industrielle bygg med større volum og hovedsakelig flate tak. Bebyggelsen har høyder på 2-3 etasjer. Utearealene er hovedsakelig asfaltert og fungerer som trafikkarealer og lager. Det er anlagt vegetasjonsskjerm mot Aulielva som grenser til planområdet mot øst og sør. Planområdet fremstår som relativt flatt. Området skråner ned mot Aulielva i vegetasjonsskjermen.



Figur 1: Ortofoto av området. Kilde: kart.finn.no

### 3. Virkinger av planforslaget

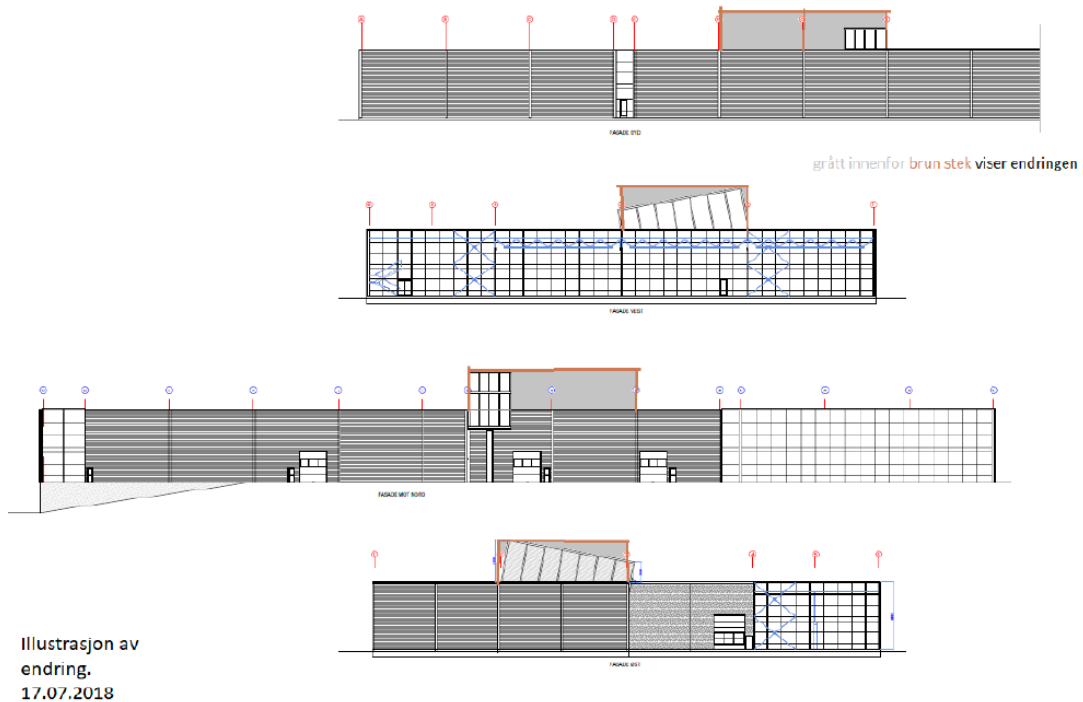
Planforslaget skal regulere dagens bruk av området. Dagens bruk er ikke i tråd med gjeldende plan for området som regulerer arealene til industri og lager, det er også bygget et tilbygg i høyden som overskrider gjeldende krav til høyder iht. gitt dispensasjon.

Kommunen har i sitt notat med JournalpostID 18/80211 beskrevet at de vurderer at tilbygget ikke vil ha negative konsekvenser for lysforhold eller lignende kvaliteter på naboeiendommer. Det vil heller ikke gi andre direkte ulemper for omgivelsene. Påbygget bryter ikke med bygningens dimensjoner og eksisterende utforming. Påbygget vil ha liten betydning for de visuelle kvalitetene i det nærmeste industriområdet, men det kan få en uheldig fjernvirkning i det omkringliggende natur- og kulturlandskapet.

Omregulering fra industri/lager til forretning/industri vil kunne medføre noe ekstra trafikk inn på området, da klatre- og trampolineparken som er etablert i aktuelt bygg er beregnet for å tiltrekke seg flere kunder enn et industriområde normalt vil gjøre.

### 4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er ikke planlagt videre utbygging i forbindelse med reguleringsarbeidet utover den endringen av bygget (tilbygget) som er bygget iht. dispensasjon.



Figur 2: Illustrasjon av tilbygg søkt om i dispensasjonssøknad. Hentet fra notat med JournalpostID 18/80211 fra Tønsberg kommune (gitt dispensasjon).

Tomta har et areal på 17818,5 m<sup>2</sup>. Bygningsmassen utgjør ca. 6000 m<sup>2</sup>. Byggehøyder er 9,6 m og 15,6 m (iht. tegninger).

##### 5. Forhold til gjeldende planer

Gjeldende kommuneplan er kommuneplan for Tønsberg kommune 2018-2030. Området er regulert til næringsbebyggelse – nåværende. Planforslaget anses ikke å stride direkte mot kommuneplanen, selv om det foreslås en arealkombinasjon med forretning/industri for å omfavne funksjonene klatre- og trampolinepark.

Gjeldende reguleringsplan er Hesby, PlanID 15002. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til industri/lager (gammel sosi-standard). Endring av planen vil foreslå kombinert formål forretning/industri, samt tillate justeringer i høydebestemmelsene for å tillate høyde på tilbygg det er gitt dispensasjon for.

##### 6. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ikke kjennskap til spesielle interesser knyttet til planendringen.

##### 7. Samfunnssikkerhet

Det er ikke kjennskap til spesielle risikoer forbundet med planendringen. Klatre- og trampolineparken må ha gode prosedyrer for håndtering av personsikkerhet ved bruk av anlegget.

##### 8. Varsel om oppstart av planarbeid

Offentlige organer og nærmeste private naboer skal varsles om oppstart. Essensielle offentlige organer er Tønsberg kommune, Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Vegvesenet og NVE.

## 9. Konsekvensutredning

Tiltaket anses ikke å komme innunder krav satt i forskrift om konsekvensutredning.

## 10. Vedlegg

- Foreslått plankart
- Foreslått plankart med gjeldende plan
- Notat: Midlertidig brukstillatelse for bruksendring
- Notat: Dispensasjon fra byggehøyder
- Fasadetegninger innsendt i forbindelse med dispensasjon
- Utomhusplan innsendt i forbindelse med dispensasjon