

Ramdalveien 2, 4 og 6



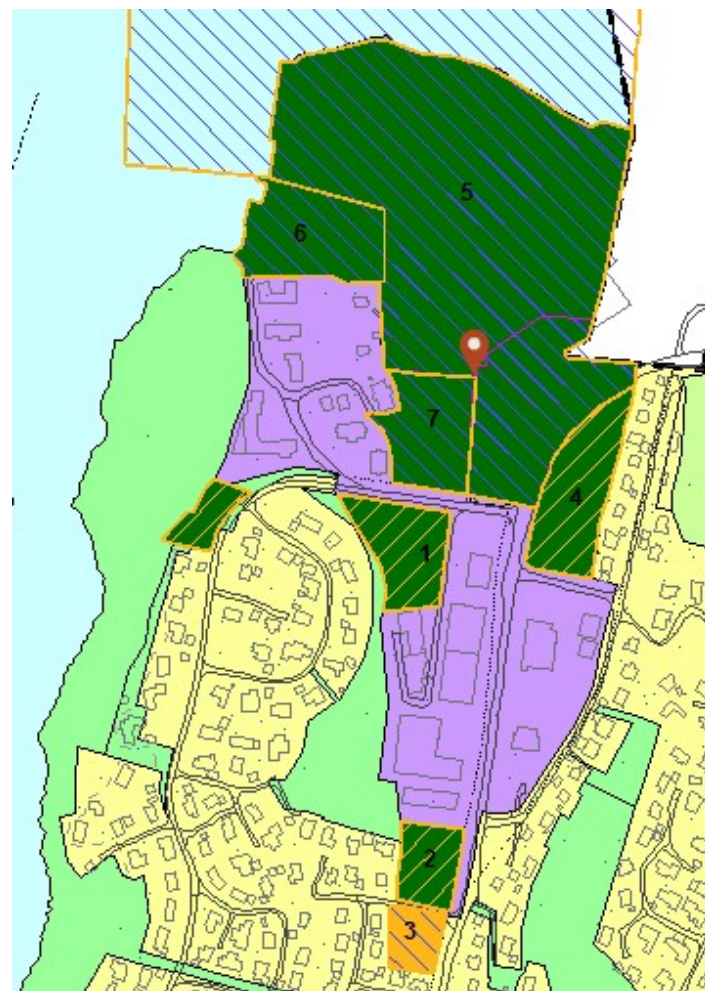
Planinitiativet

- Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg på Ramdal øst.
- Arealet er avsatt til kombinert formål bolig/næring i kommuneplanens arealdel, og det drives i dag nærings- og forretningsvirksomhet på eiendommene.
- Midlertidig dispensasjon for forretning i Ramdalveien 2.
- Areal avsatt til bolig/næring omfattes også av bestemmelsesområde sentrum (#2) og hensynssone felles planlegging (H810_2). Totalt utgjør planområdet ca. 37 dekar.
- I planinitiativet tas det sikte på å oppføre inntil 300 boenheter i form av blokkbebyggelse på 4 til 8 etasjer. Samtidig ønskes det regulert inn 2000m² detaljhandel.



Innspill til kommuneplanens arealdel 2020

- *Området Ramdal øst tas inn i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Planområdet, unntatt den sørligste eiendommen (129/229), blir med som et samlet innspill og tas med videre til konsekvensutredning.*
- *Området Ramdal øst forslås som boligområde eller kombinasjon av bolig og næring (kontor). Det private arealinnspillet nr 4 - Ramdalveien 2, inngår i dette arealinnspillet.*



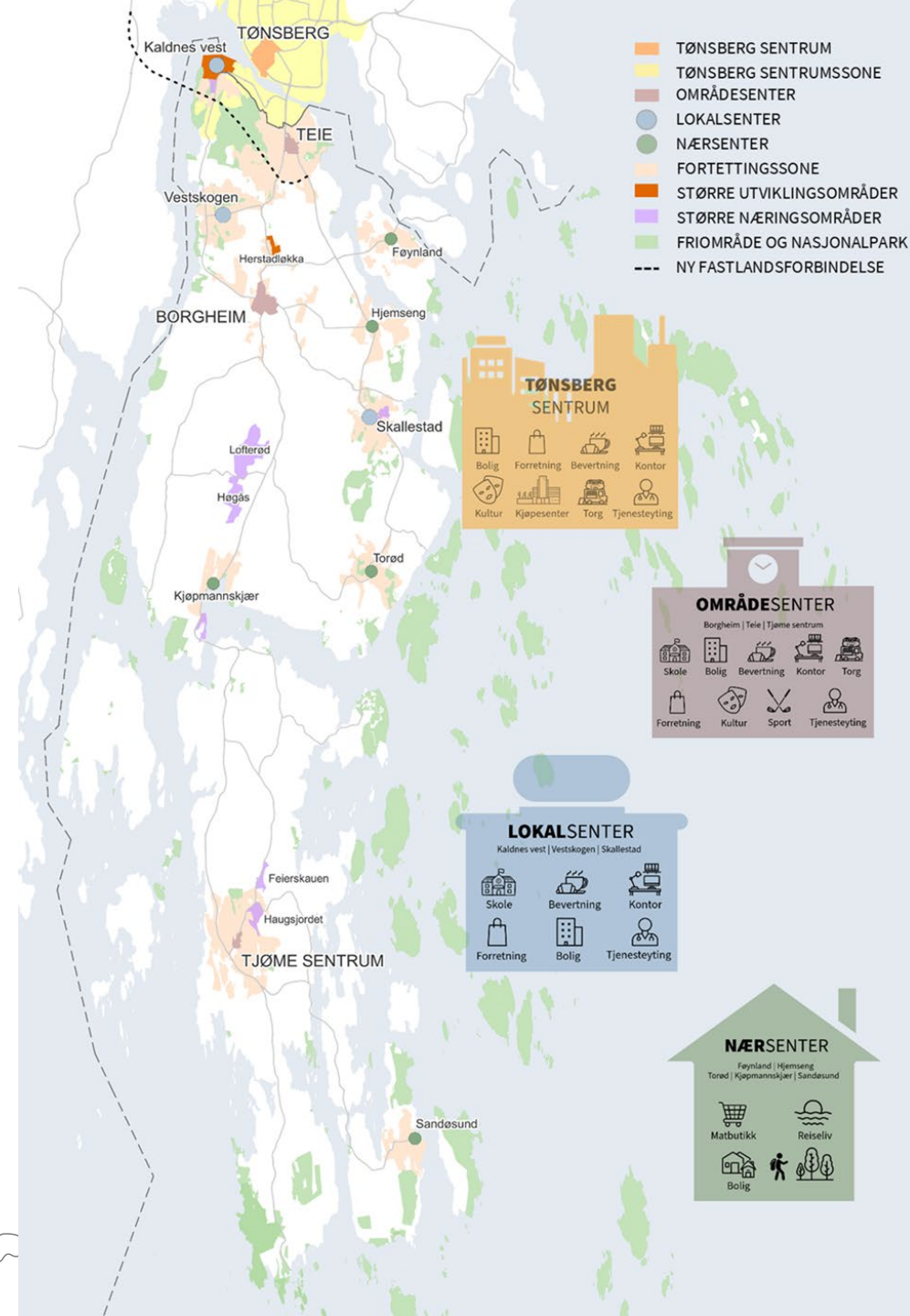
Bestemmelser i kommuneplanen

- *Nyetaableringer av detaljhandel skal lokaliseres innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i definert senterstruktur, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring, jf. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi.*
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak gjelder følgende:
 - a. I samsvar med RPBA kan detaljhandel bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesenter (Teie, Borgheim og Tjøme sentrum).
 - b. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overskrider 3000 m².
 - c. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i nærsentrene forutsatt at samlet areal ikke overskrider 1000 m² (Føynland, Sandøsund, Hjemseng, Tømmerholt, Kjøpmannskjær og Torød).
- Det kan etableres mindre detaljhandel utenfor den definerte senterstrukturen som skal dekke et lokalt behov, men samlet areal i grend eller tettsted kan ikke overskride 500 m²

Kommuneplanen samfunnsdel innstilling

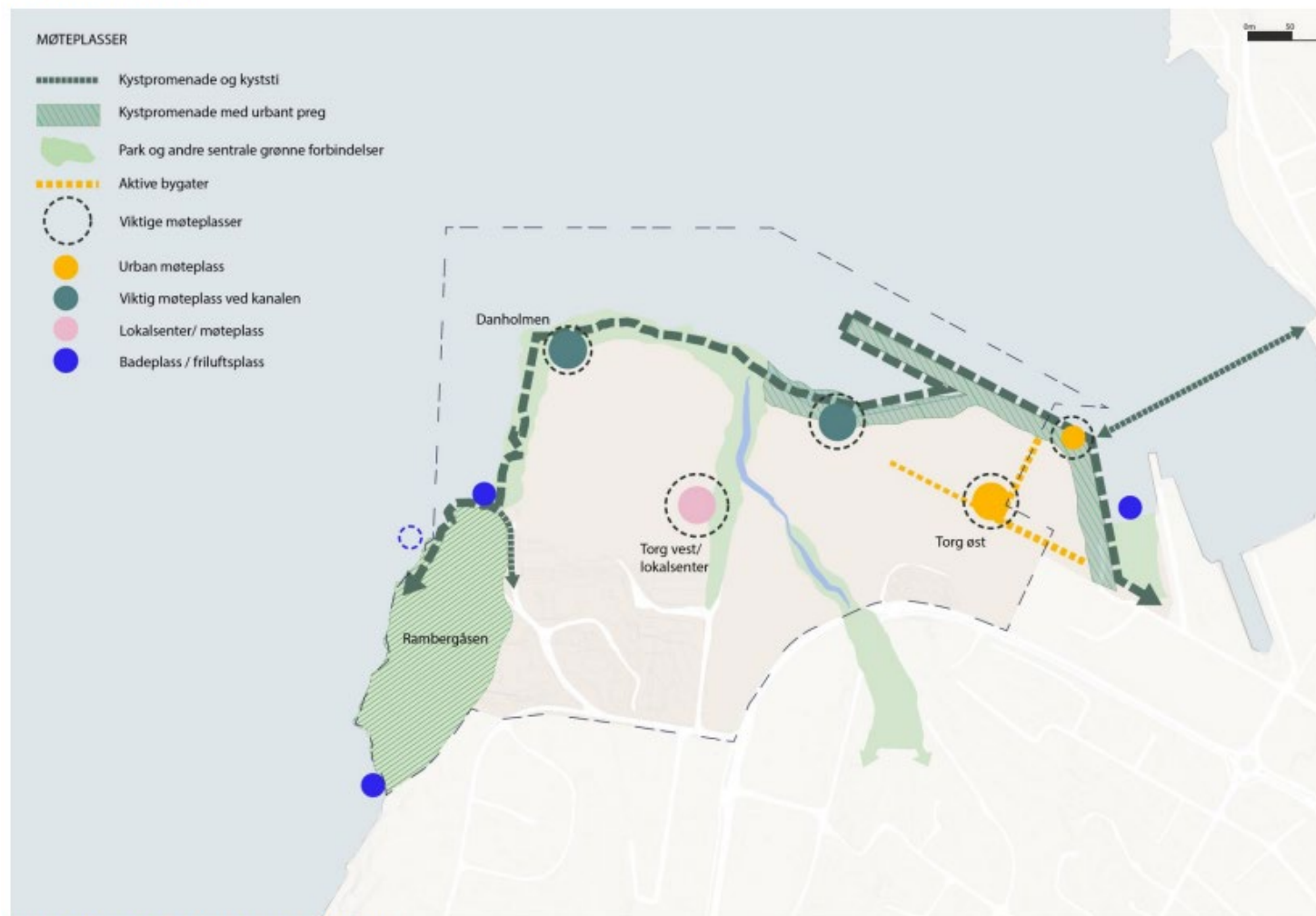
Senterstruktur

1. Områdesentrene
 - Borgheim, Tjøme sentrum og Teie sentrum
 2. Lokalsentrene
 - Skallestad, Vestskogen og Kaldnes vest (framtidig)
 - Utvikles til servicesentre hvor man får dekket de daglige servicebehovene, som dagligvarer, kiosk og andre småbutikker, frisør, lege tannlege etc.
 - Lokalsentrene vil også være møteplasser, med en utvendig oppholdsplass.
 3. Nærsentrene
 - Føymland, Hjemseng, Torød, Kjøpmannskjær og Sandøsund
- *Lokalisering av detaljhandel skal plasseres innenfor kommunens senterstruktur, og plasskrevende varehandel skal plasseres utenfor sentrene*



Strategi- og prinsipplan Kaldnes vest

MØTEPLASSER



Figur 8: Prinsipplan Møteplasser, Kaldnes vest

Prinsipper

Lokalisering og kombinasjoner av formål innenfor områdenivå, delområdenivå og bygningsnivå avklares i etterfølgende planer.

Følgende legges til grunn:

- Handel som betjener behovet lokalt kan etableres i tråd med regionale og kommunale føringer, men skal ikke konkurrere med Tønsberg sentrum.
- Basert på mål om å styrke næringsutvikling i kommunene, sikres egne næringsarealer i tillegg til arealer for kombinerte formål (f.eks. bolig, forretning og tjenesteyting).

- Overvann skal håndteres åpent, naturbasert og lokalt.
- Parkdrag som inngår i områdets løsning for overvannshåndtering, inkludert bekkeåpning.
- Sikre en grønn kobling til Teieskogen og etablere en kystpromenade/kyststi.
- Overgangen mellom offentlig, felles og privat uteareal skal gis særlig oppmerksomhet for å unngå opplevelse av privatisering.

Oppsummering av tillatelse av handel

- I strid med kommuneplanens arealdel – bestemmelser
- I strid med arealformålet, som har vært behandlet i revisjon av arealdelen
- Vil være i strid med Strategi og prinsipplanen for Kaldnes vest, og den enigheten det er med Tønsberg kommune.
- Er i strid med både regionale og nasjonale føringer
- Pga arealknapphet vil forretning kunne redusere volumet på de andre arealformålene; bolig og kontorer
- Skissert løsning vil kunne redusere kvaliteten på uteområdene og gode løsninger for overvannshåndtering
- Samferdselsutfordringer med besøksintensiv forretning: kryssløsninger og parkering.
- Handelsanalyse bør utarbeides hvis man skulle arbeide videre med forretning: detaljvarehandel:
 - Det er god tilgang på matvareforretning i området – 10 minutters gangavstand
 - En handelsetablering på 2000-3000 m2 er betydelig og vil kunne ha konsekvenser for sentrumsrelatert handel og Teie / Vestskogen
 - Vil i praksis flytte lokalsenteret fra sentralt på Kaldnes til Ramdal – ikke grunnlag for to sentre - som ville ha vært i strid med kommuneplanen og regional plan.

Illustrasjonsplan

