

Ramdal øst

Vurdering av Handelsetablering

Kommuneplanutvalget 29.10.25



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.
- Planområdet utgjør 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 2000 m² detaljhandel.



Kommuneplanens arealdel 2023

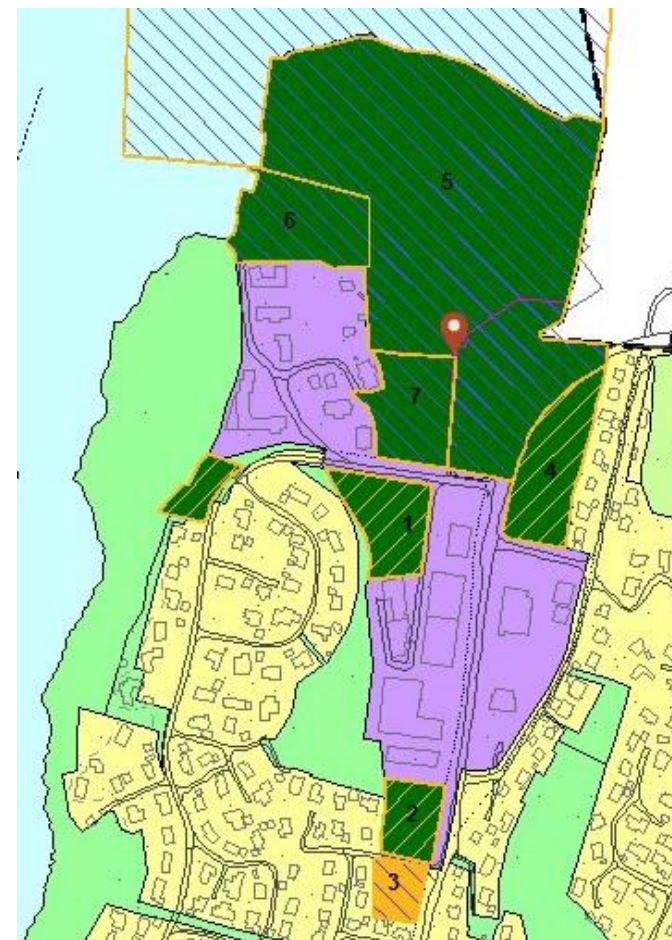
Innspill til kommuneplanen:

- *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 for planområdet:

- Planområdet omfattes av 27.1 Bestemmelsesområde sentrum (#2). Hensikten med dette var å legge til rette for høyere utnyttelse. Felles MUA (halvparten 9.5.1), lek, parkering (sone 1)
- Hensynssone 28.14 krav om felles planlegging (H810_2)
- Skillet mellom arealformål sentrumsformål og bestemmelsesområde sentrum = forretning

Ble enstemmig vedtatt i behandlingen av kommuneplanens arealdel i alle prosessbehandlinger i kommuneplanutvalget.



Bestemmelser om forretning i kommuneplanen

- *Nyetableringer 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

Regional plan - RPBA

De regionale planbestemmelsene:

- 2.a. Etablering av handelsvirksomhet inntil 1 000 kvm BRA krever ikke avklaring i kommuneplanen
- 2.b. For handelsvirksomhet mellom 1 000 kvm BRA og 3 000 kvm BRA kan kommunen fravike kravet om avklaring i kommuneplanen etter en skjønnsmessig vurdering.
- 3. I mindre tettstedssentre etableres handelsvirksomhet inntil 3 000 kvm BRA i områder som i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan er avsatt som sentrumsformål eller andre formål som åpner for handel. Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3 000 kvm BRA krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse.
- 5. Lokalisering og dimensjonering av handelsvirksomhet i andre områder for handel skal skje i kommuneplanens arealdel eller i kommunedelplan med tilhørende handelsanalyse.

Vurdering: 2.a., 3. og 5. antyder brudd på regional planbestemmelse, mens 2.b. antyder et kommunalt handlingsrom for å fravike kommuneplanen, etter en skjønnsmessig vurdering.

1. De to regionale planbestemmelsene videreføres:
 - a. Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal (BRA) på over 3 000 kvm eller utvidelse til over 3 000 kvm BRA er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.
 - a. Etablering av handelsvirksomhet inntil 1 000 kvm BRA krever ikke avklaring i kommuneplanen.
 - b. For handelsvirksomheter mellom 1 000 og 3 000 kvm BRA kan kommunen etter en skjønnsmessig vurdering fravike kravet om avklaring i kommuneplanen.
- I mindre tettstedssentre kan det etableres handelsvirksomhet inntil 3 000 kvm BRA i områder som i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan er avsatt som sentrumsformål eller andre formål som åpner for handel. Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3 000 kvm BRA krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse.
4. I eksisterende by- og større tettstedssentre er det ingen begrensninger når det gjelder etablering av handelsvirksomhet innenfor områder som er avsatt i kommuneplanens arealdel eller i kommunedelplan til sentrumsformål, eller annet formål som hjemler handel.
5. Lokalisering og dimensjonering av handelsvirksomhet i andre områder for handel skal skje i kommuneplanens arealdel eller i kommunedelplan med tilhørende handelsanalyse.

Kommuneplanen samfunnsdel - høringsutkast

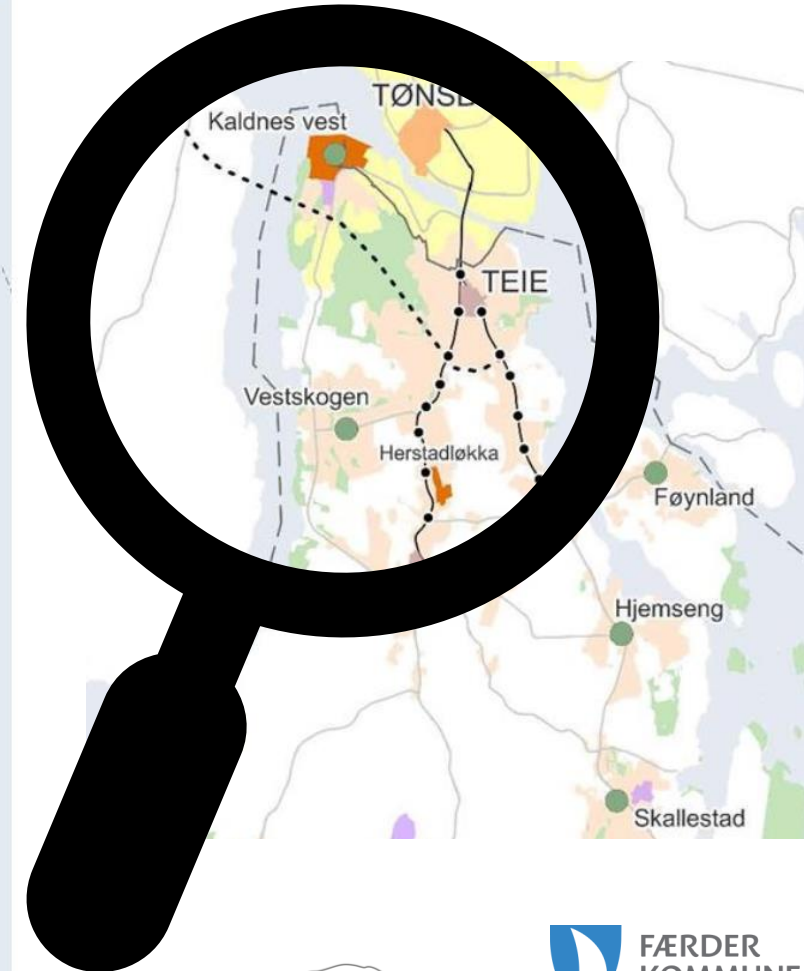
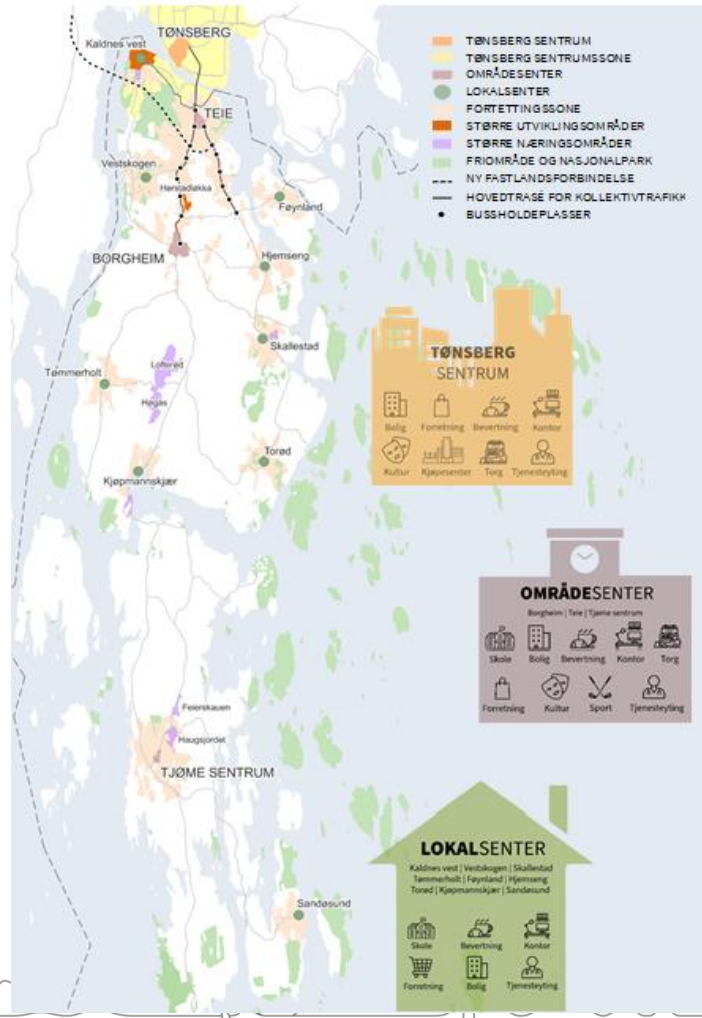
Senterstruktur

1. Områdesentrene

- Borgheim, Tjøme sentrum og Teie sentrum

2. Lokalsentrene

- Skallestad, Vestskogen og Kaldnes vest (framtidig), Føymland, Hjemseng, Torød, Kjøpmannskjær, Tømmerholt og Sandøsund.
 - 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.
- *Lokalisering av detaljhandel bør 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.

Kaldnes vest – Næringsanalyse

Næringsanalysen fra Vista Analyse (2022), utarbeidet som del av Strategi- og prinsipplanen for Kaldnes vest:

- Statistiske analyser: Omsetningsstatistikk i varehandelen (VistaVare) og SP-databasen
- «Vår anbefaling er å **begrense andelen varehandel innen utvalgsvarer**. En utvikling for handel med plasskrevende varer vil bidra til unødige ytterligere spredning av disse vareslagene, som i dag allerede er spredt over mange områder. **Tilbud for de som bor i området i form av et nærsenter** vil imidlertid være naturlig».
- «Kaldnes Vest bør ikke utvikles for detaljhandel annet enn for å **dekke behovet i et lokalsenter**. Det vil si anslagsvis **et senter på 4000 kvm i første fase** og opp mot 7 500 kvm i en mer utbygget fase. Området kan utvikles for varehandel etter big-box-konsepter, men det er mange andre områder i og rundt Tønsberg allerede slik at en ytterligere spredning ikke er særlig gunstig. **Strøksgatehandel anbefales ikke** fordi det svekker handelstilbudet i sentrum».
- «Nykommeren bredt vareutvalg er forretningskonsepter som for eksempel Europris, Nille og ulike hypermarked med flere. Alle kommuner har hatt en nedgang i omsetning de siste årene, noe som er overraskende fordi dette er populære konsepter som har hatt sterk vekst gjennom siste tiåret. Tønsberg har en liten overdekning, mens de øvrige stort sett ligger under. Dette er vareslag som ofte havner utenfor sentrum. De har et bredt utvalg, prisgunstige varer og de har som regel lang åpningstid. Forretningene er lokalisert lett tilgjengelig med bil og er derfor effektive handelssteder».

Kaldnes vest – Næringsanalyse

9.6 Oppsummert:

Begrenset potensial for vekst i varehandel

Vi har vist over at det er svært overdekning for de aller fleste vareslag i Tønsberg-regionen. Færder har tilbudet sitt i nabokommunen innenfor akseptabel reiseavstand og mange dagpendler til Tønsberg slik at handel der man er på jobb fungerer greit.

Med den utviklingen vi har sett i varehandelen de siste årene, anses det å ligge et begrenset potensial for ytterligere vekst i varehandelen i denne byregionen.

Det som imidlertid ikke er vurdert i denne analysen er om varehandelen har en god lokalisering sett utfra mål om ABC-prinsippet. Er klyngeprinsippet fulgt? Jo bedre samlokalisert, desto enklere vil det være å holde et godt kollektivtilbud til handelsstedene.

Kaldnes bør ha et nærsenter på fra 4 000 til 7 000 kvadratmeter handel

Dersom vi legger til grunn en befolkning totalt på Kaldnes på rundt 10 000 innbyggere frem i tid, vil det være naturlig med et nærsenter med om lag 7 000 kvadratmeter handel. I oppstart gjennom en trinnvis utbygging vil det være relevant å sette en grense på rundt 4 000 kvadratmeter. Tjenester blir tillegg til dette.

Samlet sett kan vi anslå at handel totalt utgjør rundt regnet 2 kvadratmeter per innbygger. Med 10 000 innbyggere gir dette et handelsgrunnlag for 20 000 kvadratmeter. Med 7 000 på Kaldnes vil det være en resterende andel på 13 000 kvadratmeter som handles i handelssentrum i Tønsberg og i avlastningssentrene for arealkrevende handel rundt sentrum.

Kaldnes vest – lokalsenter – faglig vurdering

- Lokalsenteret er planlagt som et sentralt grep i en ny bydel med flere tusen boliger og næringsarealer (kontorer primært).
- Handel og tjenester skal her samles for å bidra til effektiv arealbruk, levende nærmiljøer og bærekraftig transport.
- Et lokalsenter med mange funksjoner inkludert forretninger, er en viktig økonomisk forutsetning, sammen med boliger, for å få til en realistisk miks av bolig og næring, der grøntstruktur er sikret.
- Dersom handel tillates i Ramdal øst, vil det trekke aktivitet ut av lokalsenteret, redusere grunnlaget for sentrumsfunksjoner og svekke den helhetlige transformasjonen som er lagt til grunn i både kommunale og interkommunale planer.
- Handel er forutsetningen for å kunne lage et flerfunksjonelt torg og møteplass på Kaldnes vest. En spredt handelsstruktur på Ramdal og Kaldnes vil ikke gi ønsket mereffekt, som et lokalsenter med flere funksjoner gir.







Oppsummering av tillatelse av handel

- I strid med kommuneplanens arealdel – bestemmelser og arealformål, som har vært behandlet i revisjon av arealdelen
- Vil være i konflikt med Strategi og prinsipplanen for Kaldnes vest, som er basert på næringsanalysen for Kaldnes vest (Vista analyse) med maks 4 000 kvm handel.
 - Utfordrer et helhetlig lokalsenter med flere funksjoner på Kaldnes vest.
- Mulig i strid med regionale planbestemmelser for lokalisering av handel
 - Lokalisering av handel på Kaldnes vest i tillegg til Ramdal øst vil da være i strid med regional planbestemmelse
- Ikke rom for å lage et fullverdig torg og lokalsenter i Ramdalveien 2 pga arealknapphet, samt ikke en ideell plassering i forhold til framtidig boligutvikling.
- Arealknapphet vil kunne redusere volumet på de andre arealformålene; bolig og kontorer
- Skissert løsning vil kunne redusere kvaliteten på uteområdene og gode løsninger for overvannshåndtering
- Begrenset med parkeringskapasitet for lokalsenter og handel i Ramdalveien 2
- Samferdselsutfordringer med besøksintensiv forretning: kryssløsninger og parkering.

Illustrasjonsplan

