SPIR

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg, 19. mai 2026

Vår ref. KO/

Dok.ref. 28040brv02

Att.: Ena Selimotic

Kommunens ref.: 26/43724

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR TRÆLEBORGODDEN 10 og 12.
PlanID 64210. Oversendelse av revidert planinitiativ.

Spir arkitekter AS er engasjert av Handelssenteret Stensarmen AS, for å bistå med endring av reguleringsplanen for Træleborgodden 10 og 12.

Planinitiativ ble innsendt 12.03.26. Kommuneadministrasjonen har behandlet planinitiativet, og av brev datert 24.04.26 fremgår det at planarbeidet kan videreføres.

I møte med kommunen den 12. mai ble det enighet om at endringen av planen må gjennomføres som en ordinær planendring, og ikke etter forenklet prosess. Planinitiativet er nå revidert i henhold til denne forutsetningen.

Vedlagt revidert planinitiativ jf. kommunens mal.

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS

Kristian Ottesen

kristian@spir.no
mob. 950 44 063

Vedlegg:

Plantegning 1. etasje Træleborgodden 10 (09.03.26)

Kopi: Handelssenteret Stensarmen AS

Forslagsstiller, plankonsulent og grunneiere

Forslagsstiller
Handelssenteret Stensarmen AS
Kontakt: Morten Lian Bakke, e – post: Morten.bakke@njord.no, mob. 916 08 218

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

Grunneier/rettighetshaver
Træleborgodden 10 (gbnr. 1006/192) og Træleborgodden 12 (gbnr. 1006/193) eies av Handelssenteret Stensarmen AS.

Bakgrunn for endringen og tidligere behandling
Reguleringsplanen for Træleborgodden 10 og 12 (PlanID 64210) ble vedtatt 12.09.12.

Træleborgodden 10
I UBA sak 10/17 den 27.01.17 stilte utvalget seg positive til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser punkt 2.1 og § 4.1 i reguleringsplanen. I vedtaket ble det forutsatt at Fylkeskommunen ikke hadde vesentlige negative merknader, og at dispensasjonen gjaldt midlertidig i 10 år og var knyttet spesifikt til Biltemas virksomhet.

Søknaden om dispensasjon gjaldt utvidelse fra 3.000 m2 (jf. gjeldende plan) til totalt 3.521 m2 forretning. Søknaden om bruksendring ble behandlet av UPB (delegert sak 552/21) den 31.03.21. Dispensasjonen ble da gitt midlertidig med varighet på 10 år fra vedtaksdato.

Av saksutredningen fremgår det at Fylkeskommunen jf. vedtaket den 15.07.17, som ble bekreftet i e – post den 06.04.21, samtykker til vedtaket og fravik fra regional plan.

Forslagsstiller ønsker å få på plass en varig dispensasjon for det aktuelle arealet. Dette pga. nødvendig forutsigbarhet for leietaker Biltema, og behov for omfattende oppgradering av bygningsmassen med tanke på energibruk osv.

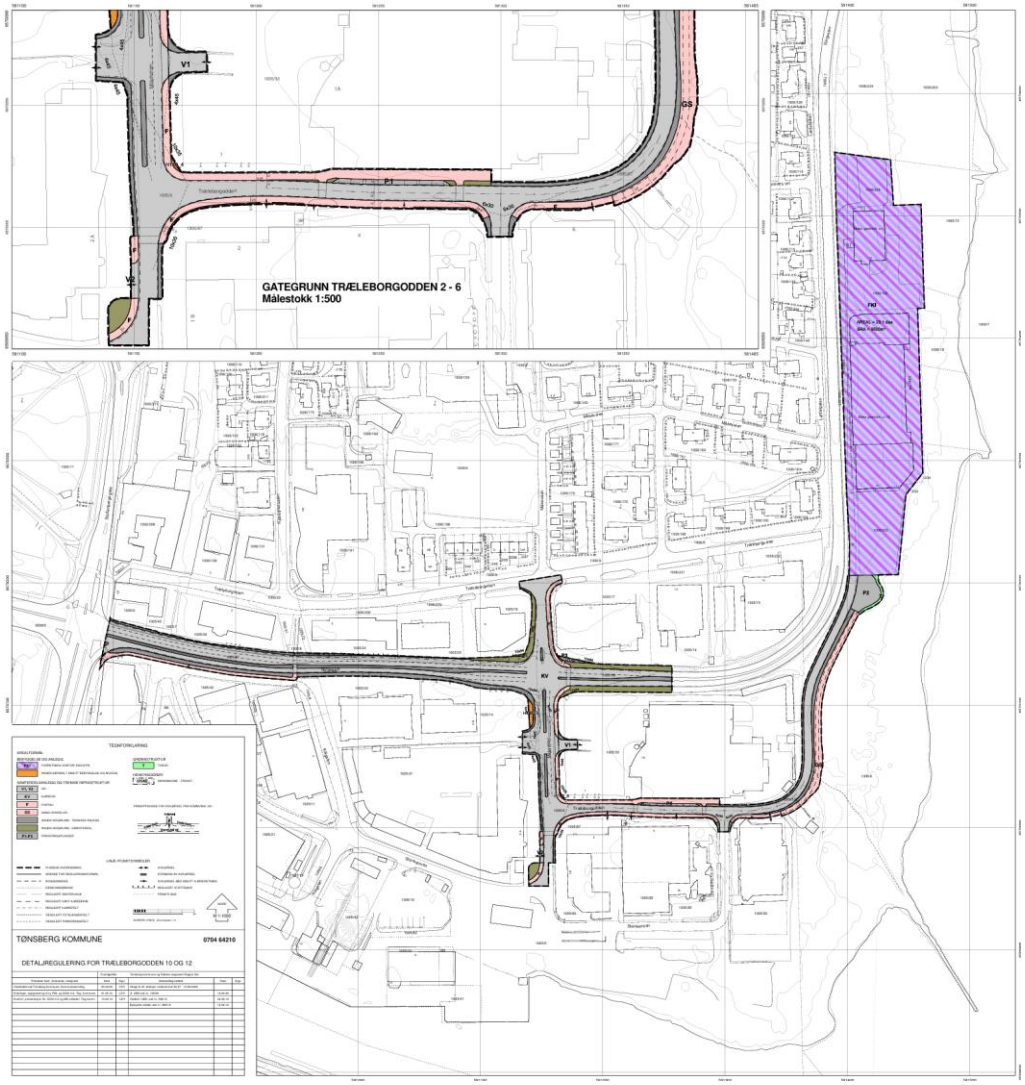
Kommunen har i e – post den 24.02.26 vist til at det er betydelig strammet inn i bruk av dispensasjoner, og at Statsforvalteren har stort fokus på kommunens vedtak i slike saker. Kommunen skriver i sin tilbakemelding videre følgende:

"Når bruken av forretningsarealet ut over planens rammer ønskes permanent bør det skje gjennom planendring. Det vises i den forbindelse til at Fylkeskommunen i vurdering av dispensasjonen opp mot RPBA la til grunn nettopp midlertidighet. I en planendring bør det også gjøres en vurdering av om utviklingspotensiale i gjeldende plan kan innskrenkes noe mot nord og øst særlig med tanke på hensynet til ramsarområdet."

Kommunen konkluderer med at de er positive til innsendelse av et planinitiativ for endring av planen.

Træleborgodden 12
I UBA sak 52/18 den 02.03.18 stilte utvalget seg positive til å gi dispensasjon for etablering av forretning (Right Price Tiles) på Træleborgodden 12. En forutsetning var at regional/statlig myndighet ikke hadde vesentlige negative merknader. Dispensasjon ble gitt i delegert sak 382/18 den 28.06.18. Dispensasjonen gjelder bare for Right Price Tiles sin virksomhet. Jf. søknaden ble det lagt til grunn at virksomheten kunne defineres som plasskrevende varer. Arealet er oppgitt å utgjøre 1266 m2 (BRA) inkludert lager.

Navn og ID på reguleringsplanen
Det er reguleringsplanen for Træleborgodden 10 og 12 (PlanID 64210) som ønskes endret. Planen ble vedtatt 12.09.12.



Plankart for reguleringsplan for Træleborgodden 10 og 12.

Kommuneplanen og regional planbestemmelse
På kommuneplanen (2023 – 2035) er Træleborgodden 10 og 12 avsatt til kombinert formål forretning og næring (FN). Eiendommen inngår ikke i kommunedelplanen for Stensarmen.

Slik plankartet over viser omfatter planen også Træleborgodden og Måkeveien vei frem Ringveien, og videre del av Ringveien frem til Mammutkrysset. Planen omfattet rekkefølgebestemmelser knyttet til veitiltak langs Træleborgodden, Ringveien og Måkeveien. De aktuelle tiltakene er gjennomført.

Jf. de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanen § 47 punkt 1 tillates ikke økning i bruksareal til handel utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre avsatt til arealformål forretninger, hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

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.

Beskrivelse av endringene

Endring på plankart
I utgangspunktet er det kun reguleringsbestemmelsene som ønskes endret. Kommunen har i e – post 24.02.26 bedt om at følgende vurderes:

"I en planendring bør det også gjøres en vurdering av om utviklingspotensiale i gjeldende plan kan innskrenkes noe mot nord og øst særlig med tanke på hensynet til ramsarområdet."

I gjeldene plan er byggegrensene lagt i vegglivet. Gjeldende plan begrenser dermed allerede utviklingspotensialet til nåværende bebygd areal når det gjelder byggegrenser.

Jf. reguleringsbestemmelsene er maks. gesimshøyde hhv. cote + 11 (Træleborgodden 10), og cote + 12 meter (Træleborgodden 10), slik det også er vist på plankartet. I praksis er det slik planen nå er tegnet ikke noe utviklingspotensial i høyden.

Endring på bestemmelsene – Træleborgodden 10
Jf. reguleringsbestemmelsene § 4.1 er maks. forretningsareal 3.000 m2 (BRA):

> **§ 4.1 Byggeområde for forretning/kontor/industri (FKI)**
> Maksimalt bruksareal (BRA) er 9500 m² (Træleborgodden 10: 7500 m² og Træleborgodden 12: 2000 m²). Maksimalt bruksareal (BRA) forretning er 3000 m². Maksimal gesimshøyde er hhv. cote + 11 og cote + 12 meter slik det er vist på plankartet.

Godkjent forretningsareal jf. gjeldende plan og dispensasjon som er gitt er 3.521 m2. Jf. definisjoner gitt i den regionale planen RPBA skal bruksareal for handel omfatte følgende:

"Bruksareal for handel omfatter 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."

Slik det fremgår at saksutredningen, og tilhørende illustrasjoner i UBA sak 10/17 den 27.01.17 og UPB (delegert sak 552/21) den 31.03.21, var areal til lager, kontor og fellesareal mv. holdt utenom selve forretningsarealet. Når disse arealene legges inn, blir det samlede arealet for Biltema ca. 4.500 m2 (se vedlagte plantegning). Maks. bruksareal for forretning foreslås derfor økt fra 3.000 m2 (BRA) til 4.500 m2 (BRA) for Træleborgodden 10.

Endring på bestemmelsene – Træleborgodden 12
Godkjent forretningsareal for Træleborgodden 12 jf. dispensasjon som er gitt er 1.266 m2 (BRA). Jf. søknaden er type forretning definert som plasskrevende varer.

Det foreslås at det tas inn en bestemmelse i § 4.1 om at det innenfor Træleborgodden 12 tillates maks. 1.300 m2 (BRA) forretning begrenset til plasskrevende varer.

Foreslått endring av reguleringsbestemmelse § 4.1:
Reguleringsbestemmelse § 4.1 foreslås endret som følger (endringer markert med rødt):

§ 4.1 Byggeområde for forretning/kontor/industri (FK)
Maksimalt bruksareal (BRA) er 9500 m2 (Træleborgodden 10: 7500 m2 og Træleborgodden 12: 2000 m2). Maksimalt bruksareal (BRA) forretning er ~~3000 m2~~ 4500 m2 for Træleborgodden 10, og 1300 m2 for Træleborgodden 12. I Træleborgodden 12 tillates kun plasskrevende varer.

Maksimal gesimshøyde er hhv. cote + 11 og cote + 12 meter slik det er vist på plankartet.

Begrunnelse for endringen
Endringen er i først rekke begrunnet med behov for omfattende oppgradering av bygningsmassen med tanke på energibruk osv. Pga. kostnadene knyttet til dette, er det behov for å ha sikkerhet for at nåværende leietakere vil kunne bli værende som langsiktige leietakere i bygningene. Den foreslåtte endringen vil gi nødvendig forutsigbarhet.

Slik det fremkommer av kommunens tilbakemelding, er det en klar anbefaling om at dette skjer gjennom en endring av planen og ikke nye dispensasjoner.

Med henvisning til at området er vist med forretning (tilsvarende annet område for handel) på kommuneplanen, og også inngår som del av tettstedet Tønsberg, legges det til grunn at begrensningen på 3000 m2 slik den er gitt i RPBA ikke nødvendigvis skal gjøres gjeldende.

Jf. kommunens arealstrategi, som inngår i forslag til kommuneplanens samfunnsdel 2025 – 2037, ligger Stensarmen innenfor området som er definert som sentrumsområder i tilknytning til bysentrum. I samfunnsdelen heter det blant annet at Tønsberg med tilliggende transformasjonsområder skal dyrkes som både kommune- og regionsenter.

I samfunnsdelen heter det følgende om detaljhandel:
"Bysentrum er kommunens fremste område for detaljhandel. Etablering av handels-virksomhet med et samlet bruksareal (BRA) på over 3000 m2 er bare tillatt i bysentrum eller i andre definerte områder for denne typen handelsvirksomhet (slik de er vist i kommune-planens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan)."

Med henvisning til at området er vist med forretningsformål på kommuneplanen, er det i første rekke begrensningen på forretningsarealet som er satt i reguleringsplanen, som er relevant og gir bestemmelser om omfanget.

Biltema har et sterkt ønske om å forbli i bygget langsiktig, og de ønsker å gjøre større oppgraderinger ifm. deres 20 års jubileum i Tønsberg i januar 2027.

For Træleborgodden 12 vises det spesielt til de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanen § 47 punkt 2, hvor det fremgår at det ved arealplanlegging utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre, kan legges til rette for a) handel med plasskrevende varer.

Konsekvenser for naboer/planområdet
Et vedtak av den omsøkte planendringen innebærer ingen endring for den virksomheten som er på området i dag. Dagens bruk er svært godt etablert og absorbert på alle måter, både for det overordnede handelsmønsteret og byliv og trafikk mv. Endringen vil dermed ikke få noen negative konsekvenser for verken naboer, planområdet eller sentrumsutviklingen.

Endringen innebærer bla. at Biltema fortsatt vil kunne være på området, noe som igjen bidrar til å styrke Tønsberg som regionsenter.

Alternative løsninger
Biltema i Træleborgodden 10 har et stort utvalg av varer innenfor mange varegrupper. Pga. størrelsen på forretningsarealet med tilhørende lager og behovet for tilgang med bil, vurderes en alternativ lokalisering i selve bysenteret ikke som aktuelt og heller ikke mulig. Tilsvarende gjelder salg av plasskrevende varer fra Træleborgodden 12.

I kommuneplanen er det pekt på Kilen som den primære lokaliseringen for salg av de plasskrevende varegruppene. I den nye planstrategien er det lagt opp til at kommunen vil vurdere en åpning for flere varegrupper ved den kommende revisjonen.

Så langt vi kjenner til er det ikke tilgjengelige lokaler på Kilen i dag, og det er vanskelig å se at en eventuell flytting vil ha noen hensikt. En alternativ lokalisering vil mest sannsynlig innebære at Biltema flytter ut av kommunen.

Når det gjelder Træleborgodden 12 vil vi også vise til kommunens vurdering i sak 54/18 og 382/18, hvor det blant annet fremgår at det kan vektlegges at forretningskonseptet tilsier en plassering i randsonen av sentrum. I vurderingen er det videre lagt til grunn at etableringen ikke gir vesentlige konsekvenser for trafikkavviklingen eller annen infrastruktur i området, og dessuten at tiltaket ikke gir økt støy av betydning for boligene på Træleborg.