TØNSBERG KOMMUNE

JournalpostID 26/64161

Saksbehandler:
Ena Selimotic, telefon: 33 40 61 17
Arealplan

Detaljregulering for Træleborgodden 10 og 12 – behandling av planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	04.09.2026	PS	090/26

Kommunedirektørens innstilling

Planinitiativ for endring av reguleringsplan for Træleborgodden stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Kommunen kaller inn til oppstartsmøte.

04.09.2026 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:
Hensyn til Presterødkilen naturreservat, foreslått av Erling Kvernevik, Venstre
Eiendommene Træleborgodden 10 og 12 ligger i direkte nærhet til Presterødkilen naturreservat, et våtmarksområde med betydelige naturverdier og et rikt fugleliv. Ved vurdering av utvidet bebyggelse eller økt arealutnyttelse bør det derfor gjennomføres en vurdering av mulige konsekvenser for naturmangfoldet, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. I forbindelse med oppstartsmøtet bør det særlig vurderes om økt bebyggelse, aktivitet, belysning, støy eller trafikk kan påvirke naturreservatets funksjon som raste-, hekke- og næringsområde for fugl.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Kvernevik (V) ble enstemmig vedtatt.

UPB - 090/26 Vedtak:
Planinitiativ for endring av reguleringsplan for Træleborgodden stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Kommunen kaller inn til oppstartsmøte.

Eiendommene Træleborgodden 10 og 12 ligger i direkte nærhet til Presterødkilen naturreservat, et våtmarksområde med betydelige naturverdier og et rikt fugleliv. Ved vurdering av utvidet bebyggelse

eller økt arealutnyttelse bør det derfor gjennomføres en vurdering av mulige konsekvenser for naturmangfoldet, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. I forbindelse med oppstartsmøtet bør det særlig vurderes om økt bebyggelse, aktivitet, belysning, støy eller trafikk kan påvirke naturreservatets funksjon som raste-, hekke- og næringsområde for fugl.

Sammendrag:

Spir arkitekter AS har på vegne av Handelssenteret Stensarmen AS sendt planinitiativ for endring av reguleringsplan med full prosess for Træleborgodden 10 og 12.

Gjeldende reguleringsplan for Træleborgodden 10 og 12 ble vedtatt 12.09.2012 og legger til rette for forretning, kontor og industri.

Tidligere gitte dispensasjoner for forretningsareal på Træleborgodden gjelder utvidet handelsareal utover gjeldende planrammer, og har vært gitt som midlertidige tillatelser knyttet til spesifikke virksomheter. For Biltema (Træleborgodden 10) ble det i 2017 og 2021 gitt dispensasjon til å utvide forretningsarealet fra 3 000 m² til 3 521 m², med en varighet på 10 år. Dispensasjonen var forutsatt midlertidighet og basert på at regionale myndigheter ikke hadde vesentlige merknader. Tilsvarende ble det i 2018 gitt dispensasjon for etablering av Right Price Tiles på Træleborgodden 12 (ca. 1 266 m² BRA), også knyttet til en konkret virksomhet.

Forslagsstiller ønsker nå å erstatte dagens midlertidige dispensasjoner med en varig løsning gjennom planendring. Bakgrunnen er behov for forutsigbarhet for eksisterende leietakere, samt tilrettelegging for nødvendige investeringer i bygningsmassen, blant annet knyttet til energieffektivisering.

Gjeldende plan tillater 3000 m2 forretning. Det er et ønske om å endre reguleringsplanen slik at den åpner for 5800 m2 forretning fordelt på adressene Træleborgodden 10 og 12. 4500 m2 på førstnevnte adresse og 1300 m2 på sistnevnte. For Træleborgodden 12 foreslås det å kun tillate handel med plasskrevende varer, mens det ikke foreslås begrensninger i vareutvalget for Trælborgodden 10.

Planinitiativet åpner for et større forretningsareal enn det som er godkjent i gjeldende dispensasjon, med en økning på 979 m² for Træleborgodden 10 og 34 m² for Træleborgodden 12.

En vedtatt reguleringsendring vil gjelde uavhengig av aktør. En økning av tillatt forretningsareal fra 3000 m² til 4 500 m² BRA innebærer en varig utvidelse av rammen for detaljhandel utenfor sentrum. Selv om planinitiativet i hovedsak skal formalisere en allerede etablert virksomhet, vil det økte forretningsarealet kunne gi grunnlag for et større handelsomfang og et bredere vareutvalg. På bakgrunn av en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planinitiativet ikke stoppes. Det legges særlig vekt på at planinitiativet i hovedsak skal regulere og videreføre en allerede etablert virksomhet, og at virksomheten har et arealbehov som gjør lokalisering i sentrum mindre realistisk. Samtidig innebærer utvidelsen en varig økning av rammen for detaljhandel utenfor sentrum. Konsekvensene for sentrumshandelen, herunder handelsomfang og varegrupper, samt planfaglige virkemidler for å redusere risiko for uønsket branseglidning, må derfor vurderes nærmere i det videre planarbeidet.

Planinitiativet følger saken som vedlegg.

Vedlegg:
Planinitiativ

Innledning – hva saken gjelder:

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Handelssenteret Stensarmen AS forslag til endring av reguleringsplan for Træleborgodden 10 og 12.

Hensikten med planendringen er å legge til rette for en varig regulering av handelsvirksomhet på Træleborgodden 10 og 12, slik at dagens leietakere kan videreføres og nødvendige oppgraderinger av bygningsmassen gjennomføres med tilstrekkelig forutsigbarhet.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningslovens § 12-8 om oppstart av reguleringsarbeid.

§12-8, 2. ledd åpner for at kommunen kan stoppe et planinitiativ: «Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse». Kommunestyret har delegert myndighet for slik behandling til UPB.

Forholdet til kommuneplanen og reguleringsplaner:

Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel er Træleborgodden 10 og 12 avsatt til kombinert formål forretning og næring.

Gjeldende reguleringsplan:

I gjeldende reguleringsplan er arealet i hovedsak regulert til formål forretning/kontor/industri. Planen åpner for 3000 m2 forretning.

Planinitiativet:

Planinitiativet gjelder endring av reguleringsplan for Træleborgodden 10 og 12 (PlanID 3905 64210). Formålet med planendringen er å legge til rette for permanent regulering av eksisterende handelsvirksomhet innenfor eiendommene. For Træleborgodden 10 foreslås det å øke tillatt forretningsareal til 4 500 m² BRA. I tillegg åpnes det for inntil 1 300 m² BRA til plasskrevende varer på Træleborgodden 12.

Bakgrunnen for planinitiativet er tidligere midlertidige dispensasjoner gitt til eksisterende virksomheter, blant annet Biltema og Right Price Tiles. Forslagsstiller viser til behov for langsiktighet og forutsigbarhet knyttet til leieforhold og planlagte investeringer i oppgradering av bygningsmassen, herunder energitiltak.

Endringene omfatter justering av reguleringsbestemmelsene knyttet til tillatt handelsareal.

Vurderinger:

<u>Når bør et planinitiativ stoppes?</u>

Plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd gir kommunen hjemmel til å stoppe behandlingen av et planinitiativ både før, under og etter oppstartsmøtet. Kommunen skal ta stilling til spørsmålet om å stoppe initiativet så tidlig som mulig. Hensikten med dette er å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet.

Beslutningen skal være skriftlig.

<u>Utvidelse av forretningsareal:</u>

Planinitiativet legger opp til en utvidelse av det tillatte forretningsarealet fra 3 000 m² til 4 500 m² BRA for Træleborgodden 10 (Biltema). For Træleborgodden 12 (Right Price Tiles) gjelder utvidelsen kun plasskrevende varer, noe som er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Det er et overordnet mål at bysentrum skal være kommunens fremste område for detaljhandel, og etablering av større handelsarealer utenfor sentrum kan derfor på sikt bidra til å undergrave sentrum som handelsområde.

Planinitiativet har i hovedsak som formål å regulere og videreføre en etablert situasjon. Tiltakshavers begrunnelse er behovet for å sikre langsiktighet for eksisterende leietaker og legge til rette for oppgradering av bygningsmassen.

En vedtatt reguleringsendring vil gjelde uavhengig av aktør. En økning av tillatt forretningsareal fra 3 000 m² til 4 500 m² BRA innebærer en varig utvidelse av rammen for detaljhandel utenfor sentrum. Selv om planinitiativet i hovedsak skal formalisere en allerede etablert virksomhet, vil det økte forretningsarealet kunne gi grunnlag for et større handelsomfang og et bredere vareutvalg. Dette kan øke konkurransen med virksomheter i sentrum, særlig dersom utvidelsen åpner for varegrupper som i større grad overlapper med sentrumshandelen. Samtidig må det legges vekt på at virksomheten er etablert, og at virksomheten har et arealbehov som gjør lokalisering i sentrum mindre realistisk. Det er størrelsen på forretningsarealet og bredden i vareutvalget som vil være avgjørende for om tiltaket kan føre til økt konkurranse med sentrum og på sikt svekke sentrumets funksjon som kommunens fremste handelsområde.

På bakgrunn av en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planinitiativet ikke stoppes. Det legges særlig vekt på at planinitiativet skal regulere og videreføre en allerede etablert virksomhet. Samtidig innebærer utvidelsen en varig økning av rammen for detaljhandel utenfor sentrum. Konsekvensene for sentrumshandelen, herunder handelsomfang og varegrupper, må derfor vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Det bør videre vurderes mulige planfaglige virkemidler for å redusere risiko for uønsket branseglidning mot kjøpesenter.

Saksbehandler vil kalle inn til oppstartsmøte innen kort tid dersom utvalget beslutter å ikke stoppe planinitiativet.

Konsekvenser for barn og unge: Konsekvenser for barn og unge må utredes som en del av planarbeidet.

Effekt for klima: Temaet klima må utredes som en del av planarbeidet.

Tønsbergtrappa:

Helhetlig innsatstrapp er en strategi og et verktøy utviklet av Agenda Kaupang som viser graden av kommunal inngripen i innbyggernes liv. Modellen fordeler graden av inngripen med 12 trappetrinn. På de laveste trinnene er det tiltak og tjenester som er med på å skape attraktive og inkluderende lokalsamfunn, med trygge oppvekstmiljøer og gode møteplasser. Oppover i trappa blir graden av inngripen i innbyggeres liv gradvis større. Helhetlig innsatstrapp kan brukes som et verktøy i tjenesteutviklingen og omstilling. Målsettingen er å dreie ressursene, slik at man dreier tjenestene nedover i trappa. Dette gjør man ved å styrke de lavere trinnene, slik at man har en bred tiltaksvifte, før man må fatte vedtak for de mest ressurskrevende tjenestene på de øverste trinnene. I Tønsberg kommune har vi utviklet en helhetlig innsatstrapp som skal gi et faglig rammeverk for bærekraftig utvikling. Gjennom prosessen har formålet vært å skape en felles virkelighetsoppfatning, og forståelse for utfordringene kommunen står ovenfor. Den helhetlig innsatstrappa, har fått navnet Tønsbergtrappa.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er relevant å vurdere planinitiativet opp mot Tønsbergtrappa.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene består av 17 hovedmål og 169 delmål.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er relevant å vurdere planinitiativet opp mot FNs bærekraftsmål.

Konklusjon:
Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planinitiativet ikke bør stoppes. Det må imidlertid i det videre planarbeidet legges særlig vekt på konsekvensene av økt detaljhandel utenfor sentrum og hvilken betydning dette kan få for sentrumshandelen.

Særskilte utredningstemaer og rammer for planarbeidet fastsettes i referat fra oppstartsmøte.

Alternativ løsning:

Utvalget har et stort politisk handlingsrom ved vurderingen av om planinitiativet skal stoppes eller ikke. Dersom utvalget ønsker at planarbeidet ikke skal igangsettes fordi det kan bidra til å undergrave sentrum som handelsområde, kan utvalget stoppe planinitiativet. Følgende forslag til vedtakstekst kan benyttes: Tønsberg kommune stopper planinitiativet for Træleborgodden 10 og 12.

Videre behandling:

UPB avgjør saken. Dersom UPB stopper planinitiativet, kan planarbeidet ikke starte opp.

Beslutning om å stoppe (eller ikke stope) planinitiativet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Dersom kommunedirektørens innstilling vedtas, vil administrasjonen innkalle til oppstartsmøte og gjennomgå tema som må utredes i det videre planarbeidet.

Tønsberg kommune, 06.08.2026

Torunn Årset
kommunalsjef

Elisabet Finne
virksomhetsleder