



Spir Arkitekter As  
Tollbodgaten 22  
3111 Tønsberg

## **Detaljregulering av Ilebrekke - 94/27 - behandling av planinitiativ**

### **Beslutning**

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Ilebrekke, datert 05.03.2026.  
Kommunen vil innkalle til oppstartsmøte.

### **Beskrivelse av planinitiativet**

Planinitiativet omfatter transformasjon av et eksisterende industri- og lagerområde på Ilebrekke til boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt service- og handelsfunksjoner i tilknytning til lokalsenteret.

Området er i dag bebygd med lager- og næringsbebyggelse som forutsettes revet.

Planinitiativet legger opp til en kombinasjon av boligbebyggelse og sentrumsrelaterte funksjoner.

Planområdet grenser mot Åsgårdstrandsveien i nord, eksisterende boligbebyggelse i sør og grøntområde med stiforbindelser i øst.

### **Faktagrunnlag**

Planområdet ligger på Ilebrekke, ca. 5 km nordøst for Tønsberg sentrum, og inngår i et definert lokalsenter i kommuneplanens arealdel.

Planområdet utgjør om lag 18–19 daa og omfatter i hovedsak gbnr. 94/27, samt mindre arealer av tilgrensende eiendommer. Hoveddelen av arealet eies av privat utbygger, med innslag av kommunale og fylkeskommunale arealer knyttet til vei.

Adkomst til området er planlagt fra Høvleriveien, i tråd med gjeldende regulering. Området ligger nær rundkjøring i Åsgårdstrandsveien og har tilknytning til overordnet veinett.

Det er gang- og sykkelvei langs nordsiden av Åsgårdstrandsveien, og planområdet ligger i gangavstand til holdeplasser for kollektivtransport. Det er også eksisterende stiforbindelser til omkringliggende friluftsområder.

Området er tilknyttet eksisterende teknisk infrastruktur for vann og avløp, men det kan være behov for tilpasninger og eventuelle omlegginger. Overvann håndteres i dag via avrenning mot nord.

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boligområder og lokalsenterfunksjoner, med nærhet til barnehage, skole og dagligvarehandel.

Området er støyutsatt som følge av nærhet til Åsgårdstrandsveien. Det foreligger ikke registreringer av vesentlige utfordringer knyttet til luftforurensning.

Planområdet ligger under marin grense og innenfor hensynssone for ras- og skredfare.

### **Forholdet til kommuneplan og reguleringsplan**

Planinitiativet er i samsvar med arealformålene i kommuneplanens arealdel (2023–2035), hvor området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål samt sentrumsformål innenfor llebrekke lokalsenter.

Planområdet inngår delvis i reguleringsplan for llebrekke industriareal (1982), og delvis i reguleringsplan for llebrekke lokalsenter (2020). Planinitiativet innebærer transformasjon fra eksisterende industri-/lagerformål til bolig og sentrumsrelaterte funksjoner.

### **Rettslig grunnlag**

- Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 andre ledd: «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. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning».
- Delegasjonsreglementet vedtatt av kommunestyret 31.01.2024 (punkt 36), i KST-009/24. Kommuneadministrasjonen har delegert myndighet til å stoppe private planinitiativ. Utvalg for plan og bygg (UPB) har delegert myndighet til å fatte endelig avgjørelse.

### **Kommuneadministrasjonens vurderinger**

Kommunen besluttet i brev av 28.11.2025 å stoppe en tidligere versjon av planinitiativet, jf. pbl. § 12-8 andre ledd. Bakgrunnen var at planinitiativet ikke i tilstrekkelig grad fulgte opp kommuneplanens føringer for utvikling av llebrekke som lokalsenter, særlig knyttet til utnyttelse, funksjonsfordeling og sammenheng mellom bebyggelse, uterom og sentrumsfunksjoner.

Det har etter dette vært dialog mellom forslagsstiller og kommunen, herunder møte 08.01.2026 og tilbakemelding på reviderte skisser i e-post 25.02.2026. I tilbakemeldingen peker kommunen blant annet på behov for høyere utnyttelse, tydeligere utvikling av det midtre feltet som lokalsenterområde, samt bedre sammenheng mellom funksjoner og utearealer.

Revidert planinitiativ viser et endret plangrep sammenlignet med tidligere forslag. Det er arbeidet videre med organisering av bebyggelsen og forholdet mellom boligbebyggelse og sentrumsrelaterte funksjoner, herunder spørsmål knyttet til utnyttelse og utvikling av det midtre feltet.

Kommunen vurderer at planinitiativet nå gir et tilstrekkelig grunnlag for å gjennomføre oppstartsmøte og videre planarbeid, og det er derfor ikke grunnlag for å stoppe planinitiativet.

Dette innebærer ikke en forhåndsvurdering av de løsningene som er skissert. Endelig vurdering av arealbruk, volum, utnyttelse og kvalitet vil skje gjennom behandling av et konkret planforslag.

Kommunen vurderer at følgende tema vil være særlig viktige å avklare og drøfte i oppstartsmøtet og det videre planarbeidet:

- Utvikling av lokalsenteret
- Utnyttelse og volum
- Funksjonsfordeling
- Trafikk og mobilitet
- Uteoppholdsarealer og nærmiljø
- Støyforhold
- Teknisk infrastruktur
- Grunnforhold og samfunnssikkerhet

Om det er andre tema dere som forslagsstiller ønsker å drøfte eller avklare nærmere, er det fint om dere spiller det inn på forhånd, så vi kan stille best mulig forberedt.

### **Konklusjon**

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativet datert 05.03.2026.

### **Videre saksgang**

Saksbehandler kaller inn til oppstartsmøte.

Med hilsen

Øyvind Stigedal  
arkitekt

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

### **Vedlegg**

Detaljregulering av Ilebrekke - 94/27 - oversendelse av revidert planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte  
Ilebrekke Illustrasjonshefte 020326