

# Referat fra oppstartsmøte

## Detaljregulering av Ilebrekke

**Sted:** Rådhuset i Tønsberg

**Dato:** 21.04.2026

### Møtedeltakere

<b>Forslagstiller:</b>	Andreas Hojem Olsen	Format eiendom (deltok på Teams)
<b>Plankonsulent:</b>	Kristian Ottesen	Spir arkitekter AS
<b>Fra kommunen:</b>	Øyvind Stigedal Ida Nilsen Hidle	Saksbehandler Medsaksbehandler
<b>Andre deltakere:</b>		

#### Om oppstartsmøtet

Oppstartsmøtet skal avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet og andre momenter er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Krav til oppstartsmøte er fastsatt i plan og bygningsloven [§ 12-8](#) og [forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven](#):

Kommunen kan beslutte å stanse planarbeidet etter oppstartsmøtet. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

### Informasjon om planen

<b>Plantype:</b>	Detaljregulering
<b>Plannavn:</b>	Detaljregulering av Ilebrekke
<b>PlanID:</b>	3905 2026005
<b>Saksnummer:</b>	25/17688

## Berørte eiendommer

Gårds- og bruksnummer:	Eier/hjemmelshaver:	Arealbruk
89/8	Flere eiere	Kile mot friområdet
94/24	Tønsberg kommune	Del av Høvleriveien
94/27	Barkveien 4a as	Industri og lager
215/1	Vestfold fylkeskommune	Veiareal

## Planstatus

Overordnede arealplaner, særlig kommuneplanens arealdel, gir viktige føringer for kvalitet, utforming, ytelse mv. som normalt bør ivaretas i reguleringsplaner. De har imidlertid ikke direkte rettsvirkning for reguleringsarbeidet, noe som gir anledning til å regulere løsninger som avviker fra slike planer. Det anbefales likevel at kommuneplanen benyttes som en minstandard. Avvik fra de overordnede føringene må begrunnes i planforslaget.

<b>Kommuneplanens arealdel:</b>	<a href="#">Kommuneplanens arealdel 2023-2035</a>
<b>Gjeldende områdeplan:</b>	
<b>Gjeldende reguleringsplan:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Illebrekke industriareal, planID 56001 – regulert til byggeområde – industri- og forretningsdrift samt trafikkområder.</li> <li>- Illebrekke lokalsenter, planID 20180175 – regulert til bolig/forretning/kontor/tjenesteyting/grendehus, lekeplass og veiformål</li> </ul>
<b>Kpa. § 2: Motstrid mellom overordnede arealplaner:</b>	<p>Planinitiativet synes i hovedsak å være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Den vestlige delen av planområdet er avsatt til sentrumsformål. Den østlige delen er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål – boligbebyggelse/næringsbebyggelse/tjenesteyting.</p> <p>Det må avklares nærmere gjennom planarbeidet hvordan funksjonsfordeling, utnyttelse, volum, utearealer og mobilitetsløsninger følger opp føringene for utvikling av Illebrekke som lokalsenter.</p>
<b>Relevante temaplaner:</b>	<p>Informasjon om relevante temaplaner for området er opplyst under hvert enkelt tema i referatet.</p> <p>Alle kommunens temaplaner finner du her: <a href="#">Planer og dokumenter A-Å</a></p>

## 1. Presentasjon av planinitiativet

Plankonsulent presenterte planinitiativet. Det som ikke er nytt blir ikke gjengitt her.

Forslagsstiller gjorde oppmerksom på at markedet for øyeblikket er vanskelig, og at det per i dag ikke er økonomi i å fullføre lokalsenterbebyggelsen, da det ikke tilstrekkelig interesse fra leietakere. Aktuelle leietakere som likevel ble nevnt kan være treningssenter og bilvaskanlegg. Det ble også nevnt at lokalsenteret kan være aktuell lokalitet for nytt utvalg for Vinmonopolet.

Det er per nå mest interesse for å starte opp å bygge boliger. Det som i øyeblikket er mest aktuelt er tre-etasjes, horisontal- og vertikaldelte boliger i rekke (går som lavblokk etter grad av utnytting). Plankonsulent mente denne typen boliger er egnet for blant annet eldre på bakkeplan, mens etasjene over er mer egnet for yngre beboere, og at det kan bidra til en god befolkningssammensetning.

Det ble nevnt at bildelingsordninger kan være en måte å begrense behovet for parkeringsplasser. Plankonsulent viste til bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Færder kommune (7.4.1). Bestemmelsen åpner for reduserte parkeringskrav i enkelte urbane områder (lengst nord, inn mot Tønsberg) og utvalgte bestemmelsesområder, jf. temakart for senterstruktur og parkering.

Kommunen hadde enkelte kommentarer til presentasjonen:

- Eventuelt bilvaskanlegg kan kreve særlige utredninger og bestemmelser, blant annet for å begrense støy.
- Det er viktig å legge opp til en variasjon boliger, men at kommunen har et spesielt fokus på at eldre skal bosette seg i og nær lokalsentrene.

## 2. Viktige forhold

Her diskuteres de viktigste problemstillingene. Temaene som nevnes her, skal ikke betraktes som en uttømmende liste. Det vil fortsatt være krav til utredning og redegjørelse for alle relevante temaer som er nødvendige for saksbehandlingen. Disse temaene behandles i kapittel 4: Utredningsbehov. Krav til dokumentasjon fremgår av vedlagt sjekklister og kravspesifikasjon.

- Det er viktig å sikre at utviklingen styrker llebrette som lokalsenter, i samsvar med kommuneplanens føringer, med tydelige møteplasser og offentlige rom som legger til rette for aktivitet og opphold for alle brukergrupper.
- Utnyttelse, volum, høyder og bebyggelsesstruktur må vurderes nøye opp mot stedets karakter og omgivelser.
- Det må sikres gode uteoppholdsarealer, lekearealer og trygge forbindelser til eksisterende nærmiljøfunksjoner.
- Trafikk, adkomst, parkering og løsninger for gående og syklende må avklares.
- Støy fra Åsgårdstrandsveien må utredes og håndteres.

### 3. Konsekvensutredning

<b>Utløser forslaget krav til konsekvensutredning?</b>	Nei, planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.
<b>Begrunnelse etter KU-forskriftens §§ 6 og 8:</b>	Planområdet er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel og gjelder transformasjon av et eksisterende utbygd område. Planen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

### 4. Utredningsbehov

#### Mobilitet

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grønn mobilitet (kollektivdekning, sykkel og gange)</li> <li>• Forhold til etablerte stier og gang- og sykkelnettverk</li> <li>• Kvalitet, attraktivitet og universell utforming på sti-, gang- og veinettet.</li> <li>• Parkering (bil og sykkel)</li> </ul>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 34 Mobilitet</li> <li>• § 35 Oppstillingsplasser for sykler</li> <li>• § 36 Parkeringsplasser for biler</li> <li>• § 37 Krav til veistandard</li> <li>• § 38 Avkjørsler</li> <li>• § 8 Universell utforming av arealer til personopphold (for ganglinjer og tilgjengelighet)</li> <li>• § 63 By- og tettstedsutvikling</li> </ul>
<b>Aktuelle planer og veiledere (med hyperkobling):</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fylkeskommunens <a href="#">Veileder for mobilitetsutredninger</a></li> </ul>

	Relevant for vurdering av trafikkforhold, gange, sykkel, parkering og øvrige mobilitetsløsninger, samt hvordan planforslaget kan legge til rette for bærekraftige reisevalg og god tilgjengelighet.
--	---

## Bebyggelse

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utnyttelse, volum og høyder</li> <li>• Bebyggelsesstruktur og typologi</li> <li>• Tilpasning til eksisterende omgivelser</li> <li>• Arkitektonisk kvalitet og materialbruk</li> <li>• Forholdet mellom bebyggelse, gater, uterom og møteplasser</li> <li>• Bokvalitet, lys og solforhold</li> <li>• Terrengetilpasning og utearealer</li> </ul> <p>Det er viktig å sikre en god overgang mellom eksisterende senterbebyggelse og nye boligområder, både funksjonelt og visuelt.</p> <p>Plasser, torg og felles uteoppholdsarealer må kobles sammen på en måte som gir gode forbindelser, naturlige bevegelseslinjer og sammenheng i området.</p> <p>Utforming av bebyggelse og uterom bør bidra til aktive møteplasser og levende byrom med gode oppholdskvaliteter.</p>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 14 Arkitektur og byggeskikk</li> <li>• § 15 Stedstilpasning og stedsutvikling</li> <li>• § 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling</li> <li>• § 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål</li> <li>• § 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene</li> <li>• § 63 By- og tettstedsutvikling</li> <li>• § 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene (hvis relevant for lokalsenterdelen)</li> </ul>
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Grad av utnytting</u></li> <li>• <u>Kommunens fortettingsstrategi</u></li> </ul> <p>Relevant som strategisk grunnlag for fortetting og boligutvikling i lokalsentre, med vekt på kvalitet, variasjon i boligtilbud, bærekraftig arealbruk og gode bomiljøer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Arkitekturhåndbok Tønsberg</u></li> </ul> <p>Relevant som veiledende grunnlag for vurdering av bystruktur, arkitektonisk kvalitet, stedstilpasning og utforming av bebyggelse i lokalsenteret. Utfyller kommuneplanens bestemmelser om arkitektur, estetikk og stedstilpasning</p>

## Teknisk infrastruktur, overvann og klimatilpasning

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vann- og avløpskapasitet</li> <li>• Overvannshåndtering og fordrøyning</li> <li>• Flomveier og sikker avledning av vann</li> <li>• Renovasjonsløsninger</li> <li>• Energiløsninger og tekniske anlegg</li> <li>• Bevaring av terreng og permeable flater</li> <li>• Klimatilpasning ved økte nedbørmengder</li> </ul> <p>Kommunen forventer at overvann skal håndteres lokalt, med åpne, naturbaserte løsninger. Kommunen forventer at tiltaket prosjekteres slik at det ikke vil påvirke vannforekomster utenfor planområdet negativt. Vi viser spesielt til KPA § 28, som blant annet stiller krav om bruk av blågrønn faktor.</p>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>:</b>	<p>§ 26 Vannmiljø  § 27 Overvannstiltak ved byggetiltak  § 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger  § 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag  § 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning  § 37 Krav til veistandard  § 38 Avkjørsler  § 40 Renovasjon</p>
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kommunalteknisk plan i reguleringssaker</a></li> </ul> <p>Det skal utarbeides kommunalteknisk plan som viser hvordan vei, vann, avløp, overvann og renovasjon løses innenfor planområdet og i sammenheng med overordnet system. Planen skal leveres sammen med planforslaget.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Sjekkliste til kommunalteknisk plan i reguleringssaker</a></li> <li>• <a href="#">Overvannsveileder for Tønsberg</a></li> </ul>

## Landbruk

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overgangen mellom utbyggingsområdet og tilgrensende LNF-område/skog må vurderes.</li> <li>• Det må vurderes behov for byggegrense, buffersone eller vegetasjonsskjerm mot randsonen.</li> <li>•</li> <li>• Eventuelle konflikter mellom ny boligbebyggelse og tilgrensende skog-/LNF-areal må vurderes.</li> <li>• Forslagsstiller antar at grunnmassene i hovedsak består av puk og har begrenset egnethet som matjord. Forslagsstiller vurderer det</li> </ul>
-------------------------	---

	<p>også som lite sannsynlig at tidligere sagbruksdrift har medført vesentlig forurensning. Dette må redegjøres for ved vurdering av om det er behov for matjordplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der det er krav til matjordplan, skal denne følge komplett planforslag, være godkjent og ligge ved første gangs behandling.</li> </ul>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel:</a></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 22 Byggegrense og buffersone mot landbruk</li> <li>•</li> </ul>
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Veileder til matjordplan</a></li> <li>• <a href="#">Plan for vern av matjord og dyrkbar mark</a></li> </ul>

## Naturmangfold og naturmiljø

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kartlegging av naturverdier i og nær planområdet</li> <li>• Vurdering av lysforurensning</li> <li>• Forholdet til tilgrensende skog/LNF-område</li> <li>• Grønnstruktur, vegetasjon og landskapsmessige kvaliteter</li> <li>• Eventuelle arter, naturtyper eller økologiske sammenhenger</li> <li>• Håndtering av fremmede arter</li> <li>• Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12</li> <li>• Eksisterende terreng, landskap og grønnstruktur i overgangssonen bør ivaretas</li> <li>• Det bør vurderes løsninger som styrker fordrøyningskapasiteten, herunder åpne overvannsløsninger som samtidig kan bidra til biologisk mangfold.</li> <li>• Bekketjønnyra bør ikke legges til grunn som fordrøyningsløsning for planområdet.</li> </ul>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel:</a></b>	<p>§ 21 Naturmangfold § 26 Vannmiljø § 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag</p>
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Handlingsplan for økt biologisk mangfold i Tønsberg</a></li> </ul> <p>Relevant som strategisk grunnlag for vurdering av naturmangfold, grønnstruktur, skog, fremmede arter og økologiske sammenhenger i og rundt planområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Naturmangfoldloven §§ 8-12</a></li> </ul> <p>Planforslaget skal vise hvordan disse bestemmelsene er ivaretatt.</p>

## Uteoppholdsarealer, rekreasjon, friluftsliv og lek

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krav til uteoppholdsareal for boligene</li> <li>• Kvalitet, solforhold, støynivå og brukbarhet</li> <li>• Lekearealer og møteplasser for ulike aldersgrupper</li> <li>• Tilgang til nærliggende rekreasjonsområder og skog</li> <li>• Trygge forbindelser til grøntområder og nærmiljøfunksjoner</li> <li>• Universell utforming</li> <li>• Sammenheng mellom private og felles utearealer</li> </ul> <p>Eksisterende forbindelser, herunder stier og ganglinjer, bør kartlegges, styrkes og videreutvikles som del av planforslaget.</p> <p>Det bør legges til rette for gode koblinger mellom ny bebyggelse og eksisterende lekeplasser, grøntområder og andre arealer for lek og opphold.</p> <p>Planforslaget bør vise hvordan utbyggingen kan bidra positivt til det samlede leketilbudet for barn i nærområdet, både gjennom nye tiltak og bedre tilgjengelighet til eksisterende tilbud.</p>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>:</b>	<p>§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø</p> <p>§ 7 Folkehelse</p> <p>§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold</p> <p>§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer</p> <p>§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger</p> <p>§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene</p> <p>§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger</p> <p>Det kan være relevant å vurdere de to delene av reguleringsplanen ulikt mht. om det er §§ 9.1 og 9.2 eller §§ 65.1 og 65.2 som er (mest) aktuell.</p>
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	Rikspolitiske retningslinjer / nasjonale føringer for barn og unge

## Folkehelse

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilgang til gode utearealer, lek og møteplasser</li> <li>• Mulighet for gange, sykkel og aktiv transport</li> <li>• Trafikksikkerhet og trygg skolevei/nærmiljøvei</li> <li>• Støy, luftkvalitet og lysforhold</li> <li>• Universell utforming og tilgjengelighet*</li> <li>• Sosial bærekraft og inkluderende bomiljø</li> <li>• Nærhet til tjenester, kollektivtilbud og rekreasjon</li> </ul> <p>* <i>Universell utforming handler ikke bare om tekniske krav. Det skal være et bærende prinsipp for selve planleggingen, og handler om</i></p>
-------------------------	---

	<i>tilrettelegging. Det skal vises hvordan planforslaget muliggjør universell utforming etter teknisk forskrift, men også hvordan det generelt er tilrettelagt alle brukergrupper og aldre.</i>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>:</b>	§ 7 Folkehelse § 8 Universell utforming av arealer til personopphold § 10 Lydmiljø § 11 Luftmiljø § 12 Lysmiljø § 34 Mobilitet
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Veileder om behandling av støy i arealplanlegging</a></li> <li>• <a href="#">Tønsberg-trappa - Tønsberg kommune</a></li> </ul> <p>Forslagsstiller bes redegjøre for hvordan planforslaget følger opp intensjonene i Tønsbergtrappa, herunder hvordan utforming av boliger, uteområder, møteplasser og nærmiljø kan bidra til mestring, deltakelse, sosial bærekraft og at flere kan bo hjemme lengst mulig.</p>

## ROS og samfunnssikkerhet

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identifisere uønskede hendelser:</b> naturhendelser eller andre uønskede hendelser.</li> <li>• <b>ROS-analyse:</b> DSBs veileder (2022 eller nyere) skal legges til grunn. Eventuelle fagrapporter skal tilpasses funnene i ROS-analysen. ROS-analysen kan utarbeides av plankonsulent. Analysen skal avdekke sannsynlighet for og konsekvens av uønskede hendelser. Overordnet er hensikten å vurdere om arealet er egnet til utbyggingsformål. Hvordan ROS-temaene følges opp, skal fremgå tydelig av planbeskrivelsen under hvert deltema.</li> </ul> <p>For dette planområdet er det særlig relevant å vurdere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grunnforhold, marin leire og områdestabilitet</li> <li>• overvann, flomveier og ekstremnedbør</li> <li>• trafiksikkerhet og ulykker i vegsystemet</li> <li>• brannberedskap, slokkevann og adkomst for nødetater</li> <li>• forurensning, støy og andre miljøulemper</li> <li>• risiko knyttet til nærliggende virksomheter, teknisk infrastruktur eller annen ytre påvirkning</li> <li>• <b>Områdestabilitet:</b> Det må gjøres vurdering av områdestabilitet / sikkerhet mot områdeskred / sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurderingen skal angi entydig og uten vilkår om tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet etter gjeldende TEK og NVE veileder 1/2019 (eller nyere).</li> </ul>
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dersom det er behov for tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, skal planen sikre gjennomføring gjennom rekkefølgebestemmelser og arealdisponeringer.</li> <li>• Avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser.</li> <li>• Fareområder må vises med hensynssoner.</li> <li>• Sikringstiltak må følges opp med rekkefølgebestemmelser.</li> </ul>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 5 Rekkefølgekrav</li> <li>• § 27 Overvannstiltak ved byggetiltak</li> <li>• § 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger</li> <li>• § 31 Sikkerhet mot naturfare</li> <li>• § 32 Geoteknikk og grunnforhold</li> <li>• § 37 Krav til veistandard</li> </ul>
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">DSB Veileder: Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging</a></li> <li>• <a href="#">NVE veileder: Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019)</a></li> <li>• <a href="#">Byggteknisk forskrift (TEK17): Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenning</a></li> <li>• <a href="#">NVEs aktsomhetskart for kvikkleire</a></li> </ul>

## Sosial infrastruktur

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nærmeste skole og barnehager</li> <li>• Skolevei:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ avstand og kvalitet</li> <li>○ trafiksikkerhet</li> <li>○ mulighet til å gå, sykle og benytte kollektivtransport</li> </ul> </li> <li>• Nærhet til daglige tjenester, kollektivtilbud og andre tilbud i lokalsenteret.</li> <li>• Behov for møteplasser og sosiale funksjoner i området.</li> </ul>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 5 Rekkefølgekrav punkt 6</li> <li>• § 6 Barn og unges oppvekstmiljø</li> <li>• § 7 Folkehelse</li> </ul>
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	

## Kulturminner

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det må avklares om det er registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i nærheten av planområdet.</li> </ul>
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selv om det ikke er registrert kulturminner i planområdet, må eventuell påvirkning på nærliggende kulturmiljø, landskap og steds karakter vurderes.</li> <li>• Behov for arkeologiske registreringer eller nærmere avklaringer vurderes i dialog med kulturminnemyndighetene.</li> <li>• Eventuelle krav eller anbefalinger fra kulturminnemyndighetene må følges opp i planarbeidet.</li> </ul>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>:</b>	§ 16 Kulturminner og kulturmiljø
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	Kulturminneloven Askeladden / Kulturminnesøk

### Barn- og unges interesser

<b>Viktige forhold:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arealer til lek og opphold for barn og unge må sikres.</li> <li>• Behov for nærlekeplass, møteplasser og trygge oppholdsarealer må vurderes.</li> <li>• Tilgjengelighet til eksisterende lekeplass, nærmiljøanlegg og friluftsområder bør ivaretas.</li> <li>• Trafikksikker skolevei og trygge forbindelser for gående og syklende må vurderes.</li> <li>• Barn og unges bruk av området, herunder relevante registreringer som barnetråkk, bør inngå i vurderingen.</li> </ul>
<b>Aktuelle bestemmelser i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>:</b>	§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø § 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger § 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger
<b>Aktuelle planer og veiledere:</b>	

### FNs bærekraftsmål

<b>Relevante bærekraftsmål:</b>	<p>I planbeskrivelsen skal det redegjøres for planforslagets effekt på relevante bærekraftsmål. Vurderingen skal struktureres ut fra tre overordnede tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sosial bærekraft</li> <li>• Økonomisk bærekraft</li> <li>• Miljømessig bærekraft</li> </ul> <p>Det bør fremgå hvilke målkonflikter og positive bidrag planforslaget kan gi.</p>
---------------------------------	---

Aktuelle planer og veiledere:	<a href="#">FNs bærekraftsmål</a>
-------------------------------	-----------------------------------

## 5. Privatrettslige forhold og utbyggingsavtale

Er det behov for avklaring av privatrettslige forhold?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planområdet omfatter flere eiendommer med ulike eiere, herunder private, kommunale og fylkeskommunale arealer.</li> <li>• Det må avklares om gjennomføring av planen forutsetter erverv av grunn, rettigheter eller avtaler med andre grunneiere.</li> <li>• Dette kan særlig gjelde areal til vei, gang- og sykkelvei, teknisk infrastruktur, frisktsoner eller andre felles tiltak.</li> <li>• Eventuelle usikre eller uavklarte eiendomsgrenser må vurderes tidlig. Ved behov bør kommunens geodatafunksjon involveres for avklaringer av eiendomsforhold, grenser og grunnlagsdata.</li> <li>• Privatrettslige forhold bør være tilstrekkelig avklart før førstegangsbehandling.</li> </ul>
Er det behov for utbyggingsavtale?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utbyggingsavtale ble drøftet. Forslagsstiller viste til at vei inn til området er privat og rundkjøringen (kommunal) er ganske ny. Forslagsstiller så det som lite sannsynlig at det vil komme krav om utbyggingsavtale. Det ble enighet om å ikke varsle utbyggingsavtale. Forslagsstiller var innforstått med at et evt. senere arbeid med utbyggingsavtale må varsles og krever en ny høring.</li> </ul>

## 6. Medvirkning

Hvem skal varsles?	<p>Følgende skal alltid varsles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Statsforvalteren i Vestfold og Telemark</li> <li>• Vestfold fylkeskommune</li> <li>• Statens vegvesen (SVV)</li> <li>• Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)</li> <li>• Mattilsynet Øst-Norge</li> <li>• Sør-Øst politidistrikt</li> <li>• Lede AS</li> <li>• Naboer</li> </ul> <p>Andre myndigheter og aktører skal vurderes etter behov. Saksbehandler oversender ekstern varslingsliste etter oppstartsmøte. Plankonsulent tar en avveining av hvilke aktører som skal varsles og oversender listen til saksbehandler for godkjenning.</p>
--------------------	--

	<p>Følgende bør varsles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ringshaug skole</li> <li>• Ringshaug ungdomsskole</li> <li>• Barnehage(r)</li> <li>• Foreldreutvalget for skoler (FUG)</li> <li>• Foreldreutvalget for barnehager (FUB)</li> <li>• Vestfold Vann IKS</li> <li>• Lokal velforening</li> <li>• Naturvernforbundet Tønsberg og Færder (pga. skog/friluftsområde)</li> <li>• Forum for natur og friluftsliv (FNF)</li> </ul>
<b>Type varsling</b>	<p>Det skal alltid varsles per brev, i Tønsberg blad og på kommunens nettsider. Saksbehandler har ansvar for varsling på kommunens nettsider.</p>
<b>Aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging</b>	<p>Forslagsstiller må vurdere om det er behov for et eget opplegg for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever særskilt tilrettelegging på et tidlig stadium i planprosessen. Herunder skal barn og unge, samt grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, sikres gode muligheter for medvirkning, jf. pbl. § 5-1.</p> <p>Det bør også vurderes om naboer, berørte grunneiere, velforeninger og andre lokale aktører bør inviteres til tidlig dialog. For denne planen kan særlig trafikk, uteområder, volum, støy, skolevei og forholdet til eksisterende nabolag være relevante tema.</p> <p>I planforslaget må det redegjøres for opplegget for medvirkning, og det må vurderes om tilretteleggingen har vært god og tilstrekkelig. Dersom forslagsstiller mener det ikke er behov for et eget opplegg for medvirkning, må dette begrunnes.</p>

## 7.Konsekvenser for eksisterende reguleringsplan

<b>Plankart og -bestemmelser</b>	<p>Det må redegjøres for hvilke deler av gjeldende reguleringsplaner for llebrekke lokalsenter og llebrekke industriareal som foreslås videreført, endret eller opphevet. Eventuelle overlapp, motstrid eller behov for justering av formål, byggegrenser, adkomst, gangforbindelser, utearealer, rekkefølgekrav og øvrige bestemmelser må beskrives og løses i nytt planforslag. Dette bør være et eget kapittel i planbeskrivelsen.</p>
----------------------------------	---

**Planbeskrivelse**

Planbeskrivelsen må vurdere hvilke konsekvenser ny plan får for gjeldende planer og eksisterende rettsgrunnlag. Det må særlig redegjøres for:

- om ny arealbruk endrer forutsetningene i gjeldende plan
- om adkomst, trafikkarealer, gang- og sykkelforbindelser eller teknisk infrastruktur endres
- om krav til torg, lekeplasser, uteoppholdsarealer og møteplasser videreføres eller erstattes
- om eksisterende rekkefølgekrav fortsatt er relevante, må endres eller bortfalle
- hvordan ny plan påvirker gjennomførbarhet, utbyggingsrekkefølge og eventuelle økonomiske forutsetninger
- hvordan lokalsenterfunksjonen ivaretas sammenlignet med gjeldende regulering

I oppstartsmøtet ble spørsmålet om utbyggingsrekkefølge særskilt drøftet. Kommunen viste til at det er viktig med en form for sikkerhet for en helhetlig utvikling av området, slik at sentrale deler av planen, herunder lokalsenterfunksjoner, faktisk blir realisert og at området ikke blir stående uferdig.

Forslagsstiller opplyste at det for prosjektets økonomi er avgjørende å kunne starte med rene boligprosjekter (øst for lokalsenteret), og at det per i dag ikke er økonomisk grunnlag for videre utbygging av lokalsenteret. Etter forslagsstillers vurdering vil en rekkefølgebestemmelse kunne medføre at utbyggingen ikke kommer i gang.

Det ble avtalt at saksbehandler skulle ta spørsmålet opp internt og melde tilbake.

Arealplanavdelingen har etter oppstartsmøtet vurdert spørsmålet nærmere, og viser også til tidligere kommunikasjon 25.02.2026 hvor det ble pekt på behov for å sikre realisering av det midtre feltet i sammenheng med boligområdene mot øst. Arealplanavdelingen vil være opptatt av at planforslaget i tilstrekkelig grad sikrer intensjonene i arealdelen knyttet til lokalsenterfunksjonene som et tydelig innslag av mindre leiligheter, senter- og fellesfunksjoner, møteplasser og sammenheng mellom bebyggelse og uterom. Nærmere utforming av eventuelle bestemmelser som sikrer dette må avklares i det videre planarbeidet. Administrasjonen kan vanskelig i så tidlig fase konkret angi hvilke krav som vil stilles til eventuell utbyggingsrekkefølge eller samtidighet. Det vil være opp til forslagsstiller å foreslå en løsning som svarer ut de behov kommunen skisserer som viktige i denne tidlige fasen.

	<p>Dette kan gjøres på ulike måter med å sikre enkelte elementers samtidighet eller midlertidige løsninger som ivaretar kvalitet i tilstrekkelig grad i en utviklingsfase.</p>
--	--

## 8. Planavgrensning

Forslagsstiller la til grunn at varsling av planoppstart skal skje med den avgrensningen som fremgår av planinitiativet. Dette innebærer at arealer som allerede er opparbeidet holdes utenfor planområdet.

Kommunen stilte spørsmål ved om det kunne være hensiktsmessig å inkludere overgangsområdene mellom ny bebyggelse og eksisterende senterbebyggelse, for å ha handlingsrom dersom det senere blir aktuelt med mindre tiltak eller justeringer i disse områdene. Forslagsstiller opplyste at dette ikke er aktuelt, og ønsket ikke å utvide planområdet.

Det ble etter dette lagt til grunn at planarbeidet videreføres med den avgrensningen som fremgår av planinitiativet. Dersom det senere blir aktuelt å regulere tiltak utenfor varslet område, må behovet for ny varsling eller begrenset høring vurderes.

## 9. Generelle forventninger

<b>Plankart og -bestemmelser</b>	<p>Plankart og -bestemmelser skal være tilstrekkelig detaljerte til å sikre de kvalitetene som omtales i planbeskrivelsen. Det vil si at dersom en særlig bruk av farger, materialer, beplantning, overflater mm. anføres som en viktig kvalitet, må dette følges opp i juridisk bindende plandokumenter.</p> <p><u>Plankart</u> Vi forventer et ryddig plankart som tydelig viser plassering av renovasjon, parkering, nettstasjon, avkjørsler, byggegrenser og byggehøyder.</p>
<b>Planbeskrivelse</b>	<p>Planbeskrivelsen er et viktig dokument som har til hensikt å beskrive planens mål, hovedinnhold og virkninger. Den skal fungere som en veileder til bestemmelsene og plankartet, hvor de løsninger som er valgt og krav som stilles, blir forklart, utdypet og begrunnet nærmere. Det må vurderes grundig og objektivt for de valg som tas i planen.</p> <p>Planbeskrivelsen skal få frem alle sider fra planen og gi en riktig beskrivelse av planforslaget.</p>

## 10. Videre prosess

<b>Parallell plan- og byggesaksbehandling?</b>	Ikke aktuelt
<b>Varsel om planoppstart</b>	Informasjon om prosessen finner du på <a href="#">kommunens hjemmeside</a> .

<p><b>Generelt om dialog i planprosessen</b></p>	<p>All kommunikasjon går i utgangspunktet mellom plankonsulent og saksbehandler, og det er i hovedsak plankonsulenten som ber om møter. Dette er for å unngå uklarheter i hvem som har diskutert/avtalt hva.</p> <p>Annet enn oppstartsmøte er det ingen lovkrav til dialog i planprosessen, men det er nesten alltid til stor gjensidig nytte. Erfaring viser at det gir bedre opplyste planer og en mer effektiv planprosess.</p> <p><u>Gjennomgang av uttalelser til varsel om planoppstart</u> Når høringsperioden er over, anbefaler kommunen at det tas en felles gjennomgang av innkomne merknader. Kommunen er opptatt av at det skal være god medvirkning og at det skal komme til syne i planarbeidet.</p> <p><u>Underveismøter</u> Etter oppstartsmøtet og varsling av planoppstart, starter det konkrete arbeidet med å utarbeide et forslag til reguleringsplan. I denne fasen åpner kommunen for dialogmøter for å komme frem til et hensiktsmessig, forsvarlig og omforent planmateriale som er et godt beslutningsgrunnlag for politisk behandling. Tema og tidspunkt avtales med saksbehandler. Vi ber om å få tilsendt nødvendig grunnlagsmateriale inkludert evt. illustrasjoner, senest to uker før avtalt dialogmøte. Dette vil sikre at vi har tid til å involvere relevante virksomheter og forberede oss godt til møtet. Dersom vi ikke har mottatt materialet i tide, må møtet utsettes.</p> <p><u>Møte for gjennomgang av planmaterialet</u> Vi anbefaler at det før innlevering av planforslag, avtales et møte mellom saksbehandler og plankonsulent for en gjennomgang av planmateriale. Gjennomgangen er rent planteknisk, hvor vi gjennomgår bestemmelser, kart, utredninger etc.</p>
<p><b>Tilbakemelding på planforslaget /komplett planforslag</b></p>	<p>Når et planforslag er oversendt kommunen, sendes planmaterialet på intern høring og gjennomgås av saksbehandler. Kommunen gir tilbakemelding så snart som mulig dersom det foreligger mangler, eller dersom det er forhold vi anbefaler at forslagsstiller justerer.</p> <p>Dersom planforslaget vurderes som komplett, er det klart for videre behandling. Som et minimum forutsetter dette at alle plandokumenter er i henhold til nasjonale/kommunale standarder, og følger opp det som ble avtalt i oppstartsmøtet (hvis ikke annet er avtalt senere).</p> <p>Det kan imidlertid oppstå behov for ytterligere avklaringer før planforslaget kan behandles. I slike tilfeller må det inngås en avtale om at behandlingstiden settes på pause inntil nødvendig dokumentasjon er mottatt.</p>

	Det presiseres at et planforslag kan anses som komplett selv om det ikke følger kommunens – administrasjonens eller politiske myndigheters – anbefalinger. Et slikt avvik kan imidlertid føre til at planforslaget får en negativ innstilling i den videre behandlingen.
<b>Melding om kommunedirektørens innstilling</b>	Saksbehandler informerer forslagstiller når saksfremlegg med kommunedirektørens innstilling er tilgjengelig på det politiske <a href="#">sakskartet</a> på kommunens hjemmeside. Vi melder ikke hva innstillingen blir før saken er offentlig tilgjengelig. Det er for at politikerne skal kjenne innholdet i saken før de tar imot spørsmål. Saksbehandler kan heller ikke vite endelig innstilling før saken er godkjent av kommunalsjef/kommunedirektør.

## 11. Gebyr

Gebyr fastsettes etter [kommunens gebyrregulativ](#) (ny forskrift gjeldende fra 1. mars 2026) punkt 1C Oppstartsmøte (side 11).

Når planforslaget er oversendt til kommunen vil det bli beregnet gebyr for første gangs behandling av planforslag. Mer informasjon om dette, og regler for beregning av gebyr, finner dere i kommunens gebyrregulativ.

Kommunen kan redusere gebyr dersom gebyrets størrelse åpenbart er i strid med selvkostprinsippet. Slik reduksjon kan gjøres på eget initiativ eller etter søknad fra forslagsstiller. Søknad om redusert gebyr utsetter ikke betalingsfristen.