

Tønsberg kommune
Areal, bygg og landbruk
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg 5. mars 2026

Vår ref. Dok.ref.
KO 27610brv02

Ilebrekke (gbnr. 94/27 m.fl.) – informasjon til oppstartsmøte

Spir arkitekter AS er engasjert av Barkveien 4A AS, for å bistå med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for del av Ilebrekke (Høvleriveien 9).

Det vises til tidligere innsendt planinitiativ (10.09.25), kommunens behandling av planinitiativet gitt i brev datert 28.11.25, avholdt møte den 08.01.26 og kommunens tilbakemelding på reviderte skisser/illustrasjoner gitt i e – post den 25.02.26.

Med bakgrunn i tilbakemeldingene er tidligere innsendt planinitiativ revidert, og på vegne av vår oppdragsgiver ber vi om å bli innkalt til oppstartsmøte. Det er nå gått ca. ½ år siden det første planinitiativet ble sendt inn, og det er nå et sterkt ønske om å komme i gang med planarbeidet.

Iht. kommunens mal har vi følgende opplysninger:

1 Kort presentasjon

Forslagsstiller

Barkveien 4A AS, Pyttenveien 36, 3114 Tønsberg
Kontaktperson: Andreas Olsen, mob. 924 17 743, e – post: andreas@formateiendom.no

Plankonsulent

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

Planen utarbeides i samarbeid med Orre AS.
Kontaktperson Eivind Orre, mob. 908 57 531, e – post: eivind@orreplan.no

Plankompetanse

Spir arkitekter AS har utarbeidet en rekke reguleringsplaner i Tønsberg kommune, blant annet planene for Innlaget (2025), Scanrope nord (2021), Valløveien 51 (2018) og Ollebukta 4 (2017).

Spir arkitekter AS er godkjent som ansvarlig søker i tiltaksklasse 3.

Grunneiere og rettighetshavere

Adkomst til området er planlagt fra Høvleriveien, slik det også er forutsatt i gjeldende reguleringsplan. Høvleriveien 9 (gbnr. 94/27) omfatter den største delen av planområdet.

Eiendommer helt eller delvis innenfor foreslått planavgrensning:

Gbnr.:	Adresse:	Arealbruk	Eier:	Areal:
89/8	Ikke adresse	Kile mot friområdet	Flere eiere	156 m ²
94/24	Ikke adresse	Del av Høvleriveien	Tønsberg kommune	111 m ²
94/27	Høvleriveien 9	Industri og lager	Barkveien 4A AS	18.142 m ²
215/1	Åsgårdstrandsveien	Veiareal	Fylkeskommunen	871 m ²
Totalt:				19.280 m ²

Deler av gbnr. 94/27 går ut i tilgrensende grøntbelte i øst.

Parallell plan- og byggesaksbehandling
Antas ikke aktuelt.

2 Materiale

a) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging med tilhørende anlegg, samt service- og handelsfunksjoner samt utearealer i tilknytning til Ilebrekke lokalsenter.

b) Kart med forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning omfatter i hovedsak del av gbnr. 94/27 m.fl. (se oversikt over). Planområdet er på ca. 19 daa. Se også vedlagte illustrasjoner.



Figur 1: Flyfoto med planavgrensning (flyfoto hentet fra 1881).

Etter ønske fra kommunen er planområdet utvidet østover langs Åsgårdstrandsveien, slik at det legges til rette for en fremtidig sammenhengende gang- og sykkelvei på sydsiden av Åsgårdstrandsveien. Det er ikke forutsatt at opparbeidelse av gang- og sykkelveien skal inngå i rekkefølgebestemmelsene.

c) Kort beskrivelse av området

Området ligger i tilknytning til Ilebrekke lokalsenter. Planområdet omfatter området til det tidligere trelastlageret til Maxbo. Lagerbebyggelsen vil bli revet. Rett vest for planområdet ligger Ilebrekke Takhage med 16 leiligheter og Coop Extra i 1. etasje. Lengre mot vest ligger byggevarebutikken til Maxbo.

Planområdet grenser mot Åsgårdstrandsveien i nord, og eksisterende boligfelt i sør. Rett øst for planområdet er det et skogsområde med stiforbindelser (del av turløypene i Slagen).

d) Om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Økt trafikk og støy

Planområdet ligger med kort avstand til rundkjøringen i Åsgårdstrandsveien. En utbygging av området vil gi svært begrenset økning i den totale trafikk- og støybelastningen i området.

- Klimatilpasning

Planområdet består i sin helhet av asfalterte flater og bebyggelse, og med lite vegetasjon. Området har ingen spesielle utfordringer med tanke på klimatilpasning. En eventuell fremtidig videreføring av gang- og sykkelveien østover, vil berøre deler av et eksisterende skogsområde.

- Infrastruktur, herunder overvann

Det er etablert rundkjøringen i Åsgårdstrandsveien, og adkomst videre på Høvleriveien forbi llebrekke lokalsenter. Det er gang- og sykkelvei på nordsiden av veien. Etter ønske fra Fylkeskommunen ved forrige regulering, er det lagt til grunn at det må avsettes et areal til gang- og sykkelvei langs sørsiden av Åsgårdstrandsveien. Etableringen av denne ligger trolig frem i tid, og omfattes ikke av rekkefølgebestemmelsene. Som nevnt over er planområdet nå foreslått utvidet videre østover etter ønske fra kommunen, slik at en fremtidig gang- og sykkelvei på sydsiden av Åsgårdstrandsveien kan videreføres østover helt frem til der gang- og sykkelveien slutter i dag.

Jf. VAO – rapporten utarbeidet for llebrekke lokalsenter, skjer avrenningen fra området mot nord til veigrøften langs Fv. 311. Det antas at del av overvannet infiltreres i grøften. Ved større regnskyll føres vannet i stikkrenner mot nord, med utslipp til skogsområdet og bekkene nord for fylkesveien. Det vil bli lagt opp til fordrøyning av overvannet i tråd med kommunens overvannsveileder.

Kommunens kartportal med oversikt over VA – ledninger, viser kommunale vann- og avløpsledninger langs planområdet i vest, sør og langs Åsgårdstrandsveien. Eventuelt behov for omlegging av deler av traseene vil bli utredet i forbindelse med planarbeidet.

- Sosial infrastruktur

Det er kort avstand og trafiksikker forbindelse til barnehage og barne- og ungdomsskole. Planområdet ligger som del av llebrekke lokalsenter. Den planlagt utbygging med boliger og næringsareal, vil kunne styrke lokalsenterfunksjonen.

- Friluftsliv

Planområdet ligger med direkte forbindelser til store friluftsområder med et omfattende stisystem.

- Kulturverdier

Planområdet består i sin helhet av asfalterte flater og bebyggelse (som skal rives) og med lite vegetasjon. Jf. Naturbasen (Miljødirektoratet) er det ingen registrerte kulturminner/kulturmiljøer i området.

- Barn og unges interesser

På llebrekke er det en barnehage. Rette sør for denne er det anlagt et nærmiljøanlegg. Det er gang- og sykkelvei til Ringshaug ungdomsskole og Ringshaug skole ca. 1 km lengre sør. Mot sør grenser planområdet til en større lekeplass.

- Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

En utbygging av boliger og næringsareal i området vil bidra til å styrke llebrekke som lokalsenter. Generelt antas det få negative konsekvenser som følge av utbygging, og det er få naboer som blir direkte berørt.

e) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelsen vil forholde seg til begrensninger og muligheter som er gitt i kommuneplanens arealdel, med tanke på utnyttelsesgrad, byggehøyder, avstandskrav og kvalitetskrav til uteoppholdsareal mv.

Vest i planområdet og inne mot eksisterende bebyggelse med boliger og dagligvareforretning (llebrekke Takhage), foreslås det at nåværende regulering i prinsippet videreføres. Området er regulert til boliger - blokkbebyggelse, og kombinert formål forretning, tjenesteyting, kontor, bolig, bevertning og grendehus. I dette feltet vil det kunne tilrettelegges for deleløsninger for beboerne og en bydelshusfunksjon, som samtidig vil støtte godt opp under utendørs lokalsenterfunksjoner med torg og områdelekeplass.

På den østre delen av området foreslås det plassert boliger lagt i rekker, noe som gir god kontakt mellom boligene og til sti og eksisterende lekeplass i sør. Garasjer/carporter for boligene foreslås plassert mot Åsgårdstrandsveien, der planområdet er støyutsatt. Disse vil da fungere som del av støyskjermen. Det vil bli kjørbare adkomst fra garasjene og frem til boligene, men tunene skal i hovedsak oppleves som bilfrie.

Områdelekeplassen/plassene er foreslått plassert sentralt i feltet og skjermet av den planlagte bebyggelsen. Lekeplassen knytter dermed llebrekke Takhage til de nye boligene, og blir samtidig liggende som en utvidet del av det eksisterende nærmiljøanlegget i sør.

Plangrepet som er illustrert er et første utkast, og vil bli bearbeidet i den videre planprosessen. Dette gjelder for eksempel utformingen og sammenkoblingen mellom områdene, arrondering av lekeplassen og organiseringen av de foreslåtte boligene i øst. Det kan også være mulig å se på en integrering av bydelshuset i det øvrige bygningsvolumet.

f) Utbyggingsvolum, byggehøyder, antall boenheter og næringsareal (m²)

En av erfaringene fra llebrekke takhage, er at det er begrenset med etterspørsel etter tradisjonelle blokkleiligheter i området. llebrekke ligger relativt langt fra sentrum, og treffer en litt annen kjøpegruppe enn de som ønsker seg til byen. De boligene som er illustrert i øst, vil være et godt supplement til de øvrige leilighetene. Med varierende størrelse og god tilgang til skjermede utearealer på bakkeplan, vil de kunne være attraktive for en større målgruppe, slik at en når både barnefamilier og eldre.

Foreløpige illustrasjoner viser ca. 52 boenheter på det østre feltet. Boligene er en type blokkleilighet, med én leilighet i 1. etasje og én leilighet 2. etasje. Leilighetene i 2. etasje har mulighet for å innrede loftet. Husene er satt sammen slik at det er ca. 8 – 12 boenheter i hver rekke. Det er egen inngang til hver leilighet, enten direkte fra terreng eller fra trapp. Mønehøyden på husene er ca. 9,5 meter.

Det eksisterende prosjektet som er regulert inneholder ca. 34 leiligheter i tillegg til næringsarealene.

Parkering

For de 52 boenhetene i øst er det illustrert ca. 65 p – plasser, fordelt på garasjer/carporter og utendørs parkering. Dette tilsvarer en parkeringsdekning på ca. 1,25 pr. boenhet.

Jf. de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanen § 36 er det krav om 2 parkeringsplasser for biler pr. boenhet over 60 m². Alle boenhetene i det østre feltet slik de er tegnet nå er på over 60 m². Med henvisning til lokaliseringen i tilknytning til lokalsenteret, nærheten til kollektivholdeplasser og overordnet gang- og sykkelveinett, vil det bli foreslått et redusert parkeringskrav.

For leilighetene og næringsarealene mot vest er det forutsatt parkering i kjeller samt noen plasser ute.

Uteoppholdsareal

Jf. veilederen for grad av utnytting er lavblokk en bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer. Jf. de utfyllende bestemmelsene § 9.2 nr. 2, er kravet til uteoppholdsareal (MUA) for lavblokk 36 m² pr. boenhet.

Slik det er vist på illustrasjonsplanen vil det utenfor hver leilighet for feltet i øst, være en balkong eller terrasse på minimum 10 m² pr. boenhet. I tillegg viser illustrasjonsplanen et uteareal på ca. 45 m² i forkant av leilighetene. Til sammen utgjør dette ca. 30 m² MUA pr. boenhet.

Foreslått felles uteoppholdsarealer mellom rekkene utgjør til sammen ca. 1500 m². Samlet kan det dermed tilrettelegges for ca. 60 m² MUA pr. boenhet ved 52 boenheter.

Lekearealer

Samlet antall boenheter er ca. 86. Jf. de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanen § 9.2, er kravet til nærlekeplass 150 m² for 30 boenheter. Illustrasjonsplanen viser tre slike nærlekeplasser. Kravet til områdelekeplass er 750 m² for hver 30. boenhet. Illustrasjonsplanen viser to slik områdelekeplasser,

plassert i tilknytning til den eksisterende lekeplassen i sør. Som nevnt over kan en i en eventuell videre bearbeiding av prosjektet, se på om de områdelekeplassene kan samles på et felles areal.

g) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planinitiativet bygger opp under kommunens arealstrategi, og planområdet ligger innenfor den langsiktige utviklingsgrensen. Det vil bli etablert en gjennomgående gangforbindelse, som sikrer adkomst for beboerne til lokalsenteret og bussholdeplassene. Energibehov og energiløsninger mv. vil bli nærmere utredet i planprosessen. En utbygging som foreslått vil bidra til å styrke lokalsenteret.

h) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap, omgivelser og strøkskarakter

Landskapet i hele llebrekkeområdet er tilnærmet flatt, og ny bebyggelse vil i hovedsak være eksponert mot Åsgårdstrandsveien. Mot øst er det tett vegetasjon.

i) Planstatus

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk RPBA

Jf. hovedgrepene i planen (kap. 4.1), skal hovedvekten av all vekst i Vestfold skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. I planen (kap. 4.2) er det videre avsatt langsiktige utviklingsgrense. Planprogram for revisjon av planen har vært ute til offentlig ettersyn.

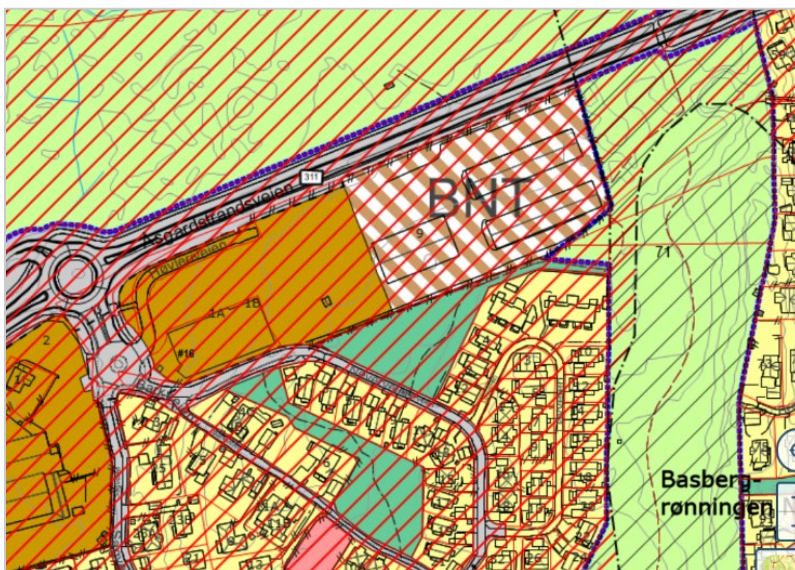
Kommuneplanens arealdel (2023 – 2035)

Jf. kommunens arealstrategikart er llebrekke avsatt som lokalsenter og ligger innenfor langsiktig utviklingsgrense. Bærekraftig arealbruk/klimavennlig utvikling skal bla. skje på følgende måte:

"Dette skal løses gjennom å styrke by- og senterstrukturen ved prinsippet om at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor allerede etablert senterstruktur eller i definerte næringsområder."

Den østre delen av området er avsatt til (fremtidig) kombinert bebyggelse og anleggsformål (BNT – bolig, næring og tjenesteyting), og ligger innenfor bestemmelsesområde #16. #16 omhandler byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Det midterste feltet er avsatt til sentrumsformål.

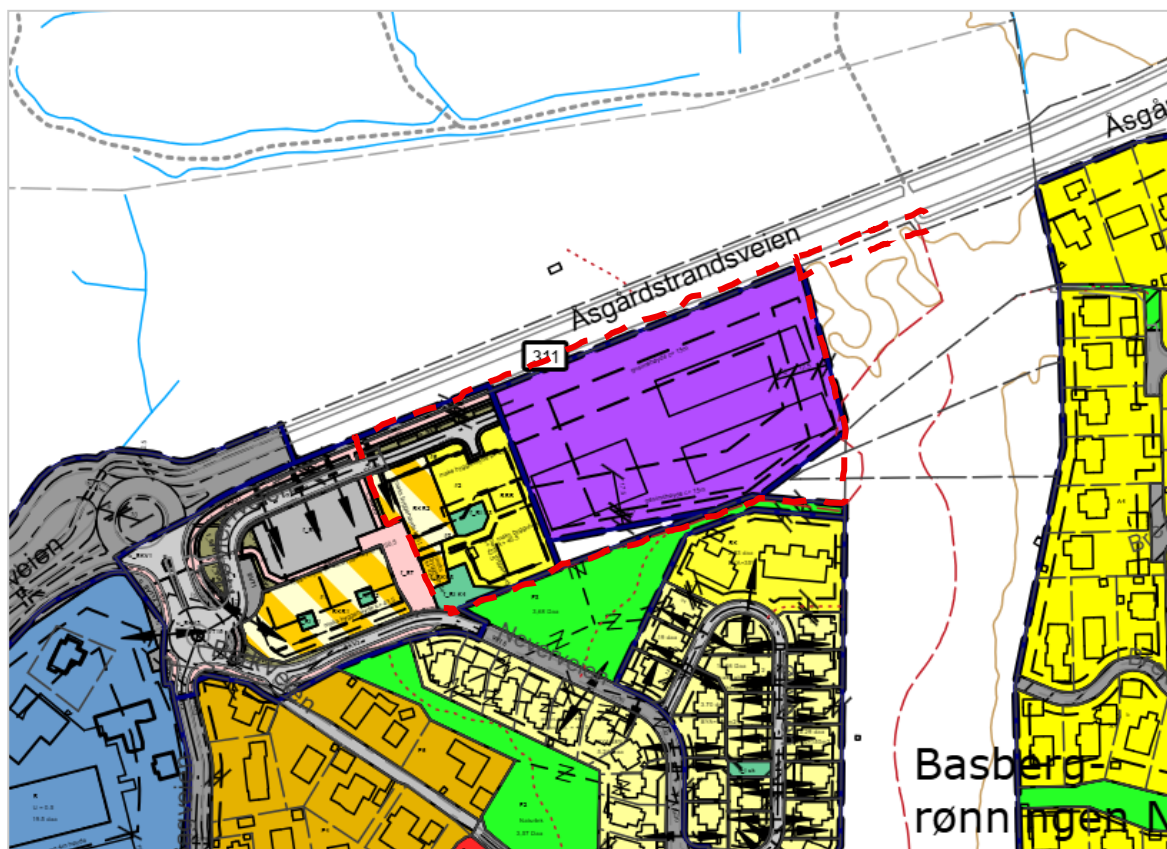
Jf. de utfyllende bestemmelsene § 62 punkt d) skal maks. BYA for kombinert bebyggelse og anlegg ikke overstige 60 % BYA. Den foreslåtte utbyggingen forholdet seg til denne begrensningen. Jf. punkt 3 kan i § 62 kan bebyggelsen innenfor sentrumsformålet ha inntil 4 etasjer. Den foreslåtte bebyggelsen i dette området er illustrert i inntil 4 etasjer, slik det også er i gjeldende reguleringsplan, og forholder seg til denne begrensningen. Planområdet omfattes også av hensynssone for ras- og skredfare.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2023 - 2035).

Gjeldende reguleringsplaner

Den østre delen av det foreslåtte planområdet utenom videreføringen av gang- og sykkelveien, inngår i reguleringsplanen for Ilebrekke Industriareal (28.09.82). Deler av denne reguleringsplanen er erstattet av reguleringsplanen for Ilebrekke lokalsenter (18.12.20), og den vestre delen av det foreslåtte planområdet inngår i denne planen. Planforslaget kobler seg på den regulerte adkomstveien.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner (hentet fra kommunens web – kart).

Eventuell konflikt med overordnede planer

Regulering av området til boliger og næring, er i samsvar med arealformålene på kommuneplanen. Kommunen har i tidligere tilbakemelding (25.02.25) bedt om at: "det gis en god begrunnelse for at byggehøyden utfordrer kommuneplanens føringer for Ilebrekke lokalsenter (4 etasjer)".

Angående byggehøyden viser illustrasjonene varierende høyder i 3 og 4 etasjer. De utfyllende bestemmelsene i kommuneplanen § 62 åpner for at bebyggelsen kan ha bebyggelse i inntil 4 etasjer. Vi kan ikke se at vi utfordrer bestemmelsene i kommuneplanen med det som nå er tegnet. Da måtte det i så tilfelle vært inntatt et krav i kommuneplanen om at all bebyggelse skal være i 4 etasjer (eller mer).

Et annet forhold er at bestemmelsen om at det tillates inntil 4 etasjer jf. § 62 nr. 3, gjelder for sentrumsformålet innenfor lokalsentrene. Som nevnt over er det tegnet inntil 4 etasjer i det arealet som ligger innenfor sentrumsformålet. Bebyggelsen som er tegnet i 3 etasjer ligger utenfor sentrumsformålet.

Kommunen har i sin tilbakemelding påpekt at de vil ha fokus på at det tas sikte på at planen skal sikre realisering av det midtre feltet senest samtidig med første byggetrinn for boligene mot øst. Vi mener det ikke er riktig å låse noe nå ved behandlingen av planinitiativet. Hva som kan bygges ut først, vil være helt avhengig av hva markedet etterspør i området. I verste fall vil en slik påtvunget rekkefølge kunne stoppe hele utbyggingen av området, noe som i neste omgang vil være uheldig med tanke på utviklingen av lokalsenteret. Utbyggingsrekkefølgen må også sees i sammenheng med endelig utforming av planen.

j) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planinitiativet berører ikke vesentlige regionale eller statlige interesser. Byggegrenser og støy/støyskjerming mot Fylkesveien vil være et viktig tema.

k) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Jf. temakart fra NVE er det ikke registrert områder med kvikkleire, eller andre faresoner i tilknytning til planområdet. Planområdet ligger under marin grense med mulighet for marin leiere. Geotekniske undersøkelser og vurdering av områdestabilitet utføres i forbindelse med planarbeidet. Det er alltid krav om ROS – analyse i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

l) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det varsles i henhold til liste utarbeidet av Tønsberg kommunen. Avklares nærmere i oppstartsmøte.

m/n) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet varsles jf. Pbl. § 12–14 tredje ledd med brev til naboer mv. samt regional/statlig myndighet. Frist for uttalelser vil være 4 uker. Behov for ytterligere medvirkninger vurderes i forbindelse med varsling.

o) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Det vises til forskrift om konsekvensutredning av 01.07.17.

Jf. § 6 b) skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Planlagt arealbruk er i samsvar med overordnet plan og inngår ikke i vedlegg I.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de inngår i vedlegg II, og kan få vesentlige virkninger etter § 10. Planlagt arealbruk er ikke listet opp under vedlegg II.

Planene fanges ikke opp av vedlegg I eller II, og det stilles ikke krav til konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen
SPIR ARKITEKTER AS


Kristian Ottesen

kristian@spir.no / 950 44 063

Kopi: Barkveien 4AS v/Andreas Olsen
Orre AS v/Eivind Orre

Vedlegg: Illustrasjonshefte (02.03.26)