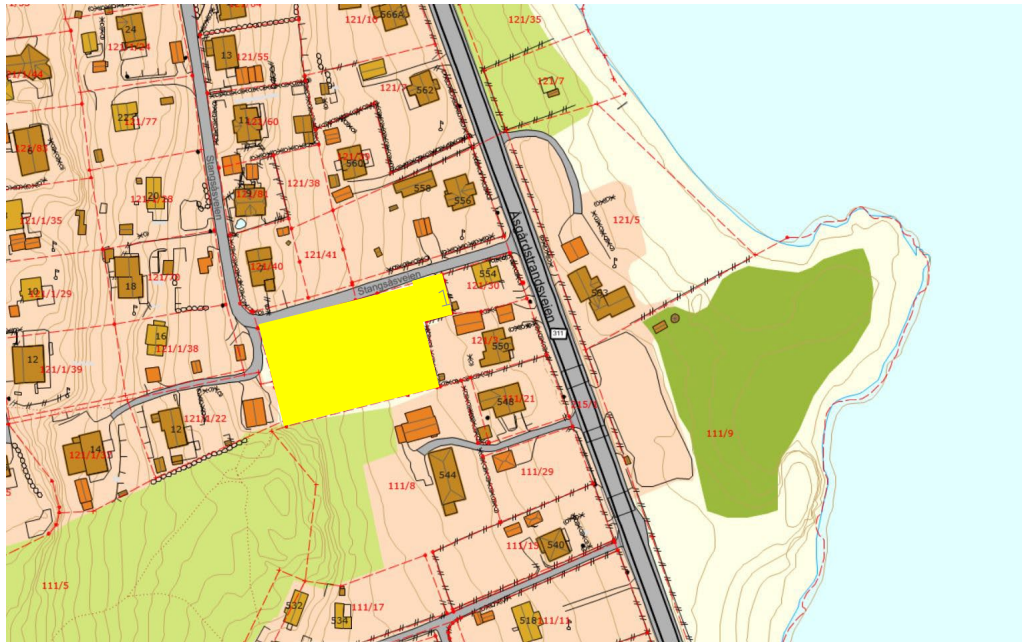


# Reguleringsplan for boliger i Stangsåsveien, gbnr. 121/6 og 121/76 i Tønsberg kommune Planinitiativ

Dato: 29.11.2024



**Figur 1 Planområdet på Feskjær sør for Åsgårdstrand**

## 1. Kort presentasjon

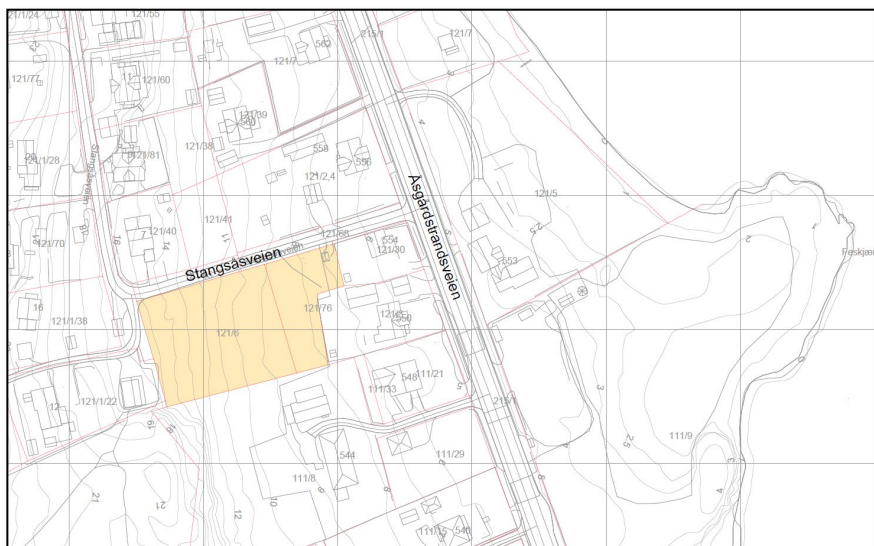
Grunneier Fjordlys AS ønsker å utarbeide reguleringsplan for eiendommene ... i Tønsberg kommune.

Forslagsstiller:	Fjordlys AS v/Andre Natland	Tlf. 975 45 242 E-post: andrenatland@gmail.com
Plankonsulent:	Orre AS v/Eivind Orre	Tlf. 908 57531 E-post: eivind@orreplan.no
Fakturaadresse:		Fjordlys AS, Husvikveien 163A, 3124 Tønsberg

Det er ingen andre grunneiere innenfor planområdet.

## 2. Planområdet

Planområdet er beliggende nederst i Stangsåsen, nær Åsgårdstrandsveien, ca. 1,5 km sør for Åsgårdstrand. Arealet på 2,85 da er i dag et åpent engareal med bebyggelse på 3 sider. Mot sør grenser arealet mot skog. Arealet skrår ned mot øst. Total høydeforskjell innenfor tomtearealet er 8 meter. Adkomst til området vil være fra Stangsåsveien som ligger langs nordgrensen av tomtene.



Figur 2 Beliggenheten av område B48 vest for eksisterende bebyggelse i Stangsåsen. Tunet på Stang gård åpne til venstre.

Stangsåsen er et etablert boligområde med kun eneboliger som har vært utviklet over lengre tid. Noen av eiendommene benyttes til fritidsboliger. Boligfeltet ligger i en bratt lise ned mot Åsgårdstrandsveien og fjorden. De private veiene Stangsåsveien og Utsikten betjener området. Veiene er i hovedsak eiet av Stang Gård med unntak av en del nærmest Åsgårdstrandsveien som eies av forslagsstiller. Det er etablert offentlig VA-anlegg i området.

Planområdet vurderes som attraktivt for bolig med kort veg til Åsgårdstrand, til friområdet på Feskjær og med svært god bussforbindelse.

Planområdet ligger mer enn 100 meter fra sjøen.

### Infrastruktur og overvann

Det er relativt nylig etablert kommunale VA-ledninger i Stangsåsen. Tilknytning av boligene fra Stangsåsveien er allerede avsatt. En gammel 100 mm vannledning krysser nedre del av planområdet fra nord til sør. Det er uklart hvilken funksjon denne har.

Innenfor gbnr. 121/76 er det en eksisterende nettstasjon som må ivaretas i planen.

### Sosial infrastruktur

Stangsåsen sogner til Volden barneskole og Ringshaug ungdomsskole. Det er hyppig bussforbindelse til begge skoler. Gang- sykkelvegforbindelse vil være komplett fram til skolene når denne er forlenget fram til Stangsåseveien.

Tønsberg Montessoriskole på Jareteigen har både barnehage og skole med barne- og ungdomstrinn. Det er bussforbindelse via Åsgårdstrand.

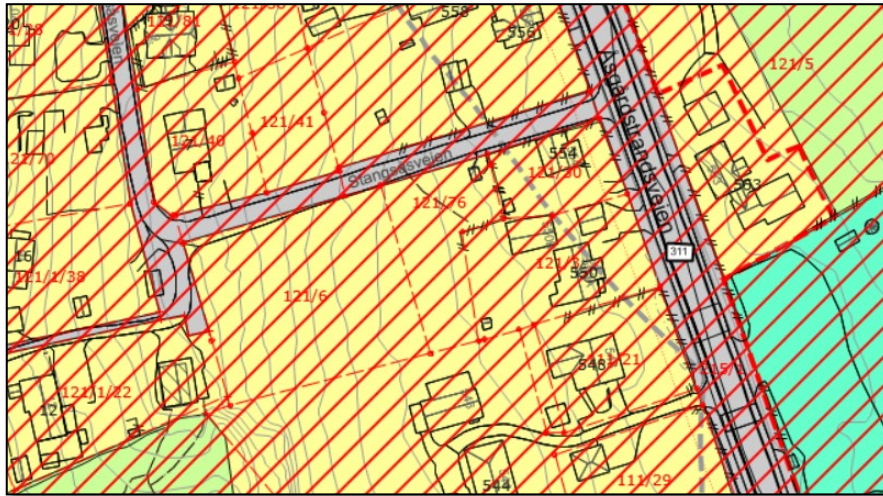
Barnehager i nærheten:

- Rørås gårdsbarnehage: Privat, 2,8 km via Saltkoppgata
- Tønsberg Montessori barnehage: Privat, 6,6 km via Åsgårdstrand, 5,7 km via Saltkoppgata
- Brekke naturbarnehage: Privat, 5,3 km langs Åsgårdstrandsveien
- Ilebrekke barnehage: Kommunal, 6,6 km langs Åsgårdstrandsveien

Stangsåsen ligger ut over dette nært knyttet til Åsgårdstrand tettsted i Horten kommune. Der er det butikker, restauranter, badestrand og et rikt foreningsliv. Beboere i området vil i høy grad rette sosialt liv og handel mot Åsgårdstrand. Det er også forholdsvis kort avstand til Universitetet i Sørøst-Norge, Bakkenteigen, der det også er et rikt kulturtilbud.

### 3. Gjeldende planer

#### Kommuneplanens arealdel



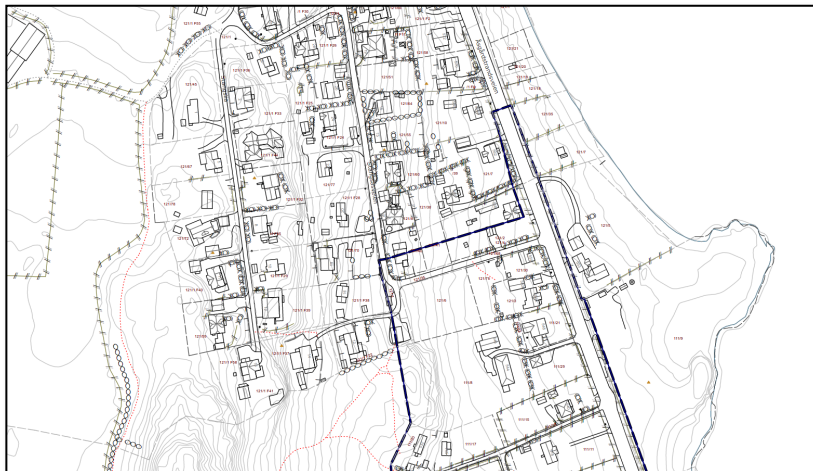
Figur 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Arealet er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse.

#### Reguleringsplaner

Boligbebyggelsen i Stangsåsen er ikke regulert.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har igangsatt reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelveg fv311 Feskjær Saltkoppveg – Stangsåsveien. Planarbeidet ble varslet igangsatt 12.6.2020. Prosessen har vært lang og krevende, bl.a. på grunn av kompleksitet rundt spørsmålet om avkjørselssanering. Etter hva vi er kjent mer er status i prosessen nå at det arbeides med en revisjon av planforslaget uten avkjørselssanering.



Figur 4 Grense for varsel om regulering vist med tykk stiplet strek.

I foreløpige forslag til regulering reguleres Stangsåsveien til offentlig vei over en strekning på 12 meter fra Åsgårdstrandsveien.

## **4. Om planen og planarbeidet**

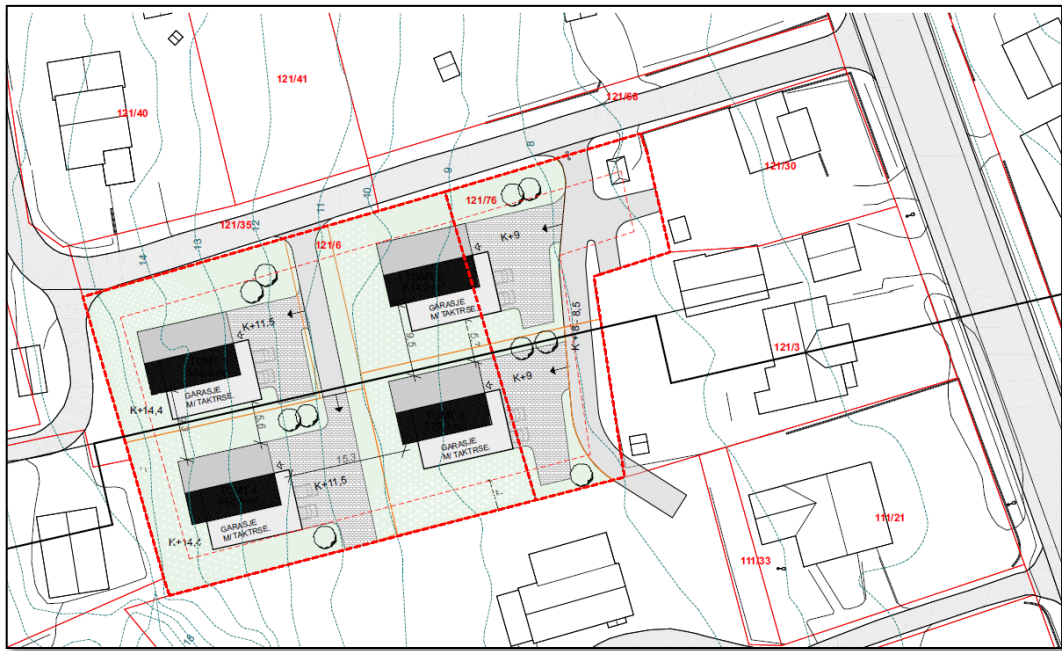
### **Hensikt med planen**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging i tråd med kommuneplanen. Utfyllende bestemmelser fastsetter at *«tiltak i bebygde områder skal videreføre tomte- og bebyggelsesstrukturer, type bebyggelse, bygningsvolum, byggelinjer og utforming som er karakteristisk for nærområdet»*. I tråd med dette foreslås området bebygget med eneboliger i to etasjer.

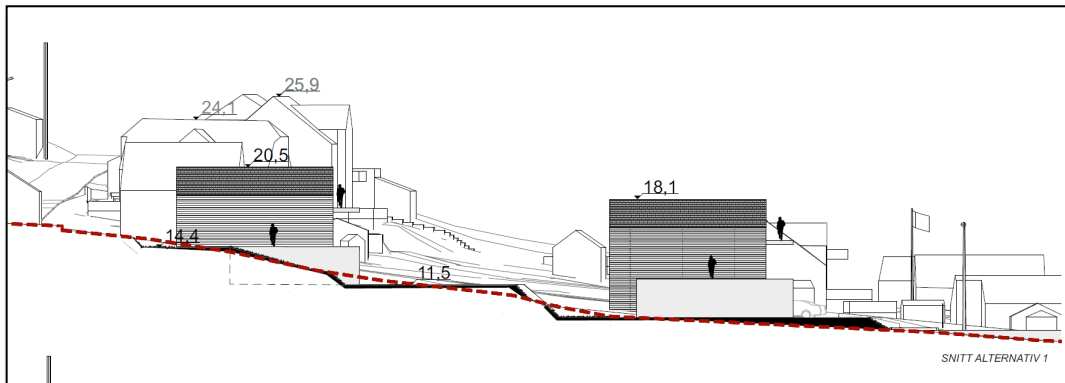
Planarbeidet skal avklare forhold rundt adkomster, tomtedeling, byggehøyder osv. Adkomst for tilgrensende tomter skal vurderes i planarbeidet.

### **Planlagt bebyggelse - mulighetsstudie**

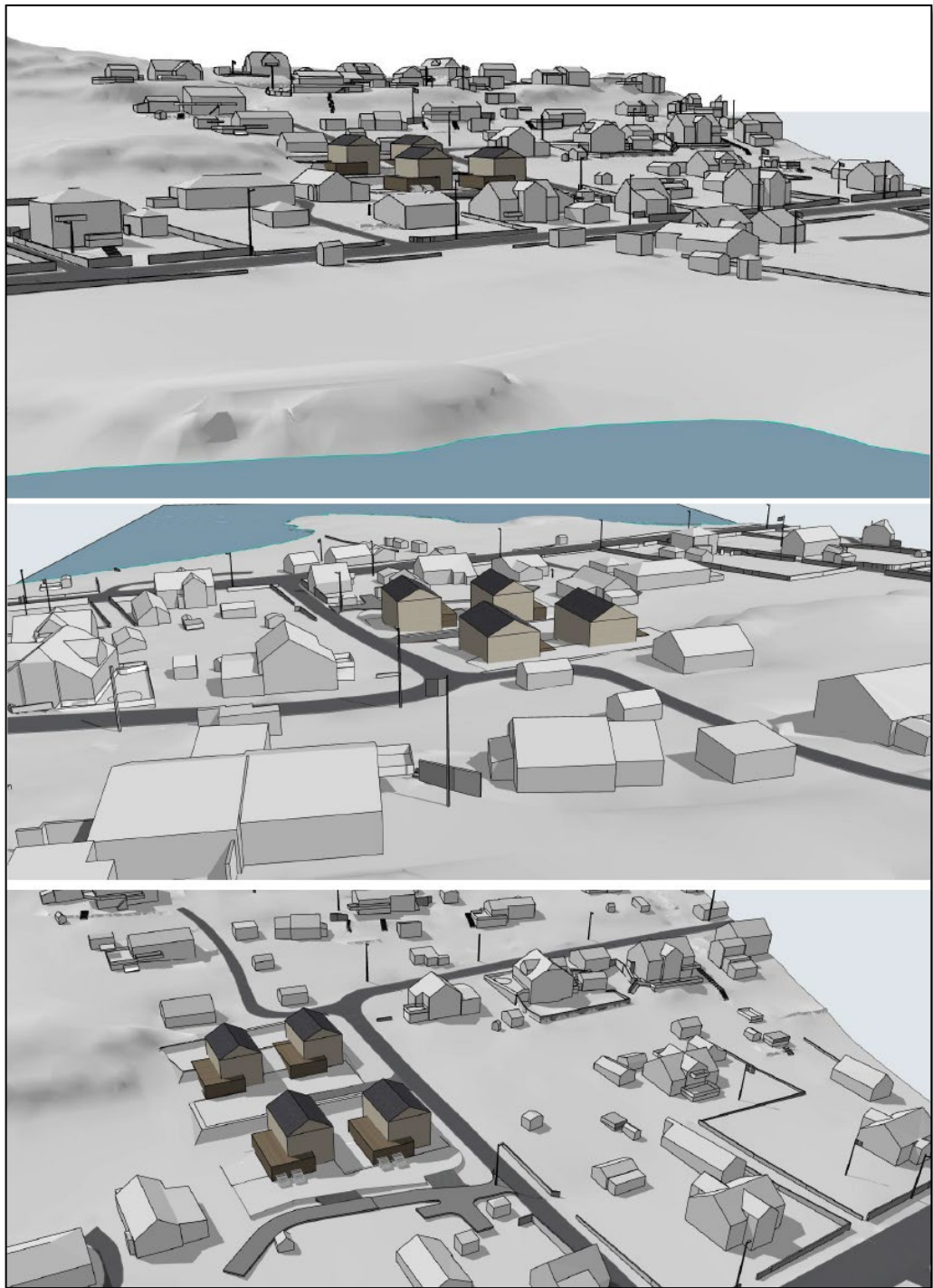
Det ble sommeren 2023 utført en mulighetsstudie med sikte på bygging av 4 eneboliger. Planskissen var basert på et utkast til regulering av Åsgårdstrandsveien som omfattet en lokal adkomst for boliger på sørsiden over gbnr. 121/76. Nedenfor gjengis skisser av alternativ 1 fra mulighetsstudien. Det foreligger også et andre alternativ med adkomst til de to vestlige boligene fra vest. Alle skisser er utarbeidet av KB Arkitekter.



**Figur 5 Situasjonsplan alt 1**



**Figur 6 Snitt alt. 1**

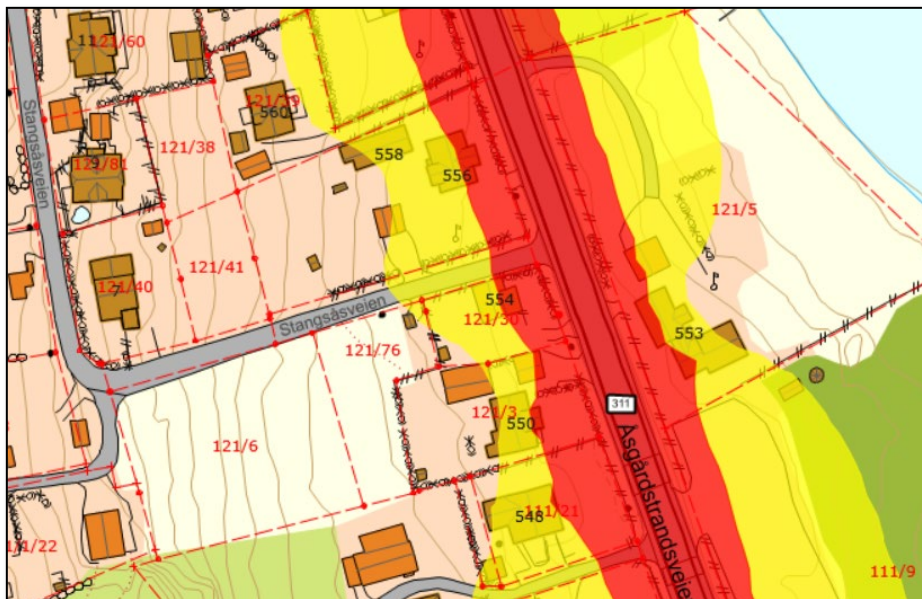


Figur 7 Perspektivillustrasjoner alt. 1

## Grunnforhold

Det er utført grunnboringer i forbindelse med planarbeidet for gang- sykkelveg på Åsgårdstrandsveien. Det er et borpunkt nordøst på gbnr. 121/6 som indikerer relativt faste masser ned til 4 meter der det avløses av bløtere masser. Dybden til fjell i borpunktet er 7,3 meter. I planarbeidet vil geotekniker benyttes for å dokumentere områdesikkerhet.

## Støy



Figur 8 Støykartlegging veg (Statens vegvesen)

Eiendommene ligger utenfor gul sone for støy fra Åsgårdstrandsveien i henhold til gjeldende støykartlegging. Det ventes ikke at støy blir en utfordring ved bygging av boliger.

## Forholdet til pågående planlegging

Vi har i forberedelsen til igangsetting av planarbeidet hatt nær kontakt med fylkeskommunens ansvarlige for regulering av gang- og sykkelveien. Det er også gjennomført møte for gjensidig informasjon. Forslagsstiller er innforstått med at det pågår et planarbeid og vil kunne forholde seg til det i videre arbeid. Samtidig synes det så langt ikke å være motsetninger mellom de to planene, men tvert i mot at de kan gjensidig utfylle hverandre.

Et særskilt spørsmål er knyttet til adkomst til de nærliggende eiendommene Åsgårdstrandsveien 550 og 554. Dersom det er ønskelig, kan det vurderes å legge ny adkomst til disse via gbnr. 121/76. Dette vil i så fall være for å bidra til å løse utfordringer for gs-planen, men er ikke et selvstendig behov for forslagsstiller.



## Konsekvensutredning

Planen vurderes ikke å utløse konsekvensutredning.

## 5. Mulige virkninger

Etter en forenklet gjennomgang kan vi ikke se at planen vil komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser. Vi kan heller ikke se at det vil være vesentlige utfordringer med å ivareta samfunnssikkerhet. Som nevnt ovenfor tas et forbehold om vurderingen av områdesikkerheten. I videre planlegging vil vi kartlegge dette nærmere.

### Trafikk

Utbygging av boliger vil gi marginal endring i trafikk ved utkjøringen fra Stangsåsveien. Endringer i trafikksikkerhet som følge av dette blir svært liten.

Boligområdet blir liggende med god og nær adkomst til det kommunale friområdet på Feskjær som i tillegg til å være en svært populær badeplass, også er utviklet med lekeplass.

### Friluftsliv og naturverdier

I naturbasen er det ikke registrert særskilte prioriterte naturtyper eller artsregistreringer på arealet. Det er ikke spesielle kjente naturverdier som vil gå tapt.

Skogområdet i sørvest er et viktig turområde som brukes av mange. En sti fra Stangsåsveien via naboeiendommen Stangsåsveien 12 fører inn i området. Denne berøres ikke av tiltaket.

### Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

### Landskap og omgivelser

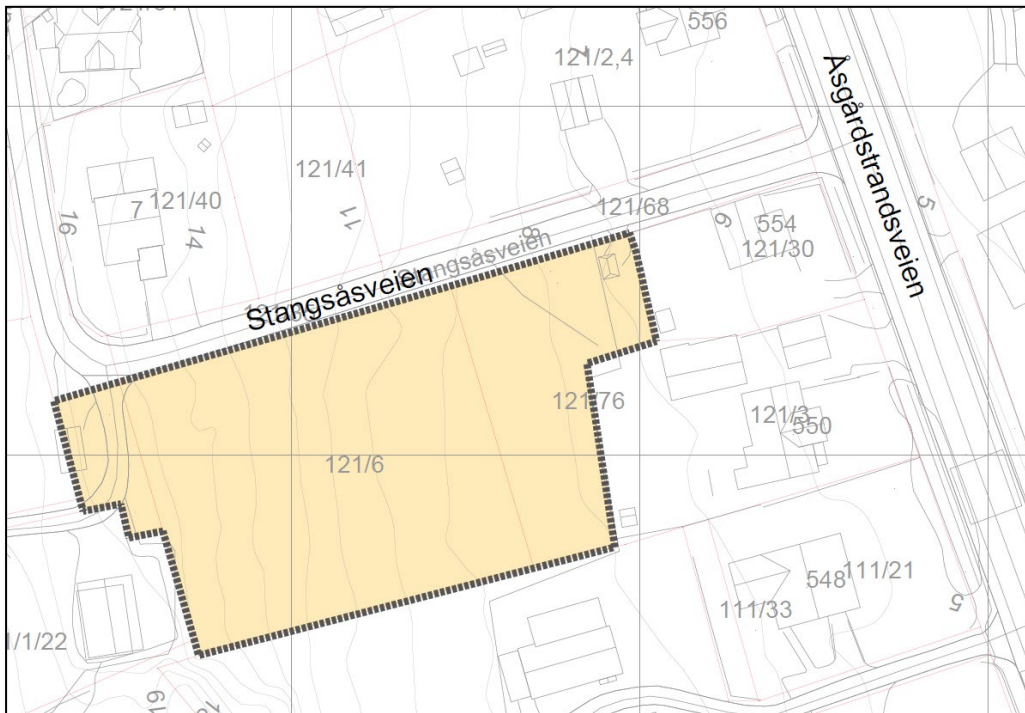
Ved utbygging av eneboliger vil landskapskarakteren ikke endres i særlig grad. Som det framgår av perspektivillustrasjonene vil bebyggelsen bidra til å komplettere bebyggelseskarakteren i området og inngå i helheten.

## 6. Varsel om oppstart av regulering

Regulering for kun 4 eneboliger forutsetter at en planprosess må være smidig og og ikke svært omfattende med hensyn til utredningskrav. Utfyllende bestemmelser til kommuneplanen signaliserer et høyt forventningsnivå til detaljutredninger til reguleringsplaner. Det er av vesentlig betydning for å kunne gjennomføre et planarbeid at kommunen har en pragmatisk holdning til dette slik at ressursbehovet ved planleggingen i seg selv ikke umuliggjør gjennomføringen av planen. Forslagsstiller legger til grunn at dette kan avklares i et oppstartsmøte.

Forslagsstiller ønsker, med dette forbeholdet, å varsle oppstart av regulering så snart som mulig. Naboer, organisasjoner og regionale myndigheter vil bli varslet særskilt på normal måte. Vi regner ikke med særskilt behov for medvirkning fra fagmyndigheter, men vil legge opp til møte med nærmeste naboer.

Grense for planområdet framgår nedenfor. Foruten de to eiendommene inngår en del av adkomstvei i vest. Dette er for å vurdere alternativ adkomst til de to vestlige tomtene.



Figur 9 Foreløpig avgrensning av planområdet (3044 m<sup>2</sup>)

ORRE AS

