



Saksbehandler:
Kristine Hegvold Værness, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Stangsåsveien - 121/6 og 121/76 - planID 3905 20240246 - første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	24.10.2025	PS	114/25

Kommunedirektørens innstilling:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Stangsåsveien - gbnr. 121/6 og 121/76, planID 3905 20240246.

Fram mot sluttbehandling vil kommunen særlig vurdere:

- behov for presisering av boligtype og/eller antall boenheter.
- å redusere maks utnyttelsesgrad fra 30 %-BYA til 25 %-BYA.
- behov for å innarbeide konkrete føringer og krav for terrengtilpasning i planens bestemmelser.
- å bygge boligene inn i terrenget og/eller redusere maks byggehøyder.

24.10.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB - 114/25 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Stangsåsveien - gbnr. 121/6 og 121/76, planID 3905 20240246.

Fram mot sluttbehandling vil kommunen særlig vurdere:

- behov for presisering av boligtype og/eller antall boenheter.
- å redusere maks utnyttelsesgrad fra 30 %-BYA til 25 %-BYA.
- behov for å innarbeide konkrete føringer og krav for terrengtilpasning i planens bestemmelser.
- å bygge boligene inn i terrenget og/eller redusere maks byggehøyder.

1. Sammendrag

Orre AS fremmer på vegne av Fjordlys AS forslag til detaljregulering av Stangsåsveien - gbnr. 121/6 og 121/76. Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av fire boligtomter og å tilrettelegge for bygging av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende parkering og renovasjon.

Planområdet ligger nederst i boligområdet Stangsåsen, som strekker seg langs Åsgårdstrandsveien, omtrent 1,5 km nord for Åsgårdstrand og er på ca. 3,5 daa. Planområdet er ubebygd og består i dag av grus, gress og spredt vegetasjon. Det er tidligere gjennomført anleggstiltak på arealet, og Tønsberg kommune benyttet området som riggområde og masselager i forbindelse med ledningsutbyggingen i Stangsåsen i 2019. Området grenser til boligbebyggelse i øst og vest, til vei i nord og til skogområder i sør. Tomten har en jevn helning fra vest mot øst, med en høydeforskjell på cirka 8 meter fra øverste til nederste punkt. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse og veiformål.

Det kom inn 7 innspill til varsel om planoppstart. Uttalelsene var fra offentlige og private myndigheter og velforeninger, veilag og naboer. I hovedtrekk handlet innspillene om samferdsel og trafiksikkerhet, områdestabilitet, strømforsyning, bygningsutforming og bokvalitet.

Planforslaget følger opp Vestfold fylkeskommunes innspill om samferdsel og kulturarv. Krav til ferdigstillelse av ny gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. Kulturminnehensyn er ivaretatt i planens bestemmelse med stanse- og meldeplikt ved funn, i tråd med kulturminneloven.

Planområdet ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. En områdestabilitetsutredning fra Grunnteknikk AS konkluderer med at det ikke er identifisert fare for skred, og at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Utredningen er i tråd med krav fra NVE og relevante lover og forskrifter.

Lede AS har påpekt behov for å sikre tilstrekkelig strømforsyning. Etter dialog er det avklart at eksisterende trafo må oppgraderes, og dette skjer i samarbeid mellom Lede og utbygger. Kostnadene dekkes av forslagstiller.

Stangsåsen velforening og veilag, samt naboene i vest og øst (Stangsåsveien 16 og Åsgårdstrandsveien 550 og 554), har kommet med flere uttalelser. Disse dreier seg hovedsakelig om:

- Trafiksikkerhet i Stangsåsveien
- Rekkefølgekrav knyttet til etablering av ny gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien
- Gangsti fra Stangsåsveien inn i skogområdet vest for planområdet
- Utforming av den nye bebyggelsen

Planforslaget vurderes å ha fulgt opp de tre første punktene tilfredsstillende. Adkomst er lagt til eiendommens nordside med regulerte frisiktsoner. Få boliger planlegges, og trafikkøkningen vurderes som begrenset. Adkomsten berører ikke eksisterende gangveier og turstier. Turstiforbindelse mot sørvest er ivaretatt.

Naboer og velforening har gitt tilbakemelding om at ny bebyggelse må tilpasses eksisterende struktur og tomteutnyttelse, samt ivareta naboers utsikt. Kommunedirektøren vurderer dette som en av de viktigste utfordringene i planforslaget.

Selv om planbeskrivelsen uttrykker intensjon om lav utnyttelse tilpasset området, legger forslaget opp til høyere utnyttelsesgrad og byggehøyde enn omkringliggende bebyggelse. Det mangler også konkrete krav til terrengtilpasning, noe kommunedirektøren mener er avgjørende for god visuell utforming.

Nærliggende boliger har lav utnyttelse og mønehøyde, mens planen åpner for inntil 30 % BYA (bebygd areal) og 9 meters høyde. Kommunedirektøren anbefaler å redusere maksimal BYA til 25 %, med bakgrunn i en vurdering om at dette gir tilstrekkelig areal for eneboliger med gode planløsninger

Planen stiller krav om saltak og legger opp til en møneretning fra vest til øst. Kommunedirektøren vurderer dette som positivt, da det bidrar til å dempe bebyggelsens uttrykk og gir bedre tilpasning til omgivelsene. Planen legger opp til en nedtrapping av bebyggelsen fra vest mot øst, men inneholder ikke konkrete krav til terrengtilpasning. Kommunedirektøren anbefaler at slike krav innarbeides i planens bestemmelser, og at det vurderes å stille krav om sokkeletasje eller lavere byggehøyder frem mot sluttbehandling.

I denne saken har utvalget et stort skjønnsmessig handlingsrom i sin vurdering av om planforslaget skal fremmes eller ikke. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser i kommunen, jf. formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, kommunens overordnede planer, eller faktiske forhold i planområdet og planforslaget og skjønnsmessig/politisk vektlegging av disse.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Planen har enkelte svakheter som kommunedirektøren anbefaler at vurderes nærmere før sluttbehandling. Dette gjelder blant annet:

- behov for presisering av boligtype og/eller antall boenheter.
- å redusere maks utnyttelsesgrad fra 30 %-BYA til 25 %-BYA.
- behov for å innarbeide konkrete føringer og krav for terrengtilpasning i planens bestemmelser.
- å bygge boligene inn i terrenget og/eller redusere maks byggehøyder.

3. Bakgrunn for saken

Orre AS fremmer på vegne av Fjordlys AS forslag til detaljregulering av Stangsåsveien gbnr. 121/6 og 121/76. Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av frittliggende boligbebyggelse med tilhørende parkering og renovasjon.

Planoppstart ble varslet 27.01.2025, med frist for innspill satt til 26.02.2025.

Komplett planforslag ble mottatt 26.08.2025.

4. Rettslig grunnlag

I denne saken skal utvalget ta stilling til om et privat planforslag skal fremmes eller ikke.

Behandlingen er hjemlet i:

Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

Plan- og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

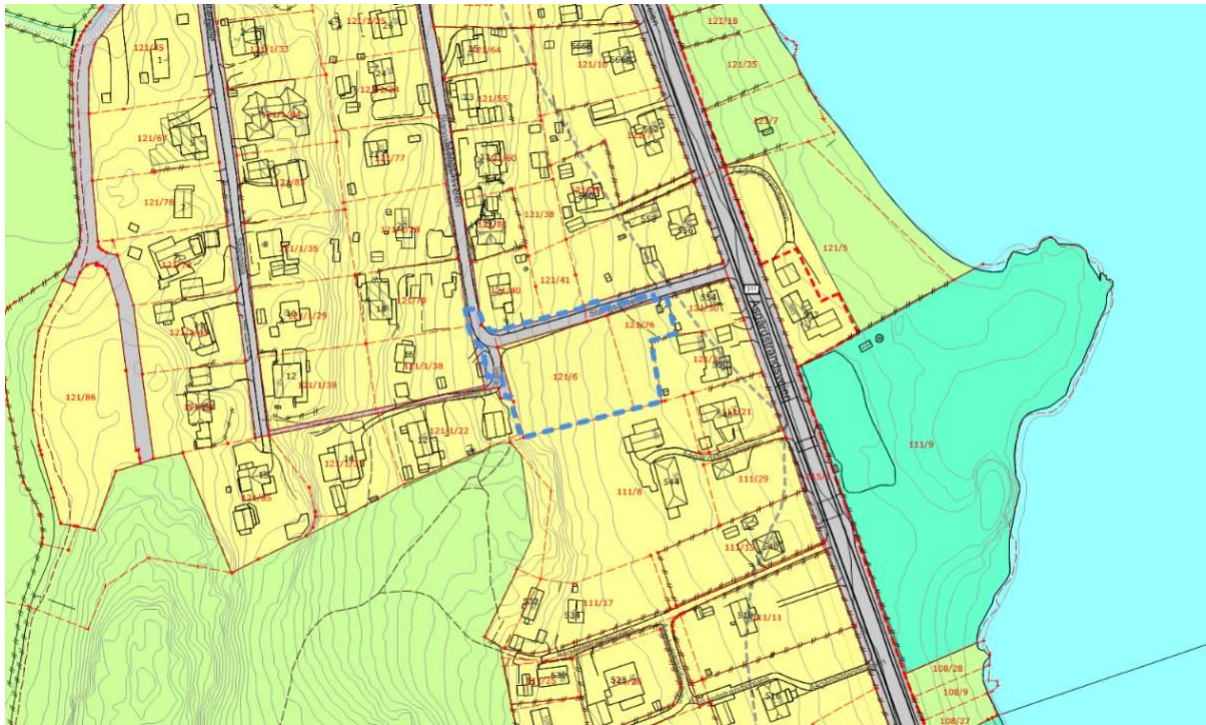
Utvalget har stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser i kommunen, jf. formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, kommunens overordnede planer, eller faktiske forhold i planområdet og planforslaget og skjønnsmessig/politisk vektlegging av disse.

5. Planstatus

Forhold til kommuneplanen

I gjeldende kommuneplans arealdel (2023-2035) er planområdet avsatt til boligbebyggelse.

Planområdet inkluderer også deler av Stangsåsveien, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til veiformål.



Figur 1: Kartutsnitt fra gjeldende kommuneplan. Planområdet er vist med blå stiptet linje.

Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Verken planområdet eller tilgrensende arealer er regulert i dag.

Forhold til pågående reguleringsplaner

Vestfold fylkeskommune arbeider med reguleringsplan for gang- og sykkelveg fv311 Feskjær Saltkoppgata – Stangsåsveien, planID 3905 20200190. Planarbeidet ble varslet igangsatt 12.6.2020. Planarbeidet pågår.

6. Faktagrunnlag

Beskrivelse av området

Planområdet ligger nederst i boligområdet Stangsåsen, som strekker seg langs Åsgårdstrandsveien, omtrent 1,5 km sør for Åsgårdstrand. Nærmeste lokalsenter i Tønsberg kommune er Illebrekke lokalsenter, som ligger 6,3 km mot sør. Avstanden til Tønsberg sentrum er cirka 11 km.



Figur 2: Oversiktsbilde som viser planområdet i øst.

Stangsåsen er et etablert boligområde, hovedsakelig bestående av eneboliger, som har utviklet seg gradvis over tid. Området benyttes både til helårsboliger og fritidsboliger. Boligfeltet ligger i en åsside som skråner ned mot fjorden fra vest. Veiene Stangsåsveien og Utsikten fører opp gjennom området og ender i en grusvei som gir adkomst til tunet på Stang gård.



Figur 3: Boligområdet Stangsåsen sett fra øst. Planområdet er markert med rød sirkel.

Sørvest for planområdet ligger Rønningsåsen, et populært friluftsområde med attraktive turstier. En av stiene starter ved det sørvestlige hjørnet av planområdet og fortsetter oppover åsen. På motsatt side av Åsgårdstrandsveien, omtrent 100 meter fra planområdet, ligger friluftsområdet Feskjær, som tilbyr både bademuligheter og arealer for lek og rekreasjon.

Om planområdet og dagens bruk

Planområdet er ubebygd og består i dag av grus, gress og spredt vegetasjon. Det er tidligere gjennomført anleggstiltak på arealet, og Tønsberg kommune benyttet området som riggområde og masselager i forbindelse med ledningsutbyggingen i Stangsåsen i 2019.

Området grenser til boligbebyggelse i øst og vest, til vei i nord og til skogområder i sør. Tomten har en jevn helning fra vest mot øst, med en høydeforskjell på cirka 8 meter fra øverste til nederste punkt.

Eiendomsforhold

Hjemmelshaver	Gbnr.	Informasjon
Fjordlys AS	121/6	Byggetomt
Fjordlys AS	121/76	Byggetomt
Dagfin Bonde Henriksen	121/1	Veiarealer
Fjordlys AS	121/68	Veiarealer
Dagfin Bonde Henriksen	121/35	Veiarealer

Karen Sissel I. Henriksen Øivind Henriksen	121/1/22	Boligeiendom/ tursti
---	----------	-------------------------

Teknisk infrastruktur

Eksisterende VA-nett i området ligger langs Stangsåsveien med stikkledninger til området. Det er tenkt å tilknytte utbyggingsområdet til disse stikkledningene. Øst for planområdet krysser en kommunal vannledning med tilhørende vannkum. Denne ledningen er en del av det eksisterende kommunale nettet. Det er registrert to eksisterende brannkummer, en i hvert veikryss øst og vest for planområdet. Dimensjon på eksisterende vannledning tilsier tilstrekkelig trykk og kapasitet for etablering av småhusbebyggelse.

Utførte infiltrasjonstester viser at grunnen i prosjektområdet har middels til god infiltrasjonsevne. NGUs infiltrasjonskart viser at området er klassifisert med middels egnethet for infiltrasjon, noe som stemmer overens med resultatene fra felttestene. Målingene viser infiltrasjonskapasiteter på mellom 0,02 og 0,10 l/s*m², avhengig av lokalitet og materialtype. Variasjoner i kornfordeling, permeabilitet, jorddybde og terrengforhold bidrar til at infiltrasjonskapasiteten vurderes som tilfredsstillende for lokal overvannshåndtering.

Grunnforhold

Det er gjennomført grunnboringer på eiendommen. Øst for eiendommen ligger fjellformasjonen Rønningsåsen. Innmålt terrenghøyde i borpunktene varierer fra kote +23,4 i vest til kote +8,6 i øst. Fjell i dagen er registrert rett sør for eiendommen. Boredataene viser generelt grunt til fjell i den øvre delen av tomtearealet. I borpunkt 5, som ligger lengst ned på tomten, er det imidlertid registrert stor dybde til fjell. Her er det også påvist kvikkleire under et lag av siltig, leirig og grusig sand.

Geoteknisk vurdering er utført i henhold til NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Utredningen konkluderer med at eiendommen ikke ligger innenfor et identifisert løsne- eller utløpsområde for områdeskred.

Støy

Eiendommene ligger utenfor gul støysone fra Åsgårdstrandsveien, i henhold til gjeldende støykartlegging.

Luftforurensning

Planbeskrivelsen fastslår at trafikken på Åsgårdstrandsveien utgjør den primære kilden til luftforurensning i området. Det fremheves at nitrogendioksid (NO₂) ikke representerer et problem, ettersom bilparken i området i stor grad er modernisert. Den største utfordringen knyttes til svevestøv (PM10), som i hovedsak oppstår ved oppvirvling av veistøv, særlig i vårmånedene etter vinterbruk av piggdekk og strøing.

Videre understreker planbeskrivelsen at det generelt ikke er risiko for overskridelse av grenseverdiene for luftforurensning når trafikkmengden er under 5 000 kjøretøy per døgn, tungtrafikkandelen ligger rundt 8 prosent, og fartsgrensen er under 60 km/t. Det vises til studier fra NILU som dokumenterer at konsentrasjonen av svevestøv reduseres betydelig allerede 20–25 meter fra veikanten.

I det aktuelle planområdet er trafikkmengden beregnet til 3 600 kjøretøy per døgn, fartsgrensen er satt til 40 km/t, og nærmeste bolig ligger 55 meter fra veien. På bakgrunn av disse forholdene konkluderer planbeskrivelsen med at sannsynligheten for helseskadelig luftforurensning ved boligene er svært lav.

Mobilitet

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 130-140 meter unna på flatt terreng. Fra holdeplassen går det buss mellom Horten og Tønsberg med en frekvens på 1–2 avganger per time hver vei. Videre er det igangsatt reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelvei mellom Saltkoppgata og Stangsåsen.

Gjennomføring av planen vil medføre en sammenhengende sykkelforbindelse fra Stangsåsen og sørover mot Tønsberg by, samt sikre en komplett forbindelse til Volden barneskole og Ringshaug ungdomsskole, som området sogner til.

Avstanden til Tønsberg sentrum, øvrige senterområder og daglige reisemål (dagligvare, skole, barnehage, arbeidsplasser) er lang. Åsgårdstrand, som ligger i Horten kommune, befinner seg kun 1,4 km nord for planområdet, men mangler gang- og sykkelforbindelse.

Radon

Innenfor planområdet angir NGUs faresonekart faren for radon som usikker (grå). I en mindre del av planområdets nordvestlige hjørne er faren for radon registrert som moderat til lav. Byggeteknisk forskrift § 13.5 setter krav til årsmiddelkonsentrasjon av radon, og til at bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Sosial infrastruktur

Skoler

Skole	Privat/offentlig	Avstand
Volden barneskole	Offentlig	3,2 km langs Åsgårdstrandsveien
Tønsberg Montessori barne- og ungdomsskole	Privat	6,1 km via Åsgårdstrand 5,2 km via Saltkoppgata
Ringshaug barne- og ungdomsskole	Offentlig	6,1 km langs Åsgårdstrandsveien

Barnehager

Barnehage	Privat/offentlig	Avstand fra planområdet
Rørås barnehage	Privat	2,3 km via Saltkoppgata
Tønsberg Montessori barnehage	Privat	6,1 km via Åsgårdstrand 5,2 km via Saltkoppgata
Ilebrekke barnehage	Kommunal	6.1 km langs Åsgårdstrandsveien

Kulturminner/kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet i henhold til opplysninger i Kulturminnesøk. Det er heller ikke registrert kulturminner med regional eller nasjonal verdi som berøres av planforslaget.

Naturverdier

I henhold til Miljødirektoratet sitt naturbase-kart var planområdet en del av en større naturtypekartlegging, Naturtyper på land (NiN), gjennomført av Rambøll Norge AS i 2021 på oppdrag for Miljødirektoratet. Det ble ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller rødlistede arter innenfor planområdet. Videre er det ingen registreringer på naturbase-kart som tilsier at planområdet ligger innenfor eller på andre måter berører verneområder, sammenhengende naturområder med urørt preg eller viktig geologisk naturmangfold.

Landbruk

Planområdet grenser ikke til skog- eller jordbruksarealer. Nærmeste LNF-arealer ligger på det nærmeste 5 meter fra planområdet i sørvest. Arealet består av skog.

7. Merknader til varsel om planoppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 27. januar 2025 med frist for uttalelse 26. februar 2025. Det kom inn syv uttalelser fra offentlige og private myndigheter og velforeninger, veilag og naboer. Alle merknadene er referert og kommentert av plankonsulenten i planbeskrivelsen. Nedenfor gjengis hovedtemaene fra hver merknad/uttalelse.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (26.02.2025)

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har stor pågang av saker og har derfor sendt en standardisert uttalelse. De understreker viktigheten av å følge nasjonale og regionale interesser i planleggingen, inkludert jordvern, naturmangfold, klimagassutslipp, samfunnssikkerhet, klimatilpasning, støy, forurensset grunn, strandsone, vassdrag, avløp, friluftsliv og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommunen har ansvar for å sikre disse interessene. Statsforvalteren ber om å bli kontaktet ved konkrete forhold og ønsker planforslaget til offentlig ettersyn.

Vestfold fylkeskommune (26.02.2025)

Samferdsel

Vestfold fylkeskommune påpeker at adkomsten til planområdet via krysset fv. 311 Åsgårdstrandsveien x Stangsåsveien må dimensjoneres og utformes i henhold til vegnormalens krav. Utbedring av krysset må inngå i planens rekkefølgebestemmelser. Det er ikke tilfredsstillende løsninger for myke trafikanter langs fv. 311, og fylkeskommunen krever at det innarbeides rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei fra planområdet til Saltkoppgata. Dette må knyttes til første brukstillatelse. Fylkeskommunen har samtidig pågående reguleringsarbeid for gang- og sykkelvei ved Feskjær, og tiltak i planen må ikke hindre gjennomføring av avkjørselssanering.

Kulturarv

Fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til kulturminner eller kulturmiljøer i området, men minner om at stanse- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd må innarbeides i planens fellesbestemmelser.

Avslutningsvis

Vestfold fylkeskommune oppfatter at planarbeidet skal utarbeides i tråd med overordnet plan. De gjør imidlertid oppmerksom på at dersom planen ved offentlig ettersyn vurderes å være i strid med nasjonale eller vesentlig regionale interesser, særlig innen samferdsel, vil saken kunne fremmes for politisk behandling med innsigelse. Per nå har fylkeskommunen ingen ytterligere kommentarer til varsel om oppstart.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (12.02.2025)

NVE understreker at det etter plan- og bygningsloven § 28-1 kun er tillatt å bebygge grunn dersom det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot natur- og miljøfarer. Dette må ivaretas allerede på reguleringsplannivå gjennom planløsning, arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser. Fareavklaring kan ikke utsettes til byggesaksnivå.

Kvikkleire

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, og NVE påpeker at fare for kvikkleireskred må utredes grundig. Det må også vurderes om det finnes marin leire høyere opp i terrenget som kan utløse skred inn i området. NVE viser til sin veileder 1/2019, som beskriver en stegvis prosedyre for vurdering av områdeskred. Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen skal reell fare være avklart, og utredningen må bygge på kravene i pbl §§ 28-1 og 29-5, TEK17 § 7-3 og NVEs veileder. Det må dokumenteres at området har tilstrekkelig sikkerhet, og eventuelle sikringstiltak må være vurdert og innarbeidet i planen. NVE understreker at kvikkleirefare er et alvorlig tema som krever faglig grundighet og tydelig behandling i plandokumentene

Overvann

NVE advarer om at økt utbygging gir mer tette flater og dermed større overflateavrenning, som kan føre til oversvømmelser og flom. Det må planlegges for overvannshåndtering tidlig i prosessen, og reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten negative konsekvenser. NVE anbefaler bruk av naturbaserte løsninger og viser til relevante veiledere, blant annet veileder 4/2022 og 2/2023.

Generelle råd

NVE viser til sine digitale veiledere og kartbaserte verktøy for støtte i planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for å vurdere NVEs fagområder.

Innmelding og oppfølging

Naturfareutredninger bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE innen tre måneder. Dersom planen berører NVEs fagområder, skal den sendes til NVE ved offentlig ettersyn, med relevante fagutredninger vedlagt.

Lede (17.02.2025)

Elektriske anlegg i planområdet

Lede AS informerer om at det finnes elektriske anlegg innenfor planområdet. Planforslaget må ta hensyn til drift og vedlikehold av disse, og tiltak som kan hindre adkomst til anleggene må unngås.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Lede har etablert høyspenningskabler og en nettstasjon i planområdet som del av distribusjonsnettet. Disse er bygget i medhold av områdekonsesjonen, og det må tas hensyn til både eksisterende og fremtidige behov.

Eksisterende høyspenningskabler

Tiltak kan normalt plasseres inntil 1 meter fra kabelgrøftens ytterkant, men det må sikres tilkomst og unngås terrenginngrep som endrer overdekning. Kartvedlegg viser omtrentlig plassering, og nøyaktig kabelpåvisning må bestilles fra Geomatikk.

Behov for ny nettstasjon

For å dekke strømbehovet til ny bebyggelse, kan det bli nødvendig å etablere én eller flere nye nettstasjoner. Lede ber om at planforslaget oppgir forventet effektbehov. Arealer til nettstasjoner må ha plass til kranbil og være minimum 70 m². Nettstasjoner må stå minst 5 meter fra brennbare bygg og 3 meter fra veikant, og plasseres sentralt i planområdet. Av hensyn til støy anbefales 10 meter avstand til ny bebyggelse. Det må også reguleres byggegrenser rundt nettstasjoner.

Lede ber om at følgende bestemmelser tas inn i planen:

- Nettstasjoner tillates i LNFR-områder og utbyggingsformål.
- Tillates utenfor byggegrenser og kommer i tillegg til utnyttelsesgrad.
- Tillates inntil 1 meter fra eiendomsgrænse, med 5 meter byggegrense rundt.
- Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, med spesifikke krav til størrelse, utforming og adkomst.
- Arealer til nettstasjoner skal reguleres med arealformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg (kode 1510).

Kostnader knyttet til strømforsyning

Lede informerer om at utbygger må dekke kostnader ved flytting, nyanlegg eller forsterkning av strømmettet, inkludert erverv av nødvendige rettigheter. Dersom eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes, må det avsettes arealer til nye traseer med tilsvarende rettigheter.

Andre forhold

Lede minner om at vedlagt kart kun er til internt bruk og at det ikke skal offentliggjøres. Spenningsnivå skal ikke tegnes inn i plankart. Det må tas hensyn til elektromagnetisk stråling og støy ved utforming av ny bebyggelse. Kapasitet i nettet avklares først ved konkret bestilling, og det kan bli behov for lengre planlegging.

Lede ber om tidlig kontakt fra utbygger for å avklare strømforsyning og planlegging av nye elektriske anlegg.

Velforening og veilag (25.02.2025)

Stangsåsen velforening og veilag uttrykker bekymring for økt trafikk som følge av planlagt utbygging, og understreker at en utkjøring mot vest ved Maritabakken må unngås av hensyn til trafikksikkerheten. De ber om at stien inn til skogsområdet i overkant av planområdet beskyttes mot trafikkpåvirkning.

Det pekes på behovet for gangvei langs nedre del av Stangsåsveien, som skal etableres som kommunal vei. I tillegg kreves det at en gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien etableres før byggestart, i tråd med tidligere kommunale vedtak.

Når det gjelder bygningsutforming, ber velforeningen om at nye boliger tilpasses områdets karakter og ikke forringer utsikten for eksisterende bebyggelse. Veilaget har ingen spesifikke innvendinger til utforming, så lenge det ikke skaper trafikkarlige situasjoner.

Avslutningsvis ber de om at synspunktene knyttet til trafikksikkerhet, gang- og sykkelvei og kommunal vei blir tatt med i det videre planarbeidet, og ser frem til en konstruktiv dialog

Line Cecilie, Thomas Weinholt og Anne Johanne Enger (Åsgårdstrandsveien 550 og 554) (20.02.2025)

Grunneierne i Åsgårdstrandsveien 550 og 554 er innforstått med at Stangsåsen tilrettelegges for småhusbebyggelse, men uttrykker bekymring for manglende helhet i planleggingen av gang- og sykkelvei langs hele strekningen Saltkoppgata–Åsgårdstrand. De mener at planinitiativet gir et misvisende bilde av sammenhengen mellom boligutbygging og trafikksikkerhetstiltak.

Det reageres på forslag om ny adkomst via gbnr. 121/76, samtidig som tidligere planer om sanering av eksisterende utkjørsler er trukket tilbake. Dersom gang- og sykkelvei etableres foran eiendommene, forventes det at tapt areal erstattes med plass til biloppstilling og garasje.

Grunneierne stiller seg kritiske til påstanden om at boligutbyggingen vil gi minimal trafikkøkning, og mener det er ulogisk å hevde at trafikksikkerheten ikke påvirkes når gang- og sykkelvei er en forutsetning for utbygging.

Avslutningsvis understreker de behovet for å ivareta trafikksikkerheten for gående og syklende, spesielt langs den mest utsatte delen av strekningen – fra Stangsåsveien til Åsgårdstrand. De finner det uforståelig at Tønsberg kommune planlegger boligutbygging, mens Vestfold fylkeskommune prioriterer gang- og sykkeltiltak på den minst utfordrende delen av strekningen, og dermed overser den mest trafikkbeltede delen.

Björn Lindstad (Stangsåsveien 16)(25.02.2025)

Björn Lindstad er positiv til etablering av fire eneboliger, men understreker at bebyggelsen må være lav og tilpasses områdets småhuskarakter. Han uttrykker bekymring for at to-etasjers hus kan bli dominerende i terrenget og påvirke bokvaliteten negativt, særlig ved etablering av hybler.

Han fremhever viktigheten av stedsanalyse og perspektivtegninger for å vurdere fjernvirkning og siktlinjer, spesielt for naboer vest for planområdet. Møneretning mot sjø/land, med gavlvegg mot vest, er viktig for å bevare utsikten.

Lindstad ber om at utnyttelsesgraden ikke overstiger 25 %, og at husene tilpasses eksisterende terreng uten omfattende terrengutfylling. Han er kritisk til eventuell adkomst mot vest via gang- og sykkelveien "Maritabakken", som brukes som skolevei og ikke er egnet for biltrafikk. Han ber om at adkomst skjer fra Stangsåsveien, slik det er beskrevet i tidligere dokumenter.

Videre foreslår han at stien inn til skogsområdet gjøres mer synlig og legges langs tomtegrensen for å sikre trygg tilgang. Han understreker at bygging bør ikke starte før gang- og sykkelvei er etablert, og at rekkefølgebestemmelser må følges for å ivareta trafikksikkerheten.

Avslutningsvis oppfordrer han til varsom planlegging med fokus på bokvalitet og trygghet for beboerne i Stangsåsen.

8. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og vurderer virkninger av planforslaget/planens konsekvenser ligger vedlagt saken.

9. ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), som skal vurdere mulige risikoer ut ifra sannsynligheten for at en hendelse kan inntreffe og konsekvenser av hendelsen. ROS-analysen tar utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) veileder av 2017; Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.

ROS-analysen har ikke identifisert uønskede hendelser.

10. Vurderinger

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10.

Ved denne vurderingen har utvalget et stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder *bruk og vern av arealressurser i kommunen*, jf. formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, faktiske forhold i planområdet og kommunens praksis i tilsvarende saker.

Ved første gangs behandling av saken kan utvalget ikke gjøre vesentlige endringer i det private planforslaget. Hvis planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, kan kommunestyret ved sluttbehandlingen gjøre endringer som ikke har vesentlig betydning for arealbruken, som alle berørte har hatt mulighet til å uttale seg om og som er tilstrekkelig belyste gjennom saksbehandlingen.

Det er viktig å være oppmerksom på at overordnede arealplaner ikke har direkte rettsvirkning for reguleringsarbeidet, og at det er anledning til å regulere løsninger i strid med slike planer. Dermed vil eventuell motstrid med den nye kommuneplanen ikke ha formell betydning for dette planforslaget. Kommuneplanen vil likevel legge viktige føringer som normalt bør ivaretas også i reguleringsplaner. Dette vil bli vurdert konkret i tilknytning til de ulike fagområdene nedenfor.

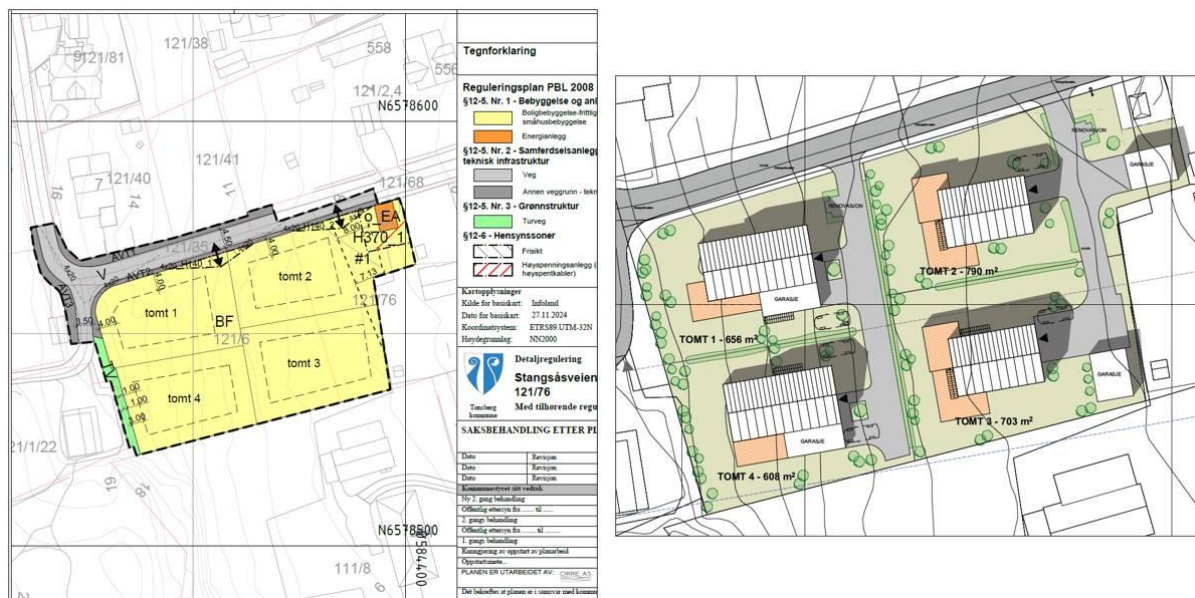
10.1 Bebyggelse

Boligtype og utnyttelsesgrad

Boligtype

I henhold til planens bestemmelse § 3.1 legges det til rette for etablering av frittliggende småhusbebyggelse. Ifølge regjeringens veileder *Grad av utnytting – beregnings- og måleregler* omfatter dette både eneboliger og tomannsboliger, delt enten horisontalt eller vertikalt.

Planbeskrivelsens kapittel 5.1 *Hovedgrep*, sammen med vedlagte illustrasjoner (figur 3), viser at det planlegges oppføring av fire eneboliger fordelt på fire separate tomter. Denne intensjonen videreføres i plankartet, hvor det er regulert fire tomter med egne byggegrenser.



Figur 4: Bildet til venstre viser et utsnitt av plankartet. Bildet til høyre viser illustrasjonsplanen.

Med bakgrunn i reguleringskartet og planens bestemmelser, samt byggeområdets størrelse, vurderer kommunedirektøren at oppføring av fire eneboliger fremstår som den mest hensiktsmessige og naturlige gjennomføringen av planen. Likevel åpner bestemmelsen om frittliggende småhusbebyggelse for etablering av inntil fire tomannsboliger, noe som innebærer en mulig doubling av antall boenheter, fra fire til åtte.

Selv om bebyggelse i nærområdet i hovedsak består av eneboliger, ser ikke kommunedirektøren noen åpenbar grunn til å utelukke tomannsboliger i Stangsåsen. Likevel vurderes det at planens forutsetninger i praksis begrenser muligheten for dette på den aktuelle eiendommen. Tomtenes størrelse tilsier at tomannsboliger vil kunne gi svært små boenheter, og samtidig skape utfordringer med å oppfylle krav til parkering og uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren vurderer derfor at tomannsboliger ikke er en realistisk løsning innenfor rammene av denne planen.

Likevel mener kommunedirektøren at det er behov for tydelige og presise reguleringsplaner ved småskalaforetting i etablerte boligområder. Selv om planens føringer og byggeområdets fysiske rammer tilsier at fire eneboliger er den mest realistiske løsningen, er det viktig at reguleringsplanen gir god forutsigbarhet og reduserer risikoen for misforståelser, særlig for naboer, men også for myndigheter og andre berørte parter. For å sikre en tydelig og forutsigbar plan anbefaler kommunedirektøren derfor at det vurderes å spesifisere boligtype og/eller antall boenheter i planens bestemmelser. En slik presisering vil bidra til større klarhet og samsvar med planens intensjon.

Utnyttelsesgrad

Planforslaget omfatter etablering av frittliggende småhusbebyggelse med totalt fire boenheter – én på hver tomt. Tomtestørrelsene varierer fra 608 m² til 790 m², og det legges opp til en utnyttelsesgrad på 30 % BYA (bebygd areal). Til sammenligning tillater kommuneplanens bestemmelse § 44.1, utnyttelsesgrad på inntil 25 % BYA for frittliggende småhusbebyggelse.

Kommunedirektøren minner om at overordnede arealplaner ikke har direkte rettsvirkning for reguleringsarbeidet. Likevel inneholder kommuneplanen viktige føringer som normalt bør ivaretas. Ved avvik fra kommuneplanens bestemmelser forventer derfor kommunedirektøren at valget begrunnes godt med tydelig oversikt over eventuelle fordeler og ulemper.

I kapittel 5.1 i planbeskrivelsen presenteres hovedgrepet i planen. Her fremgår det at området ligger et godt stykke fra tettstedssentrum, og at det derfor anses mest hensiktsmessig å ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelses skala, tetthet og struktur, fremfor å legge til rette for høy tomteutnyttelse. Kommunedirektøren deler denne vurderingen og støtter intensjonen om å tilpasse både tomtene og bebyggelsen til terrenget og det omkringliggende boligområdet.

Til tross for dette foreslår planen en utnyttelsesgrad på 30 % BYA, noe som overstiger kommuneplanens generelle føring. Begrunnelsen, slik den fremgår av planbeskrivelsen, er behovet for planleggingsmessig fleksibilitet og en effektiv utnyttelse av arealet.

Bakgrunnen for dette er en beregningsmodell for BYA (bebygd areal) som skal ha vært utarbeidet i planarbeidet, jamfør planbeskrivelsens kapittel 5.1. I beregningsmodellen er både garasjer og utvendige biloppstillingsplasser regnet med i utnyttelsesgrad, noe som samsvarer gjeldende regelverk for beregning av BYA. Med utgangspunkt i modellen argumenterer forslagsstiller for at en utnyttelsesgrad på 25 % gir begrenset rom for tilfredsstillende tomteløsninger, ettersom en betydelig andel av arealet vil gå til parkeringsformål fremfor andre boligformål. Forslagsstiller har heller ikke ønsket å redusere antall tomter eller boenheter, og viser til at områdets form gjør det naturlig å tilrettelegge for fire boligtomter.

Ettersom parkeringsarealer benyttes som begrunnelse for å tillate en høyere utnyttelsesgrad enn det kommuneplanen normalt åpner for, har kommunen gjennomført en enkel beregning av både BYA og BRA (bruksareal) per tomt, med og uten inkludering av parkeringsarealer. Hensikten med disse beregningene er å synliggjøre hvor mye areal som faktisk kan disponeres til bolighuset, dersom parkeringsarealer ikke medregnes. Dette gir et mer nyansert bilde av den reelle utnyttelsen av tomtene, og bidrar til å vurdere om foreslått utnyttelsesgrad er hensiktsmessig.

I planbeskrivelsen omtales ulike parkeringsløsninger for de enkelte tomtene. Ingen av disse løsningene er imidlertid sikret gjennom planens bestemmelser eller plankart, og valg av parkeringsløsning vil derfor være opp til fremtidig utbygger eller boligeier, så lenge det skjer innenfor rammene av teknisk forskrift og kommuneplanens arealdel. Ved beregning av utnyttelsesgrad er det derfor tatt utgangspunkt i den parkeringsløsningen som kommunedirektøren mener vil medføre størst arealbruk til parkering, altså frittliggende garasje. Det er trukket fra 50 m² per tomt, som samsvarer med maks bruksareal for garasje fastsatt i kommuneplanens arealdel § 19. Kommunedirektøren vurderer dette som tilstrekkelig for å dekke behovet for to parkeringsplasser per boenhet.

Tabell 1: Tabellen nedenfor gir en oversikt over hver enkelt tomt, med angivelse av tomtestørrelse samt beregnet maks utnyttelse BRA ved henholdsvis 25 % og 30 % BYA.

Tomt	Tomtestørrelse	BYA 25%	BYA 30%	BRA 25%	BRA 30%
Tomt 1	656 m ²	164 m ²	197 m ²	328 m ²	394 m ²
Tomt 2	790 m ²	198 m ²	237 m ²	395 m ²	474 m ²
Tomt 3	703 m ²	176 m ²	211 m ²	352 m ²	422 m ²
Tomt 4	608 m ²	152 m ²	182 m ²	304 m ²	365 m ²

Tabell 2: Tabellen nedenfor gir en oversikt over hver enkelt tomt, med angivelse av tomtestørrelse samt beregnet maks utnyttelse BRA ved henholdsvis 25 % og 30 % BYA, minus 50 m² BYA (areal til parkering).

Tomt	Tomtestørrelse	BYA 25% (minus parkering)	BYA 30% (minus parkering)	BRA 25% (minus parkering)	BRA 30% (minus parkering)
Tomt 1	656 m ²	114 m ²	147 m ²	228 m ²	294 m ²
Tomt 2	790 m ²	148 m ²	187 m ²	295 m ²	274 m ²
Tomt 3	703 m ²	126 m ²	161 m ²	252 m ²	222 m ²

Tomt 4	608 m ²	102 m ²	132 m ²	204 m ²	265 m ²
--------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Ifølge beregningene vil en utnyttelsesgrad på 25 % BYA gi et bruksareal (BRA) på mellom 304 m² og 395 m² for hver av de fire tomtene. Dersom det avsettes 50 m² BYA per tomt til frittliggende garasje, reduseres tilgjengelig bruksareal til mellom 204 m² og 295 m². Dersom det velges alternative parkeringsløsninger som er integrerte i bolighuset, vil arealet som kan benyttes til andre boligformål kunne økes ved at gis adgang til å etablere andre etasje over garasjedelen.

Kommunedirektøren vurderer et bruksareal på mellom 204 m² og 295 m² som tilstrekkelig for å etablere en fullverdig enebolig med gode planløsninger. Etter kommunedirektørens syn ansees det derfor ikke som nødvendig å øke maksimal utnyttelsesgrad til 30 %-BYA for å oppnå en tilfredsstillende tomteløsning innenfor eiendommene.

Videre vurderer kommunedirektøren at en utnyttelsesgrad på 25 % BYA er bedre tilpasset det eksisterende bygde miljøet i Stangsåsen. Som påpekt av nabo Björn Lindstad i hans innspill til planoppstart, er området preget av romslige tomter, noe han fremhever som en viktig kvalitet ved bomiljøet. Dette synspunktet støttes også av Stangsåsen velforening, som i sitt innspill uttrykker et ønske om at utformingen av de nye boligene tilpasses området karakter.

I kommuneplanens bestemmelse § 15 *Stedstilpasning og stedsutvikling* understrekes det at tiltak i bygde områder skal videreføre blant annet bygningsvolum som er karakteristisk for nærområdet. Videre fremgår det at ved fortetting i områder dominert av småhusbebyggelse, slik som Stangsåsen, skal nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelses grunnflate. Dette gir tydelige føringer for hvordan ny bebyggelse bør utformes for å harmonere med det etablerte bomiljøet.

En grov beregning av utnyttelsesgraden for de åtte nærmeste boligeiendommene viser at samtlige holder seg innenfor 25 % BYA, og at de fleste ligger under 20 %. Området fremstår dermed som lavt utnyttet, med god avstand mellom bygningene. Den foreslåtte planen legger til rette for en tettere bebyggelse på mindre tomter enn det som i dag kjennetegner området. En høyere utnyttelsesgrad vil kunne forsterke inntrykket av en mer dominerende bebyggelse, og medføre at husene fremstår som ruvende og fremmede i det etablerte bomiljøet.

Kommunedirektøren anbefaler at det fram mot sluttbehandling vurderes å redusere maksimal utnyttelsesgrad for tomtene i denne planen til 25 % BYA. Dette vurderes som tilstrekkelig for å sikre gode boligkvaliteter, samtidig som det ivaretar området karakter og bomiljø.

Terrengtilpasning og byggehøyder

Terrengtilpasning

Tomten har en jevn helning fra vest mot øst, med en høydeforskjell på om lag åtte meter mellom det høyeste og laveste punktet. Det er derfor sannsynlig at prosjektet vil kreve terrengtilpasninger for å sikre god integrering i landskapet.

I kommuneplanens bestemmelser § 15 om stedstilpasning og stedsutvikling, punkt 3–4, fremgår det at eksisterende landskap og terreng skal være styrende for tiltakets plassering og utforming. Det tillates ikke omfattende støttemurer, fyllinger eller skjæringer, og det anbefales at slike tiltak ikke overstiger 1,5 meter i høyde.

Terrengtilpasning er i begrenset grad konkretisert i planens bestemmelser og plankart. Den generelle føringen i § 2.2 om visuell utforming slår fast at tiltak i størst mulig grad skal tilpasses eksisterende terreng, men det er ikke angitt spesifikke krav til hvordan dette skal gjennomføres. Det fremgår heller ikke om bygningene skal integreres i landskapet, eller om det skal benyttes skjæringer og planering for å tilpasse tomtene.

I planarbeidet er det utarbeidet illustrasjoner som viser mulige løsninger for tilpasning til terrenget (figur 5). Disse er ikke juridisk bindende, men gir et inntrykk av planens intensjoner. For de to

vestligste boligene er det illustrert en delvis integrering i skråningen, mens det for de to østligste boligene er lagt opp til planering for å unngå behovet for å bygge inn i terrenget.

Boligene er også illustrert med en nedtrapping fra vest mot øst, der de vestlige boligene ligger høyere i terrenget. Dette er ikke direkte regulert i planen, men styres i hovedsak gjennom bestemmelser om byggehøyder. Nedtrappingen omtales nærmere under neste vurderingstema, som er byggehøyder.

Planbeskrivelsens kapittel 5.2 om bebyggelse presiserer at illustrasjonene kun viser en modell av bebyggelsens ytre rammer, og at planen ikke fastsetter detaljer knyttet til husform og design. Dette gir rom for betydelig fleksibilitet i utformingen, innenfor visse faste rammer som byggehøyder, utnyttelsesgrad og takform/møneretning.



Figur 5: Illustrasjoner som viser mulig realisering av planen. Illustrasjonene viser maks utnyttelse av BYA og byggehøyder.

Kommunedirektøren har forståelse for at det på reguleringsstadiet kan være krevende å vurdere hvilke løsninger som vil være mest hensiktsmessige for det aktuelle byggeområdet, og at det derfor er behov for en viss grad av fleksibilitet. Samtidig understrekes det at det på eiendommer med store terrengvariasjoner, som i dette tilfellet, i hovedsak bør tilstrebes å tilpasse bebyggelsen til terrenget, og ikke omvendt.

Erfaring viser at fraværet av konkrete og entydige krav kan gjøre det utfordrende å følge opp planens intensjoner i byggesaksbehandlingen. Kommunen har da begrenset mulighet til å stanse prosjekter som foreslår løsninger den i utgangspunktet ikke anser som tilfredsstillende.

For å styrke hensynet til landskap og stedstilpasning, og samtidig gi kommunen et bedre grunnlag for oppfølging i byggesaksbehandlingen, anbefaler kommunedirektøren at kommunen fram mot sluttbehandling vurderer å innarbeide konkrete føringer og krav i planens bestemmelser.

Byggehøyder

Byggehøyder er i planens bestemmelser angitt både i meter, målt fra ferdig planert terreng, og som maksimal kotehøyde. Dette er gjort for å sikre en entydig og forutsigbar høyde på bebyggelsen, særlig med tanke på eiendommens markante terrengfall mot øst.

Byggeområdet er i plankartet regulert til fire boligtomter, hvor de to vestligste (tomt 1 og 4) ligger høyest i terrenget. Som følge av dette er det fastsatt ulike makskrav til byggehøyder i koter for de vestlige og østlige tomtene:

- Tomt 1 og 4: Maksimal mønehøyde er 9 meter, maksimal gesimshøyde er 7 meter. Bebyggelsen kan ikke overstige kote 21,0.

- Tomt 2 og 3: Maksimal mønehøyde er 9 meter, maksimal gesimshøyde er 7 meter. Bebyggelsen kan ikke overstige kote 19,0.

Mønehøyden på bolighusene i nærområdet ser ut til å være lavere enn 7 meter. De foreslåtte byggehøydene i planen er dermed vesentlig høyere enn det som er etablert i området. Det er derfor naturlig å stille spørsmål ved om planen i tilstrekkelig grad tilpasser seg den omkringliggende bebyggelsen når det gjelder høyder.

I kommuneplanens arealdel er det ikke gitt konkrete føringer for byggehøyder. I stedet er det fastsatt generelle bestemmelser i § 15, punkt 2, som vektlegger tilpasning til eksisterende bebyggelse ved tiltak og fortetting i etablerte småhusområder. Byggehøyde anses som en sentral faktor i vurderingen av visuell tilpasning.

Temaet er også løftet frem i innspillet fra nabo Björn Lindstad ved varsel om planoppstart. Lindstad, som bor like vest for planområdet, har uttrykt forventninger om at planen tilpasses eksisterende bebyggelse og at det tas hensyn til naboenes sjøutsikt. Disse forventningene deles også av Stangsåsen velforening.

For å vurdere om byggehøydene er tilstrekkelig tilpasset det omkringliggende bygde miljøet, og om planen unngår å medføre uforholdsmessige ulemper for naboer, mener kommunedirektøren at det er nødvendig å se på flere arkitektoniske og formmessige elementer. Terrenghøytalpasning og takform er særlig relevante, da disse har stor betydning for hvordan bebyggelsen oppleves både på nært hold og fra større avstand.

I planforslaget er byggene illustrert med saltak med møneretning vest/øst. Kommunedirektøren vurderer denne orienteringen som positiv, da den kan bidra til å redusere opplevelsen av bygningsvolum for naboene som ligger i bakkant (mot vest), samtidig som bebyggelsen fremstår mindre dominerende når den betraktes fra sjøen og Feskjær i øst.

Selv om planens bestemmelser fastsetter at byggene skal ha saltak, er møneretningen ikke spesifisert. Dette anses imidlertid ikke som problematisk, ettersom både tomtenes form og byggegrensenes orientering, rektangulære og rettet fra vest mot øst, tilsier at møneretningen naturlig vil følge denne retningen, slik det også fremgår av illustrasjonene.

Planområdet, og Stangsåsen generelt, er preget av betydelige høydeforskjeller, der terrenget stiger fra øst mot vest. Dette gjør det naturlig at planen legger til rette for terrenghøytalpasning. Som tidligere vurdert av kommunedirektøren, kan dette blant annet løses ved å bygge boligene inn i terrenget slik at de får sokkeletasje, samt ved å etablere en nedtrapping fra boligene på tomt 1 og 4 mot tomt 2 og 3. Disse løsningene er vist i illustrasjonsheftet vedlagt planen, og i figur 6.



Figur 6: Illustrasjoner viser mulig realisering av planen, med nedtrapping av bebyggelsen og tomt 1 og 4 bygd inn i terrenget.

Nedtrapping av bebyggelsen er i planen styrt gjennom angivelse av maksimal byggehøyde i koter. Dette åpner for at de vestlige byggene kan plasseres høyere i terrenget enn de østlige, og gir dermed en naturlig tilpasning til områdets topografi. Kommunedirektøren vurderer at denne reguleringsformen gir tilstrekkelig styring til at en nedtrapping av bebyggelsen kan realiseres i tråd med terrenghøytalforholdene og illustrasjonene som følger planen.

Det er imidlertid ikke regulert i plankartet eller planbestemmelsene at byggene skal etableres inn i terrenget, slik det er vist i illustrasjonene (figur 6). Terrenget innenfor planområdet legger likevel til rette for en slik løsning, hvor den nederste etasjen utformes som en sokkeletasje. I slike tilfeller vil fasaden mot vest fremstå med lavere byggehøyde enn fasaden mot øst. Fasadene mot nord og sør vil ligge i skrånende terreng, og vil derfor ha varierende høyder avhengig av byggenes plassering og utforming.

Høydeforskjellene i området medfører at de nye boligene naturlig vil ligge lavere enn eksisterende bebyggelse vest for planområdet. På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at tiltaket i liten grad vil påvirke naboenes utsikt mot sjøen.

Videre anses takform, møneretning og terrengtilpasning som helt sentrale elementer for hvordan boligene oppleves i nærmiljøet. Kommunedirektøren mener at løsningene vil bidra til et mer harmonisk og dempet uttrykk, som sikrer en bedre tilpasning til det omkringliggende nærmiljøet. For at de foreslåtte byggehøydene skal kunne anbefales, vurderer kommunedirektøren det som nødvendig at tiltakene knyttet til visuell tilpasning styres i tilstrekkelig grad gjennom planens bestemmelser og/eller plankart. Takform, møneretning og nedtrapping av bebyggelsen anses å være godt ivare tatt i planforslaget, både tydelig og på en måte som gir forutsigbarhet.

Kommunedirektøren savner imidlertid at forslaget om å bygge boligene inn i terrenget, slik det fremgår av illustrasjonene, sikres gjennom konkrete bestemmelser, for å oppnå ønsket terrengtilpasning. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at kommunen fram mot sluttbehandling vurderer å innarbeide føringer og krav i planens bestemmelser om at alle, eller enkelte, boliger skal etableres med sokkeletasje ved å bygges inn i terrenget. Dette samsvarer med kommunedirektørens konklusjon ved vurdering av terrengtilpasning. Alternativt bør maksimal byggehøyde for hvert bygg vurderes redusert, for å ivareta hensynet til landskap, naboer og visuell tilpasning.

Byggegrenser

Arealet som er avsatt til boligbebyggelse er i plankartet regulert til fire boligtomter. Innenfor hver tomt er det fastsatt en individuell byggegrense, som i hovedsak er regulert til fire meter fra formålsgrensen. Dette er i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-4, andre ledd. Det foreligger imidlertid to unntak:

- Tomt 2 har en vesentlig større byggegrense mot formålsgrensen i øst. Dette er gjort for å tilrettelegge for tilgjengelig adkomstareal og for å sikre tilstrekkelig avstand til bestemmelsesområde #1, som er en byggeforbudssone for vannledning.
- Tomt 4 har en redusert byggegrense mot vest, ned til tre meter mot arealformålet turvei. Selv om det isolert sett kunne vært ønskelig med større byggegrense mot turvei, mener kommunedirektøren dette er en god avveining mellom utbyggingshensyn og turveiens funksjon. Se også avsnitt 10.7 Friluftsliv.

I planens bestemmelse § 3.4 Byggegrenser er det regulert enkelte unntak fra byggegrensene som er fastsatt i plankartet. Byggegrenser fastsatt i planen angir yttergrensen for hvor tiltak omfattet av plan- og bygningsloven § 1-6 kan plasseres. Dersom det i en plan ønskes å tillate tiltak utenfor angitt byggegrense, må dette styres gjennom planens bestemmelser.

I det foreliggende planforslaget legges det opp til at enkelte mindre tiltak, som vurderes å ha lav konfliktgrad, kan tillates plassert utenfor byggegrensen. Dette er regulert med egne avstandskrav til nabogrense og eiendomsgrense, som følger:

- Frittliggende bygningstiltak som lagerboder, drivhus og lignende med grunnflate inntil 15 m² per enhet og maksimal byggehøyde på 3,0 meter, kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, forutsatt at grensen ikke er mot vei.
- Frittliggende garasjer kan etableres minimum 1 meter fra nabogrense som ikke er mot vei, minimum 2 meter fra eiendomsgrense mot privat vei ved utkjøring parallelt med veien, og minimum 5 meter fra eiendomsgrense mot privat vei ved utkjøring rett ut på veien.

Kommunedirektøren har ingen innvendinger mot denne løsningen.

Kommunedirektøren vurderer at planen på en god måte regulerer avstand til nabogrenser og veigrense, og at det samtidig legges til rette for en hensiktsmessig og fleksibel plassering av større og mindre byggetiltak

Estetikk – tilpasning/ bebyggelsesstruktur /typologi

Plan- og bygningsloven § 29-2 og kommuneplanens bestemmelse § 14, punkt 1, stiller krav om at alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i samspill med funksjon, omgivelser og plassering. Kommunen kan også vektlegge hensynet til historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier ved vurdering av eksisterende byggverk. I tillegg skal tiltak utformes i tråd med lokal byggeskikk og etablerte arkitektoniske prinsipper som helhet, harmoni, symmetri, proporsjoner og rytmer.

Planen legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse fordelt på fire boligtomter. Det gis ikke detaljerte krav utover boligtype, byggehøyder, utnyttelsesgrad og takform, men planbestemmelsens § 2.1 stiller generelle føringer for tilpasning og arkitektonisk utforming. Kapittel 5.2 i planbeskrivelsen presiserer at planen kun regulerer bebyggelsens ytre rammer, og ikke detaljer som husform og design. Dette er begrunnet med ønsket om fleksibilitet i utformingen.

I kapittel 10.1 om bebyggelse vurderer kommunedirektøren planforslagets boligtype, byggehøyder, utnyttelsesgrad og takform. Det vises derfor til denne vurderingen for nærmere omtale av disse temaene.

Når det gjelder mer detaljerte forhold som volumoppbygning, farge- og materialbruk, mener kommunedirektøren at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å stille konkrete krav i denne planen. Planområdet ligger i et boligområde med stor variasjon i form og farge, og materialbruken preges hovedsakelig av tre, med enkelte innslag av mur. Området er heller ikke særlig eksponert i landskapet. Fra et arkitektonisk og estetisk perspektiv vurderer kommunedirektøren det derfor som mest hensiktsmessig at planen styrer overordnede faktorer som utnyttelsesgrad, høyder, takform og plassering, mens øvrige detaljer gis mer fleksible rammer.

10.2 Uteoppholdsarealer, lek og rekreasjon

I planbestemmelsens § 3.2 Uteoppholdsareal for boliger stilles det krav om minimum 150 m² uteoppholdsareal per boenhet. Bestemmelsen presiserer at det i minste uteoppholdsareal (MUA) kan medregnes alle utvendige arealer på bakkenivå som er egnet for opphold, samt balkonger med en minimum dybde på 2,0 meter målt fra vegglinn. Kjørearealer og arealer smalere enn 5 meter kan ikke medregnes i MUA. Videre skal uteoppholdsarealene ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind. Dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 9.1 Minste uteoppholdsareal.

Det er utarbeidet illustrasjoner (figur 7) som viser at det regulerte minstekravet til uteoppholdsareal er realiserbart innenfor planens rammer. Planbeskrivelsen opplyser også at hver boenhet vil ha tilgang til uteoppholdsarealer på bygde terrasser og balkonger med gode solforhold. Selv om balkonger og terrasser ikke er direkte regulert i planens bestemmelser eller plankart, vil det være mulig å etablere slike arealer innenfor planens rammer.



Figur 7: Oversikt over MUA-arealer (minste uteoppholdsareal).

Støy

Planområdet ligger like utenfor gul støysone for veitrafikkstøy langs Åsgårdstrandsveien. Området er ellers omgitt av etablert boligbebyggelse i alle retninger – øst, vest, nord og sør – og fremstår som en del av et rolig boligmiljø.

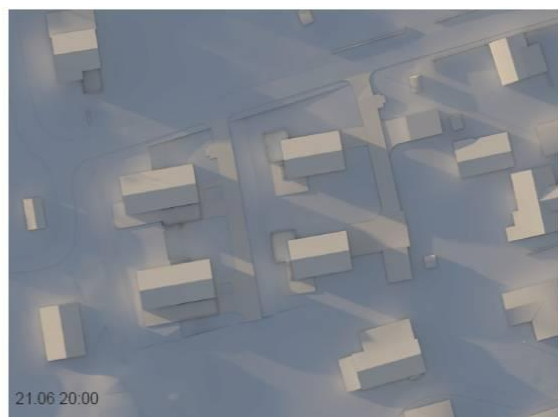
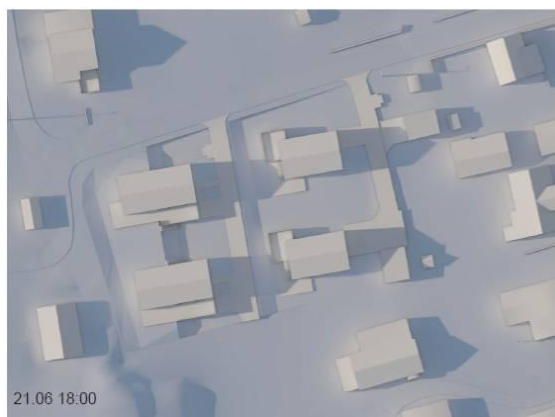
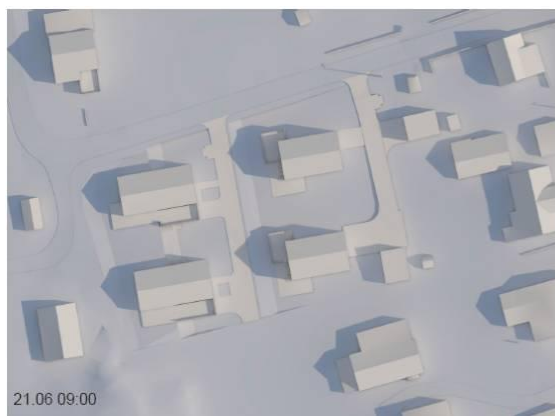
Kommunedirektøren vurderer at støy ikke utgjør en utfordring ved etablering av nye boliger innenfor planområdet. Det er ikke identifisert behov for ytterligere støytiltak, og området anses som egnet for boligformål med hensyn til lydforhold.

Sol- og skyggeforhold

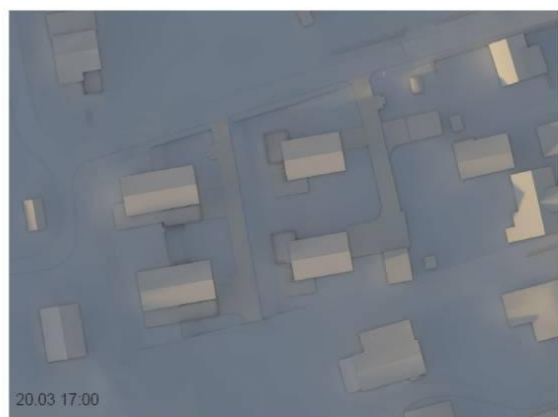
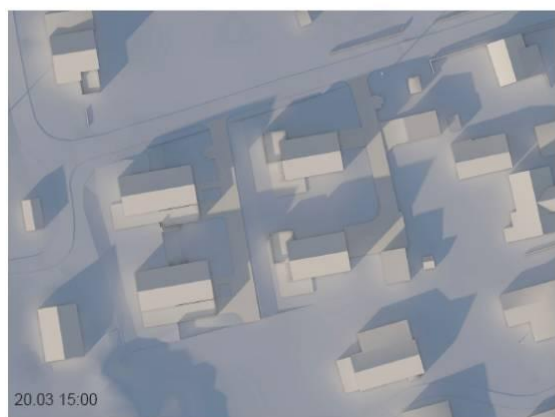
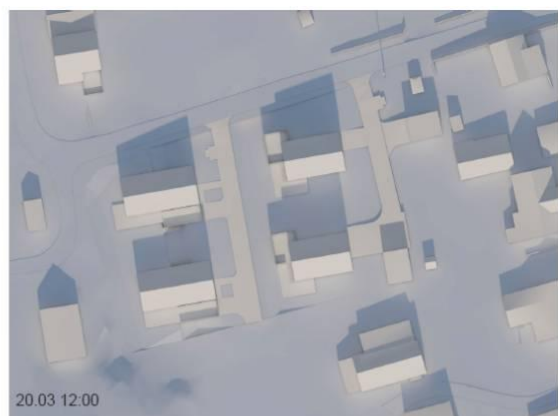
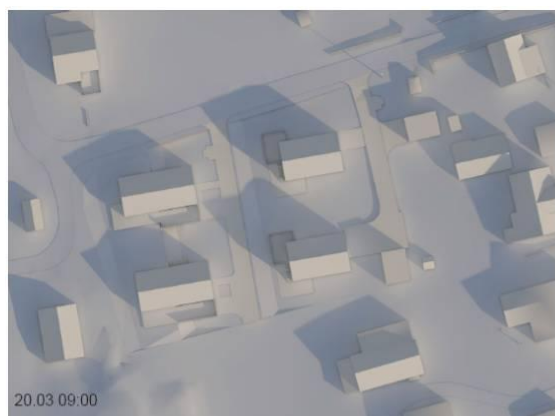
Kommuneplanens arealdel anbefaler at uteoppholdsarealer har minimum 50 % av bakkearealet dekt av direkte sollys kl. 15:00 ved jevndøgn. Alternativt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.

I planbestemmelsenes § 4.1.7 stilles det krav om at uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold. I kapittel 5.3 i planbeskrivelsen beskrives solforholdene på eiendommen som gode. Det vises til at solforholdene på tomtene i stor grad vil være sammenlignbare med forholdene i Stangsåsen for øvrig, med svært gode solforhold tidlig på dagen, og noe tidligere solnedgang som følge av åsryggen i vest.

Det er utarbeidet sol- og skyggeillustrasjoner som viser skygeeffekter fra planlagt bebyggelse, både innenfor tomtene og på tilgrensende arealer. Skygge fra trær og annen vegetasjon på naboeiendommen sør for planområdet er ikke inkludert i analysen. I planbeskrivelsen vises det i stedet til et skråbilde av eiendommen tatt fra nord, som er klippet ut fra 1881 Kart (figur 10).



Figur 8: Sol og skygge ved sommersolhverv.



Figur 9: Sol og skygge ved vårjevndøgn.

Illustrasjonene viser at alle tomtene vil ha tilstrekkelig gode solforhold på egnede uteoppholdsarealer, i tråd med anbefalingene i kommuneplanen. Videre fremgår det at bebyggelsen

vil kunne gi noe skygge på naboeiendommene i øst og sørøst på kveldstid, men ikke i et omfang som kommunedirektøren vurderer som uakseptabelt i et etablert boligområde.



Figur 10: Skråbilde sett fra nord hentet fra 1881 Kart.

I planbeskrivelsen vurderes skygge fra trær og annen vegetasjon som en begrenset utfordring. Det fremgår at enkelte av trærne som vises på bildet (figur 10) ligger innenfor eiendommen og vil bli fjernet. Videre vurderes trærne som relativt lave, og det presiseres at de ikke inngår i en produksjonsskog. På bakgrunn av dette konkluderes det i planbeskrivelsen med at skyggeeffekter fra vegetasjonen ikke vil ha vesentlig betydning for etablering av gode uteoppholdsarealer. Det vises også til illustrasjonen fra 1881-kartet, hvor det ikke ser ut til å være betydelige skyggeeffekter fra trærne. Det bemerkes imidlertid at tidspunktet for når bildet er tatt ikke er oppgitt, og at det heller ikke er angitt hvilke treslag som finnes på eiendommen eller hvilket høydepotensial de har.

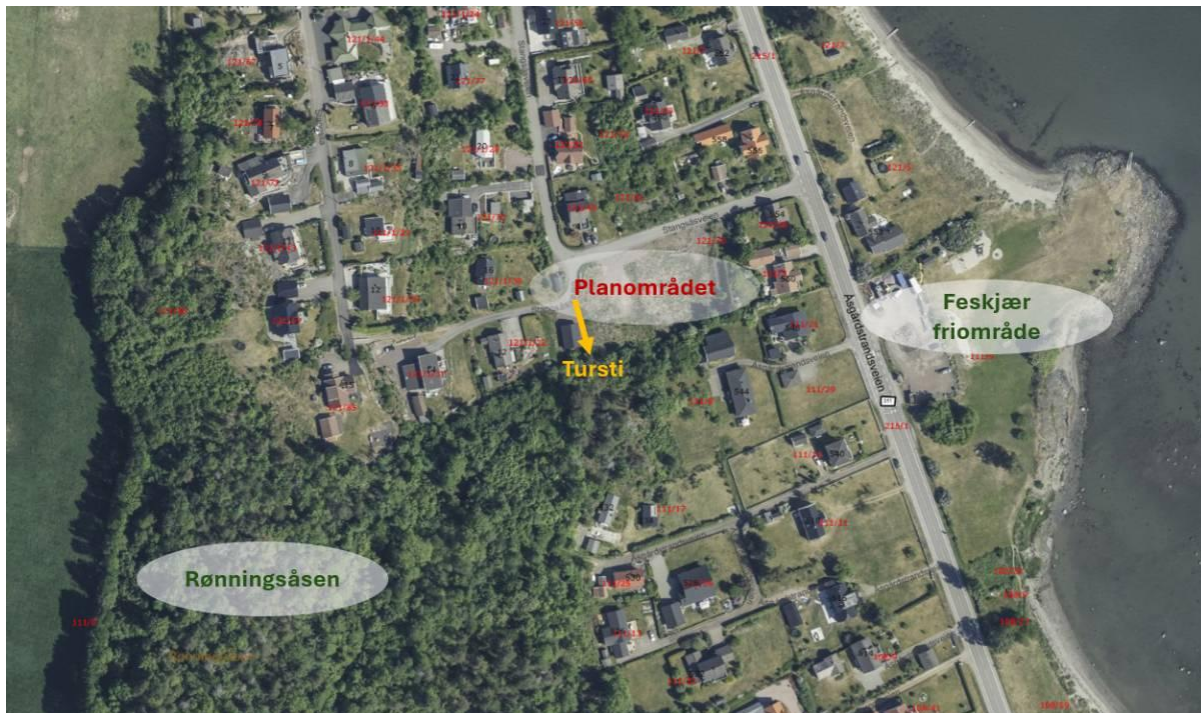
Selv om kommunedirektøren gjerne hadde sett at eksisterende vegetasjon med potensial for skygge på tomtene var inkludert i analysen, vurderes det som akseptabelt med en forenklet sol- og skyggevurdering i dette tilfellet. Dette begrunnes med at det er snakk om et mindre fortettingsprosjekt, og at planen legger til rette for mer enn tilstrekkelig uteoppholdsareal, som i hovedsak vil ha gode solforhold.

Kommunedirektøren vurderer at sol- og skyggeforholdene, både innenfor de nye tomtene og for omkringliggende eiendommer, er tilstrekkelig belyst og ivarettatt i planforslaget.

Lek

I kapittel 6.3 i planbeskrivelsen fremgår det at lek og opphold for barn og unge i hovedsak er tenkt ivarettatt innenfor de nye tomtene, og at det ikke legges opp til etablering av en felles lekeplass. Kravet om felles lekeplass i kommuneplanens bestemmelse § 9.2 utløses som hovedregel først ved etablering av mer enn fire boenheter. Kommunedirektøren kan likevel anbefale etablering av lekeplass også ved færre enheter, dersom det vurderes å være et generelt behov i området.

I dette tilfellet finnes det offentlige lekearealer i umiddelbar nærhet til planområdet. På Feskjær friluftsområde (figur 11), som ligger omtrent 150 meter unna, er det etablert et stort lekeanlegg med tilbud for både små og store barn. Lekeplassen er en del av et større friområde med flere rekreasjonsmuligheter, inkludert tilgang til badestrand.



Figur 11: Oversiktskart som viser planområdet og omkringliggende lek, frilufts- og rekreasjonsområder.

For å komme til Feskjær må Åsgårdstrandsveien krysses. Det er etablert gangfelt mellom boligområdet Stangsåsen og Feskjær, og fartsgrensen på strekningen er 40 km/t. I tillegg er det opparbeidet fartsdumper på begge sider av gangfeltet. Likevel bør mindre barn ha følge av voksne ved ferdsel til og fra lekeplassen.

Selv om kommunedirektøren generelt anbefaler at lekeplasser bør være tilgjengelige uten behov for å krysse større veier, vurderes leketilbudet i dette tilfellet som tilstrekkelig. Planområdet er begrenset i omfang, og det legges til rette for et fåtall boenheter. Samtidig vurderes leke- og rekreasjonstilbudet på Feskjær som av høy kvalitet.

Kommunedirektøren anser derfor at barn og unges tilgang til egnede arealer for lek og opphold er godt ivare tatt i planforslaget.

10.3 Landskap og vegetasjon

Planområdet er lokalisert nederst i Stangsåsen, et etablert boligområde preget av eneboligbebyggelse. Stangsåsen boligfelt ligger i en åsside, med friluftsområdet Rønningsåsen på toppen. Rønningsåsen danner en markant grønn silhuett sett fra sjøen og strandkanten i øst, og utgjør et viktig landskapselement i området.

Den aktuelle boligtomten har en jevn helning fra vest mot øst, med en høydeforskjell på om lag 8 meter mellom det høyeste og laveste punktet. Planområdet er omgitt av boligeiendommer og eksisterende bebyggelse i alle himmelretninger – øst, vest, nord og sør – med unntak av den sørvestlige delen, som grenser til skog og annen vegetasjon. Dette skogarealet er i kommuneplanen i hovedsak avsatt til boligformål, men inneholder også enkelte arealer regulert til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv).

I henhold til kommuneplanens arealdel § 15 om stedstilpasning og stedsutvikling, punkt 3, skal eksisterende landskap, terreng og naturelementer være styrende for plassering og utforming av nye tiltak. Videre skal alle tiltak tilpasses og underordnes det helhetlige natur-, kultur- og kystlandskapet. Åsprofiler og landskapsilhouetter skal bevares.

Ettersom planområdet ligger nederst i Stangsåsen, vil den foreslåtte utbyggingen ikke påvirke åsprofilen eller silhuettvirkningen til Rønningsåsen. Det er derfor mer relevant å vurdere tiltakets landskapsvirkning i forhold til omkringliggende bebyggelse og vegetasjon.

Det er utarbeidet enkle illustrasjoner som viser en mulig realisering av planen. Illustrasjonene er bevisst holdt enkle og uten detaljerte arkitektoniske elementer, da reguleringsplanen i liten grad styrer slike detaljer. Planen åpner i stedet for fleksibilitet, og styrer kun takform, byggehøyder, plassering og utnyttelsesgrad

Illustrasjonene viser fire boliger plassert med en nedtrapping i terrenget fra vest mot øst, der de to vestligste boligene ligger noe høyere enn de østlige. Kommunedirektøren vurderer dette som et godt grep for å integrere bebyggelsen i det eksisterende boligområdet, samtidig som det begrenser behovet for omfattende terrenginngrep. Nedtrapping av bebyggelsen er sikret gjennom planens bestemmelser for maks byggehøyder i koter.

Som omtalt under kapittel 10.1 Bebyggelse, legges det til rette for en tettere bebyggelse med noe høyere utnyttelsesgrad og byggehøyde enn det som er vanlig i det omkringliggende området. Det er ikke fastsatt bestemmelser om byggenes form, materialbruk eller fargevalg, noe som innebærer at det i prinsippet kan oppføres fire identiske boliger innenfor planområdet. Kombinert med redusert avstand mellom byggene, sammenlignet med den etablerte strukturen i området, kan dette medføre at bebyggelsen fremstår som mer massiv og voluminøs. Dette kan ha betydning for tiltakets landskapsvirkning og det visuelle inntrykket, både på nært hold og fra mer fjerntliggende observasjonspunkter.

Illustrasjonene som er utarbeidet viser en mulig maksimal utnyttelse av planen, med særlig fokus på BYA og byggehøyder. Under punktet om utnyttelsesgrad i kapittel 10.1, uttrykker kommunedirektøren tydelig at den foreslåtte utnyttelsesgraden på 30 % ikke anses som godt tilpasset områdets karakter. Kommunedirektøren anbefaler derfor at utnyttelsesgraden vurderes redusert til 25 % fram mot sluttbehandling. En slik justering vil kunne bidra til at bebyggelsen fremstår mindre dominerende, samtidig som det gir rom for noe større avstand mellom byggene. Kommunedirektøren vurderer dette som et positivt grep, også med tanke på tiltakets landskapsvirkning.



Figur 12: Illustrasjonene viser tiltakets fjernvirkning fra Feskjær – hvor bildet til høyre vises med tiltaket og bildet til venstre vises uten.

Det er også utarbeidet illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning fra Feskjær, én med tiltaket og én uten (figur 12). I samråd med arealplanadministrasjonen ble Feskjær vurdert som det mest egnede stedet for å illustrere tiltakets fjernvirkning. Feskjær ligger rett øst for planområdet og er en åpen slette som benyttes aktivt av både beboere og besøkende. Tiltakets synlighet fra dette området ble derfor ansett som særlig relevant. Illustrasjonene viser at bebyggelsen vil være synlig fra Feskjær, men ikke mer fremtredende enn eksisterende bebyggelse i området. Den nye bebyggelsen vil i hovedsak fremstå som en naturlig del av det etablerte boligområdet. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for landskapsbildet sett fra Feskjær.

Etter en samlet vurdering anser kommunedirektøren at planforslaget er tilstrekkelig tilpasset det omkringliggende landskapsbildet.

10.4 Teknisk infrastruktur

Kommunalteknisk plan

Det er utarbeidet en kommunalteknisk plan som er godkjent av Virksomhet for kommunalteknikk. Planen dokumenterer tilfredsstillende løsninger for renovasjon, vei, vannforsyning, brannvann, avløp, flomvann og overvann, og vurderes som tilstrekkelig grunnlag for å fremme reguleringsplanen til første gangs behandling.

Det foreligger imidlertid enkelte mindre mangler som må avklares:

- Brannnummer: Brannnummer skal fremgå av VA-tegningene, og plasseringen må avklares med Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB). Siden dette ikke var gjennomført ved innsending av kommunalteknisk plan til kommunen for godkjenning, ble ettersending av slik dokumentasjon satt som et vilkår for godkjenning. Dokumentasjonen ble ettersendt kort tid etter, og vilkåret anses nå som oppfylt av virksomhet for kommunalteknikk.
- Overvannsberegninger: Beregningene er utført med en avrenningsfaktor som avviker noe fra den som er angitt i kommunens veileder for kommunalteknisk plan. Avviket vurderes som mindre, og det anbefales at reviderte overvannsberegninger med korrekt avrenningsfaktor innarbeides i VAO-planen ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen.

Vann og spillvann

Det eksisterer en kommunal vannledning med tilhørende vannkum SID 62843 som går gjennom østre del av utbyggingsområdet. Denne skal bevares og sikres i forbindelse med utbyggingen. Dette er sikret i planen med bestemmelsesområdet #1 *Utforming*, som strekker seg langs ledningen og fire meter ut på hver side. Det er knyttet en bestemmelse til bestemmelsesområdet, § 7.1 *Utforming - byggeforbudszone vannledning*, som sikrer at vannledningen hensyntas i henhold til kommunens regelverk ved gjennomføring av denne planen.

Overvannshåndtering

Løsning for overvannshåndtering er vist og beskrevet i kommunalteknisk plan (datert 25.08.2025) vedlagt planforslaget, og skal følge kommunens 3-trinnsstrategi for overvannshåndtering. Løsning for håndtering av overvann er godkjent av virksomhet for kommunalteknikk.

Nettstasjon

Lede AS skriver i sin uttalelse til planoppstart at det kan være behov for en ny nettstasjon for å dekke strømbehovet til den nye bebyggelsen. De ber om at forslagstiller tar kontakt i planarbeidet og oppgir forventet effektbehov. I kapittel 5.12 i planbeskrivelsen fremgår det at forslagstiller har vært i dialog med nettselskapet, og at det er avklart at eksisterende trafo i nettstasjonen (regulert som energianlegg i plankartet), som ligger innenfor eiendommen, ikke har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne fire nye boliger. Trafoen må derfor erstattes med en som har høyere effekt. Det er forslagstiller som har ansvar for å løse dette, og som må dekke kostnadene knyttet til forsterkning av strømmettet.

Trafikkforhold og trafiksikkerhet

Det planlegges to separate adkomster til boligene: én felles adkomst for tomt 1 og 4, og én for tomt 2 og 3. Begge adkomstene er planlagt fra nord, via Stangsåsveien. Adkomstene er regulert med adkomstpiler og nødvendige arealer for friskt, angitt som hensynssoner. Det er ikke regulert interne veiarealer på selve boligtomtene, men planbestemmelsen § 3.5 «Adkomst» presiserer at tomt 3 og tomt 4 skal ha adkomst over henholdsvis tomt 2 og tomt 1. Planbeskrivelsen angir at det skal tinglyses rett til adkomst for tomt 3 og 4 over tomt 1 og 2.

Planområdet ligger i den nedre delen av Stangsåsveien, nær utkjøringen til Åsgårdstrandsveien. Stangsåsveien er en privat vei med varierende bredde, som i hovedsak er rundt 3,8 meter. I planforslaget foreslås det å regulere deler av Stangsåsveien til dagens trasé, med en veibredde på 4,5

meter inkludert skulder. Dette gir rom for eventuell breddeutvidelse ved behov. Det legges imidlertid ikke opp til at veien skal utbedres eller utvides ved realisering av denne planen.

Renovasjonsløsningene skal etableres fellesvis for to og to boligtomter, og plasseres i nærheten av Stangsåsveien, men utenfor hensynssonen for frisikt. Dette er regulert i planbestemmelsenes § 3.6 «Renovasjonsanlegg».

I planbeskrivelsen er det gjennomført en beregning av årsdøgntrafikk (ÅDT). Med en bilturfaktor på 4 kjøreturer per døgn per ny boenhet, estimeres det at utbyggingen vil generere en ÅDT på 16 kjøreturer. Eksisterende ÅDT for Stangsåsveien er ikke kjent, men ifølge planbeskrivelsen har omtrent 50 tomter adkomst via veien. Flere av disse benyttes som fritidsboliger, noe som gjør det vanskelig å anslå faktisk daglig trafikkmengde. Områdets beliggenhet, med lang avstand til større sentrumsområder og daglige reisemål, tilsier imidlertid at bil vil være det foretrukne transportmiddelet.

Det pågår en detaljregulering av gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien, fra Saltkoppgata til Stangsåsen, på initiativ fra Vestfold fylkeskommune. I denne sammenheng er det planlagt å oppgradere krysset Stangsåsveien x Åsgårdstrandsveien, blant annet med vesentlig forbedrede siktforhold. Denne forbindelsen vil gi en sammenhengende sykkelvei fra Stangsåsen og sørover mot Tønsberg by, samt en komplett forbindelse til Volden barneskole og Ringshaug ungdomsskole, som området sogner til.

Kommuneplanens bestemmelse § 5 stiller krav om at trafiksikre anlegg for gående og syklende skal være tilfredsstillende etablert før utbygging kan tillates. Det er derfor en forutsetning for etablering av boligene at gang- og sykkelveien mellom Stangsåsveien og Saltkoppgata er ferdigstilt. I planbestemmelsene er det derfor inntatt rekkefølgebestemmelser som krever at gang- og sykkelveien langs fylkesvei 311 Åsgårdstrandsveien, fra Stangsåsen til Saltkoppgata, skal ha rettskraftig reguleringsplan, være påbegynt og til slutt ferdigstilt, før det kan gis henholdsvis rammetillatelse, igangsettingstillatelse og brukstillatelse for boligene.

Trafikksikkerhet har vært et gjennomgående tema i uttalelsene fra naboer i forbindelse med planoppstart, særlig med bekymringer knyttet til økt trafikk og manglende tilrettelegging for gående. Ved vurdering av trafikksikkerheten legger kommunedirektøren vekt på at dette er et mindre fortettingsprosjekt med et begrenset antall boliger. Planområdet ligger i den nedre delen av Stangsåsveien, med nær tilknytning til fylkesvei Åsgårdstrandsveien. Den forventede trafikkøkningen som følge av utbyggingen vurderes som marginal, og vil i liten grad påvirke det eksisterende trafikkbildet i området.

Det legges til rette for to funksjonelle avkjørsler fra boligtomtene, med tilstrekkelig frisikt i henhold til gjeldende krav. Videre kommunedirektøren at planforslaget er i samsvar med kommuneplanens bestemmelse § 5, ettersom boligene ikke kan tas i bruk før ny kryssløsning og gang- og sykkelvei er etablert og satt i drift. Renovasjonskjøretøy vil kunne stoppe direkte i Stangsåsveien ved henting av husholdningsavfall, og deretter fortsette videre uten behov for å snu eller rygge. Dette bidrar til en effektiv og trafiksikker avfallshåndtering, og reduserer behovet for manøvrering inne i boligområdet.

På bakgrunn av disse forholdene vurderer kommunedirektøren at trafikkforhold, adkomstløsning og trafikksikkerheten er godt ivaretatt i planforslaget.

Gang- og sykkelveg fv311 Feskjær Saltkoppgata–Stangsåsveien - adkomst via planområdet

I forbindelse med planarbeidet for ny gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien har det oppstått usikkerhet knyttet til sanering av eksisterende avkjørsler for boliger med direkte adkomst fra fylkesveien. Som en mulig løsning har det blitt foreslått alternative adkomster via Stangsåsveien og eiendom gbnr. 121/76, som i denne reguleringsplanen utgjør den østlige delen av byggeområdet.

Denne problemstillingen er også omtalt i uttalelsen fra Line Cecilie, Thomas Weinholdt og Anne Johanne Enger, som uttrykker bekymring over motstridende informasjon mellom denne planen og

planarbeidet for gang- og sykkelveien. De opplever dette som både forvirrende og urovekkende. De skriver også at de forventer at eventuelt tapt areal foran boligene, som følge av etablering av ny gang- og sykkelvei, blir kompensert med tilsvarende biloppstillingsplasser og garasjer plassert bak dagens eiendomsgrense.

Forslagsstiller opplyser i planbeskrivelsens kapittel 5.4 «Adkomst og parkering» at det har vært dialog med Vestfold fylkeskommune om saken. Det er i denne sammenheng blitt avklart at den tidligere foreslåtte løsningen med adkomst via Stangsåsveien, med stor sannsynlighet vil bli erstattet av innkjøring direkte fra Åsgårdstrandsveien.

På bakgrunn av dette vurderes det ikke lenger som nødvendig, både fra forslagsstillers og kommunedirektørens side, å tilrettelegge for en mulig adkomstløsning gjennom det aktuelle planområdet til andre boligeiendommer langs Åsgårdstrandsveien.

Når det gjelder kompensasjon for tapt areal i forbindelse med etablering av gang- og sykkelvei, anses dette ikke som relevant for det pågående planarbeidet. Dette er i stedet et forhold som må avklares mellom fylkeskommunen og de berørte grunneierne.

Parkering

Det foreslås å stille krav om minimum to biloppstillingsplasser og to sykkelplasser per boenhet, jf. planens bestemmelse § 3.3 *Parkering*. Dette er i samsvar med kommuneplanens §§ 35 og 36, som omhandler krav til oppstillingsplasser for henholdsvis sykler og biler.

Planområdet ligger med relativt stor avstand til daglige reisemål som skole, arbeid og dagligvarehandel. Kommunedirektøren vurderer det derfor som hensiktsmessig å stille krav om minimum to oppstillingsplasser for både bil og sykkel per boenhet.

Kommunedirektøren vurderer at kravene til parkering er godt ivaretatt i planforslaget.

Kollektiv, gange og sykkel

Planområdet har kort avstand til nærmeste bussholdeplass, hvor det går buss mellom Horten og Tønsberg med en frekvens på 1–2 avganger per time hver vei. I tillegg er det igangsatt reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelvei mellom Saltkoppgata og Stangsåsen. Som tidligere nevnt vil dette tiltaket bidra til en sammenhengende sykkelforbindelse fra Stangsåsen og sørover mot Tønsberg by, samt sikre en komplett forbindelse til Volden barneskole og Ringshaug ungdomsskole, som området sogner til.

Samtidig må det påpekes at avstanden til Tønsberg sentrum, øvrige senterområder og daglige reisemål er relativt lang. Åsgårdstrand, som ligger i Horten kommune, befinner seg kun 1,4 km nord for planområdet, men mangler gang- og sykkelforbindelse.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at det finnes muligheter for å benytte miljøvennlige transportalternativer. Likevel anses det som mest sannsynlig at personbil vil være det foretrukne fremkomstmiddelet for beboere i dette området.

Renovasjon

Areal for renovasjon er innarbeidet i planbestemmelsenes § 3.6, men er ikke regulert i plankartet. Løsningen er foreslått som to felles anlegg: ett for tomt 1 og 4, og ett for tomt 2 og 3. Disse anleggene skal plasseres ved hver avkjørsel til Stangsåsveien, men utenfor sonene for friskt.

Videre fremgår det av bestemmelsene at renovasjonsløsningen skal utformes i tråd med renovasjonsforskriften § 9. Kommunedirektøren vurderer at planen legger til rette for gode og trygge løsninger for henting av husholdningsavfall, både med tanke på tilgjengelighet og trafiksikkerhet.

10.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert bevaringsverdig bebyggelse verken innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Fylkeskommunen, som kulturminnemyndighet, har opplyst at de ikke er kjent med at planforslaget kommer i konflikt med verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer, og ser derfor ikke behov for ytterligere undersøkelser.

Fylkeskommunen minner likevel om stanse- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd, og anbefaler at denne innarbeides i planens fellesbestemmelser. Stanse- og meldeplikten er ivarettatt gjennom bestemmelse § 2.3 i planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til kulturminner og kulturmiljøer er tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget.

10.7 Folkehelse

Friluftsliv

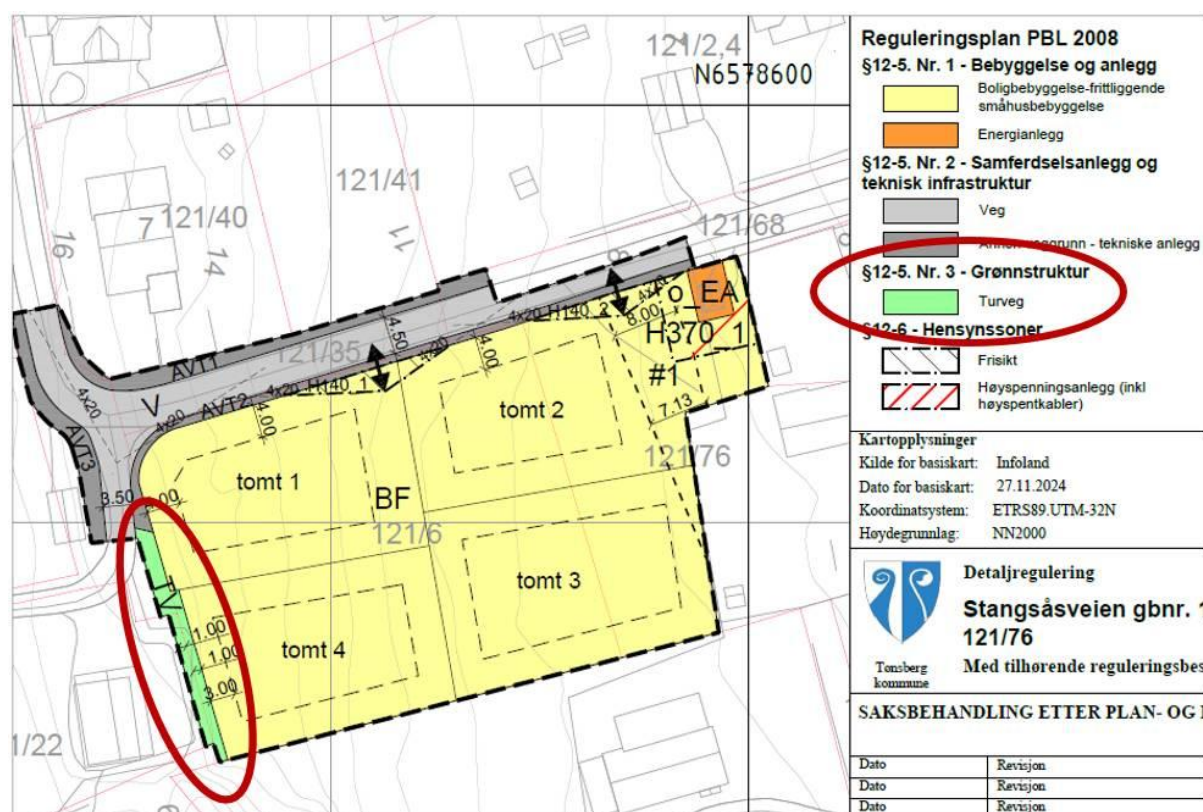
Planområdet ligger naturnært og tett på flotte friområder med svært gode muligheter for friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet (figur 11). Beboernes tilgang til friluftslivsområder vil være god da det ligger stier i nær tilknytning til tomtene.

Tursti

Ved planområdets sørvestlige hjørne går det en mye brukt snarvei til de populære turstiene som ligger i skogsområdet sørvest for planområdet. Denne snarveien, som i stor grad fungerer som en tursti, går over naboeiendommen i vest (Stangsåsveien 12) og langs eiendomsgrensen til tomtene innenfor planområdet.

For å sikre denne forbindelsen for fremtidig bruk, og samtidig avlaste ulempene for eiendommen Stangsåsveien 12, foreslås det å regulere en én meter bred korridor langs østre del av gbnr. 121/6 til turvei. Dette er regulert i plankartet (figur 13).

Det er ikke stilt krav til opparbeidelse av turstien, verken som rekkefølgekrav eller med hensyn til utforming, dekke, gjerder eller skilting. Reguleringen er utelukkende ment å sikre en fremtidig forbindelse til det eksisterende turstinettverket, samtidig som den bidrar til å begrense ulempene for berørte boligeiendommer.



Figur 13: Utsnitt av plankart til førstegangsbehandling. Turveien er regulert som grønnstruktur vest i plankartet.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at planen legger til rette for friluftsliv og bidrar til å rydde opp i dagens uformelle bruk av området, og har ingen ytterligere merknader til denne delen av planforslaget.

Stangsåsen velforening og veilag har i sin uttalelse til varsel om planoppstart uttrykt ønske om at turstien skjermes mot trafikkpåvirkning. Også nabo Bjørn Lindstad har uttrykt bekymring for at trafikken til boligene kan få konsekvenser for bruken av stien. I planforslaget er adkomsten til boligene lagt til nordsiden av utbyggingsområdet, mens turstien følger vestsiden. Dette innebærer at trafikken til og fra boligene ikke vil berøre turstiens trasé, og heller ikke utgjøre noen hindring eller trafikkfare for stiens brukere.

Universell utforming

Plan- og bygningsloven understreker i formålsparagrafen at universell utforming skal ivaretas i all planlegging. Dette innebærer at utforming av områder og plassering av funksjoner skal begrunnes med hensyn til at alle mennesker, uavhengig av funksjonsnivå, skal kunne delta i samfunnslivet på en mest mulig likeverdig måte.

Universell utforming bør være et grunnleggende prinsipp allerede i den innledende fasen av planarbeidet. Det bør blant annet vurderes hvordan man kommer seg til boligen og nødvendige funksjoner innenfor planområdet, samt tilgjengeligheten til kollektivtransport. Dersom det foreligger særlige behov for tilpasninger for å bedre tilgjengeligheten, skal dette omtales og, så langt det er mulig, sikres gjennom planen.

I kapittel 5.7 i planforslaget, som omhandler universell utforming, redegjøres det for hvordan prinsippene er ivaretatt. Det presiseres at bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan benyttes på like vilkår av størst mulig andel av befolkningen. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder personer med bevegelses-, orienterings- og miljøhemninger. Disse føringene er i tråd med kravene i teknisk forskrift. Det er ikke foreslått ytterligere tilpasninger eller reguleringer utover det som følger av teknisk forskrift.

Kommunedirektøren legger vekt på at det planlegges et begrenset antall eneboliger uten fellesarealer, med unntak av felles renovasjonsløsning. Planen legger godt til rette for å oppnå god tilgjengelighet til boliger, parkering og renovasjonsløsning. Det er kort avstand til nærmeste bussholdeplass ved Stangsåsveien, som er relativt flat og asfaltert. I tillegg er det etablert overgangsfelt til holdeplassen på motsatt side av Åsgårdstrandsveien.

Kommunedirektøren vurderer det som tilstrekkelig at planen ikke regulerer ytterligere løsninger eller tilpasninger knyttet til universell utforming. Det anses at kravene i teknisk forskrift og kommuneplanens arealdel er tilstrekkelige for å ivareta tilgjengelighet for de fleste.

10.8 Naturfare

Grunnforhold/områdestabilitet

Det er utarbeidet en utredning av områdestabilitet av Grunnteknikk AS, som ligger vedlagt planforslaget. Områdeskred er en samlebetegnelse for større skred i kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper. For enkelhets skyld benyttes ofte kun begrepet kvikkleireskred.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleireskred i NVEs aktsomhetskart (publisert 2024), og det er derfor innhentet faglig bistand fra Grunnteknikk AS for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred

Grunnteknikk AS har vurdert tiltaket til å tilhøre tiltakskategori K4: Tiltak som medfører større tilflytting/personopphold. Det er gjennomført en vurdering av eksisterende kunnskapsgrunnlag, samt identifisering av eventuelle kritiske skråninger og mulige løsr- og utløpsområder. Etter en samlet vurdering av tidligere grunnundersøkelser, terrengkriterier, topografi og tilgjengelige kartdata, konkluderer Grunnteknikk AS med at det ikke kan identifiseres løsr- eller utløpsområder som utgjør en trussel mot eiendommen. Det konkluderes derfor med at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

10.9 Naturmangfold - vurdering etter naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldloven § 8 er det innhentet kunnskap om naturmangfoldet i og omkring planområdet. Det er benyttet tilgjengelige databaser, herunder Artsdatabankens Artskart og Miljødirektoratets kartløsning Naturbase. I tillegg ble det i 2021 gjennomført en naturtypekartlegging etter NiN-metoden av Rambøll Norge AS, på oppdrag fra Miljødirektoratet. Resultatene fra kartleggingen er tilgjengelige i Naturbase.

Det er ikke registrert forekomster av prioriterte arter, truede eller nær truede arter i henhold til Norsk rødliste for arter 2021, eller andre verdifulle arter innenfor eller inntil planområdet. Tilsvarende er det ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper i henhold til Norsk rødliste for naturtyper 2018, eller andre verdifulle naturtyper innenfor eller inntil planområdet.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet er det heller ikke mottatt opplysninger som tilsier at slike arter eller naturtyper finnes i planområdet.

Langs strandsonen ca. 100 meter fra planområdet, ble naturtypen sand- og grusstrand registrert i 2011. Lokaliteten er vurdert som «viktig» og strekker seg fra rett nord for Feskjær til krysset Åsgårdstrandsveien x Saltkoppgata. Det vurderes imidlertid at tiltaket ikke vil medføre negativ påvirkning på denne naturtypen, grunnet avstanden til planområdet og tiltakets begrensede omfang.

Planområdet ligger i et etablert boligområde, og er i dag ubebygget. Arealet består hovedsakelig av grus, gress og spredt vegetasjon. Det har tidligere vært gjennomført anleggstiltak på området, og Tønsberg kommune benyttet arealet som riggområde og masselager i forbindelse med ledningsutbyggingen i Stangsåsen i 2019.

På bakgrunn av dette, og med henvisning til tilgjengelig kunnskap, vurderer kommunedirektøren at det ikke er grunn til å anta at tiltaket vil påvirke truet, nær truet eller verdifullt naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8, om at beslutningsgrunnlaget i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, anses dermed oppfylt.

Ettersom tiltaket i liten grad berører naturmangfoldet, og det ikke kan påvises vesentlige effekter på truede eller verdifulle naturverdier, legger kommunedirektøren til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

10.10 Landbrukshensyn

Buffersone

Sørvest for planområdet ligger et skogsområde som strekker seg videre mot vest og sør. Skogen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, og formålsgrensen går mindre enn ti meter fra det sørvestlige hjørnet av planområdet.

I henhold til kommuneplanens bestemmelse § 22 punkt 2, skal det ved arealplanlegging av nye byggeområder eller vesentlige endringer i eksisterende byggeområder avsettes areal til buffersone mot tilgrensende jord- og skogbruksarealer. Buffersonen skal ligge innenfor byggeområdet og ha en bredde på minimum 10 meter. Det presiseres at det mot skogarealer kan være behov for å øke buffersonens bredde utover dette.

Selv om byggeområdet ikke direkte grenser til skogen, er avstanden mindre enn 10 meter. I slike tilfeller kan det være hensiktsmessig å vurdere en buffersone likevel. I planbeskrivelsens kapittel 5.6 fremgår det imidlertid at byggegrensen innenfor planområdet vil ligge mer enn 10 meter fra skogen. Det er også en høydeforskjell på 4–5 meter mellom byggeområdet og skogsområdet. Sammen med det faktum at det dreier seg om et svært begrenset areal, argumenteres det i planforslaget for at nytten av å regulere en egen buffersone her er liten.

Kommunen deler denne vurderingen og ser ikke grunnlag for å stille krav om buffersone i dette tilfellet.

10.11 Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål utgjør en global handlingsplan for å utrydde fattigdom, redusere ulikhet og stanse klimaendringer. Målene bygger på tre grunnpilarer for bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Dette er konkretisert gjennom 17 hovedmål og 169 delmål. I denne sammenhengen vurderes klima, miljø og sosiale forhold som mest relevante:

Klima

Klima er vurdert i kapittel 10.12 *Effekt for klima*.

Miljø

Planforslaget er i samsvar med kommunens mål om å bevare naturens økosystemer, dyrket og dyrkbar mark, samt å styrke eksisterende infrastruktur. Det legges opp til fortetting på en ubebygget tomt i et etablert boligområde, med tilgang til nødvendig infrastruktur. Det er tidligere gjennomført anleggstiltak på arealet, og Tønsberg kommune benyttet området som riggområde og masselager i forbindelse med ledningsutbyggingen i Stangsåsen i 2019. Byggeområdet består i dag av grus, gress og spredt vegetasjon.

Sosiale forhold

Planforslaget legger til rette for helsefremmende aktivitet gjennom nærhet til frilufts- og rekreasjonsområder. Samtidig er avstanden til daglige gjøremål og sosiale møteplasser stor, og det forventes at personbil vil være det dominerende transportmiddelet i hverdagen.

Boligene er planlagt over to etasjer, og avstanden til helsetjenester og møteplasser for eldre er betydelig. Arealbruken kan derfor ikke anses som særlig tilrettelagt for eldre beboere.

10.12 Effekt for klima

Arealbruken i planforslaget er ikke i tråd med kommunens mål om å fremme miljøvennlig mobilitet. Tønsberg kommune har som mål å redusere klimagassutslippene med 60 % innen 2030. For å nå dette målet må arealbruken bidra til å redusere transportbehovet.

Planområdet har betydelig avstand til nærmeste senterområde. Selv om området ligger innen rimelig avstand fra Åsgårdstrand, mangler det gang- og sykkelforbindelser. Det er kort og trygg vei til nærmeste kollektivholdeplass, men tilbudet er begrenset med få avganger. Det er derfor sannsynlig at personbil vil være det foretrukne transportmiddelet for beboere i området.

Det planlegges ikke omdisponering av naturområder eller landbruksarealer, verken ved etablering av bebyggelse eller tilhørende infrastruktur.

10.13 Konsekvenser for barn og unge

Skole- og barnehagekapasitet

Planområdet tilhører Volden barneskolekrets. Volden skole har presset skolekapasitet, og dette tiltaket kan medføre boliger som gir større økning i elevtallet enn det som er lagt til grunn i vedtatt barnehage- og skolestrukturplan 2023-2035. Likevel legges det vekt på at dette er en mindre boligutbygging som isolert sett vil medføre en svært begrenset økning i elevtall.

Skolevei

Planområdet sogner til Volden barneskole og Ringshaug ungdomsskole, som ligger henholdsvis 3,2 km og 6,5 km unna ved gange eller sykling. Per i dag finnes det ikke en sammenhengende gang- og sykkelvei mellom planområdet og skolene, men som tidligere nevnt, pågår det en detaljregulering av gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien, fra Saltkoppgata til Stangsåsen, på initiativ fra Vestfold fylkeskommune. Denne forbindelsen vil gi en trygg og sammenhengende sykkelvei fra Stangsåsen og sørover mot Tønsberg by, og samtidig sikre komplett gang- og sykkelforbindelse til både Volden barneskole og Ringshaug ungdomsskole.

I henhold til kommuneplanens bestemmelse § 5, stilles det krav om at trafikksikre anlegg for gående og syklende skal være tilfredsstillende etablert før utbygging kan tillates. Det er derfor en forutsetning for etablering av boligene at gang- og sykkelveien mellom Stangsåsen og Saltkoppgata er ferdigstilt. Dette er fulgt opp i de foreslåtte planbestemmelsene gjennom

rekkefølgebestemmelser, som krever at gang- og sykkelveien langs fylkesvei 311 Åsgårdstrandsveien, fra Stangsåsen til Saltkoppgata, skal ha rettskraftig reguleringsplan, være påbegynt og til slutt ferdigstilt før det kan gis henholdsvis rammetillatelse, igangsettingstillatelse og brukstillatelse for boligene.

I tillegg vil elever i 1. klasse og i 8.–10. klasse ha rett til skoleskyss, i henhold til Vestfold kollektivtrafikks retningslinjer.

Områder for lek

Barns tilgang til områder for lek vurderes i kapittel 10.4 *Uteoppholdsareal, lek og rekreasjon, under lek*.

10.14 Tønsbergtrappa

Tønsberg kommune har utarbeidet en helhetlig innsatstrapp (KST-sak 181/24). Tønsbergtrappa er et faglig rammeverk som skal brukes på tvers av kommunalområder og tjenester, for å vise hvordan utbyggingsmønster og stedsutvikling får konsekvenser for fremtidige tjenestebehov og utgifter. Målsettingen er at tidlige tiltak som virker forebyggende og gir minst mulig inngrep i private liv, skal redusere behovet for helse- og omsorgstjenester fra kommunen.

Boligene og løsningene i planforslaget er ikke spesielt tilrettelagt for eldre og personer med omsorgsbehov. Det er lang vei til matbutikk, apotek, kommunale helsetjenester, kafe, treningssenter og lignende. Videre legges det opp til boliger over to etasjer på en eiendom med store terrengforskjeller. Til slutt er det flere tur og rekreasjonsområder i nærheten, men få turmuligheter for personer med bevegelseshemninger. Feskjær friluftsområde ligger innenfor kort avstand og tilbyr gode områder for rekreasjon og sosiale møter.

Planforslaget støtter ikke opp om Tønsbergtrappa. Planforslaget legger imidlertid opp til en svært begrenset utbygging og vil ikke ha vesentlig betydning for Tønsberg kommune.

10.15 Økonomiske konsekvenser

Planforslaget, slik det foreligger, vil ikke påføre Tønsberg kommune ekstra utgifter.

11. Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en utbygging som i det vesentlige imøtekommer forventningene i kommuneplanen og andre styringsdokumenter. Etter en samlet vurdering av dette, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget fremmes ved at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Enkelte forhold bør imidlertid vurderes nærmere før sluttbehandling av planforslaget. Dette gjelder blant annet:

- behov for presisering av boligtype og/eller antall boenheter.
- å redusere maks utnyttelsesgrad fra 30 %-BYA til 25 %-BYA.
- behov for å innarbeide konkrete føringer og krav for terrengtilpasning i planens bestemmelser.
- å bygge boligene inn i terrenget og/eller redusere maks byggehøyder.

12. Alternative løsninger

Dersom utvalget tillegger ulempene ved tiltaket større vekt enn fordelene, kan utvalget velge å ikke fremme planforslaget. Et vedtak i tråd med dette kan lyde slik:

Forslag til detaljregulering av Stangsåsveien - gbnr. 121/6 og 121/76, datert 26.08.2025, planID 3905 20240246, fremmes ikke, jmfør plan- og bygningsloven § 12-11.

I tråd med god forvaltningsskikk bør et slik vedtak begrunnes.

13. Videre behandling

Dersom utvalget fremmer planforslaget, vil planforslaget bli kunngjort og sendt til berørte parter og

myndigheter/interesseorganisasjoner. Etter høringsperioden vil kommunedirektøren forberede sluttbehandling. I sluttbehandlingen innstiller utvalget før endelig vedtak i kommunestyret.

Dersom utvalget ikke fremmer planforslaget, stopper planprosessen opp. Et slikt avslag kan ikke påklages, men så lenge planforslaget er i tråd med kommuneplanen, kan det kreves at saken forelegges kommunestyret. Forslagsstiller kan også innen rimelig tid sende et revidert planforslag.

Tønsberg kommune, 15.09.2025

Torunn Årset
kommunalsjef

Elisabet Finne
virksomhetsleder