

Detaljregulering for Stangsåsveien gbnr. 121/6 og 121/76,
Tønsberg kommune

Planbeskrivelse

Plan-ID: 3803 20210209

Dato: 25.8.2025, rev. 25.6.2026



ORRE AS

Innhold

Innhold	3
1 Innledning	5
1.1 Generelt	5
1.2 Eiendomsforhold	5
1.3 Vurdering av utredningsplikt	5
2 Planstatus	6
2.1 Rikspolitiske retningslinjer, bestemmelser, planretningslinjer	6
2.2 Regionale føringer	6
2.3 Kommuneplanen arealdel 2023-2035	6
2.4 Reguleringsplaner	7
3 Planområdet, eksisterende forhold	8
3.1 Beliggenhet og størrelse	8
3.2 Arealbruk og landskap	9
3.3 Geotekniske forhold	10
3.4 Grunnforurensning	10
3.5 Luftforurensning	10
3.6 Støy	11
3.7 Kulturminner	12
3.8 Sosial infrastruktur	12
4 Planprosessen	14
4.1 Planinitiativ og oppstartsmøte	14
4.2 Varsel om oppstart av detaljregulering	14
5 Beskrivelse av planforslaget	19
5.1 Hovedgrep	19
5.2 Bebyggelsen	19
5.3 Solforhold	21
5.4 Adkomst og parkering	23
5.5 Tursti	23
5.6 Avstand landbruksareal	24
5.7 Universell utforming	24
5.8 Uteoppholds- og lekearealer	24

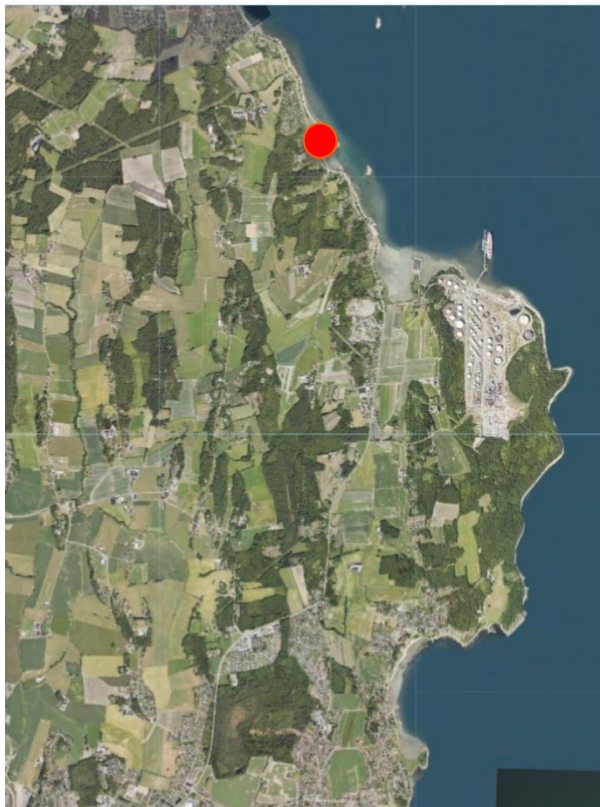
5.9	Renovasjonsløsning.....	25
5.10	Energiløsninger	25
5.11	Overvann	26
5.12	Teknisk infrastruktur	26
6	Virkninger av planforslaget.....	28
6.1	Naturmangfold	28
6.2	Landskap	28
6.3	Barn og unges oppvekstmiljø.....	30
6.4	Trafikk og trafiksikkerhet.....	30
6.5	Risiko og sårbarhet.....	31
	Vedlegg	32

1 Innledning

1.1 Generelt

På vegne av Fjordlys AS presenteres forslag til reguleringsplan for Stangsåsveien gbnr. 121/6 og 121/76 i Tønsberg kommune. Planforslaget omfatter et areal på 3 463 m². Planen fremmes som en privat detaljreguleringsplan i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-11.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging i tråd med kommuneplanen. Planarbeidet skal avklare forhold rundt adkomst, boligtyper, tomtedeling osv. Tomtearealet ligger med direkte tilkomst til Stangsåsveien.



Figur 1 Lokalisering i kommunen

1.2 Eiendomsforhold

Tomtearealet ligger på to eiendommer som begge eies av Fjordlys AS. Planen omfatter også deler av Stangsåseveien der nedre del eies av Fjordlys AS og øvre del av Stang Gård (gbnr 121/1). Veien driftes av veilaget i Stangsåsen.

1.3 Vurdering av utredningsplikt

Planen legger ikke til rette for tiltak som krever konsekvensutredning.

2 Planstatus

2.1 Rikspolitiske retningslinjer, bestemmelser, planretningslinjer

Relevante statlige føringer:

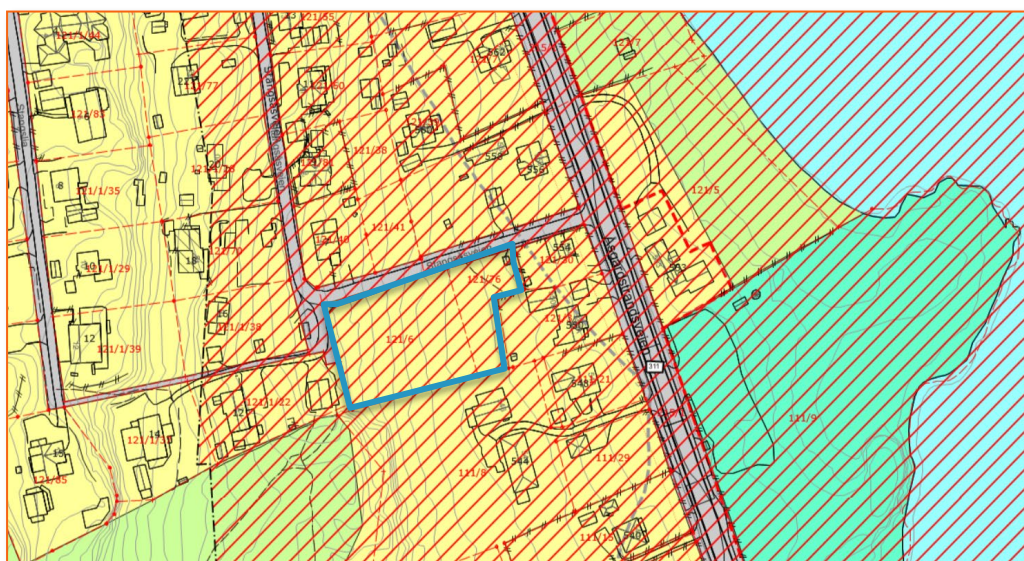
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (4.9.2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven
- DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.

2.2 Regionale føringer

Fylkestinget har vedtatt Regional plan for bærekraftig arealpolitikk. Planen skal legge til rette for vekst i befolkning og arbeidsplasser innenfor bærekraftige rammer. Den skal óg forenkle den kommunale arealplanleggingen gjennom økt forutsigbarhet. Planen bygger på et partnerskapsbasert samarbeid der blant annet alle kommunene i fylket har deltatt.

2.3 Kommuneplanen arealdel 2023-2035

Arealet er vist som eksisterende boligområde i kommuneplanens arealdel.

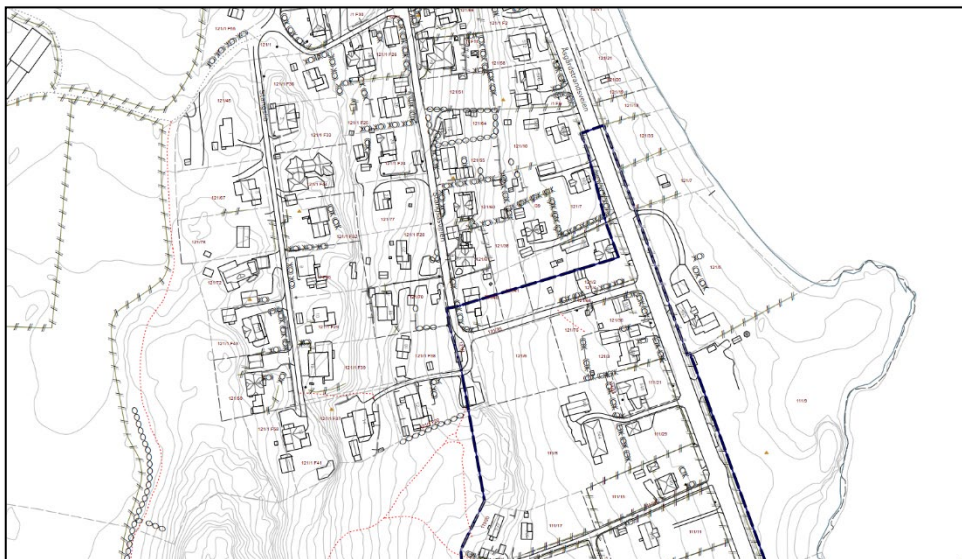


Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel (tomteareal med blå strek)

2.4 Reguleringsplaner

Boligbebyggelsen i Stangsåsen er ikke regulert.

Vestfold og Telemark fylkeskommune arbeider med reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelveg fv311 Feskjær Saltkoppgata – Stangsåsveien. Planarbeidet ble varslet igangsatt 12.6.2020. Planarbeidet pågår.

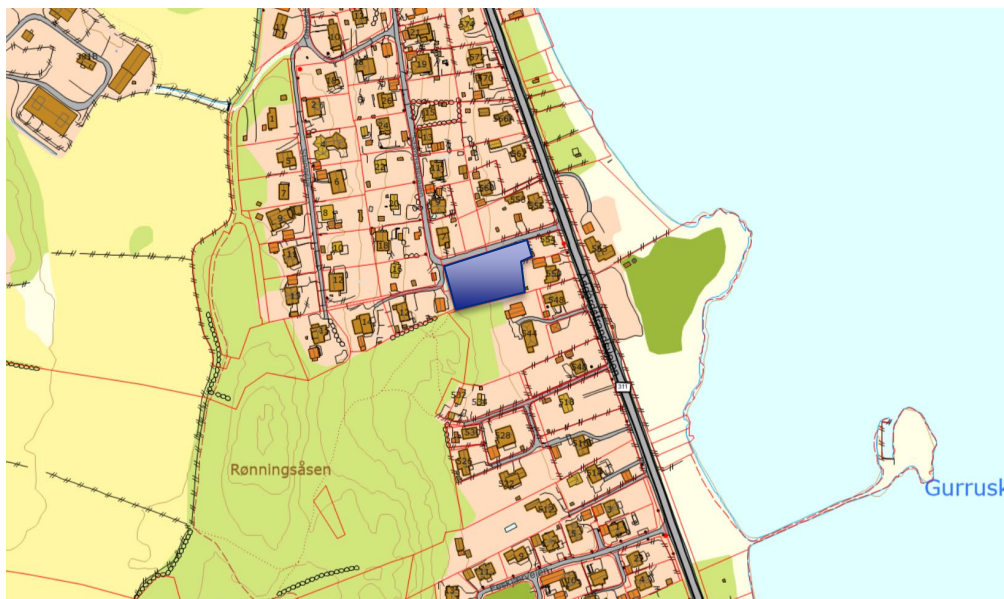


Figur 3 Grense for varsel om regulering vist med tykk stiplet strek.

3 Planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet er beliggende nederst i Stangsåsen, ca. 1,5 km sør for Åsgårdstrand. Nærmeste lokalsenter i Tønsberg kommune er nye Ilebrekke lokalsenter 6,3 km mot sør. Til Tønsberg sentrum er det 11 km.



Figur 4 Beliggenheten av planområdet

Stangsåsen er et etablert boligområde med kun eneboliger som har vært utviklet over lengre tid. Noen av eiendommene benyttes til fritidsboliger. Boligfeltet ligger i en bratt lise ned mot Åsgårdstrandsveien og fjorden. Veiene Stangsåsveien og Utsikten stiger opp gjennom boligfeltet og ender øverst i en grusvei som leder inn til tunet på Stang gård.

Planområdet vurderes som et attraktivt boligområde. Det er god tilgjengelighet til friluftsområder og turstier og ikke minst Feskjær friområde på østsiden. Samtidig er det kort vei til Åsgårdstrand tettsted. Det er meget god bussforbindelse på Åsgårdstrandsveien.

Eiendommene ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

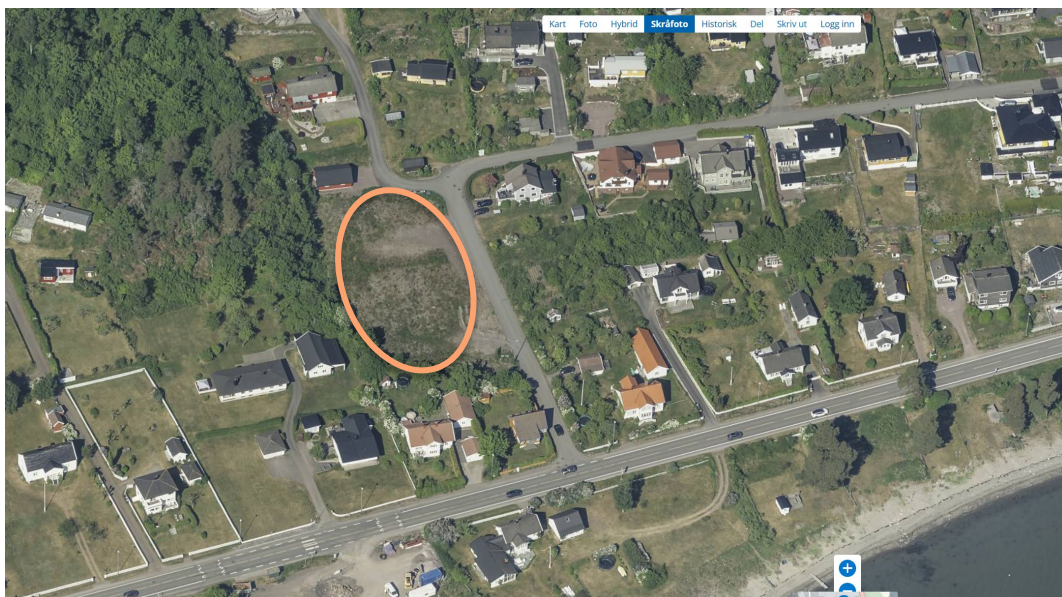


Figur 5 Friområdet på Feskjær

Arealet ligger nær det attraktive Feskjær friområde som i de senere år er rustet opp med lekeplass og møblering for en sosial møteplass. Arealet benyttes mye både av lokalbefolkning og tilreisende i badesesongen, men også fra tidlig vår til sein høst. Det er også god tilgang til attraktive friluftsområder i skog mot vest og sør.

3.2 Arealbruk og landskap

Arealet ligger i dag som et åpent, grasdekket tomteområde. Arealet er omgitt av boligbebyggelse på 3 sider, men grenser til skog på sørsiden. Tomta er jevnt skrånende fra vest mot øst. Høydeforskjell fra øverst til nederst er 8 meter. Det har tidligere vært gjennomført anleggstiltak på arealet.



Figur 6 Stangsåsen. Tomteområdet er markert.

3.3 Geotekniske forhold

Det er utført grunnboringer på eiendommen. Borplan vises i nedenstående figur. Øst for eiendommen ligger fjellåsen Rønningsåsen. Innmålt terrenghøyde i borpunktene varierer fra kote +23.4 vest for eiendommen til kote +8.6 i øst. Det er målt inn fjell i dagen rett syd for eiendommen. Borpunktene viser ellers overordnet grunt til fjell for øvre del av tomtearealet. Lengst ned i borpunkt 5 er det dypt til fjell og det er påvist kvikkleire i grunnen under et lag av siltig, leirig og grusig sand.



Figur 7 Borplan for grunnundersøkelser (Grunnteknikk AS)

Geotekniker har vurdert fare for kvikkleireskred iht. prosedyre i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Utredningen konkluderer med at eiendommen ikke ligger innenfor et løse- eller utløpsområde for områdeskred. Områdestabiliteten for planlagt tiltak er derfor tilfredsstillende.

3.4 Grunnforurensning

Det er ikke kjente kilder til grunnforurensning på eiendommene. Gjennomgang av historiske luftfoto avdekker ikke aktivitet som kan forbindes med risiko for grunnforurensning.

3.5 Luftforurensning

Kilden til luftforurensning vil primært være trafikk på Åsgårdstrandsveien.. Nitrogendioksid (NO₂) er på grunn av utskiftning av bilparken ikke et problem. Svevestøv (PM₁₀) kommer primært fra oppvirvling av veistøv. Ved lave hastigheter er det mindre veislitasje, mindre

veistøv og mindre oppvirvling. Det kan på våren etter en vinter med piggdekk og strøing være en kort periode det kan være en risiko for høye konsentrasjoner noen få døgn i året, men det kan avbøtes ved god vårfeieing og -vasking.

Generelt er det ved ved:

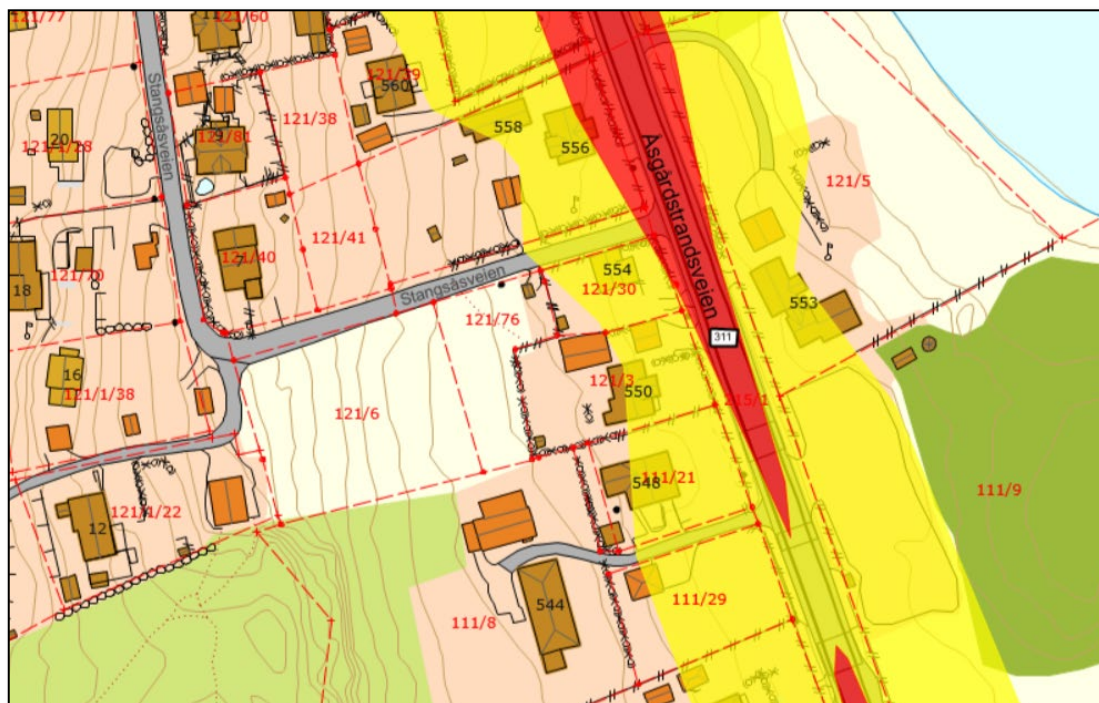
- trafikkvolum under 5.000 ÅDT,
- normal tungtrafikkandel på ca 8 % og
- hastigheter under 60 km/t,

ikke risiko for overskridelser av grenseverdier for luftforurensning fra veitrafikken. Det er gjort studier på konsentrasjonen i ulike avstander fra vei, og svevestøvkonsentrasjonene avtar raskt. Bare 20-25 meter fra veien tyder disse NILU-studiene på at konsentrasjonene blir halvert.

I planområdet er nærmeste avstand mellom bolig/uteoppholdsareal og nærmeste kjørebane på hoveveien 55 meter. Fartsgrensen er 40 km/t og trafikkmengden (ÅDT) er 3600 kjt/døgn. Ut fra disse parametrene er svært liten sannsynlighet for overskridelser av grenseverdiene for luftforurensning ved disse boligene.

3.6 Støy

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



Figur 8 Støykartlegging veg (Statens vegvesen)

3.7 Kulturminner

Kulturminnemyndigheten kjenner ikke til at planen berører kulturminner/kulturmiljø fredet etter kulturminneloven. De kjenner heller ikke til at andre kulturminner/kulturmiljø med regional eller nasjonal verdi berøres.

3.8 Sosial infrastruktur

Skoler:

- Volden skole, barneskole; 3,2 km mot sør med gang- og sykkelveg på hele strekningen, foreløpig fra Saltkoppgata. Hyppig bussforbindelse. Skolen har cirka 150 elever og ligger i landlige omgivelser. Det går skolebuss fra Tønsberg, gjennom Slagen/Romsveien og via Åsgårdstrandsveien tilbake til Volden og Ringshaug.
- Tønsberg Montessoriskole på Jareteigen, barne- og ungdomstrinn: Det er bussforbindelse via Åsgårdstrand, 6,1 km. Samme vei er det gang-sykkelvegforbindelse med unntak av strekningen bort til Åsgårdstrand. Alternativ rute er 5,2 km via Saltkoppgata, hovedsakelig på lite trafikkerte landeveier uten gang-sykkelveg.
- Ringshaug skole, barneskole og ungdomsskole; avstand 6,4 km med gang- og sykkelveg på hele strekningen. Hyppig bussforbindelse, også skolebuss. Skolen har 255 elever.

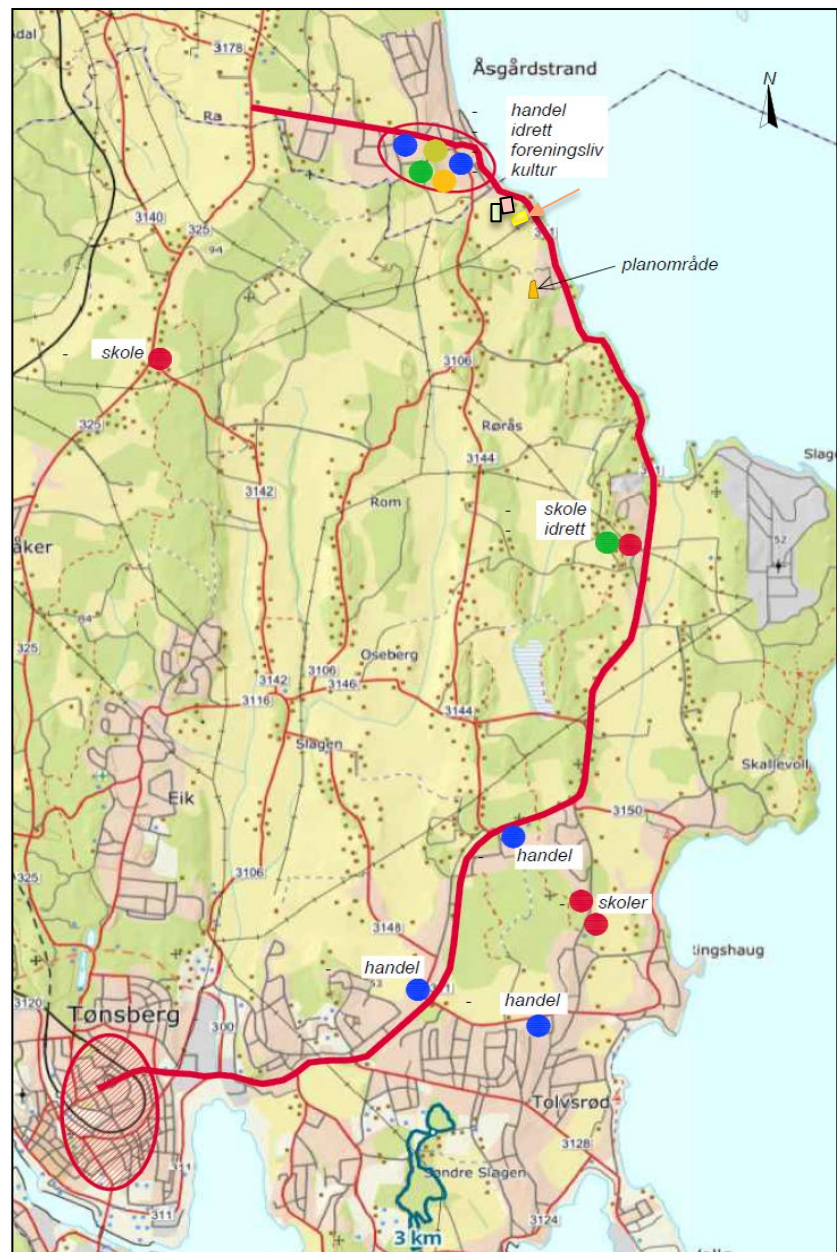
Barnehager i nærheten:

- Rørås gårdsbarnehage: Privat, 2,3 km via Saltkoppgata
- Tønsberg Montessori barnehage: Privat. 6,1 km via Åsgårdstrand, 5,2 km via Saltkoppgata
- Brekke naturbarnehage: Privat, 4,8 km langs Åsgårdstrandsveien
- Ilebrekke barnehage: Kommunal, 6,1 km langs Åsgårdstrandsveien

Sosialt

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

Boligområdet blir liggende med god og nær adkomst til det kommunale friområdene på Feskjær som i tillegg til å være en svært populær badeplass, og er i den senere tid også utviklet med en attraktiv lekeplass. Området har utviklet seg til å bli en viktig møteplass for folk i nærområdet.



Figur 9 Skoler, handel og tettsteder

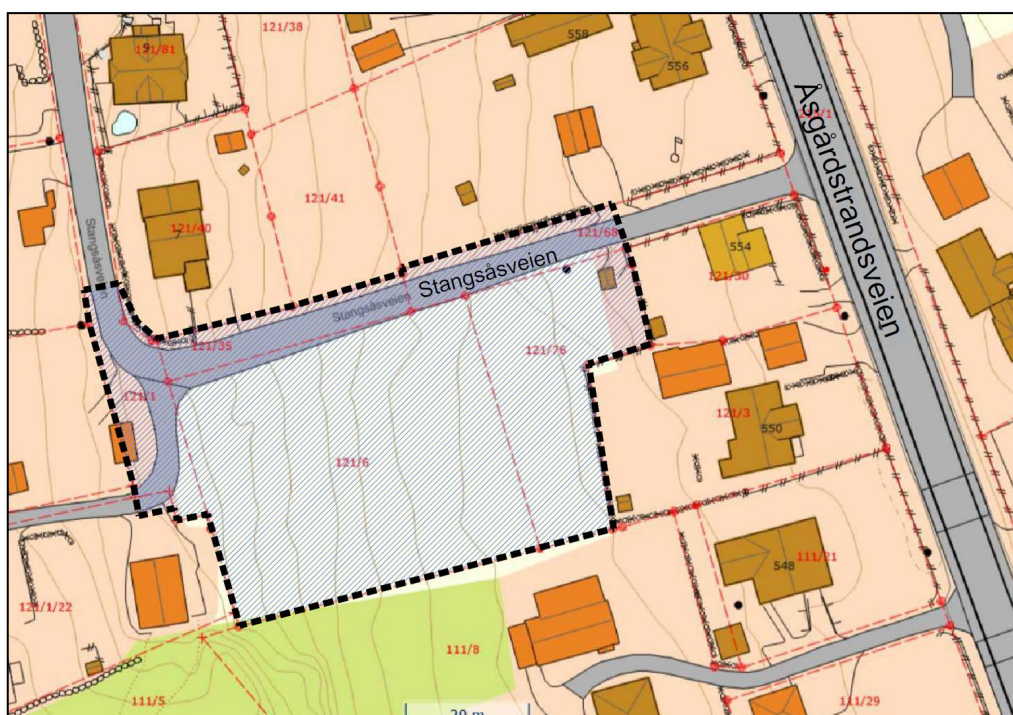
4 Planprosessen

4.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Forslagsstiller utarbeidet planinitiativ datert 29.11.2024. Dette var illustrert med en mulighetsstudie utarbeidet av KB Arkitekter AS. Kommunen behandlet planinitiativet og innkalte etter det til et oppstartsmøte som ble avholdt 13.1.2025. Referat fra oppstartsmøtet foreligger.

4.2 Varsel om oppstart av detaljregulering

Oppstart av planarbeid ble varslet igangsatt 27. januar 2025. Frist for uttalelser ble satt til 26.2.2025. Varslingen ble kunngjort i Tønsbergs Blad og samtidig publisert på kommunens karttjeneste. Grunneiere og festere i området, samt regionale myndigheter og diverse organisasjoner er varslet ved brev. Det er etter dette kommet inn 7 merknader. Nedenfor gis en oppsummering av uttalelsene som gjengir hovedessensen i uttalelsene. For full gjengivelse av uttalelsene henvises til de originale tekstene i innspillene.



Figur 10 Område som ble varslet regulert

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 26.2.2025

Statsforvalteren har kapasitetsproblemer og har ikke kunnet prioritere saken. De vil eventuelt kommentere saken ved offentlig ettersyn.

Statsforvalterens gjengir sin generelle beskrivelse av nasjonale interesser

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet er ikke konkret og kommenteres derfor ikke særskilt.

2. Vestfold fylkeskommune, datert 26.2.2025

Utbedring av krysset Stangsåsveien x Åsgårdstrandsveien og gs-vei fra Stangsåsveien til Saltkoppgata må innarbeids i en rekkefølgebestemmelse knyttet til første brukstillatelse innenfor området. Reguleringsplanen må ikke være til hinder for gjennomføring av ønsket avkjørselssanering.

Fylkeskommunen har ut over dette ingen vesentlige merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsbestemmelsene foreslås med rekkefølgebestemmelser knyttet til gang- og sykkelveiutbyggingen med ny kryssløsning. Det har vært dialogen med fylkeskommunen om grensesnittet mellom de to planene.

3. NVE, datert 12.2.2025

NVE's innspill er av generell karakter og tar for seg tema som

- Skredfare; områdesikkerhet må dokumenteres
- Flom og erosjon
- Klimatilpasning og overvannshåndtering; planforslaget må vise hvordan overvannshåndtering tenkes løst
- vassdrag- og grunnvannstiltak
- allmenne interesser i vassdrag

Det pekes spesielt på at området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Også flomfare omtales spesielt i uttalelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar NVE's innspill til etterretning. Når det gjelder grunnstabilitet er det gjort undersøkelser og det er påvist områdesikkerhet basert på metodikk fra NVE's veileder. Tiltak for fordrøyning av overvann med flomveier framgår av VAO-planen..

4. Lede, datert 17.2.2025

Lede har en nettstasjon innenfor området som må hensyntas i planarbeidet. Det redegjøres for Lede sinde standard krav til planer og utbygginger med behov for strømtilførsel.

Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Nettstasjoner med areal over 12 m2 skal reguleres og skilles ut som egen tomt.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har hatt dialog med Lede om tilgangen på strøm til boligene. Som et utgangspunkt legges til grunn at eksisterende nettstasjon kan benyttes for å forsyne det antall boliger det er snakk om i planområdet.

5. Velforening og veilag, datert 25.2.2025

Foreningene er bekymret for trafikkikkerhet og bomiljø som følge av trafikkøkning. Utkjøring fra tomte mot vest bør unngås av hensyn til trafikkikkerhet. Sti som fører mot skogsområde må beskyttes mot trafikk.

Ønsker sikker gangløsning langs nedre del av Stangsåsveien. Gang- sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien må være ferdigstilt før byggearbeidene starter.

Utforming av boliger må tilpasses strøkets karakter. Ta hensyn til utsikt for omkringliggende boliger.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller vurderer at trafikkøkningen vil være marginal i forhold til dagens samlede trafikk fra området. Den belaster for øvrig kun den nederste delen av veisystemet. Som følge av det legger vi til grunn at trafikkikkerhet vil endres i svært liten grad. Vi forstår også at omregulering av krysset Stangsåsveien x Åsgårdstrandsveien vil innebære bedring av siktforholdene, noe som i seg selv vil bedre trafikkikkerheten.

Planen foreslås uten utkjøring mot vest. Det reguleres en sone for en offentlig tilgjengelig gangforbindelse mot skogen øverst på tomte.

Det legges ikke opp til separat gangveiløsning i Stangsåsveien. Stangsåsveien foreslås imidlertid med veibredde 4,5 meter inklusive skulder. Det gir rom for en breddeutvidelse ut over dagens bredde på ca. 3,8 meter. Planen inneholder rekkefølgebestemmelser knyttet til gang- og sykkelveiutbyggingen.

På grunn av sterkt fallende terreng fra naboene på vestsiden kan vi vanskelig se at småhusbebyggelse kan ta bort nevneverdig utsikt fra disse eiendommene. Som det framgår av planinitiativet planlegges for frittliggende småhusbebyggelse slik det er også ellers i Stangsåsen.

Forslagsstilleren tillater seg ellers å nevne at 4 nye boenheter tilknyttet Stangsåsveien også vil bidra til øke veilagets muligheter til å drifte veisystemet, noe vi ville anta er positivt for om området.

6. Line Cicilie og Thomas Weinholt, Anne Johanne Enger, datert 20.2.2025

Uttalelsen kommer med bakgrunn i erfaringene med reguleringsprosessen for gang- og sykkelvegen.

Tomteeierne er innforstått med tilrettelegging for småhusbebyggelse, men har følgende innvendinger:

- Savner helhetlig plan for gang- og sykkelveiforbindelse fra Saltkoppgata til Åsgårdstrand. Mener strekningen fra Stangsåsveien til Åsgårdstrand er mer presserende å bygge enn den som nå reguleres.
- Mener omtalen i planinitiativet om mulig avkjøring via planområdet virker forvirrende
- Det forventes at eventuelt tapt areal øst for boligene kompenseres med tilsvarende areal bak dagens eiendomsgrenser

- Mener det er ulogisk at utbyggingen ikke medfører trafikkøkning når den samtidig betinges av gang- og sykkelvegutbygging

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller ser på en utbygging av gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien som et positivt tiltak for trafiksikkerheten og har ikke bestemte synspunkter på utbyggingstakt eller rekkefølge. Vi legger til grunn at det på sikt blir videreført en løsning helt til Åsgårdstrand.

I planinitiativet er det pekt på at en løsning for adkomst fra vest til tomteeiernes eiendommer dersom det er ønskelig for dem. Dette er ikke noe selvstendig behov forslagsstiller har for bruk av sin eiendom. Forslagsstiller kan ikke uten videre legge til grunn at eventuelt arealtap for to eiendommer langs Åsgårdstrandsveien skal kompenseres ved en utvidelse inn på forslagsstillers grunn.

I planinitiativet beskrives at trafikkøkningen vil være marginal i forhold til dagens samlede trafikk fra området. Det vises ellers til kommentaren til velforeningens innspill hva gjelder trafiksikkerhet.

7. Bjørn Lindstad, datert 25.2.2025

Lindstad er i utgangspunktet positiv til bygging av 4 nye eneboliger, men forutsetter at dette er lave bygg. 2 etasjer kan bli ruvende. Mener møneretning må være øst-vest. Utnyttelsesgrad bør ikke overstige 25 %. Husene bør tilpasses eksisterende terreng. Ønsker gode illustrasjoner og stedsanalyse.

Lindstad beskriver situasjonen ved veiadkomsten på vestsiden og beskriver denne som en gang- sykkelveg. Stien til skogen omtales også. Anbefaler at alle husene får adkomst fra Stangsåsveien mot nord.

Gang- sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien må være ferdigstilt før byggearbeidene starter. Det bør vurderes om planarbeidet bør vente til den pågående reguleringen av gang-sykkelveg er ferdig.

Forslagsstillers kommentar:

Stangsåsen består i dag av en blanding av 2 og 1 etasjes frittliggende småhusbebyggelse med en overvekt av hus i 2 etasjer. Det er naturlig at reguleringsplanen åpner for småhusbebyggelse med normale byggehøyder for den type hus. Lindstads fritidsbolig ligger 8-9 meter høyere enn nærmeste bolig innenfor planområdet. Ny bebyggelse vil derfor ha svært liten betydning for utsikten fra hans hus.

Maksimal utnyttelsesgraden er satt til $BYA=160\text{ m}^2$ på hver tomt. Begrunnelsen for dette er gitt i planbeskrivelsen nedenfor. Adkomsten til boligene blir fra Stangsåsveien på nordsiden.

Så lenge det legges inn rekkefølgebestemmelser knyttet til utbygging av gang- og sykkelveien er det ikke noe i veien for at planarbeidet for boliger kan pågå og vedtas nå.

4.3 Offentlig ettersyn

Planforslag med planutvalgets vedtak ble lagt ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelse 20. desember. I høringsperioden har det kommet inn 9 merknader fra nedenstående høringsparter. Oppsummeringene av uttalelsene med forslagsstillers kommentarer følger i eget notat.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedgrep

Tomta har gode kvaliteter med hensyn til solforhold og utsikt. Eiendommene ligger nær Åsgårdstrandsveien og Oslofjorden i øst.

Eiendommene framstår som en integrert del av boligområdet Stangsåsen. Den eksisterende bebyggelsen består for det meste av lave eneboliger i tradisjonelt formspråk og med saltak. Det er likevel ikke noen enhetlig bebyggelse. Husene varierer mye i dimensjoner, og det er innslag av flate tak og andre takformer.

Med sin beliggenhet et stykke fra tettstedssentrum, er det mest naturlig i dette området å ta utgangspunkt i skal, tetthet og struktur i eksisterende bebyggelse heller enn å legge opp til en svært høy tomteutnyttelse. Med det som grunnlag er valgt en løsning med 4 eneboliger med adkomster fra Stangsåsveien.

Utnyttelsesgraden er satt til til maks BYA=160 m² på hver av tomtene, utendørs parkering ikke medregnet. Bebyggelsesstrukturen i området er eneboligbebyggelse. Utbyggingsområdets form gjør at det ligger veldig godt til rette for 4 tomter.

Det er felles adkomst for to og to hus lagt på østsiden (nedsiden) av husene. Boligene forholder seg til terrengfallet ved at underetasjenivå på de to øverste boligene er trukket delvis inn i terrenget.

5.2 Bebyggelsen

Illustrasjonene for bebyggelsen viser i hovedsak kun som en modell for ytre rammer av husene. Reguleringsplanen fastsetter ikke detaljert husform og design. Dette er det heller ikke tatt konkret stilling til på reguleringstidspunktet. Det legges opp til saltak for tilpasning til takformen som er brukt på de fleste husene i Stangsåsen. Ved å holde seg til 2 etasjes bygg får man også bebyggelse som i skala ikke skiller seg fra øvrig bebyggelse. Bebyggelsen er illustrert med møneretning øst-vest.

Høydebegrensning i reguleringsbestemmelsene fastsetter både maksimal gesims og mønehøyde i forhold til terreng og maksimal kotehøyde på topp møne. Høyder for husene som ligger det mest skrånende terrenget (tomt 1 og 4) er gitt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Dette medfører at 1 etasje må trekkes inn og ned i terrenget.

Organiseringen av bebyggelsen gis av byggegrensene og at adkomsten ligger på østsiden av husene. Innganger, romdeling og vindusløsninger vil organiseres med utgangspunkt i dette og forholdet til solretninger og utsikt. Det kan legges opp til uteplasser både på bakkenivå og på tak over garasjer eller underliggende rom.

Etableres det hybler i husene skal det ikke framstå som egne boenheter, men være integrert i boligen. Kvalitetskrav for hybler er inntatt i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel.



Figur 11 Illustrasjon av eneboligbebyggelse på de fire boligtomtene sett fra sørøst

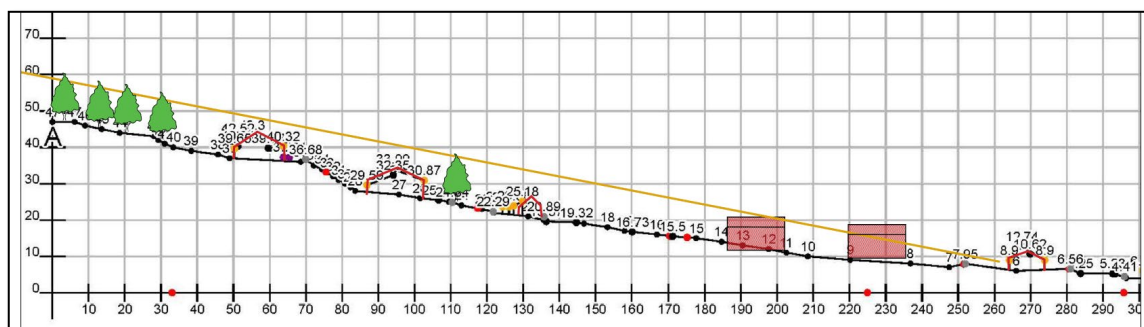


Figur 12 Illustrasjon av eneboligbebyggelse på de fire boligtomtene sett fra nord

5.3 Solforhold

Solforholdene på tomtene vil være som i Stangsåsen for øvrig med svært gode solforhold tidlig på dagen og noe tidlig solnedgang som følge av åsryggen i vest.

Skyggevirkning av bebyggelsen både internt på tomtene og mot omgivelsene er illustrert i tegningsheftet som følger som vedlegg. Sol- og skyggeforhold er for noen utvalgte tidspunkt er vist nedenfor. Generelt vil solforholdene påvirke de nærliggende tomter lite. Unntaket fra dette kan være noe skyggevirkning mot eksisterende tomter på nedsiden (øst) ved lav ettermiddags-kveldssol tidlig vår og sen høst. Omfanget av dette er imidlertid noe usikkert da skyggevirkninger av terreng, bebyggelse og vegetasjon lenger opp i åsen inntreffer omtrent samtidig.



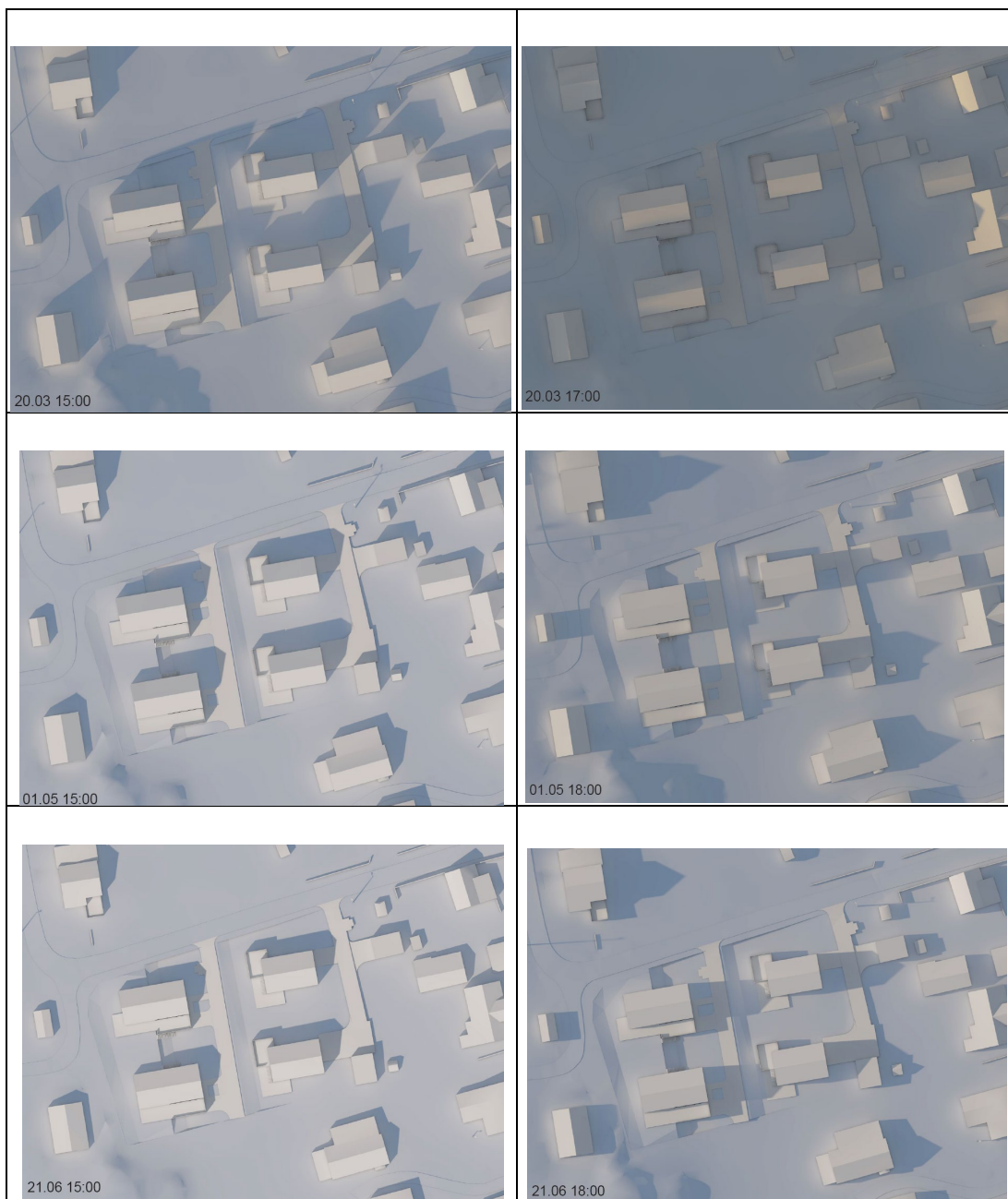
Figur 13 Terrengsnitt fra toppen av Stangsåsen i vest til Åsgårdstransveien i øst. Røde bygg angir maksimal høyde ny bebyggelse



Figur 14 Tomtearealet sett fra nord (kilde: 1881 kart)

Skyggevirkning fra trær på sydsiden, spesielt for tomt 4 (sørvest) som ligger nær eksisterende LNF-område med skog, er vurdert spesielt (se skråfoto). En del av

kantvegetasjonen mot sør ligger innenfor tomte og vil kunne fjernes eller holdes nede av tomteeierne. Slik det fremstår i dag er det trær og busker som ikke blir veldig høye, bl.a. hegg som står i denne overgangssonen. Skogen har preg av å være naturskog og ikke spesielt intensivt drevet produksjonsskog. Det er ikke sannsynlig at trærne vil vokse spesielt høye. Høyde på trærne vil variere over tid med tynning og uthogster. Som det framgår av skyggene på bildet er det ikke spesielt omfattende skyggevirkning på tidspunktet bildet er tatt.



Figur 15 Solstudier 20. mars/22. september kl.15 og 17, 1. mai/12. august kl. 15 og 18, og 21. juni kl. 15 og 18.

Merk: Modellen omfatter ikke toppen av Stangsåsen og skyggevirkninger av terreng kan oppstå før skygge fra bebyggelse

5.4 Adkomst og parkering

I forbindelse med pågående regulering av gang- sykkelveg fra Saltkoppgata til Stangsåsen vil det mest sannsynlig bli regulert en forbedret kryssløsning på Åsgårdstrandsveien, blant annet med vesentlig forbedrete siktforhold. Grensesnittet i de to planene er avsatt i dialog med fylkeskommunen og kommunen etter offentlig ettersyn.

Forslagsstiller har hatt dialog med Vestfold fylkeskommune om planleggingen. Reguleringen av gang- og sykkelveien vil mest sannsynlig legge til grunn at adkomster for eksisterende boliger og fritidshus på strekningen løses med innkjøring fra Åsgårdstrandsveien. Stangsåsveien er i dag privat eid. Verken fylkeskommunen eller kommunen ser behov for å regulere Stangsåsveien til kommunal vei, og den foreslås fortsatt å være privat.

I planforslaget foreslås Stangsåsveien regulert cirka i dagens trase med veibredde 4,5 meter inklusive skulder. Dette gir reguleringsmessig rom for en breddeutvidelse fra dagens bredde på 3,8 meter på denne strekningen (litt varierende bredde). Da det er privat vei er det ikke krav om særskilt godkjenning av tekniske planer for veien.

Det er vurdert ulike alternativer for adkomst til boligene. Etter en samlet vurdering er man kommet til en løsning med to kjøreadkomster til henholdsvis to og to boliger direkte fra Stangsåsveien. Rett til kjøreadkomst til de to sørlige tomtene er i planen sikret ved bestemmelse som angir at disse skal ha kjøreadkomst over de respektive nordlige tomtene. Videre detaljering av adkomstretten må sikres gjennom tinglyste klausuler på tomtene. Klausuleringen må også omfatte rett til plassering av avfallsbeholdere ved Stangsåsveien for de sørlige tomtene.

Det er lagt opp til parkeringskrav i tråd med kommunenplanens norm, det vil si 2 p-plasser pr. boenhet. Dette er på illustrasjonen løst med en plass i garasje/carport og en plass umiddelbart utenfor garasjen. Det kan ved prosjektering av bebyggelsen bli valgt andre løsninger som bedre ivaretar lokale ønsker.

Garasje tomt nr. 2 er i illustrasjonene vist bak trafoen øst på tomten. Dette gir en rasjonell arealdisponering av denne tomten. Det går en vannledning med byggeforbudssone 4 meter på hver side. For å muliggjøre denne garasjeplasseringen er det foreslått å fravike denne avstanden ned til minimum 3,1 meter der garasjen kan bygges. Hvis bygging skjer nærmere enn 4 meter gjelder likevel krav om dyp fundamentering eller spunt som muliggjør oppgraving av ledning uten utrasing eller skade på bygg.

5.5 Tursti

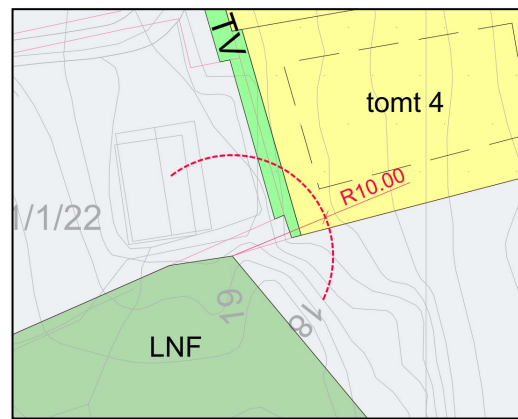
Mellom Stangsåsveien og en tursti i skogen sørvest for planområdet er det mange turgåere som krysser over nedre del av naboeiendommen Stangsåsveien 12. Det synes som at turgåere i praksis benytter grusarealet langs østveggen på garasjen.

For hele Stangsåsen er det ønskelig å opprettholde en snarvei til turområdet her. I reguleringsplanen avsettes en meter langs østre del av gbnr. 121/6 til turvei. Avlastning av

gangtrafikk langs garasjen i Stangsåsveien 12 kan i enda større grad oppnås dersom grunneieren der avsetter en tilsvarende sone også på sin eiendom.

5.6 Avstand landbruksareal

Illustrasjonen viser hvordan LNF (skog) i kommuneplanen er beliggende i forhold til det sørvestre hjørnet av planområdet. Sirkelen viser avstand 10 meter fra «hjørnet» av landbruksarealet. Siden landbruksarealet og regulert boligareal ikke grenser mot hverandre og at det kun er hjørner av disse arealene som ligger mot hverandre, har det etter forslagsstillers mening liten nytte å regulere en egen buffersone. Det er i tillegg stor høydeforskjell mellom arealene der skogen ligger 4-5 meter høyere enn tomtearealet. Byggegrensen ligger under enhver omstendighet mer enn 10 meter fra LNF.



Figur 16 Detalj sørvestre del av planområdet med avstand til LNF-område

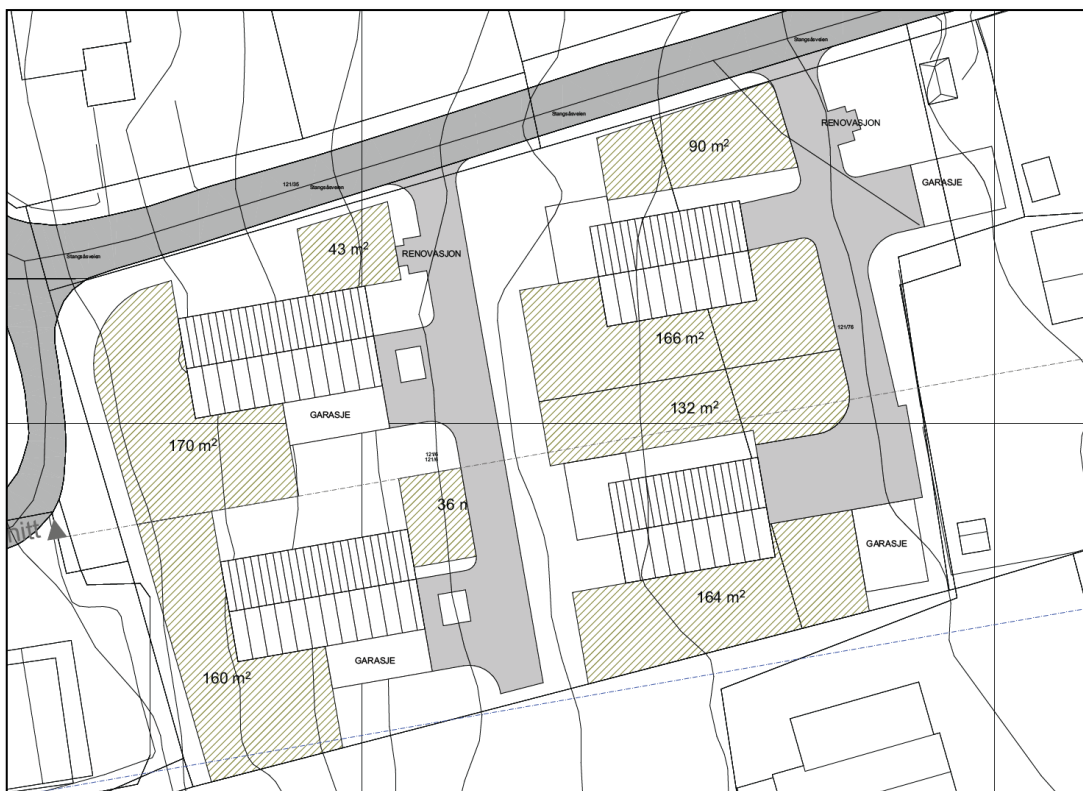
5.7 Universell utforming

Krav i teknisk forskrift hva gjelder universell utforming skal ivaretas.

5.8 Uteoppholds- og lekearealer

Krav til uteoppholdsareal for eneboliger er 150 m² pr. boenhet. Disse arealene skal ha gode solforhold og ellers være skjermet for sterk vind, støy og luftforurensning. Skissen nedenfor viser tilgjengelige uteoppholdsarealer innenfor disse normkravene. I tillegg vil beboerne ha tilgang til verdifulle oppholdsarealer med gode solforhold på bygde terrasser og balkonger.

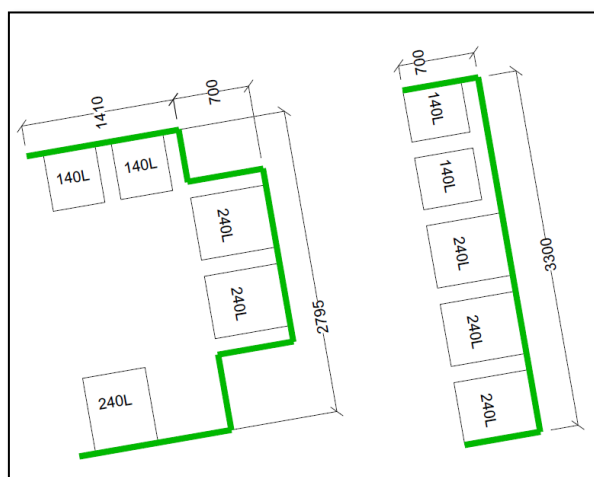
Det er ikke krav til etablering av særskilt lekeplass for boligutbygginger under 5 boenheter. Muligheter for lek beskrives nærmere under tema barn og unges oppvekstvilkår i kapittel 6.



Figur 17 Illustrasjon tilgjengelige uteoppholdsarealer

5.9 Renovasjonsløsning

Plass for renovasjon planlegges ved hver enkelt avkjøring organisert i fellesanlegg for to og to boliger. Mest hensiktsmessig legges disse nærmest Stangsåsveien, likevel slik at de ikke er til hinder for regulert friskt. Det legges ellers til grunn at tomteeierne selv finner en organisering og plassering som er mest hensiktsmessig for sin egen tomteløsning.



Figur 18 To eksempler på organisering av avfallsbeholdere for to boliger. Avfallsplassene kan skjermes av gjerde eller hekk

5.10 Energiløsninger

Boligene ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det er ikke tatt stilling til løsning for energiløsning for varmebehovet. Det er relativt kort til fjell i området og det vil være gode muligheter for å etablere bergvarmeløsninger felles for alle fire husene. Enovas program for tilskudd til klimavennlige energiløsninger endres fra tid til annen. Dette vil vurderes ut fra tilgjengelige teknologier og tilskuddsregime på det tidspunkt boligene prosjekteres. For strømbehovet vil solenergianlegg på skråtak være aktuelt og ikke i strid med reguleringen.

Flomveier er vurdert og tilpasses eksisterende terreng. Ved store nedbørshendelser ledes vannet i grønne grøfter rundt planområdet og videre til eksisterende flomveier mot Åsgårdstrand og ut i Oslofjorden.

5.11 Overvann

Det er utarbeidet en kommunalteknisk plan (VAO-plan) som beregner overvannsmengder fra utbyggingsområdet. Overvannshåndteringen følger treleddsstrategien i henhold til Tønsberg kommunes veileder.

Overvann fra mindre regnhendelser (2-års regn) håndteres lokalt gjennom infiltrasjon i vegetasjonsarealer og permeable flater. Takvann og overflateavrenning ledes direkte til infiltrasjonsgrøfter eller andre egnede infiltrasjonsarealer. Grunnundersøkelser og infiltrasjonstester viser infiltrasjonskapasiteter mellom 0,02 og 0,10 l/s·m².

For å håndtere overvann fra større regnhendelser (25-års regn) etableres en åpen infiltrasjonsgrøft med dobbel funksjon som fordrøyning og videre infiltrasjon. Grøften plasseres langs veien og dimensjoneres med ca. 1,0 m bredde og 0,2 m vannførende dybde. Beregninger viser at grøften gir et tilgjengelig volum på cirka 7,65 m³, tilsvarende akkumulert restvolum som ikke håndteres direkte via infiltrasjon. Løsningen følger anbefalingene i kommunens Temablad 03 – Infiltrasjonssone og sikrer håndtering av overvannet uten behov for tilknytning til kommunalt overvannsnett.

Flomveier er vurdert og tilpasses eksisterende terreng. Ved store nedbørshendelser ledes vannet i grønne grøfter rundt planområdet og videre til eksisterende flomveier mot Åsgårdstrand og ut i Oslofjorden.

5.12 Teknisk infrastruktur

Vann og spillvann

Nye VA-ledninger ble lagt ned i Stangsåsveien av Tønsberg kommune for få år siden. Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunal vannledning Ø150 mm i Stangsåsveien. Det er i dag tilrettelagt for to stikkledninger, og det skal etableres ytterligere to nye Ø32 mm ledninger for å sikre separat vannforsyning til hver boenhet. Brannvann dekkes gjennom eksisterende brannkummer plassert i veikryss øst og vest for planområdet.

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.

Spillvann føres med selvfall til kommunal spillvannsledning Ø160 mm PVC i Stangsåsveien. Det er tilrettelagt for to stikkledninger Ø110 mm, som vurderes som tilstrekkelige for dimensjonerende mengde på ca. 2,0 l/s.

Elektro

Forslagsstiller har vært i dialog med nettselskapet. Eksisterende trafo i nettstasjonen på tomte har ikke tilstrekkelig kapasitet til 4 nye boliger og må byttes ut med en trafo med høyere effekt.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Naturmangfold

Det er ikke registrert naturtyper eller påvist særlige artsobservasjoner innenfor planområdet. Tomtene ble benyttet av kommunen til riggområde og masselager i forbindelse med ledningsutbygging i Stangsåsen i 2019. Det er etter det ikke noe gjenværende naturlig vegetasjon i området. Det kan derfor ikke påvises særlige naturverdier på tomtene.



Figur 19 Stangsåsveien og planområdet under kommunens ledningsprosjekt i 2019 (kilde: Google)

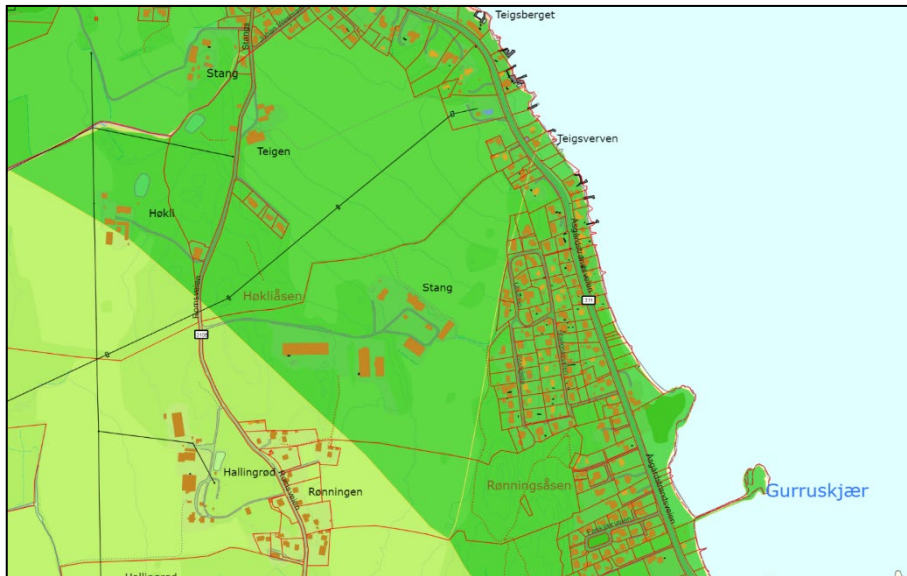
Det er registrert naturverdier i strandsonen øst for fylkesveien. Disse arealene vil imidlertid ikke påvirkes av utbyggingen.

Det er registrert forekomst av fremmede arter på tomten; canadagullris, berberis, lupin og rødhyll. Det er nettopp foretatt beitepussing på arealene noe som effektivt vil redusere forekomsten av rødhyll og berberis. Gullris og lupin vil komme tilbake neste år, men det er planen å videreføre med beitepussing fram til utbygging. Det som måtte være igjen av fremmede arter ved oppstart av anleggsarbeider vil håndteres i den forbindelse, jfr. planbestemmelse.

6.2 Landskap

Tomtearealet ligger innenfor en sone langs kysten som i kommunens temakart for landskap har fått verdien «enestående». Ny bebyggelse vil imidlertid ligge innenfor den etablerte strukturen av bebyggelse og vil ikke på noe punkt kunne framstå med silhuettvirkning. Når man beveger seg langs Åsgårdstrandsveien vil man på grunn av annen bebyggelse og vegetasjon langs veien bare kunne se de nye husene glimtvis. For å illustrere visuell virkning av bebyggelsen fra et sted som mange oppholder seg er et punkt sentralt på Feskjær friområde valgt som standpunkt. Fotomontasjen nedenfor gir et bilde på hvordan ny

bebyggelse kan framtre. Vurderingen er at ny bebyggelse ikke vil oppleves som negativt for landskapet i området.



Figur 21 Landskapsverdi (kilde: Tønsberg kommune temakart). Mørk grønn farge angir landskapsverdi "enestående"



Figur 20 Fotomontasje av ny bebyggelse sett fra ståsted midt på Feskjær (KB arkitekter)

6.3 Barn og unges oppvekstmiljø

Lek og opphold for barn og unge innenfor området vil i hovedsak være inne på tomtene som er godt skjermet mot trafikkfare og annen helsefare. Det er etablert et stort og spennende lekeplassanlegg både for små og litt større barn på Feskjær kun 150 meter fra boligene i planområdet. For å komme dit må man krysse Åsgårdstrandsveien. Kryssing skjer i gangfelt med fartshumper på begge sider. Mindre barn bør likevel ikke krysses alene, men må ha voksen følge til lekeplassen. Planområdet grenser ellers direkte til skog med spennende mulighet for uorganisert lek og aktivitet.

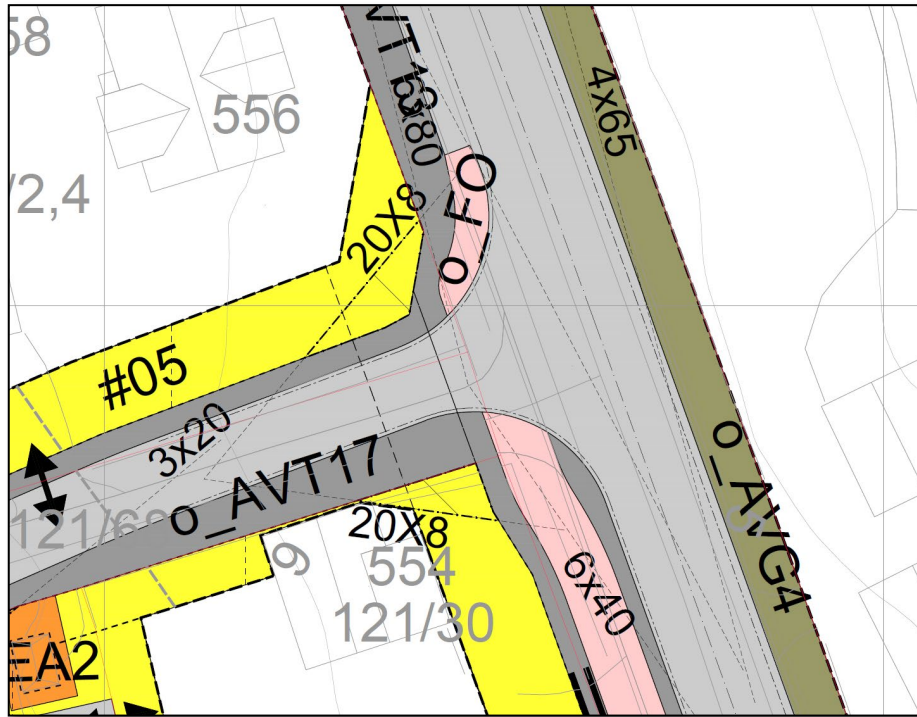
Området som skal bebygges har over lengre tid vært et åpent område som i noen grad kan ha blitt brukt av barn til uorganisert lek. Det er imidlertid ingen tilretteleggingstiltak eller spesielle forhold som gjør området attraktivt for dette.

Det er en forutsetning for etablering av boligene at gang- sykkelvei er etablert fra Stangåsveien til Saltkoppgata. Det vil etter det være kontinuerlig gang- og sykkelvei til både barne- og ungdomsskole som området sogner til. Mye fritidsaktiviteter vil likevel være knyttet til Åsgårdstrand der det foreløpig ikke er etablert separat løsning for gående og syklende. Veien er på den strekningen bygget med brede skuldre på begge sider.

6.4 Trafikk og trafiksikkerhet

Basert på en bilturfaktor på 4 kjt/døgn per ny boenhet anslås trafikkmengden som genereres av utbyggingen å bli ÅDT 16 kjt/døgn. Åsgårdstrandsveien har en ÅDT på 3600 kjt/døgn. Økningen på hovedveien vil bli marginal. Krysset med Åsgårdstrandveien er under regulering og det legges til grunn at det vil bli utbedret for bedre trafiksikkerhet.

Antall tomter med hus som i dag kjører til vegsystemet i Stangsåsen er ca. 50. Av disse er det en del fritidsboliger. Utbygging av 4 nye enheter nederst i Stangsåsen vil medføre en liten økning av trafikkmengden ved utløpet av veisystemet. Økningen vil ikke gi kapasitetsproblemer. Vegen er smal, men har fått en viss oppgradering siste år. Endringen i trafikkmengde vurderes derfor ikke å gi vesentlig endring av trafiksikkerhetsforholdene, forutsatt utbyggingen av kryssløsningen ved Åsgårdstrandsveien.



Figur 22 Kryss Stangsåsveien x Åsgårdstrandsveien - planutkast Vestfold fylkeskommune

Det er senket hastighet til 40 km/t forbi Feskjær og krysset med Stangsåsveien. Det gir god trafikk for krysningspunktet som er etablert her. Trafiksikkerhet for gående og syklende langs Åsgårdstrandsveien er beskrevet foran.

6.5 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som følger plandokumentene. Det er ikke funnet noen potensielt vesentlige risikoelementer som krever videre oppfølging.

Vedlegg

	Dokument	Dato
Formelle dokumenter	Forslag til reguleringsplankart i pdf- og sosi-format (Orre AS)	13.5.2026
	Forslag til reguleringsbestemmelser (Orre AS)	25.6.2026
	Planbeskrivelse (Orre AS)	25.6.2026
Utredninger	Stangsåsveien - grunnundersøkelser (Grunnteknikk AS)	10.2.2025
	Stangsåsveien – områdestabilitet (Grunnteknikk AS)	20.2.2025
	Kommunalteknisk plan: - notat renovasjon - Vann-, avløp og overvannsrapport – Rev.A (Envidan)	25.8.2025
	Stedsanalyse (Orre AS)	4.6.2025
	ROS-analyse (Orre AS)	4.6.2025
Illustrasjoner	Situasjonsplan	Tegningshefte fra KB arkitekter datert 20. mai 2025
	Fotomontasje 1 stk	
	Terrengsnitt	
	Oversikt MUA-arealer	
	Solstudier vår-/høstjevndøgn, 1.mai/26. august og sommersolverv	
	Perspektivillustrasjoner av bebyggelsen 6 stk	
Merknader	7 uttalelser til varsel om regulering med merknadsbehandling fra forslagsstiller	13.5.2026

