

Saksbehandler:
Øyvind Stigedal, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Stangsåsveien - 121/6 og 121/76 - planID 3905 20240246 - sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	04.09.2026	PS	088/26
Kommunestyret	16.09.2026	PS	111/26

Kommunedirektørens innstilling:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Stangsåsveien – 121/6 og 121/76 - planID 3905 20240246, med plankart datert 11.08.2026, bestemmelser datert 10.08.2026 og planbeskrivelse datert 25.06.2026.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 04.09.2026

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Stangsåsveien – 121/6 og 121/76 - planID 3905 20240246, med plankart datert 11.08.2026, bestemmelser datert 10.08.2026 og planbeskrivelse datert 25.06.2026.

04.09.2026 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Tilleggsforslag, foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet
BYA økes fra 180 kvm til 190 kvm pr tomt.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Ekstrøm (FRP) fikk 2 stemmer (FRP) og falt

UPB - 088/26 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Stangsåsveien – 121/6 og 121/76 - planID 3905 20240246, med plankart datert 11.08.2026, bestemmelser datert 10.08.2026 og planbeskrivelse

datert 25.06.2026.

16.09.2026 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Tilleggsforslag, foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet
BYA for tomtene settes til 190 kvm pr tomt.

Votering:

Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble enstemmig vedtatt.

Ekstrøms forslag fikk 7 stemmer (Frp, Inp) og falt.

KST - 111/26 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Stangsåsveien – 121/6 og 121/76 - planID 3905
20240246, med plankart datert 11.08.2026, bestemmelser datert 10.08.2026 og planbeskrivelse
datert 25.06.2026.

1. Sammendrag:

Orre AS har på vegne av Fjordlys AS utarbeidet privat forslag til detaljregulering av Stangsåsveien, gårds- og bruksnummer 121/6 og 121/76, som ligger nederst i boligområdet Stangsåsen, tett på Åsgårdstrandsveien og omlag 1,5 km fra Åsgårdstrand sentrum.

Hensikten med planen er å legge til rette for fire boligtomter med frittliggende småhusbebyggelse, tilhørende parkering og renovasjon.

Planforslaget ble fremmet av kommunen i UPB-sak 114/25 i møte 24.10.2025 med følgende 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:

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

Saksfremlegget med kommunedirektørens vurderinger ligger vedlagt.

Planforslaget ble sendt på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.11.2025–20.12.2025. Tønsberg kommune har mottatt 9 uttalelser til planforslaget.

Følgende myndigheter og naboer uttalte seg:

1. Vestfold fylkeskommune
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
4. Lede as
5. Stangsåsen velforening og Stangsåsen veilag (felles uttalelse)
6. Thomas Weinholdt, Åsgårdstrandsveien 550
7. Anne Johanne Enger, Åsgårdstrandsveien 554
8. Wenche Feen Stangsåsveien 7 og Bjørn Lindstad, Stangsåsveien 16 (felles uttalelse)
9. Schjolden og Skarpås, Åsgårdstrandsveien 556

De offentlige myndighetene har i hovedsak få merknader til planforslaget. Vestfold fylkeskommune vurderer at tidligere veifaglige merknader er ivaretatt. Statsforvalteren anbefaler bestemmelser om støy og luftkvalitet i bygge- og anleggsfasen. NVE anbefaler krav om geoteknisk prosjektering og at flomveier sikres i plankart og bestemmelser. Lede viser til behov for bestilling for å reservere kapasitet i strømmettet.

Uttalelsene fra velforeningen og naboene gjelder i hovedsak omfang og utforming av bebyggelsen, trafiksikkerhet og forholdet til den pågående reguleringen av gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien. Flere mener utnyttelsen er for høy og ønsker lavere utnyttelsesgrad. Det er også innspill om at bebyggelsen bør tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse, blant annet gjennom sokkeletasje og fastsatt møneretning. Flere etterlyser avklaring av forholdet mellom de to reguleringsplanene og av fremtidige adkomstløsninger. Velforeningen tar i tillegg opp behovet for å sikre god bredde og tilrettelegging for fri ferdsel på stien som er foreslått gjennom området, mens en nabo peker på fare for skader på egen eiendom som følge av grunnarbeider.

Uttalelsene er vurdert, kommentert og fulgt opp med forslag til endringer som i hovedtrekk består i:

- Det er presisert at det kun tillates eneboliger innenfor planområdet.
- Gesimshøyder for boligtomt 1 og 4 er justert ned fra 7 meter over ferdig planert terreng, til 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- Det er tilføyd bestemmelser om at all terrengbearbeiding skal skje ved terrassering og overganger skal være som skråningsutslag, ikke forstøtningsmurer.
- Det er likevel åpnet for unntaksvis støttemurer der skråningsutslag ikke er mulig av hensyn til terreng, adkomst eller tekniske anlegg. Slike støttemurer kan ikke være høyere enn 1,5 meter.
- Utnyttelsesgraden innenfor boligformålet er justert fra 30 % bebygd areal (BYA) samlet, til 180 m² BYA for hver tomt, som tilsvarer 26,1 % BYA.
- Det er stilt krav til at bebyggelsen skal ha saltak med hovedretning øst-vest. Kravet vil ikke gjelde for garasjer, mindre uthus og mindre bygningsdeler.
- Det er innført støykraft for anleggsperioden i henhold til Miljødirektoratets veileder T-1442.
- Det er stilt krav til hekk eller gjerde mellom turvei TV og de tilgrensende boligtomtene, og at evt. hekk skal anlegges slik at den ikke vokser utover tomtegrensen.

De foreslåtte endringene er forelagt forslagsstiller til kommentarer. Endringene har ikke blitt lagt ut til begrenset høring, da kommunedirektøren har vurdert at endringene ikke berører andre parter på en måte som tilsier et slikt behov.

På bakgrunn av kommunens vedtak ved første gangs behandling og innkomne uttalelser anbefaler kommunedirektøren å vedta planforslaget med endringene som fremgår av dette saksfremlegget.

Vedlegg:

Detaljregulering av Stangsåsveien - 121/6 og 121/76 - planID 3905 20240246 - sluttbehandling

Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Eierform til plankart - sluttbehandling

Planbestemmelser til sluttbehandling

Planbeskrivelse til sluttbehandling

Uttalelse fra LEDE

Plankart til sluttbehandling

Planbestemmelser til sluttbehandling med endringer markert

Uttalelse fra Vestfold fylkeskommune

Forslagsstillerens merknader etter offentlig ettersyn

Saksfremlegg fra første gangs behandling

Plankart til første gangs behandling

Planbestemmelser til første gangs behandling

Planbeskrivelse til første gangs behandling

Uttalelse fra NVE

Illustrasjoner

Uttalelse fra Schjolden og Skarpaas

Uttalelse fra Stangsåsveien 7 og 16 – Linstad og Feen

Uttalelse fra velforening og veilag

Uttalelse fra Anne Johanne Enger

Uttalelse fra Thomas Weinholdt

2. Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering av Stangsåsveien, gårds- og bruksnummer 121/6 og 121/76 ble behandlet første gang av Utvalg for plan- og bygg (UPB) i møte 24.10.2025 (sak 114/25), hvor utvalget valgte å fremme planforslaget.

Planforslaget har vært sendt på høring og har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 07.11.2025–20.12.2025. Forslaget legges nå frem for sluttbehandling. I saksfremlegget følger kommunedirektøren opp UPBs vedtak fra første gangs behandling og innkomne merknader/uttalelser og foreslår endringer i planforslaget før endelig vedtak i kommunestyret.

Saksfremlegg fra første gangs behandling av planforslaget, med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse er vedlagt. Kommunedirektøren viser til dette for utfyllende beskrivelse og vurdering av planforslaget og dets konsekvenser.

3. Sammendraget fra saksfremlegget til første gangs behandling:

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 (bebyggd 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.*

4. Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven § 12-12, vedtak av reguleringsplan

5. Uttalelser til offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 07.11.2025 – 20.12.2025. Det kom inn uttalelser fra Vestfold fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Lede AS, Stangsåsen velforening, Stangsåsen veilag og flere naboer. Uttalelsene er gjennomgått og vurdert nedenfor.

5.1. Vestfold fylkeskommune, 01.12.2025

VFK viser til sine veifaglige merknader fra oppstart av planarbeidet, og vurderer at planen har tatt hensyn til disse på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren tar uttalelsen til etterretning og viser samtidig til kapittel 6.4 i dette saksfremlegget, hvor avklaringer om forholdet mellom fylkeskommunens planarbeid for gang- og sykkelvei og planen som her er til behandling blir omtalt og vurdert.

5.2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 24.11.2025

Planområdet ligger utenfor kartlagte støysoner langs Åsgårdstrandsveien og støy anses derfor ikke å være en utfordring. Statsforvalteren anbefaler å innarbeide bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støybegrensninger i anleggsfasen, jf. *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) tabell 4. Statsforvalteren anbefaler også å ta inn en bestemmelse som sikrer mot luftforurensning i anleggsperioden, jf. *retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* (T-1520), kap. 6.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren anbefaler å ta inn støygrenser for bygge- og anleggsfasen i planbestemmelsene, i samsvar med retningslinjen. Forslagsstiller støtter dette. Når det gjelder luftforurensning, vurderer kommunedirektøren at det neppe vil utgjøre et stort problem i et såpass lite boligprosjekt. Byggeriet innebærer ikke rivning, sprengning, større masseforflytninger eller andre tiltak som vil påvirke luftkvaliteten i området et omfang av betydning. Kommunedirektøren mener derfor det ikke er behov for å legge inn særlige bestemmelser som forutsetter planer og tiltak mot luftforurensning i anleggsfasen.

5.3. NVE, 01.12.2025

Tar til etterretning konklusjonen i den geotekniske rapporten, om at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

NVE gir et faglig råd om at det stilles krav om geoteknisk prosjektering i bestemmelsene.

Det er viktig å kartlegge hvor overvannet renner, og å sørge for at planen ivaretar nok areal som er egnet til infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier. NVE tilrår at flomveier avmerkes i plankartet med arealformål eller hensynssone med bestemmelser for å sikre mot fare og skade fra overvann.

Kommunedirektørens vurdering:

Plan- og bygningsloven stiller krav til at det må være tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold før byggegrunn kan bebygges. Rapporten fra GrunnTeknikk konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende, og at tomtene kan bebygges uten risiko for naturskade utenfor planområdet. På plannivå skal dette normalt være tilstrekkelig. Fundamenteringsløsninger må dokumenteres som del av den ordinære byggesaksbehandlingen i henhold til TEK17. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for å legge inn bestemmelser om forhold i planen som allerede følger av plan- og bygningsloven.

I planarbeidet er det kartlagt hvordan overvannet drenerer gjennom området, og det er utarbeidet en kommunalteknisk plan som blant annet viser flomveier og hvordan overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien (infiltrere, fordrøye og lede til trygge flomveier). Kommunedirektøren mener det bør foreligge tungtveiende grunner for å legge særlige begrensninger på eller stille særskilte krav til bruken av utomhusarealer på private boligtomter. I denne saken kan ikke kommunedirektøren se at overvannshåndtering utgjør en særskilt utfordring. Kommunedirektøren vurderer derfor at planen samlet sett oppfyller kravene til sikker overvannshåndtering, og at det derfor vil være uforholdsmessig inngripende å legge spesielle begrensninger på folks råderett over egne boligeiendommer i form av hensynssoner eller egne arealformål for flomveier.

5.4. Lede, 01.12.2025

Lede opplyser at det ikke holdes av kapasitet i nettet før det foreligger en konkret bestilling. De bemerker også at det ikke er avsatt areal eller adkomst til ny nettstasjon i planområdet.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren har fått opplyst av forslagsstiller om at det etter dialog med Lede er avklart at eksisterende nettstasjon oppgraderes ved behov, og at kostnadene dekkes av utbygger.

Kommunedirektøren vurderer derfor at uttalelsen ikke gir grunnlag for endringer i planforslaget.

5.5. Stangsåsen velforening og Stangsåsen veilag, 15.12.2025

Velforeningen og veilaget har ingen innvendinger til at det etableres nye boliger, men ber om at planprosessen og reguleringsplanen sikrer trafiksikkerhet, god infrastruktur og ivaretar eksisterende bomiljø. Planforslaget beskriver trafikkøkningen som marginal, men dette mener de ikke tar høyde for dagens situasjon. Det blir påpekt at Stangsåsveien er smal og uten fortau og benyttes i stor grad av gående og syklende, inkludert skolebarn. Krysset Stangsåsveien/Åsgårdstrandsveien er allerede krevende og boligutbyggingen vil konsentrere trafikk i den nederste delen av veien, der siktforholdene er dårligst. Velforeningen og veilaget ber om at det fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at det ikke gis igangsettingstillatelser i planområdet før det er opparbeidet ny og sikker trafikkløsning og gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien. Før området tas i bruk bør det være rekkefølgekrav til at gangforbindelse langs nedre del av Stangsåsveien skal være etablert. Bebyggelsen må ikke bidra til forverrede siktforhold ved avkjørsler.

Det fremheves som positivt at det skal etableres en sti langs planområdet til skogen i sør, som er viktig for beboere, turgåere og barn og unge. Stien vil imidlertid forutsette at naboeiendommen også avsetter areal. Det gjør løsningen sårbar. Stien bør derfor reguleres i full bredde innenfor planområdet og planen bør sikre at den er offentlig tilgjengelig gjennom tydelig utforming. Utformingen må sikre at ferdsel ikke blandes med kjørevei eller skaper trafikkfarlige situasjoner.

Bygningene bør tilpasses eksisterende terrengfall, og planen må ta hensyn til utsikt og lysforhold hos naboer.

Kommunedirektørens vurdering:

Krysset Stangsåsveien/Åsgårdstrandsveien skal bygges ut med bedre frsikt i forbindelse med det pågående reguleringsarbeidet for gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Planforslaget for boligene i Stangsåsveien har rekkefølgebestemmelser som sikrer at boligene ikke vil kunne tas i bruk før utbyggingen av nytt kryss og gang- og sykkelsti er ferdig. Kommunedirektøren vurderer ikke at det er grunnlag for å kreve særskilt tilrettelegging for gående og syklende på den korte strekningen fra planområdet til Åsgårdstrandsveien som del av denne reguleringsplanen. Det siste veiarealet fra planområdet frem til Åsgårdstrandsveien vil inngå i fylkeskommunens pågående planarbeid og reguleres til offentlig. Fylkeskommunen vil derfor vurdere trafikkfaglig om det er behov for tilrettelegging for gående og syklende på denne siste strekningen. Kommunedirektøren viser også til at alt veiarealet i planen for boligene samtidig inngår i området fylkeskommunen har varslet som aktuelt for deres planarbeid. Om fylkeskommunen ser behov for å utvide den offentlige veien for å legge til rette for trafikktiltak i Stangsåsveien, er dette derfor fullt mulig. Kommunedirektøren understreker at det ikke er kjent at det pågår slike vurderinger.

Når det gjelder turstien, er den kun foreslått regulert på forslagsstillerens eiendom. Bredden er bare én meter, men kommunedirektøren anbefaler at det stilles krav om gjerde eller hekk langs stien, og at denne/dette skal plasseres slik at stien ikke blir gjengrodd. Stien kunne med fordel vært noe bredere, men én meter er tilstrekkelig til at den vil fungere som gangforbindelse på en kort strekning. Planbestemmelsene kan ikke sikre "offentlig tilgjengelighet" som en rettighet på privat eiendom. Den

kan regulere arealet til offentlig formål, noe som normalt vil forutsette at det offentlige overtar grunnen, men kommunedirektøren ser ikke det som aktuelt. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at stien uansett vil ivareta hensynet til turgåere, da planen forutsetter at den er visuelt avgrenset fra tomtene med gjerde eller hekk, og at den i bestemmelsene er forutsatt åpen for allmenn ferdsel. Kommunedirektøren påpeker at sistnevnte må ses på som en bestemmelse om tillatt bruk og utforming (at arealet ikke kan sperres av eller utformes eller brukes på en måte som er til hinder for allmenn ferdsel), og ikke en bestemmelse om rettigheter.

Utsikt og lysforhold ble ved første gangs behandling vurdert som tilstrekkelig ivaretatt. Utvalget ba kommunedirektøren vurdere behovet for strengere krav til terrengtilpasning. Dette er vurdert i kapittel 6.3 og kommunedirektøren har anbefalt nye bestemmelser om hvordan terrenget kan bearbeides. Byggehøydene der terrenget er mest utfordrende er foreslått senket tilstrekkelig til at kommunedirektøren ikke ser det som nødvendig at planen i tillegg krever spesiell utforming av bygget, som krav til innfelt sokkeletasje.

5.6. Thomas Weinholdt gbnr 121/6 og 121/76, 14.12.2025

Naboen mot vest viser til at tidligere tiltak på eiendommene i planområdet har påført hans eiendommer omfattende skader. Han ber derfor kommunen vurdere risiko for ytterligere skader på hus og eiendom i forbindelse med eventuell ny utbygging, og at sikringstiltak innarbeides i planen.

Kommunedirektørens vurdering:

Den geotekniske rapporten i planforslaget konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende, og at planområdet kan bebygges uten risiko for naturskade utenfor planområdet. Fundamentering og gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider skal prosjekteres og dokumenteres i byggesaken i samsvar med kravene i TEK17. Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget og det ordinære byggesaksregelverket ivaretar hensynet til at tomtene kan bebygges uten å påføre naboeiendommer skade.

5.7. Anne Johanne Enger, Åsgårdstrandsveien 554 14.12.2025

Enger mener utnyttelsesgraden som er foreslått er for høy med fire hus, som kan utgjøre til sammen inntil 8 boenheter. Dette vil stå i kontrast til den omkringliggende bebyggelsen i området, som preges av romslige tomter med høy bokvalitet. Enger tilslutter seg kommunedirektørens anbefaling om å redusere utnyttelsesgraden fra planforslagets 30% til 25%.

Enger kommenterer at det mangler et tilfredsstillende tilbud for gående og syklende til og fra Åsgårdstrand. Hun viser til at dette har vært påpekt gjentatte ganger av mange grunneiere i området, og at de etterlyser en samlet vurdering av trafikksikkerheten på strekningen. Enger viser til fylkeskommunens pågående reguleringsarbeid på strekningen Feskjær - Saltkopp, og mener det er uforståelig at den smaleste og mest risikofylte strekningen ikke er del av planområdet. Enger påpeker at selv om uttalelsen her gjelder Stangsåsveien, må de to planene sees i sammenheng. I planforslaget fylkeskommunen opprinnelig la ut til offentlig ettersyn, var Engers avkjørsel fra Åsgårdstrandsveien foreslått sanert og erstattet med ny avkjørsel fra Stangsåsveien. I den reviderte løsningen er det foreslått felles avkjørsel fra Åsgårdstrandsveien for Engers eiendom og naboeiendommen i sør. Denne løsningen er langt dårligere, da den vil medføre betydelige arealinngrep på Engers tomt for å gi snuplass for opptil fire biler. Enger foreslår at avkjørsel mot Åsgårdstrandsveien saneres slik det tidligere planforslaget til fylkeskommunen la opp til, og at den flyttes til nordsiden av eiendommen, evt. som del av reguleringsplanen for Stangsåsveien.

Kommunedirektørens vurdering:

I henhold til UPBs vedtak til første gangs behandling, har kommunedirektøren vurdert utnyttelsesgrad og antall boenheter i planområdet på nytt, og anbefalt å redusere utnyttelsesgrad til

et samlet bebygget areal på 720 m², som tilsvarer et BYA på ca. 26%. Kommunedirektøren anbefaler å begrense boligtype i planen til enebolig, slik samlede antallet boenheter ikke vil overstige 4. Kommunedirektøren viser til kapittel 6.1 og 6.2 i dette saksfremlegget.

Når det gjelder tilbudet for gående og syklende til og fra Åsgårdstrand, pågår det ikke planarbeid for noen utbygging på denne strekningen. Vestfold fylkeskommune, som har ansvar for trafiksikkerhet i Åsgårdstrandsveien, har ikke hatt merknader om at den manglende gang- og sykkelveien til og fra Åsgårdstrand utgjør en fare som tilsier at boligene ikke bør bygges. Kommunedirektøren legger fylkeskommunens faglige vurdering til grunn, og vurderer derfor at planarbeidet ikke bør stanses i påvente av en eventuell fremtidig gang- og sykkelvei også på denne strekningen. Den pågående planprosessen for gang- og sykkelvei fra Stangsåsveien til Feskjær omfatter nytt kryss der Stangsåsveien møter Åsgårdstrandsveien. Kommunedirektøren legger til grunn at dette krysset vil gi tilfredsstillende trafiksikkerhet for gående og syklende ut til Åsgårdstrandsveien, og viser til at rekkefølgebestemmelser i planforslaget sikrer at boligene ikke kan brukes før planen for gang- og sykkelvei, inkludert det aktuelle krysset, er gjennomført.

Løsning for avkjørsel til Engers eiendom, anser kommunedirektøren at hører hjemme i reguleringsplanen for gang- og sykkelveien. Fylkeskommunen har ikke kommentert at denne avkjørselen bør være inn fra Stangsåsveien.

5.8. Wenche Feen, Stangsåsveien 7 og Bjørn Lindstad, Stangsåsveien 16, 15.12.2025

Det viktigste er å få inn i bestemmelsene krav til sokkeletasje, for å få ned høyden på husene og sørge for tilpasning til terrenget og nabolaget. Fire hus vil totalt sett fremstå som mer kompakt og tett, og vil redusere utsikt og naturopplevelser i større grad enn ett hus på én boligtomt ville gjort. Om den ikke senkes i terrenget vil den derfor fremstå ruvende. Sokkeletasje er vist i illustrasjonene for tomt 1 og 4, men det bør også gjelde for de andre tomtene. Det vil gjøre bebyggelsen mer enhetlig. Illustrasjonene viser at husene har saltak og møneretning øst vest. Det er bra og bør sikres i planen. Planen bør ikke åpne for flere boenheter enn 4 eneboliger og utnyttelsesgraden bør være 25%, som passer inn i området.

Terrenget på tomten mot vest har ikke blitt justert etter at det var riggområde i 2019, og masser ble flyttet for å gjøre området mer plant. Det bør tilbakeføres til slik det var.

Kommunedirektørens vurdering:

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller foreslått å justere ned maksimal byggehøyde på de høyestliggende byggene, vest i planområdet. Kommunedirektøren har vurdert dette som tilstrekkelig for at byggene ikke skal kunne fremstå ruvende i terrenget, og at det ikke er behov for i tillegg å stille krav om sokkeletasje innfelt i terrenget. Videre har kommunedirektøren anbefalt krav til hvordan terrenget skal bearbeides, for å ivareta en terrengetilpasset nedtrapping. Kommunedirektøren vurderer at terrengetilpasning best ivaretas med gode bestemmelser om tillatt terrengbehandling og byggehøyder (både i kotehøyder og som maksimale høyder over bearbeidet terreng), fremfor krav til bygningsutforming, som for eksempel krav til sokkeletasje. Kommunedirektøren viser til vurderinger i kapittel 6.3.

Planforslaget som lå til høring stiller krav til saltak, men hadde ingen bestemmelse om møneretning. Kommunedirektøren anbefaler i dette saksfremlegget å stille krav om at hovedretning for møne skal være i øst- vestgående retning, men med unntak for garasjer, og mindre uthus eller bygningsdeler. Kommunedirektøren viser til vurderinger i kapittel 6.3.

Kommunedirektøren støtter også å justere bestemmelsene til at det kun tillates eneboliger på de 4 tomtene. Kommunedirektøren viser til vurdering i kapittel 6.

For å begrense arealutnyttelsen uten å vanskeliggjøre en funksjonell utnyttelse av tomtene, har kommunedirektøren anbefalt å endre arealberegning fra at bebygd areal (BYA) beregnes i prosent, til

at det beregnes i m², og settes likt for alle tomter (180 m²). Dette er for å legge til rette for at alle tomter kan få nok bebyggelsesareal til gode planløsninger for bygg, parkering og uteopphold, samtidig som planområdet samlet får en arealutnyttelse tett på, om enn noe over 25% BYA. Kommunedirektøren viser til vurdering i kapittel 6.2.

5.9. Schjolden og Skarpaas, Åsgårdstrandsveien 556, 20.12.2025

4 boliger, med mulighet for 8 boenheter gir en alt for høy utnyttelse for eiendommen, og vil bryte med områdets karakter. Avgrensning og eierskap for Stangsåsveien er ikke avklart. I reguleringsplanen for gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien er den nederste delen av Stangsåsveien foreslått regulert til offentlig eierform. Forslagsstiller har lagt til grunn at Stangsåsveien i fylkeskommunens reguleringsplan "mest sannsynlig" fortsatt skal være privat. Schjolden og Skarpås mener "mest sannsynlig" ikke holder som grunnlag for å vedta en reguleringsplan. Schjolden og Skarpås viser til rekkefølgekravet om at det ikke kan gis rammetillatelse innenfor planområdet før planen for gang- og sykkelveien er stadfestet og rettskraftig, og forventer derfor at planen for boligene ikke vedtas før løsning for gang- og sykkelvei er avklart.

I planbeskrivelsen står det at veien skal ligge ca. i dagens trasé, med en bredde på 4,5 meter. Det betyr at veien kan utvides fra dagens ca. 3,8 meter. Schjolden og Skarpaas gjør oppmerksom på at de ikke ønsker å avstå grunn for veiutvidelsen. De stiller også spørsmål ved om plankartet korresponderer med korrekte eiendomsgrenser. Plankartet virker å være tilpasset fylkeskommunens forslag til nytt kryss mot Åsgårdstrandsveien, som de har innvendinger mot i deres uttalelse til planforslaget for gang- og sykkelveien. De mener trafikksikkerheten ved utkjøring til Åsgårdstrandsveien primært bør løses gjennom lavere hastighet på fylkesveien, blant annet ved å forlenge dagens 40-sone nordover.

Avslutningsvis oppfordrer Schjolden og Skarpaas Tønsberg kommune til å sikre at reguleringen tilpasses områdets karakter og ikke bidrar til unødig økt trafikk.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren anbefaler i dette saksfremlegget å tilføye en bestemmelse om at det maksimalt tillates eneboliger på de fire tomtene. I tillegg anbefaler kommunedirektøren å redusere tillatt bebygget areal til 180 m² pr. tomt, som innebærer at BYA reduseres fra planforslagets 30 % til 26,1 %.

Når det gjelder eierskapet til Stangsåsveien, er det ikke av vesentlig betydning for reguleringsplanen hvor grensen mellom offentlig og privat veiareal blir liggende. I planprosessen har det vært dialog mellom forslagsstillerne for de to planene og kommunen som veimyndighet, blant annet med henblikk på å avklare en god planavgrensning, og hvem som skal eie og ha ansvaret for veigrunn i Stangsåsveien. For kommunen er den endelige avgrensningen mellom offentlig og privat veiareal heller ikke avgjørende for framtidig driftsansvar og driftskostnader. Dagens ordning for drift og brøyting, som kommunen tar seg av, vil i hovedsak kunne videreføres, mens kommunen ved behov kan overta drift og brøyting av kryssområdet.

Planavgrensningen i det reviderte planforslaget er justert slik at den ikke er til hinder for kryssutformingen i planen for Åsgårdstrandsveien. Fylkeskommunen vurderer det ikke som problematisk om deler av veiarealet som nå reguleres, må omreguleres til offentlig formål på et senere tidspunkt og har ikke hatt innvendinger mot den nye planavgrensningen. Planavgrensningen i Stangsåsveien er tegnet slik at den ikke berører eiendommen til Schjolden og Skarpaas.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke legger føringer for utformingen av krysset mot Åsgårdstrandsveien. Trafikkøkningen fra planområdet vurderer kommunedirektøren som liten, og

dersom antallet boenheter nå fastsettes til maksimalt fire, vil den være enda mindre. Kommunedirektøren legger til grunn at trafikksikkerheten i krysset vil bli vurdert og ivarettatt gjennom reguleringsplanen for gang- og sykkelveien.

6. Vurderinger i henhold til UPBs vedtak fra første gangs behandling:

6.1. Punkt 1 - Behov for presisering av boligtype og/eller antall boenheter.

Bakgrunn for vedtaket:

Planforslaget legger til rette for "frittliggende småhusbebyggelse". I henhold til regjeringens veileder *Grad av utnytting - beregnings- og måleregler* omfatter dette både ene- og tomannsboliger. Til første gangs behandling påpekte kommunedirektøren at plandokumentene er basert på en utbygging med eneboliger. Kommunedirektøren vurderte dette som en mer egnet boligtype enn tomannsboliger, da to boenheter pr. regulerte tomt kunne føre til for høy boligtetthet for et så lite område, og gjøre det utfordrende å oppfylle kommuneplanens krav til uteoppholdsarealer og parkering. Utvalget for plan og bygg ba derfor kommunedirektøren vurdere frem mot sluttbehandling om type bolig og antall boenheter burde presiseres for å sikre en utbygging som er tilpasset nærmiljøet.

Kommentarer og innspill fra forslagsstiller:

Forslagsstiller har i sitt innspill foreslått å justere reguleringsbestemmelsene, slik at det presiseres at "frittliggende småhusbebyggelse" skal forstås som eneboliger.

Kommunedirektørens vurdering:

Endringen vil være i samsvar med kommunedirektørens anbefaling fra første gangs behandling, og vil også følge opp merknader fra offentlig ettersyn, hvor flere naboer har uttrykt bekymring for muligheten for åtte boenheter. Kommunedirektøren mener en utbygging med fire eneboliger innenfor planområdet vil gi en god arealutnyttelse uten å legge press på områdets karakter av villabebyggelse med romslige hager. Illustrasjonene viser at boligene vil få tilstrekkelig store uteoppholdsarealer med god kvalitet og plass til garasjer og biloppstilling i samsvar med kravene i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren anbefaler at det i bestemmelsene presiseres at tomtene kun kan bebygges med eneboliger, jamfør bestemmelsenes § 3.1.

6.2 Punkt 2 – Om utnyttelsesgraden bør reduseres fra 30 %-BYA til 25 %-BYA

Bakgrunn for vedtaket:

Planforslaget legger opp til en arealutnyttelse på 30 % BYA. Ved første gangs behandling viste kommunedirektøren til at kommuneplanen har en generell utnyttelsesgrad på 25 % BYA for uregulerte områder med frittliggende småhusbebyggelse. Selv om en reguleringsplan kan åpne for høyere utnyttelse der forholdene tilsier det, bør den generelle bestemmelsen fungere som en rettesnor, og avvik bør begrunnes.

Kommunedirektørens vurdering var at områdets karakter ikke tilsier en høyere utnyttelse enn kommuneplanens generelle nivå. Det ble også vist til at planbeskrivelsen argumenterer for å ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelses skala, tetthet og struktur, fremfor å legge til rette for høy tomteutnyttelse. At planforslaget likevel har en utnyttelsesgrad på 30 % BYA, ble begrunnet med behov for fleksibilitet i detaljprosjekteringen og effektiv arealutnyttelse.

Kommentarer og innspill fra forslagsstiller:

Etter en revisjon av forprosjektet konkluderte forslagsstiller med at 25 % BYA ville være for begrensende og ønsket å opprettholde 30 % BYA.

Kommuneadministrasjonen foreslo derfor å vurdere om behovet for fleksibilitet kunne ivaretas ved å fastsette utnyttelsen i m² BYA fremfor prosent BYA. Utgangspunktet var at et bebyggelsesareal som gir tilstrekkelig handlingsrom på den minste tomta, også bør kunne fungere på de større tomtene. Kommunens forslag var 180 m² BYA per tomt, som omtrent tilsvarer hva 30 % BYA ville gitt på den minste tomta.

Forslagsstiller har meldt tilbake at de vurderer 180 m² BYA som for lite, men at 190 m² BYA per tomt vil gi tilstrekkelig fleksibilitet. Dette tilsvarer en samlet utnyttelse på om lag 27,6 % BYA for boligtomtene.

Kommunedirektørens vurdering

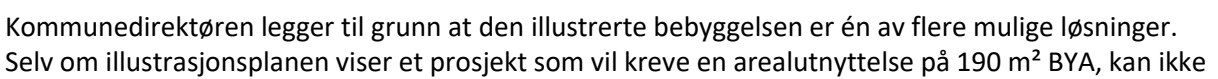
Kommunedirektøren mener det sentrale i vurderingen av utnyttelsesgrad er å sikre at bebyggelsen underordner seg området omkring og stedets romslige villapreg. Det er derfor først og fremst bebyggelsens volum og den samlede arealutnyttelsen i planområdet som er vesentlig, ikke at hver enkelt tomt har samme prosentvis utnyttelse.

Å fastsette utnyttelsen i m² BYA fremfor prosent BYA vurderes derfor som en god løsning. Et fast maksimalt bebyggelsesareal per tomt begrenser utbyggingsmulighetene noe på de største tomtene, samtidig som de minste tomtene får større fleksibilitet. På denne måten kan alle tomtene gis tilstrekkelig handlingsrom uten at den samlede utnyttelsen blir høyere enn ønskelig for planområdet som helhet.

At utnyttelsen fastsettes for hver enkelt tomt, fremfor samlet for felt BF, gir også større forutsigbarhet. Dersom området ikke bygges ut samlet, vil en felles utnyttelsesgrad kunne innebære at høy arealbruk på de første tomtene som bygges ut reduserer handlingsrommet for de resterende tomtene. Planen vil da i praksis ikke sikre at det er tilstrekkelig areal til en funksjonell utnyttelse av tomtene som bygges ut senere.

I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, var utnyttelsesgraden satt til 30 % BYA. På den minste tomta tilsvarte dette om lag 180 m² BYA. Kommunedirektøren mener dette tilsier at 180 m² BYA bør gi tilstrekkelig fleksibilitet også på de større tomtene. En BYA på 180 m² for hver tomt vil utgjøre 26,1 % BYA for tomtene samlet, og dermed ligge nær kommuneplanens generelle utnyttelsesgrad på 25 %. Kommunedirektøren vurderer derfor at 180 m² BYA vil ivareta hensikten bak UPBs anmodning til kommunedirektøren om å vurdere en reduksjon av utnyttelsesgraden til 25 % BYA før sluttbehandling.

Forslagsstiller vurderer at det er behov for minimum 190 m² BYA for å sikre tilstrekkelig fleksibilitet i prosjekteringen, og viser til en illustrasjonsplan for et aktuelt prosjekt. Denne viser et arealbehov på 187 m² BYA for tomt 1 og 3 og 192 m² BYA for tomt 2 og 4.



kommunedirektøren se at det i seg selv er dokumentasjon på at tomtene ikke kan bebygges med kvalitet og funksjonalitet også med en noe lavere utnyttelse.

Som illustrasjon viser kommunedirektøren til at boliger i Norge har et gjennomsnittlig bruksareal på om lag 171 m² BRA (SSB). Planen åpner for bebyggelse i to etasjer, hvorav den nederste riktignok må bygges helt eller delvis inn i terrenget på tomt 1 og 4 (vurdering i neste kapittel). En bolig i to etasjer med en grunnflate på omkring 90 m² vil kunne gi et bruksareal som ligger i nærheten av dette nivået. Med garasje på 33 m² og to biloppstillingsplasser på 18 m² hver vil dette samlet utgjøre 159 m² BYA i et slikt tenkt tilfelle. Innenfor en ramme på 180 m² BYA gjenstår dermed 21 m² BYA til blant annet overbygde utearealer, drivhus eller andre mindre tiltak, -eller utvidelse av boligarealet til inntil 111 m² grunnflate.

En del av arealbehovet i illustrasjonsplanen skyldes at hver tomt skal kunne ha to biloppstillingsplasser i tillegg til garasje. Forslagsstiller begrunner dette med et ønske om å ha tilstrekkelig parkeringsareal til en eventuell hybel. Kommunedirektøren har ikke tatt stilling til om det bør legges særskilt til rette for hybler i området. Til opplysning regnes ikke hybel som en selvstendig boenhet, dermed begrenser ikke planen mulighet til dette, forutsatt at alle krav i kommuneplanens arealdel kan oppfylles. Når hensynet til områdets karakter samtidig tilsier at arealutnyttelsen bør begrenses, vurderer kommunedirektøren ikke at muligheten for hybelutleie bør være et tungtveiende argument for et høyere BYA.

En høyere tillatt BYA vil dessuten ikke være forbeholdt areal som er nødvendig for hybel eller tilhørende parkering, men vil generelt øke tomtenes utbyggingsmuligheter. Dersom 190 m² BYA tillates med bakgrunn i et slikt behov, vil det ekstra arealet derfor også kunne benyttes til større bolig, garasje eller andre tiltak innenfor planens rammer.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at 180 m² BYA per tomt vil gi tilstrekkelig rom for funksjonelle og romslige boliger innenfor planen, samtidig som den samlede arealutnyttelsen holdes på et nivå som er tilpasset nærmiljøet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at maksimal tillatt utnyttelse fastsettes til 180 m² BYA per tomt, jamfør bestemmelsenes § 3.1.

6.3. Punkt 3 - om det er behov for å innarbeide konkrete føringer og krav for terrengtilpasning i planens bestemmelser, og punkt 4 - om boliger bør bygges inn i terrenget eller maks byggehøyder bør reduseres.

Bakgrunn for vedtaket:

Disse to punktene fra vedtaket behandles samlet, ettersom de har en nær sammenheng. Kommunedirektøren viser til at temaene også ble vurdert samlet ved første gangs behandling.

Terrenget i planområdet faller om lag 8 meter fra vest mot øst. Det gjør terrengtilpasning særlig viktig i denne planen. Illustrasjonsmaterialet i planbeskrivelsen viser en bebyggelse som trapper ned med terrenget, og snitte tegningene viser hvordan dette er tenkt løst. I plankartet og bestemmelsene er det imidlertid ingen konkrete krav som følger opp disse prinsippene og sikrer at de gjennomføres.

Byggehøydene i planforslaget var også noe høyere enn det som preger området ellers. Kommunedirektøren vurderte ved første gangs behandling at dette kunne avbøtes dersom alle eller enkelte av boligene ble bygget inn i terrenget med sokkeletasje. Alternativt anbefalte kommunedirektøren at maksimale byggehøyder ble redusert.

Utvalget ba derfor kommunedirektøren vurdere fram mot sluttbehandling om planen i større grad kan sikre terrengtilpasningen gjennom konkrete bestemmelser, og om boligene bør bygges inn i terrenget eller byggehøydene reduseres.

Kommentarer og innspill fra forslagsstiller:

I forslagsstillers innspill til justerte bestemmelser er det ikke foreslått endringer som konkret berører terrengtilpasning.

Det er derimot foreslått endringer av maksimale byggehøyder for tomt 1 og 4, som ligger vest i planområdet. Maksimal gesimshøyde er redusert fra 7 meter over ferdig planert terreng til 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på 9 meter og maksimale kotehøyder (21 i vest og 19 i øst) videreføres. I praksis innebærer dette at de vestre husene må bygges noe inn i terrenget dersom de skal oppføres med to fulle etasjer.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til vurderingen fra første gangs behandling om at terrengtilpasning er en sentral forutsetning for å kunne anbefale de foreslåtte byggehøydene.

Kommunedirektøren mener generelt at viktige kvaliteter som kommer til uttrykk i planbeskrivelsen og illustrasjonsmaterialet, bør følges opp gjennom plankart og bestemmelser. Samtidig er det viktig at planen ikke binder seg unødvendig til et illustrasjonsprosjekt. Illustrasjonene vil nødvendigvis ikke være gjennomarbeidet i alle detaljer, og det må være rom for tilpasninger i detaljprosjekteringen, blant annet av tekniske hensyn og for å kunne tilpasses kjøperens behov. Samtidig er hensikten med illustrasjonene å vise sentrale kvaliteter og forutsetninger for den bebyggelsen planen legger til rette for. Dette bør være utgangspunktet når kommunen vurderer hvilke forhold som skal sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Illustrasjonene viser byggene på tomt 1 og 4 bygget inn i terrenget. Planområdet er terrassert i flere nivåer, med skråninger mellom nivåene. Ved første gangs behandling fremhevet kommunedirektøren at bruk av sokkeletasje og terrassering, slik planforslaget viste, var en godt egnet måte å tilpasse bebyggelsen til terrenget. Samtidig åpnet utvalget for at et krav om sokkeletasje kunne vurderes opp mot reduksjon av byggehøydene.

Etter kommunedirektørens vurdering reduserer den foreslåtte gesimshøyden på tomt 1 og 4 behovet for å stille et uttrykkelig krav om sokkeletasje. Bestemmelsene er dessuten utformet slik at de i praksis vil medføre at bygningene må bygges noe inn i terrenget dersom de skal oppføres med to etasjer. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er nødvendig å stille krav om sokkeletasje av hensyn til terrengtilpasningen.

Kommunedirektøren ser imidlertid at bestemmelser om høyder kan være noe uklare og bør justeres. Innledende i § 3.1 står det at maksimal mønehøyde for begge bygg er 9 meter. Det er ikke klargjort hvordan denne høyden skal beregnes. Jf. regjeringens veileder "Grad av utnytting" er utgangspunktet at høyden skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. I bratt terreng er dette som utgangspunkt ikke å anbefale. Det kan gi utilsiktet høye fasader der terrenget er lavest.

Når det gjelder gesimshøyde benytter bestemmelsene "gjennomsnittlig planert terreng" for tomt 1 og 4 og ferdig planert terreng for tomt 2 og 3. For tomtene i den bratteste delen er det altså benyttet måleregelen som *ikke* er anbefalt i bratt terreng. Kommunedirektøren vurderer det imidlertid ikke nødvendigvis som "feil". Ettersom den gjennomsnittlige byggehøyden er satt forholdsvis beskjedent for disse byggene, reduseres muligheten for et "ruvende" uttrykk.

Å måle gesimshøyden fra underliggende ferdig planert terreng ville derimot gjort det vanskelig å få til en funksjonell bolig med to etasjer og samtidig bevare terrengfallet. Dersom "ferdig planert terreng" skulle benyttes, ville det forutsette at bygget samlet sett måtte være høyere.

Kommunedirektøren anbefaler å beholde målereglene for gesimshøyde slik de er foreslått, men anbefaler å presisere den innledende bestemmelsen slik at maksimal mønehøyde på 9 meter måles loddrett fra mønepunktet langs fasaden ned til underliggende ferdig planert terreng. Dette sikrer at bygningens høyde ikke overstiger 9 meter på noen side.

For å få til en god terrengtilpasning, vurderer kommunedirektøren det som avgjørende å ha gode bestemmelser om terrengutforming. Dersom det sikres et mest mulig naturlig terrengfall, vil etter kommunedirektørens vurdering kombinasjonen av dette og høydebegrensningene forhindre ruvende bygg og skjemmende terrenginngrep. Krav til terrengutforming bør skje med utgangspunkt i de kvalitetene planbeskrivelsen og illustrasjonsmaterialet viser, samtidig som bestemmelsene gir tilstrekkelig fleksibilitet til detaljprosjekteringen.

En generell bestemmelse om at «alle tiltak i størst mulig grad skal tilpasses eksisterende terreng» gir liten veiledning for hvordan terrengtilpasningen faktisk skal gjennomføres. For at kommunen skal kunne legge bestemmelsen til grunn ved behandling av byggesøknader, bør den suppleres med konkrete og etterprøvbare krav. Dette er viktig både av hensyn til kommunens saksbehandling og for å gi tiltakshaver forutsigbare rammer.

Kommunedirektøren mener derfor at planen bør stille krav om terrassering av terrenget. Samtidig bør planen åpne for bruk av forstøtningsmurer der terrenget, adkomst eller tekniske anlegg gjør dette nødvendig. Selv om slike murer ikke er vist i illustrasjonene, tilsier erfaring at det kan oppstå behov når tomtene skal detaljprosjekteres. Kommunedirektøren vurderer at maksimal synlig høyde på 1,5 meter er en hensiktsmessig avgrensning. Dette er i samsvar med anbefalingene i kommuneplanens arealdel.

Ved første gangs behandling vurderte kommunedirektøren at de foreslåtte kotehøydene ikke ville medføre vesentlige ulemper for naboene i form av tap av sol eller utsikt. Begrunnelsen for å vurdere lavere byggehøyder var først og fremst å oppnå en bedre visuell tilpasning til den omkringliggende bebyggelsen. Behovet for å redusere byggehøydene ble derfor vurdert i nær sammenheng med terrengtilpasningen.

Etter kommunedirektørens vurdering innebærer reduksjonen av gesimshøyden på tomt 1 og 4 en forbedring av planforslaget. Sammen med bestemmelser som sikrer terrengtilpasningen, vurderes de foreslåtte byggehøydene å gi en tilfredsstillende visuell tilpasning til omgivelsene. Kommunedirektøren anbefaler derfor å videreføre de reviderte byggehøydene.

Takform og -retning vurderer kommunedirektøren som vesentlig både for bebyggelsens tilpasning til bygde omgivelser og terreng. Illustrasjonsmaterialet i planbeskrivelsen viser saltak med øst-vestgående møneretning for alle boligene. Den samme utformingen har ligget til grunn for sol- og skyggestudier, vurderinger av naboenes utsikt, nær- og fjernvirkning, og er generelt førende for forventningene til utbyggingen.

I planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn var det stilt krav til saltak i bestemmelsene, men retningen på taket var ikke sikret. Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsene stiller krav til at møne skal ha en øst-vestgående hovedretning. Samtidig er det ikke sikkert at det vil være estetisk eller funksjonelt riktig at små bygg som frittliggende garasjer, eller mindre bygningsdeler skal ha samme møneretning. Her vurderer kommunedirektøren at det er mest hensiktsmessig at kommunen vurderer i det enkelte tilfellet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bestemmelsen om takretning begrenser seg til takets hovedform for større bygg, som i praksis vil si boligbyggene.

Kommunedirektøren anbefaler følgende tilføyelser til bestemmelsene:

Ny § 2.7 Terreng:

- Terrengbearbeiding skal skje ved terrassering.
- Høydeforskjeller mellom terrasser skal tas opp med skråningsutslag. Der dette ikke er mulig av hensyn til terreng, adkomst eller tekniske anlegg, kan høydeforskjellen tas opp med forstøtningsmur.
- Forstøtningsmurer kan ha maksimal synlig høyde på 1,5 meter.

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse:

- Det presiseres at maks mønehøyde (uendret på 9 meter) skal beregnes over ferdig planert terreng.
- Hovedretning på møne skal være øst-vest. Kravet gjelder ikke for garasjer, andre frittliggende, mindre bygg eller mindre tilbygg og bygningsdeler.

Forslagsstiller har blitt forelagt de anbefalte justeringene. De mener en maks høyde på forstøtningsmur på 1,5 meter, kan være utfordrende, men har ingen merknader til de øvrige punktene.

Når det gjelder høyde på og bruk av forstøtningsmurer, er dette ikke kommentert eller vurdert i planbeskrivelsen. Forprosjektet som ligger til grunn for planforslaget viser ingen bruk av murer for å ta opp terrenget. Kommunedirektøren mener det derfor ikke er grunnlag for å vurdere særskilt om denne planen bør åpne for høyere murer enn det som er anbefalt i kommuneplanen.

6.4. Forholdet til pågående detaljregulering av gang- og sykkelvei i Åsgårdstrandsveien:

Vestfold fylkeskommune arbeider med en reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien, fra Saltkoppgata til Stangsåsen. Planen legger opp til tiltak i krysset Åsgårdstrandsveien/Stangsåsveien, og i planforslaget som har ligget ute til offentlig ettersyn inngår den samme delen av Stangsåsveien som også inngår i planforslaget som her er til behandling. Veiarealet er i fylkeskommunens planforslag foreslått regulert som offentlig, og utvidet til kommunal veibredde.

For å kunne utvide veien i henhold til fylkeskommunens planforslag, er det behov for grunnnerv, og det må reguleres rigg- og anleggsområder på boligtomter langs veien. Hensikten er at tilknytningen mellom Stangsåsveien og Åsgårdstrandsveien skal reguleres som kryss, ikke avkjørsel. Planen må også ha tilstrekkelig areal til friskt i krysset.

Kommunedirektøren ser det ikke som en aktuell løsning at det private planforslaget regulerer deler av fylkeskommunens aktuelle veiareal. I planforslaget er det lagt til grunn at veiarealet fortsatt skal være privat, og at det ikke vil være behov for utvidelse og dertil grunnnerv.

Kommunedirektøren ønsket i utgangspunkt at planene skulle komme opp til sluttbehandling samtidig, blant annet slik at utforming og eierform for Stangsåsveien ble lik i de to planene. Fremdriften for gang- og sykkelveiplanen er imidlertid usikker. Arbeidet har pågått siden 2020, og kommunen har ingen klare signaler om når planen vil være klar til sluttbehandling.

I april ble det holdt et dialogmøte mellom de to regulantene og kommunen, representert med veimyndigheten og saksbehandleren for begge planene. Der ble det drøftet om den aktuelle veistrekningen kunne deles i en privat og en offentlig del, hvor den offentlige begrenses til det som er nødvendig for kryssløsningen.

Tønsberg kommune har avtale om drift og snørydding i Stangsåsveien, men uttalte i møtet at det ikke er avgjørende for kommunens oppgaver om veien er privat eller offentlig, og om den evt. deles i en privat og en offentlig del. Etter møtet utarbeidet forslagsstiller for den private reguleringsplanen et forslag til grensesnitt mellom de to planforslagene, som tilsvarer plankartet som nå er til behandling. Fylkeskommunen hadde ingen innvendinger mot forslaget, men så for egen del ikke behov for å binde seg til en slik endelig avgrensning.

Kommunedirektøren forstår fylkeskommunens tilbakemelding slik at det ikke er av avgjørende betydning for fylkeskommunens pågående arbeid om veiarealet reguleres som en privat vei, såfremt planen ikke berører og vanskeliggjør regulering av areal knyttet til kryssløsningen mot Åsgårdstrandsveien. Fylkeskommunen har heller ikke påpekt mulige interessekonflikter som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planen for boligene.

Fylkeskommunen har derfor ingen innvendinger mot at Stangsåsveien reguleres ferdig før gang- og sykkelveien vedtas, forutsatt at det stilles rekkefølgekrav som sikrer at boligene ikke kan tas i bruk før

gang- og sykkelveien er etablert. Rekkefølgekravet inngikk i bestemmelsene som ble lagt ut til offentlig ettersyn, og fylkeskommunen har ikke hatt merknader til dette.

Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte avgrensningen i plankartet som nå er til behandling ikke legger beslag på areal som fylkeskommunen trenger for kryssløsningen. Den vil heller ikke være til hinder for en fremtidig utvidelse av veibredden, dersom fylkeskommunen på et senere tidspunkt ser behov for det.

Ettersom det nå er avklart at det ikke er en gjensidig avhengighet mellom de to planene, ser ikke kommunedirektøren noen grunn til å utsette sluttbehandlingen av planen for boligene til det foreligger et endelig planforslag for gang- og sykkelveien.

6.5. Krav til hekk eller gjerde langs TV

Velforeningen er positive til at det er foreslått regulert en sti fra Stangsåsveien til skogen i sør, men mener den er i smaleste laget, og kan oppfattes privat. For å motvirke privatisering anbefaler kommunedirektøren at § 3.2, *uteoppholdsareal for boliger* tilføyes en ny bestemmelse om krav til at det skal etableres gjerde eller hekk langs eiendommene mot turveien. Hekk eller gjerde skal plasseres slik at det ikke vokser ut over formålsgrensen. Kommunedirektøren viser også til kommunedirektørens kommentar og til veilagets uttalelse under punkt 5.5 i saksfremlegget. Forslagsstiller har blitt forelagt forslaget til endring og har ingen innvendinger.

7. Konsekvenser for barn og unge:

Planens konsekvenser for barn og unge ble vurdert til første gangs behandling. Det er ingen ting ved de foreslåtte endringene som vil påvirke vurderingen i nevneverdig grad.

8. Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

Planens konsekvenser for FNs bærekraftsmål ble vurdert til første gangs behandling. Det er ingen ting ved de foreslåtte endringene som vil påvirke vurderingen i nevneverdig grad.

9. Effekt for klima:

Planens effekter for klima ble vurdert til første gangs behandling. Dersom planen stiller krav om terrengbearbeiding som hindrer store terrenginngrep vil klimaavtrykket bli mindre enn i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn.

10. Alternative løsninger:

Ved behandling av reguleringsplan kan kommunen bruke forvaltningsskjønn. Det gir i utgangspunktet stort handlingsrom. Kommunen kan la være å vedta planforslag, og kommunen kan gjøre endringer i planforslag. Handlingsrommet for skjønn i planvedtak er imidlertid begrenset til å gi føringer for bruk og vern av arealer, og saksbehandlingen må prosessuelt være i tråd med reglene i plan- og bygningsloven, supplert med forvaltningsloven og andre tematiske lover, som naturmangfoldloven.

I kommunedirektørens anbefaling er hensynet til bokvalitet, tilpasning til nærmiljøet og god arealutnyttelse vektlagt. Dersom kommunestyret mener at andre hensyn skal veie tyngre, kan kommunestyret la være å vedta planen. Et vedtak kan formuleres slik: Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Stangsåsveien, gårds og bruksnummer 121/6 og 121/76, planID 3905 20240246.

Dersom kommunestyret mener planforslaget må justeres, kan kommunestyret sende forslaget tilbake til kommunedirektøren med føringer for dette. Et vedtak kan formuleres slik: «Planforslaget

ivaretar ikke hensyn A og B i tilstrekkelig grad. Saken sendes tilbake. Kommunedirektøren bes vurdere endringer i forslaget før saken legges fram for ny sluttbehandling.» Vedtaket kan suppleres med konkrete løsninger som kommunestyret ønsker at blir vurdert i ny sluttbehandling. Endringer kan medføre behov for ny, begrenset høring av høringsparter, herunder naboer, grunneiere, myndigheter og interesseorganisasjoner, som blir direkte berørt.

11. Økonomiske konsekvenser:

Vedtak av planen vil ikke ha økonomiske konsekvenser for Tønsberg kommune.

12. Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at det justerte planforslaget vedtas.

13. Videre behandling:

Kommunestyret fatter endelig vedtak.

Vedtak av planen er et enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg kommune, 12.08.2026

Mette Vikan Andersen
kommunedirektør

Torunn Årset
kommunalsjef