



**Arealplan**

Saksbehandler: Kristine Hegvold Værness  
Direkte telefon:  
Vår ref.: 24/162741  
Deres ref.:  
Dato: 17.12.2024

Orre As  
**Saltkoppgata 21**  
**3179 Åsgårdstrand**

**Detaljregulering av Stangsåsveien - planID 3905 20240246 - behandling av planinitiativ**

Viser til planinitiativ innsendt 11.09.2024 på vegne av Fjordlys AS.

**Vedtak**

Arbeid med reguleringsplan for Stangsåsveien, planID 3905 20240246, stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 andre ledd.

**Beskrivelse av planinitiativet**

Orre AS har på vegne av Fjordlys AS, sendt kommunen planinitiativ for Stangsåsveien, gbnr. 121/6 og 121/76.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse, i form av fire nye eneboliger i to etasjer.

Planområdet ligger nederst i boligområdet Stangsåsen, som ligger langs Åsgårdstrandsveien, ca. 1,5 km sør for Åsgårdstrand. Planområdet består av to ubebygde boligtomter på til sammen 2,85 daa, som grenser til boligbebyggelse i øst, sør og vest, og til Stangsåsveien i nord. Planområdet har store terrengvariasjoner, en høydeforskjell på opptil 8 meter, som vil utløse behov for terrengtilpasninger.

**Forhold til kommuneplanen og reguleringsplan**

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse.

Planområdet er ikke regulert, men Vestfold og Telemark fylkeskommune har igangsatt reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelveg fv311 Feskjær Saltkoppgata – Stangsåsveien. Planarbeidet ble varslet igangsatt 12.06.2020.

**Rettslig grunnlag**

Plan- og bygningsloven § 12-8 om oppstart av reguleringsarbeid.

**Vurderinger**

Arealplanavdelingen har vurdert planinitiativet og konkludert med at planarbeidet kan starte opp.

Planinitiativet foreslår foretting av to ubebygde tomter i et etablert boligområde. Tomtene er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og det er kort avstand til nærmeste bussforbindelse. Arealplanavdelingen er enige i at tomtene egner seg for boligbebyggelse og initiativet vurderes som en naturlig utvikling av tomtene som kan bli et positivt tilskudd til nærområdet.

### Grad av utnyttelse

Det går frem av planinitiativet at intensjonen er å legge til rette for fire eneboliger. Det er generelt ønskelig med god utnyttelse av byggetomtene i kommunen, men utbygging skal også ta hensyn til stedets karakter og naturgitte forhold, for å sikre god bokvalitet og tilpasning til omgivelsene.

Planområdet ligger utenfor LUG (langsiktig utviklingsgrense), som styrer hvor hovedvekten av ny utbygging skal skje. Det er også lang avstand til bysentrum, lokalsenter, kollektivknutepunkt, og andre daglige reisemål. Dette tyder på at området ikke er å anse som et naturlig fortettingsområde hvor det er en særlig forventning om en effektiv bruk av arealene.

Arealplanavdelingen mener det derfor er naturlig at det i denne planen, legges mindre vekt på å oppnå en høyest mulig utnyttelse av tomtene, og mer vekt på å tilrettelegge for bokvalitet og tilpasning til bygde omgivelser og terreng. Antall boenheter og tilhørende bokvaliteter, samt tilpasning til nærområdet og den etablerte bygningsmassen, vil derfor være viktige tema som må avklares og utredes i det videre planarbeidet.

### Gang- og sykkelvei mellom Stangsåsveien og Saltkoppgata

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelvei (GS-vei) mellom Stangsåsveien og Saltkoppgata. GS-vei på denne strekningen vil gi en sammenhengende sykkelforbindelse fra Stangsåsen og videre sørover mot Tønsberg by. GS-veien vil også gi en komplett forbindelse til Volden barneskole og Ringshaug ungdomsskole, som Stangsåsen sogner til.

Kommuneplanens bestemmelse § 5, forutsetter at trafiksikre anlegg for gående og syklende er tilfredsstillende etablert før utbygging kan tillates. Arealplanavdelingen forventer at kommuneplanens bestemmelse følges opp i det videre planarbeidet og at trafiksikker skolevei og ferdsel for myke trafikanter utredes og avklares i det videre planarbeidet.

Ytterligere føringer og anbefalinger for videre planarbeid avklares i oppstartsmøte.

### **Konklusjon og videre saksgang**

Planarbeidet kan starte opp. Kommunen kaller inn til oppstartsmøte.

### **Gebyr**

Det vil bli fakturert i tråd med [kommunens gebyrregulativ for arealplansaker for 2024](#). Gebyret faktureres i egen oversendelse.

Med hilsen

Kristine Hegvold Værness  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

### **Vedlegg**

Reguleringsplan for boliger i Stangsåsveien - gbnr. 121/6 og 121/76 - planinitiativ

Kopi til:

Fjordlys As

Husvikveien 163A

3124

Tønsberg

