

Planinitiativ

Detaljregulering for Robergåsen 13 og 15

Gnr./bnr. 206/9 og 206/10

Tønsberg kommune

Dato 24.11.2025

1. Kort presentasjon

Ansvarlige	
Plankonsulent/fagkyndig	
Firma	Areal⁺
Organisasjonsnummer	920 798 462
Adresse	Storgata 64 A
Postnummer	2609
Poststed	Lillehammer
Telefonnummer	+47 9401 2124
E-post	ingrid.orstad.teigen@arealpluss.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Ingrid Orstad Teigen
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller	
Firma/privatperson	Anne Marie Lorentzen og Bente Foyn-Bruun
Organisasjonsnummer	-
Adresse	Mogens Thorsens gate 3
Postnummer	0264
Poststed	Oslo
Telefonnummer	+47 913 913 43
E-post	Peter L Bernhardt <pelbe@online.no>
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Peter Lauritz Bernhardt

- Dokumentasjon på plankompetanse hos fagkyndig konsulent: referanseprosjekter og foretakets kvalitetssikringssystem skal følge planinitiativ.

Vi har lagt ved CV med flere ulike referanseprosjekt og kvalitetssikringssystemet vårt for plansaker.

- Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning? Foreligger det heftelser på eiendommer innenfor planområdet? Kjenner ikke til heftelser. Planavgrensning omfatter felles tilkomstveg, Robergåsen, som er overtatt av kommunen. Kommunen har overtatt vegen Robergåsen i sin helhet fra krysset med Golfbaneveien (/Robergveien i tidl. Stokke komm.) og fram til snuplass øst/sør for tomtene Roberåsen 13 og 15, se vedlagt brev fra Stokke kommune datert 10.03.1998.

Informasjon fra wikipedia: Golfbaneveien [...] Før 2017 lå veien i Stokke kommune og het da Robergveien.

- Ønskes det parallell plan- og byggesaksbehandling?

Nei

2. Materiale

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen

Omregulere for tettere utbygging av to svært store eksisterende eneboligtomter.

De eksisterende tomtene er på 3 daa og 4 daa og kan t.d. bli gjort om til fire fortsatt romslige tomter på 1,5daa-2daa. Det er også mulig å se på utvidelse av grønnstrukturen og mulighetene for å bevare høydedraget og finne muligheter for gangforbindelseslinjer nordover gjennom grønnstrukturen.

b) Kart med forslag til planavgrensning. Størrelse på planområdet. Forslag til reguleringsformål.

Kart med forslag til plangrense er lagt ved.

Arealet for utbygging som får formål for frittliggende boligbebyggelse (sosi-kode 1111) er i utgangspunktet 7 daa og areal for tilkomstveg og snuplass som reguleres til formål for veg (sosi-kode 2010) er 4 daa - til sammen 11 daa.

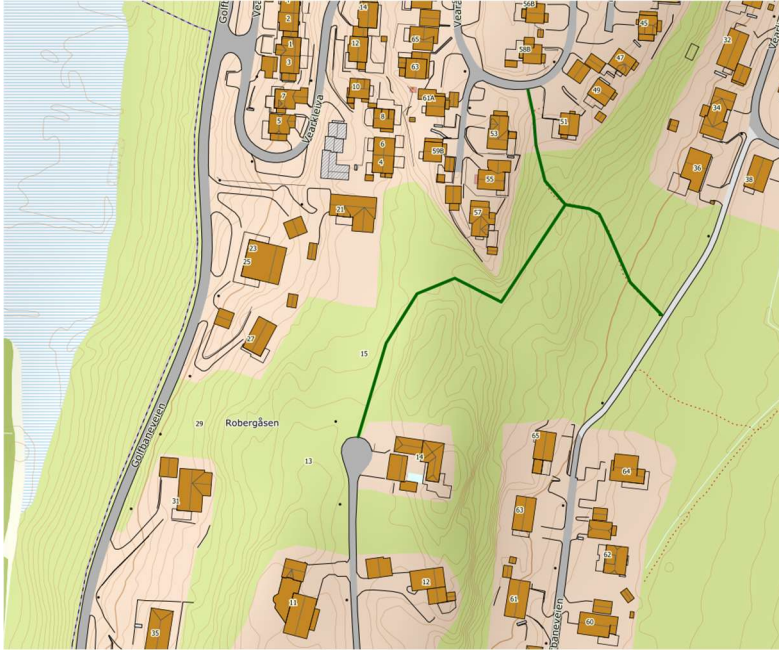
c) Kort beskrivelse av området: for eksempel eksisterende bygningsmasse, strøkskarakter, landskap / blågrønne strukturer

De eksisterende tomtene for omregulering er ubebygde og området rundt er bebyggt med eneboliger på store tomter. Området er småkupert og skogkledd med tett kratt. Tomtene ligger i randsonen av et registrert friluftsområde. Dette gjør det ekstra verdifullt å regulere med omtanke for grønnstrukturen, som t.d. bevaring av det grønne høydedraget.

d) om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet for eksempel for:

- Økt trafikk og støy – ikke vesentlig
- Klimatilpasning – svært begrensa fortetting av eksisterende boligområde gir ingen særlige virkninger utenfor planområdet
- Infrastruktur, herunder overvann – Behovet for infrastruktur og vegbredde blir så å si det samme ved et slik foreslått tillegg av to boenheter. Infrastrukturen utenfor planområdet vil ikke bli påvirket i særlig grad. VA-anlegg kan muligens måtte legges om, men dette vil ikke påvirke abonnentene eller kommunen utenom selve tidspunktet for omlegging. Overvann håndteres innenfor tomtene for nye tiltak og gir ingen virkninger utenfor planområdet
- Sosial infrastruktur - skolestrukturen er nylig gått gjennom av kommunen og de tar i alle tilfelle høyde for at Vear skolekrets får vesentlig eller større økning i elevtallet slik vi forstår det av dokumenter vi finner på kommunens nettsider.
- Friluftsliv – Det tilgrensende området med tomtene i randsonen er kartlagt og rangert som svært viktig friluftsområde – grønnkorridor. Utbyggingen vil ikke medføre en barriere og vil om mulig videreutvikle kobling mellom Robergåsen og Vearsåen/Vearlia i nord-østlig retning.

Funksjonen og kvaliteten til friluftsområdet bevares og forsterkes ved at det reguleres grønnkorridor og legges bedre til rette for turgåing gjennom området. Planforslaget regulerer mer grønt enn det som ligger i eksisterende reguleringsplan og vil med denne omdisponeringen av arealformål fra gult til grønt gi vesentlige positive virkninger for omkringliggende områder.

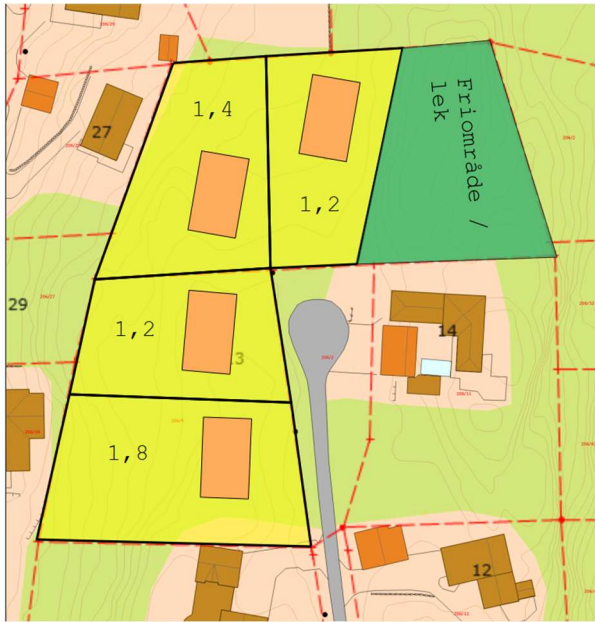


Skisse til turveg

- Kulturverdier - Tomtene ligger i randsonen av et registrert friluftsområde. Dette gjør det ekstra verdifullt å regulere med omtanke for grønnstrukturen, som t.d. bevaring av det grønne høydedraget. Området er tilvokst med kratt og ser ikke ut til å være i særlig aktiv bruk i akkurat denne delen. Dersom planforslaget åpner for gjennomgangsmuligheter til turstinettet øst for planområdet så kunne en vurdere det som en positiv virkning/konsekvens av denne detaljplanen.
- Barn og unges interesser – arealet inneholder i dag tett skog som kan være oppholdssted utenfor sosial kontroll og med natur, men det finnes flere andre mer innbydende og egnede arealer for opphold og aktivitet i umiddelbar nærhet.
- Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket –

e) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for frittliggende småhusbebyggelse. Foreløpig skisse viser løsning for 4 store eneboligtomter.



Skisse til mulig arealdisponering

f) utbyggingsvolum og byggehøyder, antall boenheter og overslag over næringsareal i m²
Ca. 4 boenheter med saltak i ca. 2 etasjer og eventuelt med sokkel i skrånende terreng.

g) funksjonell og miljømessig kvalitet, herunder klimagassutslipp i anleggsfasen og driftsfasen, energibehov og energiløsninger.

Denne planen vil legge til rette for å bygge fire boliger i stedet for to som fører til dobbelt så god arealutnyttelse som i den eldre, eksisterende reguleringsplanen. Området er allerede etablert og det er viktig at denne fullførelsen av boligområdet, i enden av en blindveg, tilpasses strøkets karakter ved å gi rammer som harmonerer med de gode kvalitetene i eksisterende typologi, utbyggingsmønster og bebyggelse. Vi foreslår å legge til rette for bygging av trehus med mest mulig rene, naturlige materialer og minst mulig plast, maling og andre kunstige materialer.

Ordinære moderne boliger som bygges etter dagens tekniske forskrift (slik det er snakk om å bygge her) vil bli mye mer energieffektive enn eldre boliger og der det er mulig legges det til rette for å forsterke klima og miljøgevinsten ytterligere.

h) tiltakets virkning (positiv og negativ) på og tilpasning til landskap, omgivelser og strøkskarakter (tilpasning)

Tiltaket er planlagt tilpassa gjennom høyder, materialbruk og uteoppholdsareal/grønne areal. Foreløpig skisse tar vare på høydedraget som et felles grøntareal/friområde og muliggjør nye forbindelseslinjer nordover gjennom grønnstrukturen fra eksisterende boligområde.

i) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid. Antas planinitiativet å være i konflikt med overordnede planer?

Hvis ja, beskriv kort.

Planinitiativet foreslår tettere utbygging i forhold til eksisterende kommuneplan (2024-04-03) og eldre eksisterende detaljreguleringsplan for Robergåsen (1969-05-16). Tettere utbygging av eksisterende boligområder er i samsvar med mål om god arealutnyttelse – særlig i sentrumsnære strøk med større etterspørsel etter boliger.

Føringer i kommuneplanen knyttet til uteopphold, parkering og renovasjon vil bli ivaretatt.

Vedlagt foreløpig situasjonsplan viser en arealdisponering som gir tilfredsstillende løsning for 4 eneboligtomter. Kommuneplanen stiller krav om opparbeidelse av felles lekeareal for

regulering/utbygging av mer enn fire nye enheter. Siden dette tiltaket omfatter akkurat fire enheter vil det si at det ikke er krav om felles lekearealer.

j) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, herunder statlige og regionale interesser

Planinitiativet foreslår bedre arealutnyttelse enn eksisterende reguleringsplan samtidig som typologi og tetthet samsvarer med den utbygde delen av eksisterende plan.

k) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Planforslaget får ROS-analyse og OV-håndtering sikres i nye bestemmelser. Arealet ligger på en kolle slik at her handler det om å ikke skape utfordringer for nedstrøms areal og tiltak.

l) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

fylkeskommunen, statsforvalteren, NVE, Mattilsynet, avfallsselskapet, strømnetselskapet,
- Kommunen fyller ev. på med andre aktuelle parter.

m) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet skal varsles i henhold til plan og bygningsloven sine krav til varsling av oppstart. Berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere og andre berørte varsles ved brev. Alle berørte parter vil få mulighet til medvirkning ved å komme med innspill til planforslaget.

o) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)? Området som nå foreslås regulert er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel datert 2024-04-03 og faller derfor ikke inn under krav om tiltak som skal konsekvensutredes eller ha planprogram.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Området som nå foreslås regulert er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel datert 2024-04-03 og faller derfor ikke inn under krav om tiltak som skal konsekvensutredes eller ha planprogram.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Området som nå foreslås regulert er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel datert 2024-04-03. Arealet/tiltaket er av begrensa størrelse og faller derfor ikke inn under krav om tiltak som skal konsekvensutredes eller ha planprogram.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
a. planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider -	- frittliggende småhusbebyggelse på ubebygde boligtomter der nabo-bebyggelsen er hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse
b. miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn	- ingen funn (18.11.2025)
c. planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall	- ingen
d. forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.	- ingen
Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:	
a. størrelse, planområde og utforming - 7 daa utbyggingsområde reguleres for småhusbebyggelse og tilkomstveg reguleres for ev. oppgradering	

b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser - arealet er allerede satt av til utbygging – det er et relativt lite areal som hovedsakelig inneholder skog

c. avfallsproduksjon og utslipp - nei

d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. - nei

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven - nei

b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv - nei

c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77. - nei

d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet - nei

e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet - nei

f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning - nei

g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp - nei

h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom. - nei

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)

Ikke aktuelt med konsekvensutredning