



Arealplan

Saksbehandler: Anders Nystuen
Direkte telefon:
Vår ref.: 25/160757
Deres ref.:
Dato: 13.01.2026

Regulering av Robergåsen 13 og 15 - behandling av revidert planinitiativ

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Robergåsen 13 og 15, datert 24.11.2025. Kommunen vil innkalle til oppstartsmøte.

Forholdet til kommuneplanen og reguleringsplan

Planinitiativet er i samsvar med boligformålet i kommuneplanen. I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er de to tomtene avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

I gjeldende reguleringsplan for Robergåsen (1969) er området satt av til eneboligbebyggelse, og åpner kun for en bolig per regulert tomt. Gjeldende plankart er retningsgivende og angir ca. hvor eneboligene skal plasseres på tomtene.

Rettslig grunnlag

- Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 andre ledd: «Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»
- Delegasjonsreglementet vedtatt av kommunestyret 31.01.2024 (punkt 36), i KST-009/24. Kommuneadministrasjonen har delegert myndighet til å stoppe private planinitiativ. Utvalg for plan og bygg (UPB) har delegert myndighet til å fatte endelig avgjørelse.

Kommunens vurderinger

Fortetting i Robergåsen

Tønsberg kommunes fortettingsstrategi «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» er nedfelt i retningslinjer til kommuneplanens bestemmelser § 15 om stedstilpasning og stedsutvikling. Selv om de to tomtene er unormalt store som eneboligtomter, er de tilpasset tomte- og bebyggelsesstruktur for eksisterende bebyggelse i Robergåsen. Planinitiativet legger opp til å endre denne arealbruken og vil dermed utfordre den eksisterende tomte- og bebyggelsesstrukturen som ligger til Robergåsen. Med tanke på nærhet til Vear sentrum, så vil en fortetting i dette området kunne sies å være en bilbasert utbygging.

Siden eneboligtomtene er relativt store sammenlignet med dagens tomtestørrelser for eneboliger, har administrasjonen tidligere påpekt at det ikke kan utelukkes at det vil være mulig å oppnå noe høyere fortetting for Robergåsen enn det gjeldende reguleringsplan åpner for. Revidert planinitiativ legger nå opp til 4 boenheter. Forrige planinitiativ viste et anslag med 8 boenheter, noe administrasjonen

vurderte å være et alt for høyt utgangspunkt å jobbe videre med i et planarbeid for en fortetting i dette området.

Selv om kommunen ikke stopper det reviderte planinitiativet, så betyr ikke det at kommunen gir en forhåndsaksept for å utvide feltet med 4 boenheter. Kommunen stopper ikke det reviderte planinitiativet, fordi 4 boenheter er vurdert som et bedre utgangspunkt enn 8 boenheter, når det skal sees nærmere på en fortetting i Robergåsen gjennom en planprosess. Dette kan bety at administrasjonen på et senere tidspunkt i planprosessen, kan komme til å anbefale en lavere fortetting enn det som er forespeilet av forslagsstiller i planinitiativet. Innhenting av kunnskap og ivaretagelse av viktige hensyn vil være gjenstand for en helhetsvurdering når et framtidig planforslag skal behandles.

Tilkomstveien

Det vil være avgjørende at tilkomstveien vies særlig oppmerksomhet i planarbeidet, og inkluderes i planavgrensningen. Et viktig hensyn som må avklares gjennom planarbeidet er om tilkomstveien skal reguleres som felles privat vei eller med offentlig eierform. Dette kan ha betydning for hvilke krav til veibredde som blir stilt gjennom reguleringen.

Dersom veien skal kunne overtas vederlagsfritt av kommunen for drift og vedlikehold, så vil det være krav om å utbedre til kommunal standard og i henhold til dagens krav til veibredde, som tilsvarer 4,5 meter og tilhørende grøfter. Dersom veien reguleres til felles privat vei, så vil dette også kunne medføre konsekvenser med hensyn til hvordan reguleringsplanen skal kunne realiseres. Omfang av eiendomsinngrep for en eventuell utbedring av tilkomstveien, vil trolig også være avgjørende for valg av eierform.

Medvirkning fra naboer og grunneiere i Robergåsen vil være viktig for å kunne ivareta en god prosess med hensyn til tilkomstveien.

Infrastruktur – vann og avløp

Det går en eldre vannledning skrått over tomta for nr. 15. Det tillates ikke å bygge nærmere enn 4 meter til hver side fra slike ledninger. Ledningen er også gammel og bør skiftes ut.

Det må beskrives hvilke krav til sløkkevann en utbygging vil kreve, og hvordan sløkkevann er tenkt løst. Vestfold interkommunale brannvesen må høres i saken.

Det er et felles avløpsanlegg i Robergsåsen. Dette er et utdatert system som krever oppgradering. Tilstanden til AF-ledningen antas å være i dårlig forfatning og ytterligere tilknytninger kan ikke tillates. Avløpsanlegget må oppgraderes til separatsystem.

Eiendomsgrenser

Geodataavdelingen i kommunen har uttalt at eiendomsgrensene til både veien og tomtene ikke er klarlagt og målt inn, og er dermed usikre. I et allerede bebygd område som dette vil det være viktig at en planavgrensning samsvarer med korrekte eiendomsgrenser. Særlig med tanke på en eventuell oppgradering av veien, og potensielle konfliktpunkter mot nabotomter langs med veien.

Konklusjon

Tønsberg kommune stopper ikke revidert planinitiativ for regulering av Robergåsen 13 og 15, datert 24.11.2025.

Følgende temaer må undersøkes særskilt i det videre planarbeidet (ikke uttømmende):

- Fortettingsalternativer og antall boenheter (maks 4)
- Tilpasning til strøkets karakter – bygde og naturlige omgivelser

- Oppgradering og utbedring av tilkomstveien - felles privat eller offentlig eierform
- Tilrettelegging for gangforbindelse nordover
- Øvrig infrastruktur - vann og avløp, brannvann, overvann, renovasjon og snuplass

Videre saksgang

Saksbehandler kaller inn til oppstartsmøte.

Gebyr

Behandling av planinitiativ er belagt med gebyr etter kommunens gebyrregulativ for 2025.

Med hilsen

Anders Nystuen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.