

Teie den 6.3.2017

## Uttalelse til oppstart av områderegulering nr. 2016007 - Teiesenteret

Som eier av eiendom på Teie og som flittig bruker av nærområdet i helger og ferier, ønsker jeg å komme med merknader til Nøtterøy kommunes oppstart av områderegulering for Teiesenteret. Av profesjon er jeg arkitekt og bygningsantikvar og arbeider med nyere tids kulturminner i Akershus fylkeskommune.

Teie sentrum har i lengre tid vært preget av en usikker fremtid, og gårdeiere har derfor ikke vedlikeholdt mer enn nødvendig. Det har bidratt til et begynnende forfall. Flere bygninger er også blitt revet, nærmest over natten. Det blå huset i Smidsrødveien og bygningen bak Teie kirke forsvant, og nå har den flotte villaen i Holmenveien 2 fått rivetillatelse.

### Teiesenteret - og motstridende planer

Det er positivt at det settes fokus på Teieområdet. Utvikling må skje med kunnskap og respekt for de verdier og kvaliteter som allerede ligger i området. Til disse verdiene hører kulturminnene som ikke-fornybare verdier. Kulturminnene er ressurser som må behandles med respekt og varsomhet.

Det pågår for tiden flere reguleringsprosesser i Teie sentrum. Det kan gi en stykkevis og fragmentert planlegging. Jeg savner en større, helhetlig reguleringsplan som belyser utviklingen av hele det sentrale Teie. En samlet reguleringsplan vil gi mulighet for å se større sammenhenger i området og i bebyggelsesstrukturen, og vil kunne gi et bedre grunnlag for å vurdere konsekvenser av planen opp mot ønsker om utvikling til områdesenter og tålegrenser før viktige kvaliteter går tapt.

Planområdet - Teiesenteret er trekanten mellom Kirkeveien, Ørsnesalléen og Smidsrødveien ned til Teie veidele. Teie Torg Eiendom AS ønsker etablering av forretning/næring, bolig og parkering på sine eiendommer langs Smidsrødveien fra Ørsnesalléen 33 (Nøtterøy Bakeri og DNB bank) til Smidsrødveien 6. KB arkitekter har utarbeidet et illustrasjonsforslag som forutsetter at eksisterende bygninger innen planområdet rives og erstattes med blokkvolumer fra 3 etasjer mot Nøtterøy Bakeri / DNB bank bygget, opp til 8 etasjer mot nord nederst i Smidsrødveien.

Det foreligger en plan for Teiesenteret, reguleringsplan 92-1, vedtatt 12.11.2008. Der er eksisterende bygninger i området krysset ut, uten at jeg kan se at det i teksten står noe om at de er forutsatt revet. I kommuneplanens arealdel (2015-2027) er området avsatt til sentrumsformål, og i tillegg vist med skråskravur for hensynssone bevaring av kulturmiljø. De mange vedtatte planene for mindre delområder blir vanskelig for menigmann å skaffe seg oversikt over, og rekkefølgen de er vedtatt i virker forvirrende. Det burde vært en planen som minimum omfatter hele trekanten, fra Kirkeveien til Teie veidele, Teie torv og østsiden av Smidsrødveien med Rema og tomten i syd der det blå huset sto, samt plan nr. 2012007 - Smidsrødveiens østside til og med Arenfeldtsvei, slik at arealet kunne behandles som en helhet og følges ad i planprosessen.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser er juridisk bindende og hjemlet i plan- og bygningsloven. "Kommunens arealdel med bestemmelser gjelder foran tidligere planer ved eventuell motstrid. Det samme gjelder der eldre planer ikke omhandler forhold som kommuneplanen har bestemmelser om. For øvrig gjelder eksisterende kommuneplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner". (Jf. Utfyllende bestemmelser pkt. 3.2)

## **Kommuneplanen og Teie - Nøtterø Haveby**

Planområdet for områderegulering nr. 2016007 ligger innenfor område som i kommuneplanens arealdel er avmerket som hensynssone bevaring av kulturmiljø. Området er en del av den gamle Havebyplanen fra 1921. Kommuneplanen har et eget avsnitt om Teie-Nøtterø Haveby under ikke juridisk bindende retningslinjer. Her er det mange gode intensjoner som har liten verdi i forvaltningen av området dersom kommunen eller politikere ikke ser verdien av å gi området et reelt vern knyttet opp mot juridisk bindende bestemmelser.

Jeg går ut fra at området som omtales i retningslinjene tilsvare den gamle havebyplanen fra 1921. Under kapittel 13 - Hensynssoner, er bevaring av kulturmiljø H570 1 markert i kommuneplankartet med skråkravur, med utfyllende juridisk bindende bestemmelser i §§ 5.8, 5.9 og 5.10.

For meg virker det misvisende når arealdelen vier Havebyen egen omtale mens bare en mindre del av den opprinnelige hagebyplanen er regulert med hensynssone. Området ser ut til å tilsvare NB! registerets avgrensning.

Kommuneplanens arealdel har utfyllende, juridisk bindende bestemmelser for landskap, byggeskikk og kulturminner og kulturmiljøer. I pkt. 5.8 Landskap, står blant annet: Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur - og kulturlandskapet.

I pkt. 5.9 Bebyggelse, står det at tiltak skal gis tidsmessig og god utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming. Tiltak skal tilpasses terrenget.

Pkt. 5.10 omhandler kulturminner og kulturmiljøer. Der står det blant annet at hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal tas vare på i plan- og byggesaker. Bygninger/objekter med antikvarisk eller arkitektonisk verdi i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart.

Videre står det at det er kommunen som avgjør hvorvidt en bygning eller objekt har antikvarisk eller arkitektonisk verdi dersom verne/fredningshensyn ikke allerede er avklart.

Dette er gode bestemmelser som vil være viktig å ta med i den videre utviklingen av Teie. Bruken av bestemmelsene krever at kommunen besitter, eller tilknytter seg faglig kompetanse innen kulturminnevern, byggeskikk og bygningsbevaring. Til grunn for kommunens kulturminnefaglige synspunkter bør det ligge en kulturminneplan, noe kommunen ikke har.

## **DIVE- kulturhistorisk stedsanalyse, Kulturminneplan, og NB! register**

DIVE- analyse, kulturminneplan og NB! registeret vil kunne gi kommunen verdifull kunnskap om bygninger og bygningsmiljøer med stor kulturminneverdi, og vil være et verktøy for utvelgelse av områder som bør reguleres til hensynssoner med formål bevaring av kulturminner og kulturmiljø.

Riksantikvaren tilbyr i 2017 kurs for kommuner og andre i oppstart av DIVE- analyser. Metoden er utviklet for by- og stedsutvikling og forutsetter at historiske verdier og kvaliteter integreres i lokalsamfunnets planlegging, og at kulturarvens kvaliteter og muligheter synliggjøres, også med hensyn til hva som vil være akseptable og ikke-akseptable endringer. DIVE- analyse vil være et nyttig grunnlagsdokument ved utarbeidelse av kulturminneplan.

Gjennom sin satsning på prosjektet Kulturminner i kommunene (KIK) ønsker Riksantikvaren å styrke kommunenes kulturminnekompetanse og få en bedre oversikt over verneverdige kulturminner i sitt område. Målet er at 90 % av kommunene i Norge skal ha en vedtatt kulturminneplan inne 2020. KIK-

prosjektet er en del av Riksantikvarens Kunnskapsløftet for kulturminneforvaltningen. Målsetningen er å redusere tapet av verneverdige kulturminner i henhold til Nasjonalt miljømål 2.1. For å nå dette målet må kommunene ha oversikt over kommunens kulturminner. Stortingsmelding nr. 35, "Fremtid med fotfeste" legger vekt på å styrke den kommunale kompetansen på kulturminnefeltet og fremhever viktigheten av kommunale kulturminneplaner. Jeg vil på det sterkeste oppfordre Nøtterøy kommune til å kontakte Fylkeskommunens kulturminneforvaltning med tanke på å igangsette arbeidet med kulturminneplan for Nøtterøy, og søke tilskudd gjennom KIK- prosjektet

NB! registrering for Havebyen er under arbeid hos Riksantikvaren. (Beskrivelse og begrunnelse er under utarbeidelse.) Det er foretatt en kartmessig avgrensning bygget på en vurdering av områdets høye kulturminneverdi av nasjonal interesse. NB! registeret angir områder hvor det må vises særlig hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. I seg selv har et NB! område ikke formelt vern, men det gir grunnlag for regulering til hensynssoner iht. plan- og bygningsloven. Området kan også gi grunnlag for innsigelser ved nye arealplaner.

Til sammen vil DIVE- analyse, Kulturminneplan og NB! registeret gi kommunen en kunnskapsbase og et arbeidsverktøy for utvelgelse av kulturminner som bør reguleres til hensynssoner for bevaring med egne reguleringsbestemmelser. Da vil fremtidige reguleringsplaner bli langt mer forutsigbare for både kommunen, utbyggere og kommunens innbyggere ikke minst.

### **Teie og "Nøterø Haveby".**

Kristofer A. Langes reguleringsplan for "Nøterø Haveby" fra 1919 ble fullført av Nøtterøys kommuneingeniør Arthur Røed i 1921.

Kristofer A. Lange var assistent for arkitekt Henrik Bull i Kristiania tidlig på 1900-tallet. Arkitekt Lange ble kjent som en usedvanlig dyktig arealplanlegger med flere 1. premier i plankonkurranser blant annet i Tønsberg og reguleringsplan for Sogn Haveby i Oslo, begge i 1920. Han vant også reguleringsplan for Sinsenbyen i Oslo og ble også arkitekt for bebyggelsen der i samarbeide med arkitekt Th. Chr. Hauff i 1935. I Tønsberg vant han 1. premie i en reguleringskonkurranse i 1920.

Som arkitekt sto han også for utformingen av flere kjente bygninger i Oslo, og i Tønsberg tegnet han bygninger som Tønsberg Industri- og Sjøfartsbank i Storgaten 20, (1922), Treplantningsselskapets restaurant i Stenmalen, (1932), Grand Hotell med kinolokale (1933), Storgaten 32 (1936) Egenesgården (1936), Tønsberg krematorium sammen med arkitekt Ø. O. Klingenberg (1937). Han hadde derfor god kunnskap om vårt distrikt. Flere av bygningene er revet men noen har vi heldigvis fremdeles.

Havebyplanen på Nøtterøy ble tegnet med internasjonale moteretninger som forbilde, og skulle være en "overgangssone" mellom Tønsberg by i nord og Nøtterøys landbruksområder i syd. Hagebyplanen skulle legge til rette for gode boligområde av høy kvalitet og nødvendige sentrumsfunksjoner med forretninger, kirke mm. Boligtomtene var romslige med store grønne hagebelter, frukthager, alléer, parker og plasser. Området satt sunnhet, lys og luft som viktige trivselskriterier, og det tiltrakk seg velhavende beboere som nettopp satte pris på slike verdier. Det ble bygget flere store praktvillaer med høy arkitektonisk verdi og god håndverksmessig kvalitet. Ofte ligger de flotteste villaene på hjørnetomter, der de kunne eksponere seg til gateløp i to retninger.

Havebyplanen er fortsatt lett å lese. Endringer som er gjort i tidens løp, eller det som ikke ble gjennomført i henhold til planen, har ikke svekket opplevelsen av området som helhet. Havebyen må betraktes som et av Nøtterøys viktigste helhetlige bygnings- og kulturmiljø.

## Teiesenteret - forslag til tiltak.

1. Planen bør omfatte et større område, og ikke bare eiendommer som eies og ønskes utviklet av Teie Torg Eiendom. Det kan binde opp utviklingen hele området på sikt. Området ønskes utviklete med forretninger, annen sentrumsfunksjon og boliger. Det er i oppstartsdokumentet anslått ca. 150 boenheter. Ut fra gjeldene kommuneplan er deler av området regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H 570 1. *Formålet med å regulere til hensynssone for bevaring er jo nettopp at kulturmiljøet skal bevares. De gamle bygningene innenfor området, utgjør et kulturmiljø og er dermed gitt et riveforbud!* Det er videre bestemmelser, jf. pkt. 5.9 om at nybygg skal underordne seg eksisterende bygningsmiljø i volumer, materialer og farger. Det kan tilpasses gode boliger i tråd med disse bestemmelsene, men det må være bestemmelsen om utformingen av nye bygninger som bestemmer antall boliger, og ikke antallet som bestemmer utformingen av nye bygninger. Hensikten med bevaring av kulturmiljøet må være at området også etter en utbygging av ledige tomter fortsatt skal være et bevaringsverdig kulturmiljø. Det setter kvalitetskrav til nybygg innenfor området og gir utbygger et stort ansvar.

2. Eldre bygninger langs Smidsrødveien kan ikke rives, men må istandsettes og inngå i utviklingsområdet med henvisning til at området er regulert i kommuneplanens arealdel til hensynssone bevaring. jf. utfyllende bestemmelser om rettsvirkning pkt. 3.2. "Kommuneplanens arealdel med bestemmelser gjelder foran tidligere planer ved eventuell motstrid. Det samme gjelder der eldre planer ikke omhandler forhold som kommuneplanen har bestemmelser for". (Eksempelvis reg.pl. 92-1 / 92-2). "For øvrig gjelder eksisterende kommunedelplaner, reguleringsplaner, og bebyggelsesplaner".

3. Uthusbygningene mellom DNB- bank og tidligere Mysen Sport, Smidsrødveien 10 B, kan etter nærmere kulturminnefaglig vurdering, vurderes revet dersom de står i veien for en god utvikling av området som helhet. Uthusbygninger er det få igjen av, og dersom de fjernes må de dokumenteres med kartfesting, tegninger av plan snitt og fasader og fotograferes. Dokumentasjonen bør oppbevares for ettertiden i Vestfoldarkivet eller i Slottsfjellmuseets arkiv.

4. Smidsrødveien 10 B, er en forretnings og boligeiendom som i tidens løp har fått dårlig tilpassede tilbygg. Bygningen mangler vedlikehold og ser derfor mer forfallen ut en den antagelig er. Tilbygg som ikke er opprinnelige bør fjernes og bygningen tilbakeføres til sin opprinnelige form og utseende mht. panel, detaljer, vindus typer og vindusplassering. Originaldetaljer (som opprinnelig utelampe) bør tas vare på. Gamle fotografier kan gi holdepunkter for tilbakeføring.

Det samme gjelder for bygningen som tidligere huset CB- elektro. Dersom nyere tilbygg fjernes vil bygningen kunne tilbakeføres til tidligere utseende. Smidsrødveien 6 ser ut til å være godt vedlikeholdt. Disse tre bygningen tåler at de åpne tomtene mellom dem blir bebygget med nye bygninger. Forutsetningen er at ny bebyggelse tar hensyn til og underordner seg de gamle bygningene.

5. Nye bygninger bør bygges som enkeltbygninger med eget formspråk slik at det oppnås et variert bygningsuttrykk. Nybygg langs Smidsrødveien bør ikke være høyere enn mønehøyden på de eksisterende "forretningsvillaene". (To etasjer + innredet loftsetasje) De nye bygningene bør oppføres i et nøkternt arkitektonisk formspråk som ikke tar oppmerksomheten fra de gamle bygningene. (jf. kommuneplanens utfyllende bestemmelser pkt. 5.9) Det kan oppnås med enkle volumer med saltak. Det bør benyttes stående panel som males, gjerne i en tradisjonell fargepalett. Takene kan gjerne tekkes med sink eller flate sementtaksteiner. Mot Smidsrødveien bør vinduene være som "huller i vegg". Forretningene i første etasje kan ha større vinduer med veggfelt mellom slik at bygningene kommer ned på bakken og ikke hviler på en etasje av glass. Planillustrasjonen til KB arkitekter som viser en mulig bebyggelse langs Smidsrødveien, viser etter min mening hvor uheldig det kan bli. Spesielt er flate tak problematisk ved tilpassning til de gamle bygningene. Det blir også svært uheldig at høyden på bebyggelsen stiger samtidig som terrenget faller ned mot Teie veidele. Her er bygningene i strid med kommuneplanens utfyllende bestemmelser om at tiltaket skal tilpasses terrenget og ikke omvendt (jf. pkt 5.9 siste avsnitt). Også kommuneplanens samfunnsdel 2014-26 pkt. 8.6 har bestemmelser om særtrekk i kommunens landskap som skal bevares.

6. Vest for randbebyggelsen mot Smidsrødveien, opp mot bebyggelsen langs Kirkeveien, stiger terrenget noe. Ny bebyggelse inne i området tåler muligens bygninger med flere etasjer. Dette må utstudies på modeller mm. slik at nær- og fjernvirkningen blir synliggjort før det fattes vedtak. Det er viktig at Teie sentrum fortsatt fremstår som det småskalamiljøet det er planlagt som og fremdeles er.

7. Parkering bør legges under ny bebyggelse. Parkeringsanlegget til Bellevuesenteret er plasskrevende, mangler estetiske kvaliteter, stenger for en god utnyttelse av trekanttomten og bør fjernes.

8. Veier inn til området bør begrenses til en hovedadkomst fra Ørsnesalléen til Smidsrødveien i nytt kryss med Arenfeldtsvei.

8. Havebykarakteren med alléer langs hovedveiene må opprettholdes og forsterkes. Smidsrødveien bør få løvfellende trær på begge sider av veien og de gamle trærne langs Teie torv østside bevares. Langs Ørsnesalleen forbi Teie torv. Gamle fotografier fra rundt 1930 viser at alléene er et sterkt element i havebyplanen.

### **Gatebruksplanen - et samarbeide mellom Bypakke Tønsbergregionen, Statens Vegvesen og Nøtterøy kommune.**

Lørdag 11. februar presenterte kommunen og Statens vegvesen Gatebruksplanen for publikum. Planene som tok for seg de sentrale delene av Teie, inneholder mange interessante detaljer, men ikke alle like overbevisende.

1. Jeg er kritisk til at belegningen på torvet foreslås lagt ut i veibanene rundt torget og inn til husveggene på Remabygget og Nøtterøy Bakeri. Det tenkes at belegningen vil markere et Share Space område der fotgjengere og bilister deler arealet. Belegget vil tjene som et rumlefelt som reduserer hastigheten for kjøretøy. I Ørsnesalléen og Smidsrødveien bør asfaltdekket opprettholdes i hele veistrekningen, men i området ved Teie torv bør det bli flere fotgjengerfelt. Det kan også vurderes å etablere fotgjengerfelt i gatestein som samtidig gir en romle-effekt. Det vil tvinge bilistene til å senke farten og stoppe for fotgjengere og dermed gjøre strekningen mindre attraktivt for gjennomkjøring.

Likevel ser jeg frem til en god planprosess og politiske vedtak som kan bidra til god utvikling av Teie området. Mitt håp er at Nøtterøy kommune vil bidra til å videreutvikle Teie til et attraktivt lokalsenter med sterk forankring til områdets kulturminneverdier. Området er et godt og attraktivt boligområde, men med dårlige kommunale vedtak kan denne kvaliteten fort forringes.

Med vennlig hilsen

Kristin O Jahnsen