



FORTIDSMINNEFORENINGEN

Færder kommune
Postboks 250
3163 Nøtterøy

Deres ref: HT/MP

Vår ref: 2021/276

Vår saksbehandler: BAG

Dato: 20.08.2021

Rema 1000-kvartalet, Teie – Oppstart av detaljregulering nr. 2021004

Teie haveby er et viktig kulturmiljø av regional og nasjonal verdi. Fortidsminneforeningen er positive til næringsvirksomhet og oppgraderinger i området, men utvikling må skje i harmoni med kulturmiljøverdiene. Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE) fra 2017 og Riksantikvarens NB-register bør ligge til grunn for den helhetlige utviklingen av området. Denne helheten må være utgangspunktet også ved detaljregulering, men slik vedtaket og planene legges frem bryter de med vedtatte planer for området. Vi viser til vurderingen av havebyen i DIVE:

«Området tåler få endringer før helheten punkteres og særpreget forringes. Dersom det stykkevis og delt tillates sammenslåing av tomter, eller oppføring av større bygnings-volumer enn det som ligger i området i dag, vil den store sammenhengen (helheten) i området fort gå tapt. Store endringer vil kunne forringe eller redusere lesbarheten av hagebyens kontinuitet.» (Asplan Viak 2018: DIVE-analyse side 50)

Denne helhetlige tankegangen bør danne grunnlaget for den videre prosessen. Det som kan virke som detaljspørsmål om mønehøyder og enkeltstående bygg kan lede til at helheten i området går tapt og de nasjonale verdiene punkteres. Vi vil særlig oppfordre til å opprettholde opprinnelige veiløp fra planen, og at bygninger som markerer momenter i planen må opprettholdes.

Bevaring av Engveien 2

Fortidsminneforeningen mener Engveien 2 har nasjonale kulturmiljøverdier, denne vurderingen er i tråd med DIVE-analysen (s. 47) og Riksantikvarens NB-register. Utvikling av slike områder må skje skånsomt for å bevare kulturmiljøets helhet, og det er et grunnleggende prinsipp at det enkelte hus ikke skal vurderes isolert. Riving av Engveien 2 vil utfordre tålegrensene for de nasjonale og regionale kulturminneverdiene på Teie.

Som Fortidsminneforeningen Vestfold har uttalt er bygget et fremragende, vakkert og karakteristisk eksempel på kulturmiljøets historiske arkitektur fra 1930-tallet. Engveien 2 er har regional og nasjonal kulturminneverdi som en del av kulturmiljøet på Teie. I tråd med DIVE-analysen mener Fortidsminneforeningen at riving ikke kan tillates da det vil svekke hagebyens kvaliteter. Områdets nasjonale verdier knytter seg til kulturmiljøet som helhet (se Asplan Viak 2018: DIVE s. 47). Vi viser til notatet fra Spir arkitekter hvor de uttaler:

«Noen ganger er det riktig å rive hus for å oppnå en ønsket utvikling og i dette tilfellet mener vi at husets bevaringsverdig som enkeltobjekt er så vidt begrenset at det er riktig å rive for å oppnå en helhetlig og bedre løsning for det aktuelle planområdet.»

Spir arkitekter hevder altså at «husets bevaringsverdig som enkeltobjekt» er begrenset, og at det derfor er riktig å rive for å oppnå en helhetlig god løsning. I et kulturmiljø med nasjonale verdier blir dette feil tilnærming, det klare utgangspunktet må være hvilken verdi bygget har som del av kulturmiljøet, og hvordan dette vil påvirkes av tiltaket.

Vedlikehold og istandsetting av verneverdige bygg er eiers ansvar. Et selskap som erverver et verneverdig bygg med vedlikeholdsbehov, kan ikke senere høres med at det er uforholdsmessig kostbart å ivareta bygget. Spir arkitekters argument «Alle hus kan settes i stand. Men istandsetting kan av og til bli for kostbar i forhold til den gevinsten det gir» kan ikke hensyntas. I pressområder med høy verneverdi bør kommunen være særlig oppmerksom på denne typen argumentasjon, en slik presedens åpner for spekulativt forfall på attraktive tomter.

Høydebegrensninger

Eventuelle nybygg bør harmonere med og underordne seg eksisterende bygninger i volum og høyde. For å bevare kulturmiljøets særpreg og integritet må høyden på planlagte nybygg reduseres. Vedtaket åpner imidlertid for at det høyeste nybygget kan ruve fire meter høyere enn «Teiegården». Kommunedirektøren i sin innstilling at Teiegårdens gesims- og mønehøyder skulle være retningsgivende, i tråd med tidligere vedtak, mens det endelige vedtaket gikk vekk fra dette og tillot kote + 36,5.

DIVE-analysen er klar på at volum og byggehøyder må tilpasses områdets opprinnelige preg for å sikre dets verdier og karakter. Fortidsminneforeningen vil på det sterkeste advare mot å tillate byggehøyde kote + 36,5, fire meter over Teiegården, en slik høyde vil utvilsomt svekke områdets særpreg og verdi, og virke uforholdsmessig dominerende.

Fortidsminneforeningen mener:

- Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE) fra 2017 må danne grunnlaget for vurderinger av områdets verdier og utviklingspotensial
- Engveien 2 inngår i nasjonale kulturmiljøverdier og må bevares
- Det kan ikke tillates høyder over «Teiegården»
- Opprinnelige veiløp og bygninger som markerer momenter i planen må opprettholdes

Med vennlig hilsen

Fortidsminneforeningen

Ola Harald Fjeldheim
Generalsekretær