



Arkivsak-dok. 201207403-9
Arkivkode ---/L12
Saksbehandler Ann Kristin Solheim Våkråk

Saksgang
Hovedutvalg for samferdsel og areal 2015-2019

Møtedato
25.04.2017

Sak nr
45/17

Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleén 31 m.fl. – Nøtterøy kommune

Sammendrag

Detaljreguleringsplanen for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl. legger til rette for oppføring og/eller utvidelse av næringsarealer og boliger. Utbyggingen representerer del av utviklingen av Teie som et attraktivt senter for Nøtterøy. Fylkesrådmannen viser til viktigheten av god tettstedsutvikling og at det krever gode og gjennomarbeidede reguleringsplaner. Fylkesrådmannen støtter Nøtterøy kommunes administrasjon på at planen har mangler og bør omarbeides ytterligere før planen kan vedtas. Hensynet til kulturminner og barn- og unges interesser er mangelfullt fulgt opp og vurderes å være i strid med nasjonale føringer.

Fylkesrådmannens innstilling

Vestfold fylkeskommune har følgende merknader og innsigelser til detaljreguleringsplanen for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl.:

Vesentlig merknad

1. Vestfold fylkeskommune anbefaler Nøtterøy kommune å bearbeide planen ytterligere før reguleringsplanen vedtas.
2. Vestfold fylkeskommune anbefaler Nøtterøy kommune å se reguleringsplanen i en helhetlig sammenheng for utviklingen av Teie, herunder andre pågående planprosesser.

Innsigelser

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b), jf. nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, fremmes det innsigelse til at hensynsonen for kulturmiljøet Teie – slik den er vist i kommuneplanens arealdel for Nøtterøy (2015-2027) – ikke er videreført og avmerket på reguleringsplankartet.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b), jf. nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, fremmes det innsigelse til at reguleringsplanen ikke inneholder bestemmelser om krav til bevaring og forbud mot riving av de bygningene som er viktige for kulturmiljøet Teie. Bygningene er avmerket på vedlagte kart som «verneverdige bygninger som er del av kulturmiljøet på Teie».
3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b), jf. nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging fremmes det innsigelse til at reguleringsbestem-

melsene ikke inneholder tilstrekkelige føringer for hvordan nybygg i planområdet skal tilpasses kulturmiljøet Teie.

4. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-1 og 3-1 jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i punkt 5 b) og regional plan for bærekraftig arealpolitikk, fremmes det innsigelse til manglende kvalitet på lekeområder i planforslaget.

Tønsberg, 06.03.2017

Egil Johansen
fylkesrådmann

Sverre Høifødt
direktør

Vedlegg: Kart: «Verneverdige bygninger som hører til kulturmiljøet Teie»
Plankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
Saksutredning fra Nøtterøy kommune
Uttalelse fra Statens vegvesen

Saker til behandling og eventuelle vedlegg til sakene ligger på www.vfk.no.
Se under Snarvei og velg Politikk: møter og saker.

Direktelink til Politiske møter og saker: <http://opengov.cloudapp.net/meetings/vestfoldfk>

Innledning:

Nøtterøy kommune har lagt detaljreguleringsplan for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl ut på offentlig ettersyn i perioden 9.2.2017 til 27.3.2017. Vestfold fylkeskommune har i avtale med Nøtterøy kommune fått utsatt frist til 27.4.2017 for å legge planen frem for politisk behandling. Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø er det faste utvalget for plansaker og avgir uttalelse på vegne av fylkeskommunen

Saksutredning:

Sakens bakgrunn

Planområdet ligger sentralt på Teie i Nøtterøy kommune. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av lavblokker på tre etasjer på eiendommene Arenfeldtsvei 11, 12 og 14 og Ørsnesalleen 29. Planforslaget åpner også for å øke byggehøyden fra to til tre etasjer på Smidsrødveien 5.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2015-2027) avsatt til nåværende sentrumsformål. I tråd med vedtak fra Riksantikvaren av 22.3.2013 er deler av planområdet avsatt til hensynssone for kulturmiljø.

I gjeldende områdeplan for Teie sentrum, nr. 92-2, er de aktuelle eiendommene plassert innenfor bestemmelsesområde 3 og er regulert til bolig/forretning/kontor, med unntak av Smidsrødveien 7 som i tillegg er regulert til beverting og Ørsnesalleen 31 som i tillegg er regulert til parkeringshus. Arenfeldtsvei er regulert til vei.

Planoppstart ble varslet 5.7.2012. Fylkeskommunen uttalte at den varslede reguleringsplanen viste en utvikling som ikke var i samspill med Teies karakter og som ville forringe det eksisterende miljøet og ikke ville fremme gode gate- og uterom. Videre påpekte fylkeskommunen at Teie har verdi som enhetlig kulturmiljø. Fylkeskommunen viste at det er summen av de verneverdige bygningene, eksisterende plasser, alleer og ikke minst de gamle gatene som gir området en helhetlig karakter. Fylkeskommunen pekte særlig på at eiendommen Arenfeldtsgate 14 har høy verneverdi. Denne bygningen er godt bevart og har mange fine detaljer. Fylkeskommunen forutsatte at eiendommen ble lagt som hensynssone kulturmiljø i reguleringsplanen. Videre pekte fylkeskommunen på at det gjennom reguleringsplanen måtte sikres at ny utbygging skulle tilpasses Teie som helhetlig miljø. Fylkeskommunen varslet innsigelse til planen. Fylkeskommunen, ved kulturarv, anmodet om å bli kontaktet for å komme i dialog om saken. Verken tiltakshaver eller kommunen har vært i kontakt med fylkeskommunen i etterkant av varsel om oppstart av reguleringsplanen.

Planarbeidet stoppet av ulike grunner opp, men ble startet opp igjen i 2014. Planen foreligger med plankart og reguleringsbestemmelser. Relevante dokumenter er lagt som vedlegg til saksfremlegget.

Reguleringsforslaget som foreligger ivaretar ikke de hensyn som fylkeskommunen påpekte ved varsel om oppstart.

Fylkeskommunen ved planseksjonen og seksjon for kulturarv avholdt møte med kommunens administrasjon den 22.2.17. Hensikten med møtet var å presentere mulighetene for å gjøre en Dive analyse for Teie området. En Dive analyse er en kulturhistorisk stedsanalyse. I tillegg ønsket fylkeskommunen å finne en omforent forståelse for de bevaringshensynene og planfaglige forhold som berøres i saken. Møtet resulterte ikke i en felles løsning.

Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunens vurderinger gis på grunnlag av mål, prinsipper og anbefalinger slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter. Fylkeskommunene har i følge plan- og bygningsloven (pbl.) en samordnings- og samarbeidsplikt, og skal påse at plan- og bygningsloven overholdes i kommunen. Fylkeskommunen har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører fylkeskommunens saksfelt eller regionale planer og vedtak. Regional planmyndighet skal også veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver, jf. pbl. §§ 1-1, 1-4, 3-2 og 5-2.

Uttalelse fra Statens vegvesen er ikke innarbeidet i saken, da de vegfaglige vurderingene ble sendt innenfor kommunens ordinære frist. Uttalelsen fra Statens vegvesen ligger som vedlegg til saksfremlegget.

Grunnlaget for innsigelse

1. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk – overordnede hensyn

RPBA presiserer i tilknytning til by- og tettstedsutvikling at «alle prosjekter i by er byutvikling, ikke eiendomsutvikling.» Dette gjelder tettsteder også, og det gjelder på Teie. RPBA presiserer videre at i fortettingsprosjekter må tåleevnen utforskes slik at fortetting ikke går på bekostning av viktige bokvaliteter.

Innstillingen fra Nøtterøy kommunes administrasjon viser at planen har så mange vesentlige mangler at de anbefalte å avvise planen i sin nåværende form, og sende saken tilbake for ytterligere bearbeiding.

Manglende vektlegging av kvalitetskrav som ivaretar god fortetting i denne saken gjør at fylkeskommunen må vurdere om planen går på direkte bekostning av to hensyn av nasjonal interesse som fylkeskommunen er satt til å ivareta: Kulturminnevern og hensynet til barn og unges interesser:

Berørt regionalt organ kan fremme innsigelse til reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde, jf. pbl. § 5-4. Innsigelsen kan gjelde innholdet i planen eller formelle forhold. Fylkeskommunen har en sentral oppgave med å bidra til at gode helhetsløsninger oppnås.

2. Kulturarv

Plan- og bygningsloven § 3-1 angir de viktigste hensynene som skal ivaretas ved planlegging og supplerer formålsbestemmelsen når det gjelder hva pbl. skal være et virkemiddel for å oppnå og hva som er de viktigste samfunnsoppgavene loven skal bidra til å løse. I pbl. § 3-1 bokstav b) er sikring av verdifulle kulturmiljøer særskilt nevnt. Med «kulturmiljø» menes både hensynet til helheter i landskapet, by- og tettstedsspesifikke vurderinger og enkeltstående kulturminner.

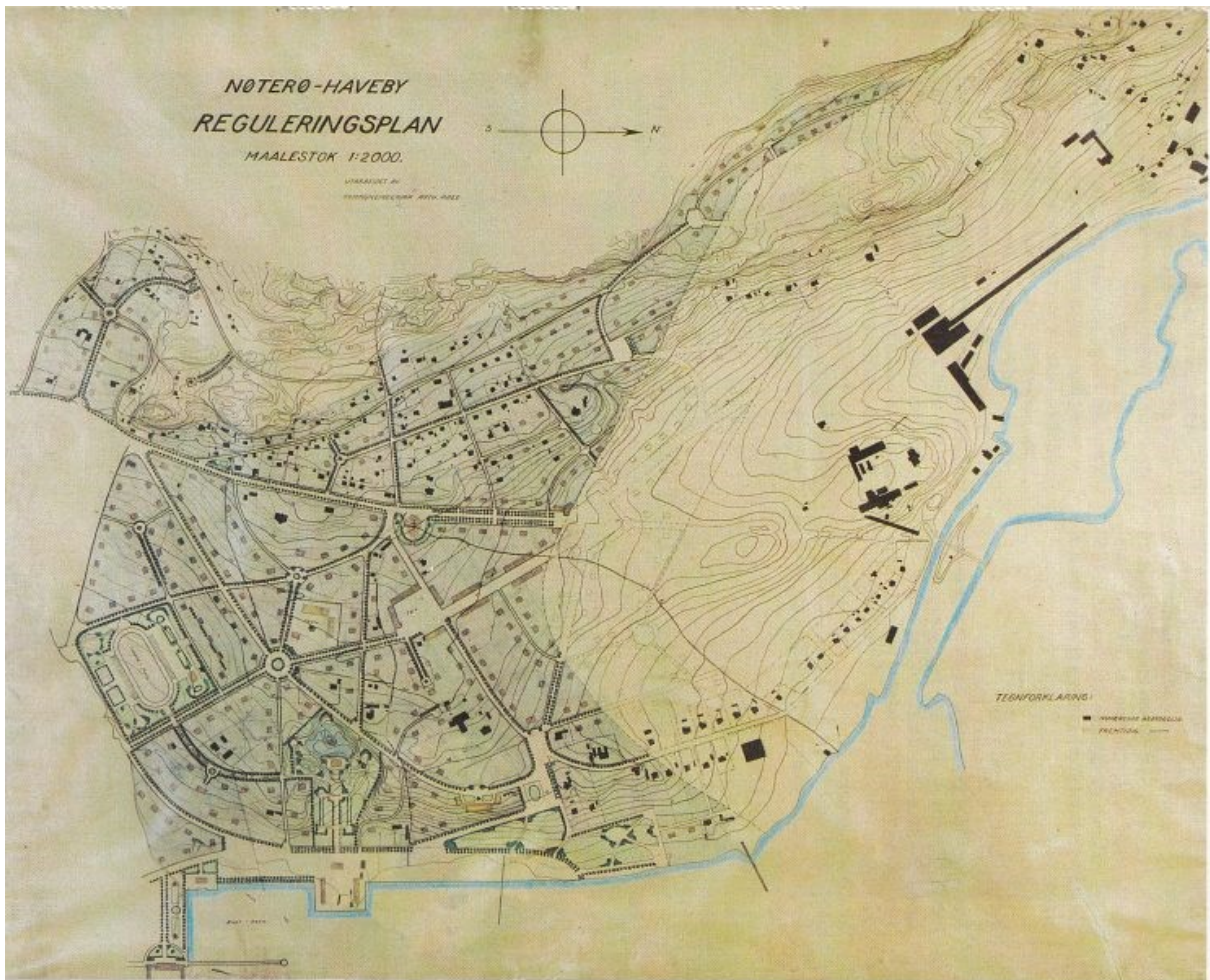
I kommunal- og moderniseringsdepartementets «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» vedtatt ved kongelig resolusjon den 12.6.2015 er hensynet til kulturminner og kulturmiljø omtalt slik:

«Kulturminner og kulturmiljøer er viktig for identitet og tilknytning, og er en viktig ressurs for næringsutvikling. De viktigste årsakene til tap eller svekking av kulturminneverdiene er økende utbyggingspress og manglende bruk av bygningsmiljøer, som følge av nedleggelse i tradisjonell industri og gårdsdrift. Kommunene har hovedansvaret for å identifisere, verdsette og forvalte verneverdige kulturminner i tråd med nasjonale mål. Fylkeskommunen og Sametinget har ansvar for å ivareta de nasjonale kulturminneinteressene og bistå kommunene med veiledning.»

Fylkeskommunen er gjennom pbl. med tilhørende føringer gitt i oppgave å ivareta de nasjonale og regionale kulturminneinteressene.

Historikk

Reguleringsplanen for Nøterø haveby ble vedtatt i 1921. Planen ble tegnet av Arthur Røed som var kommuneingeniør og som angivelig hadde kjennskap til engelske havebyer. Røed sin plan var basert på arkitekt Kristoffer Langes hovedplan for Tønsberg/Teie fra 1920. Området var før dette kun spredt bebyggt med enkelte villaer. Bakgrunnen for utbyggingen på Teie var økt økonomisk vekst som følge av sel- og hvalfangst industrien, men også høykonjunktur innen skipsfarten. Utbyggingsplanen for Nøterø Haveby bygger på europeiske haveby ideer, hvor kjernen er at mindre, selvstendige tettsteder skulle bestå av lave hus i hager og folk skulle ha god tilgang til grønne områder. Nøterø Haveby har imidlertid ikke de sosiale aspektene som andre havebyer, hvor hovedsaken var at folk fra arbeiderklassen skulle få bedre boforhold. Havebyideene har imidlertid vært bestemmende for strukturen på Teie, med handel konsentrert rundt Teie torv og store, vakre bolighus liggende langs gateløp i romslige, godt tilvokste hager. Bygningene har trekk fra nyklassisismen og jugendstil. Mange av bygningene ser ut til å være arkitekttegnet. Grønne parker, aller og store hager er en viktig del av planen fra 1921. Det er nettopp dette som utgjør Teies særpreg og egenart.



Kommuneingeniør Arthur Røeds reguleringsplan for Nøterø haveby 1921.

Teies befolkning var for en stor del knyttet til innbringende næringer som sjøfart og hvalfangst. Teie ble anlagt i hvalfangstens opptaksperiode.



Teie, antakelig 1930-tallet.

Kulturminneverdier

Teie er Vestfolds eneste helhetlige haveby. En haveby innebærer at parker, handelsfunksjoner og boligområder er bevisst plassert i et system, hvor man både samlokaliserte funksjonene, men også tydelig ønsket å legge til rette for et variert bomiljø. Veier og alléer er derfor en del av miljøet.

Det er helheten som gjør Teie unikt. Teie er et kulturmiljø, og dette betyr at kulturminnene inngår i en større helhet og sammenheng.

Innenfor planområdet ligger flere av de eldre, opprinnelige bygningene. Bygningenes verdier er knyttet til to hovedvurderinger, basert på metodikk for verdisetting av kulturminner og kulturmiljøer. Disse to er

1. Bygningenes antikvariske verdi.
2. Bygningenes verdi som en del av et større kulturmiljø.

Bygninger med antikvarisk verdi og med miljøverdi innenfor planområdet.



Arenfeldtsvei 14. Bilde fra Tønsbergs blad, februar 2017.



Arenfeldtsvei 14. Fra Google Street View

Arenfeldtsvei 14

Er en stor og vakker villaeiendom med glassveranda og valmet tak. Bygningen har høyreiste, smårutete vinduer med nyklassisistiske omramning. Dekormotivet er særlig synlig i inngangspartiet hvor de to inngangsdørene nærmest er innfelt i et gresk motiv med søyler og gavelmotiv. Bygningen ser ut til å ha mange originale detaljer intakt, herunder opprinnelig panel. Bygningen har høy antikvarisk verdi.

I reguleringsplanen er bygningen er planlagt revet for å gi plass til et leilighetskompleks.



Arenfeldts vei 11. Fra Google Street View.

Arenfeldtsvei 11 er en av de opprinnelige villaene med halvvalmet tak. Noe endret med nyere vinduer, panel og mindre tilbygg. De nyere endringene reduserer bygningens antikvariske verdi, men er reversible og bygningen kan tilbakeføres. Bygningen har miljøverdi, da dette er en typisk Teie villa som lar seg tilbakeføre.

I reguleringsplanen er bygningen planlagt revet for å gi plass til et leilighetskompleks.

Smidsrødveien 7 er en av de opprinnelige bygningene og tilhører samme type bygninger i området rundt Teie torg (som Torget 1). Halvvalmet tak, smårutete vinduer og trepanel. Bygningen er modernisert. Samtidig er hovedform bevart. Sammen med trekledningen og de smårutete vinduene ser man enkelt at bygningen tilhører Teie miljøet. Bygningen har miljøverdi og er viktig for gateløpet.



Smidsrødveien 7. Bilde fra Google Street View.



Smidsrødveien 7B. Fra Google Street View.

Smidsrødveien 7 B er en opprinnelige Teiebygning med halvvalmet tak, smårutete vinduer og trepanel. Samme type bygning som Smidsrødveien 5 og øvrige bygninger rundt torvet. Bygningene har miljøverdi og er viktig for gateløpet. Smidsrødveien 7 B er tilført et volum mot Smidsrødveien 7. Oppføringsår er ikke kjent, men bygningsvolumet glir inn i gateløpet og er godt tilpasset både i volum og formspråk.

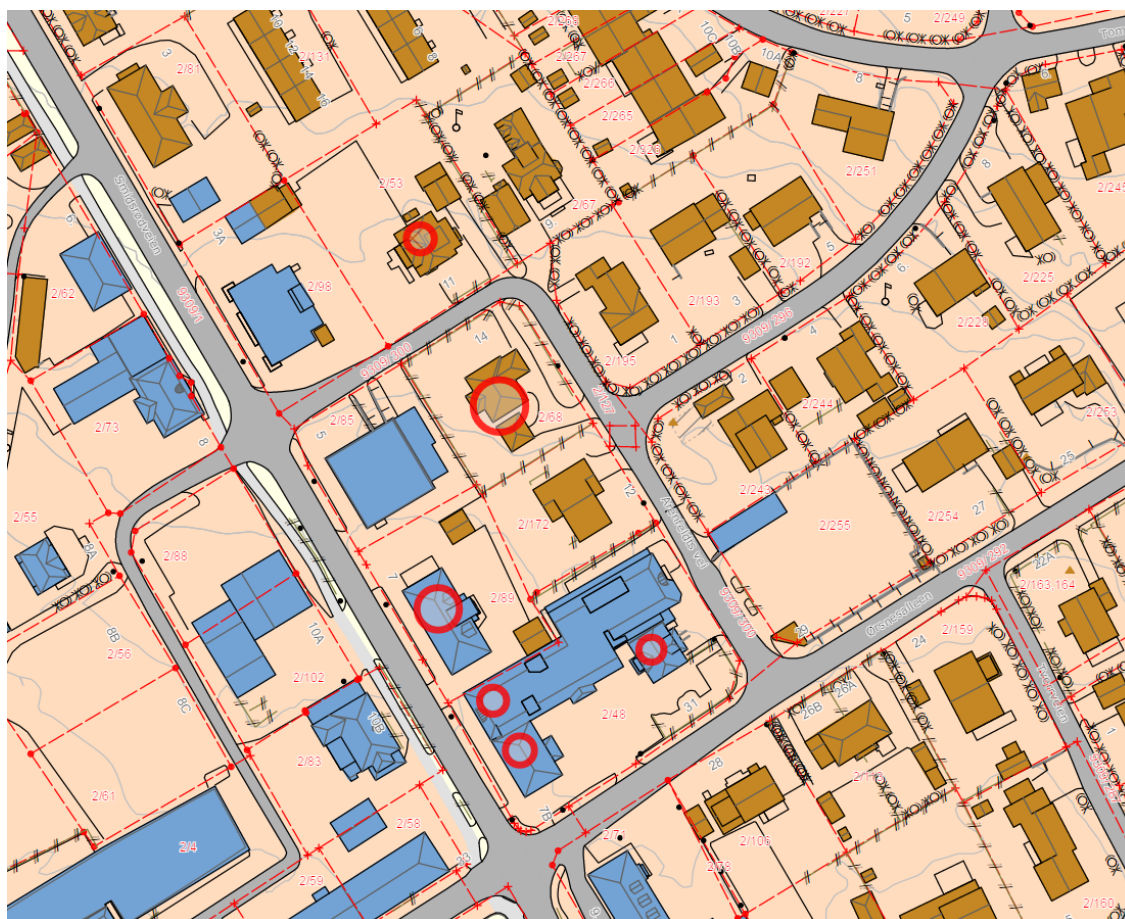


Ørsnesalléen 31, Villa Hageby. Fra Google Street View.

Ørsnesalléen 31 er en av villaene oppført rundt 1920/30. Halvvalmet tak, smårutete vinduer og trekledning. Bygningen er en klassisk Teie villa. Bygningen har intakt hovedform, men er bygd sammen med bygningen i nord. Vakre trær og stakittgjerdet rundt eiendommen er miljøskapende. Bygningen har miljøverdi.



Utsnitt av flyfoto, trolig fra tidlig 1930-tallet. Foto Widerøe/Vestfoldmuseene



Utsnitt fra kommunens kartportal med markering av verneverdige bygninger med sirkel påtegnet av kulturarv.

Overordnede planer og gjeldende føringer.

Nøtterøy Haveby har blitt tatt inn i Riksantikvarens oversikt over viktige kulturmiljø i by, NB! registeret. NB!-registeret angir områder hvor det må vises særlig hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Nøtterøy Haveby er lagt inn under Tønsberg i registeret. Dette er fordi man anser at Teie funksjonelt sett hører sammen med byen, som en haveby hvor

sjøfolk og hvalfangere bosatte seg. Avmerkingen fra Riksantikvarens NBI-register er videreført i kommuneplanens arealplankart, vedtatt i 2015.



Nøtterøy Haveby, slik det er merket av i Riksantikvarens NBI-register. (Kilde: <http://nb.ra.no/nb/by.jsf>)

Kommunen fulgte så opp dette ved å legge det samme kulturmiljøet som hensynsone kulturmiljø i kommuneplanen.



Kartutsnittet til venstre viser hensynsone fra kommuneplanens arealdel lagt over kart som viser bebyggelsen. Den rosa streken viser historisk veiløp. Kartutsnittet til høyre viser hensynsone i kommuneplanen arealdel.

Kommuneplanen er fra 2015 og går foran eldre vedtatte planer dersom ikke annet er spesifisert i kommuneplanens bestemmelser. I kommuneplanen utfyllende bestemmelser og retningslinjer står dette presisert i § 3.2: *Kommuneplanens arealdel med bestemmelser gjelder foran tidligere planer ved eventuell motstrid*. Dette innebærer at kommuneplanen går foran tidligere vedtatt områderegulering for Teie, vedtatt 2012.

Barn og unges interesser:

Det fremgår av formålsparagrafen i plan- og bygningsloven at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen. Barn og unge er ikke rettighetshavere i formell forstand. De blir ikke varslet som grunneiere eller naboer og kan heller ikke alltid selv formulere eller ta opp sine krav. De har heller ikke økonomiske ressurser. Jo yngre barna er, desto mer avhengige er de av at de voksne ivaretar deres behov. De sterkeste nasjonale føringer når det gjelder planlegging er nedfelt i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (heretter RPR for barn og unge).

Fylkeskommunens ansvar for å ivareta intensjonene og kravene i RPR for barn og unge følger av retningslinjene punkt 3 b:

«Fylkeskommunene skal, i samråd med fylkesmannen, så langt det er mulig veilede og gi kommunene nødvendig støtte til å sikre barn og unges interesser i kommunens planarbeid i henhold til pkt. 4 og 5 i disse retningslinjene.

Fylkeskommunen og fylkesmannen skal, der det er nødvendig for å ivareta formålet med pkt. 5, gi uttalelse og eventuelt framsette innsigelser til kommuneplan og reguleringsplan/bebyggelsesplan. (...)

RPR for barn og unge punkt 5 setter konkrete krav til fysisk utforming av arealer som avsettes til barn og unge i reguleringsplaner:

«Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - Er store nok og egner seg for lek og opphold
 - Gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne»

Kommunens administrasjon har omtalt arealene avsatt til lek innenfor planområdet slik:

«Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet, være skjermet fra støy, ha en bredde på min. 10 meter og ligge fire meter fra byggegrense jf. Kommuneplanens utfyllende bestemmelser punkt 6.3.5. Planforslaget viser tre lekeplasser. Alle tre er lagt inntil byggegrense. I Arenfeldtsvei 12 og 14 er lekeplassen lagt på vestsiden av bygningen og har en bredde på fra 8,0 til 11 meter (over halvparten av lekeplassen har en bredde mindre enn 10 meter). I Arenfeldtsvei 11 og Ørsnesalleen 29 er lekeplassene lagt på østsiden av bygningen. I Ørsnesalleen 29 ligger også noe av lekeplassen under en balkong.

Det er ikke en optimal løsning med lekeplasser som ligger helt inntil husveggen på en blokk på tre etasjer, men rådmannen ser at det kan være vanskelig å få til fire meter avstand fra byggegrense. Det er da spesielt viktig at lekeplassen er solrik. I følge det vedlagte sol/skyggediagrammet vil de to østvendte lekeplassene ligge i skygge fra kl. 12.00 i mars og september og fra kl. 15.00 i juni. Dette vil gi lite attraktive lekeplasser. Lekeplassene bør enten flyttes eller omfanget på bygningene reduseres.

Lekeplassen i Arenfeldtsvei 12 og 14 har en bedre beliggenhet, men er for smal. Det er begrenset hva man kan få etablert av lekeutstyr. Lekeplassen bør derfor utvides til min. 10 meter»

I den aktuelle planen er det valgt å løse kravet til områdelekeplass utenfor planområdet. Kommunen har vist til at kravet til områdelekeplass kan løses ved at det legges inn i

rekkefølgebestemmelsene at utvalgte funksjoner på Rosanes friområde skal være etablert før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse.

Fylkesrådmannens bemerkninger:

Helhetsvurdering av planen og utvikling på Teie generelt

Teie har mange kvaliteter å bygge videre på, og et stort potensiale for å bli mer attraktivt. Fylkesrådmannen mener derfor det er positivt at utvikling av Teie er et prioritert arbeid i kommunen. Planområdet ligger sentralt på Nøtterøy. Boenhetene innenfor planområdet vil ha enkelt tilgang til butikker, tjenester og kollektivtrafikk. Tønsberg sentrum er også innenfor gang- og sykkelavstand. Det vil kunne være enkelt å bo innen planområdet uten privatbil. En høy utnyttelse er ønskelig i sentrale områder av byer og tettsteder, blant annet for å skåne verdifulle arealer i omgivelsene, samt å forenkle bruken av kollektivtransport.

For å nå målet om et Teie med økt antall attraktive boenheter, flere forretninger og et sted der folk ønsker å oppholde seg, er det viktig å se Teie sentrum som en helhet med sine kvaliteter, muligheter og utfordringer. Fylkesrådmannen har i forbindelse med tidligere planarbeid med områdeplanen 92-2 og reguleringsplan for Teiesenteret anbefalt en stedsanalyse. Anbefalingen er gjentatt i de nylig varslede detaljreguleringene for Teiesenteret og Teie torv. Fylkeskommunen anser at den gjeldende områdeplanen for Teie, 92-2, ikke er et tilstrekkelig verktøy for en helhetlig utvikling av Teie. For det første er området som benevnes som «Teiesenteret» ikke del av områdeplanen. Da områdeplanen i sin tid ble utarbeidet uttalte fylkeskommunen videre at temaer knyttet til sentrumsutvikling og stedsutvikling, samt kulturhistorie og kulturminner som identitet og utviklingspotensial var utelatt i planarbeidet. I tillegg er viktige utredninger i områdeplanen forskjøvet til detaljreguleringsfasen. Dette gjør at planen mister en viktig funksjon, nemlig å se til helhetsutviklingen i området. Fylkeskommunen anbefalte at kommunen forbedret sitt beslutningsgrunnlag før endelig planvedtak. Den gjeldende områdeplanen er videre vedtatt før Teie ble inntatt i Riksantikvarens NB! register. Det innebærer at viktige premisser knyttet til kulturmiljø ikke har vært vurdert i forbindelse med områdeplanen.

Primært anser fylkesrådmannen at en ny områdeplan ville vært hensiktsmessig for Teie. En ny områdeplan bør basere seg på en stedsanalyse slik at forhold knyttet til trafikkavvikling, plasser til opphold, parkering, boområder, næringsområder, universell utforming, energiløsninger, bevaring mm. blir sett i en helhetlig sammenheng. Det er fortsatt fylkesrådmannens anbefaling at kommunen gjennomfører en stedsanalyse for å vurdere utviklingen av Teie i en overordnet sammenheng. Fylkesrådmannen ved seksjon for kulturarv har foreslått for Nøtterøy kommune å utarbeide en Dive analyse. En slik analyse utarbeides i et samarbeid med lokale krefter, men utarbeides av fagfolk. Analysen peker ut hva som er verneverdig, hvor man ikke kan fortette, hvor man kan fortette og eventuelt også hvordan man bør fortette. Analysen kan i stor grad styres av hva man ønsker svar på og er derfor et godt redskap i forkant av fortetting og utvikling.

Dersom kommunen likevel velger å fortsette planlegging av Teie på bakgrunn av eksisterende planer og i enkeltvis detaljreguleringsplaner, er det viktig at de enkelte planene tar opp i seg kommunens kvalitetskrav til utvikling slik de fremgår av kommuneplanens arealdel og føringer i RPBA. Fortetting og kvalitet kan være konfliktylft i forhold til utvikling og RPBA viser blant annet at fortetting ikke skal gå ut over bokvalitet. Det aktuelle planforslaget fremstår lite gjennomarbeidet og er på flere punkter i strid med kommuneplanens arealdel. Slik fylkesrådmannen ser det er tåleevnen i prosjektet ikke tilstrekkelig vurdert. Det har medført at viktige bokkvaliteter ikke er ivaretatt i reguleringsplanen. Fylkesrådmannen anbefaler at Nøtterøy kommune bearbeider planen ytterligere før det fattes vedtak. Kommunen bør se særlig på forhold som knytter seg til

høyder, parkering, beregning av BYA (parkeringsplasser er unntatt), utnyttelse generelt og trafikkarealer.

I tillegg savner fylkesrådmannen en helhetlig vurdering fra kommunen som knytter seg til estetikk og ønsket arkitektonisk uttrykk i planområdet. Forholdet til eksisterende bebyggelse, ønsket utvikling i andre planområder og den særegne bebyggelsesstrukturen bør inngå i en slik helhetsvurdering. Se også nærmere om særlige hensyn knyttet til kulturarv nedenfor.

I Bypakke Tønsberg samarbeidet er det en pågående prosess knyttet til gatebruksplan for Teie. Fylkeskommunen bidrar aktivt i arbeidet med gatebruksplanen. Gatebruksplanen vil bli en viktig premiss for utviklingen av Teie. En eventuell bearbeiding av reguleringsplanen for Smidsrødveien 5 m.fl. bør også ses i sammenheng med gatebruksplanen.

Planforslaget er videre etter fylkesrådmannens vurdering i strid med regionale og nasjonale interesser. Det gjelder hensyn knyttet til barn og unges interesser og kulturvern:

1. Kulturarv

Teie eller Nøtterø haveby, er et helhetlig miljø, bygd opp etter europeiske havebyideer. Som helhetlig miljø er det unikt i Vestfold. Miljøet er vurdert av Riksantikvaren til å ha nasjonale interesser som miljø og er tatt inn i deres oversikt over nasjonale kulturminneinteresser i by kalt NBI-registeret. Dette er en relativt eksklusiv liste og andre tettsteder på lista er Åsgårdstrand og Stavern. For å sikre at det helhetlige miljøet bevares, må enkeltelementene det består av tas vare på.

Etter pbl § 12 – 6 skal hensyn fastsatt gjennom hensynsoner til kommuneplanens arealdel, legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Dette innebærer at det meste av planområdet skulle fått hensynsone bevaring av kulturmiljø. Dette kan kombineres med sentrumsformål og er ikke en frysing av situasjonen, men må innebære føringer for å bevare de bygningene som tilhører kulturmiljøet, samt føringer for nybygg.

Fylkesrådmannen presiserer at hensynsone bevaring kulturmiljø ikke styrer bruken av bygningene som gjerne kan endre funksjon såfremt de bevares.

Selv om det ikke legges opp til å rive bebyggelsen i Smidsrødveien p.t. legges det ingen føringer om bevaring og kommunen har ingen hjemler til å avslå rivning av disse bygningene i fremtiden. Eneste måten å sikre seg en slik hjemmel er å nedfelle riveforbud i reguleringsplanen.

Om å bygge nytt på Teie (i et kulturmiljø)

For å ivareta kulturmiljøet Teie må nye bygninger tilpasses den gamle arkitekturen. Som vår gjennomgang viser er kjennetegnene: bygninger i 2 solide etasjer, valmet/halvvalmet tak, trekledning, smårutete vinduer. Dette er grunntrekkene i den gamle bygningsmassen som man skal tilpasse seg til. Tilpasning betyr ikke nødvendigvis kopiering.

Innsendte skisser viser boligblokker i tre etasjer med flatt tak med store vindusflater og balkonger. Skissene viser bygninger som ikke tar opp i seg noe fra typiske den Teie bebyggelsen.

Reguleringsplanen som er på ettersyn har føringer om at nye bygninger skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og den tradisjonelle byggeskikken på stedet. Skissene er ikke i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Skisser er ikke juridisk bindende, men erfaringen er at de langt på vei representerer ferdige prosjekter, slik at det er svært vanskelig å få andre type bygninger enn det som vises.

I tillegg til dette bør man i reguleringsplanen ha krav om å forsterke Teies miljøkvaliteter ved å bruke trær og alléer, hvor noe kan gjenskapes fra gamle bilder, mens andre steder kan

man la seg inspirere av historien. Det grønne preget er vesentlig for at Teie skal forbli det stedet det er.

Konklusjon kulturminner

Reguleringsplanen er i strid med kommuneplanens arealdel og i strid med bevaring av Teie som kulturmiljø av nasjonal interesse:

Det må legges hensynsone bevaring kulturmiljø på bygningene i tråd med hensynsonen i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsbestemmelsene må inneholde krav om bevaring og ikke tillate rivning av bebyggelse fra før 1940.

Reguleringsbestemmelsene må inneholde føringer om at nybygg (på parkeringstomta i Ørnesalléen og Arenfeldts vei 12) skal tilpasses den stedege byggeskikken og omgivelsenes karakter.

2. Barn og unges interesser

I den aktuelle planen er det valgt å løse kravet til områdelekeplass utenfor planområdet. Fylkesrådmannen er enig med kommunen i at arealer utenfor planområdet etter en nøye vurdering kan erstatte lekearealer innenfor planområdet dersom disse er av god kvalitet og godt tilgjengelig for beboerne i planområdet. Det er viktig at området blir sikret og gjort tilgjengelig for barn og unge i planområdet gjennom planens bestemmelser.

Rosanes friområde er godt egnet til lek og opphold for barn og unge. Rosanes friområde er imidlertid etter fylkesrådmannens syn ikke en naturlig del av Teie sentrum. Fylkesrådmannen anser at det først og fremst er ønskelig at fortettingsprosjekter bidrar til opprusting av arealer i selve sentrums- eller tettstedskjernen. I denne aktuelle saken ville for eksempel en opprusting av deler av Teie torg vært en god løsning. Fylkesrådmannen ser at det reiser seg juridiske spørsmål knyttet til krav om å bidra til opprusting av torget på nåværende tidspunkt. Dersom reguleringsplanen for Smidsrødveien 5 m.fl. blir utsatt i tid slik at planene for torget kommer lenger i prosessen, anmoder fylkesrådmannen om at kommunen vurderer en løsning der bidrag til tiltak for opprusting av torget kan erstatte kravet til områdelekeplass innenfor planområdet. Fylkesrådmannen viser til fylkeskommunens prosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet». Denne angir virkemidler for attraktiv byutvikling i Vestfold. Rapporten er publisert på fylkeskommunens hjemmesider.

I forhold til planforslaget slik det nå foreligger vil områdene på Rosanes på grunn av avstanden og trafikkforholdene først og fremst være aktuelt for de større barna i planområdet eller de som blir fulgt av en voksen. For de mindre barna er det derfor viktig at det *innenfor* planområdet er avsatt tilstrekkelig egnede arealer til lek og opphold.

Planen legger opp til bebyggelse i form av blokker. Det vil si at beboerne i området ikke får egne hageparseller. Etter fylkesrådmannens syn er det et moment som tydeliggjør viktigheten av lekearealer av god kvalitet. Det vil være de felles lekearealene som er muligheten de minste barna har for utendørs opphold i umiddelbar nærhet til boligen.

Fylkesrådmannen mener at løsningen for lekearealer innenfor planområdet ikke oppfyller kravet til kvalitet i RPR for barn og unge punkt 5 b) og dermed er i strid med de nasjonale føringene for ivaretagelse av barn og unges interesser.

At arealene er delt opp i tre mindre arealer gjør at lekearealene fremstår som fragmenterte og blir små. Et sammenhengende større areal ville etter fylkesrådmannens syn lettere oppnå gode kvaliteter og i større grad gi et areal som flere ville oppholde seg og dermed bidra til samspill mellom barn av ulike aldre og voksne.

Arealene er videre på flere punkter så smale at de etter kommuneplanens arealdel og veilederen til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge ikke skal medregnes i lekeareal og vil være lite egnet til ulike typer lek.

Arealene benevnt lek 1 og 3 er videre plassert helt inntil en bygningskropp. Planen åpner for at bebyggelsen inntil lekeareal 1 kan oppføres med en høyde inntil 11 meter for inntrukket etasje. Med flatt tak tilsvarer det tre etasjer. Inntil lekeareal 3 er bygningshøyden satt til maks 12 meter for inntrukket etasje. Denne plasseringen av lekearealer i tilknytning til bygningsmassen vil medføre at arealene vil ligge i skygge fra kl. 12 i mars og september og fra kl 15 i juni. Dette medfører at arealene gjøres mindre attraktive for opphold. I tillegg vil en plassering inntil husvegg medføre at det kan oppstå konflikt mellom formålet lek og formålet bolig. Lek 3 er plassert delvis under en balkong. En slik plassering vil etter fylkesrådmannens vurdering fort føre til at arealet ikke vil bli brukt. Arealet vil fort fremstå som del av boenhetenes «private sone». Dette kan medføre at flere vil kvie seg for å benytte seg av arealet til lek og opphold. Plasseringen begrenser også hvilke aktiviteter arealet egnes til.

Slik fylkesrådmannen ser det er det innenfor planområdet ikke andre arealet til felles uteopphold som kan veie opp for manglende kvalitet på lekearealene.

Slik fylkesrådmannen ser det bærer planen preg av at arealene avsatt til lek er «restarealene» innenfor planområdet. Lekearealer av god kvalitet fremstår ikke som en premiss for planforslaget.

Etter en helhetsvurdering basert på gjennomgangen ovenfor er det fylkesrådmannens syn at planforslaget er i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, jf. pbl. § 1. Fylkesrådmannen mener prosjektet bør bearbeides hvor lekearealenes utforming og størrelse gis særlig prioritet.