



Saksbehandler: Anne Delbeck
Telefon: 951 97 139

Teie torv - Oppstart av detaljregulering nr. 2016008.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk	15.12.2016	16/227

Rådmannens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2016008 Teie torv igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er ihht. vedlagte kartskisse datert 23.11.16.
2. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av områderegulering nr. 92-2 Teie sentrum, stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 23.03.12, jfr.pbl. § 12-14, der den overlappes.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jfr. pbl. kap. 17.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk 15.12.2016:

Behandling:

Befaring ble foretatt.

B.K. Sevik (Frp) fremmet følgende forslag til endring av andre 2. setning i rådmannens innstilling punkt 1 på vegne av Frp, H, og Krf: Planavgrensning utvides til å omfatte veiområde i Tegleverksveien og Ørsnesalleen i henhold til vedlagt kartutsnitt datert 14.12.2016.

B.K. Sevik (Frp) fremmet følgende forslag til punkt 4 på vegne av (Frp, H, Krf): Det forutsettes i planarbeidet at det skal legges til rette for biltrafikk (atkomst) fra Grindstukrysset og ned til Bellevuesenteret og Teie torv. Det forutsettes i planarbeidet at parkering på deler av Teie torv skal opprettholdes med ca halvparten av dagens plasser.

Votering

B.K. Seviks forslag til endring av 2. setning i rådmannens innstillingen punkt 1 ble satt opp mot rådmannens innstilling punkt 1. B.K. Seviks forslag enstemmig vedtatt. Resterende av rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

B.K. Seviks forslag til punkt 4 vedtatt med 6 mot 5 stemmer (V, Ap, Mdg).

MK- 16/227 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2016008 Teie torv igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning utvides til å omfatte veiområde i Tegleverksveien og Ørsnesalleen i henhold til vedlagt kartutsnitt datert 14.12.2016.
2. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av områderegulering nr. 92-2 Teie sentrum, stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 23.03.12, jfr.pbl. § 12-14, der den overlappes.
3. Det varsles samtidig om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale jfr. pbl. kap. 17.
4. Det forutsettes i planarbeidet at det skal legges til rette for biltrafikk (atkomst) fra Grindstukrysset og ned til Bellevuesenteret og Teie torv.
Det forutsettes i planarbeidet at parkering på deler av Teie torv skal opprettholdes med ca halvparten av dagens plasser.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer i saksfremstillingen.

Vedlegg:

Forslag planavgrensning, datert 23.11.16
Utsnitt kommuneplan 2015 - 2027
Gjeldende reguleringsplaner

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Nøtterøy kommune ønsker å utvikle Teie torv til å bli en attraktiv og sosial møteplass for besøkende og beboere i Teie sentrum. Teie torv er en del av områdeplan nr. 92-2 Teie sentrum hvor det er satt krav om at det må utarbeides en detaljregulering før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak. Området er i kommuneplanen avsatt til nåværende sentrumsformål.

Rådmannen anbefaler oppstart av detaljregulering.

Innledning

Nøtterøy kommune ønsker å starte opp detaljregulering av Teie torv og omkringliggende eiendommer. Området er på totalt ca. 12 daa. Kommunen eier arealet med Teie torv samt en eiendom langs Teglverksveien (gbnr. 1/646). Andre eiendommer innenfor planområdet er Torvet 1 (Blå kors), Torvet 5 (Sparebank 1 NøtterøyTønsberg), Ørsnesalleen 30 (Teie kirke) samt et ubebyggt areal vest på området (Teie eiendom).

Det har foreløpig ikke fremkommet konkrete planer for utbygging i andre deler av planområdet. Kommunen inviterte 16.08.16 alle grunneierne innenfor planområde, totalt 4.stk., til informasjons- og samarbeidsmøte for å informere om planene til kommunen og invitere til et samarbeid om utarbeidelse av detaljregulering for området.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.
Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.
Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsarbeid.
Plan- og bygningsloven kap. 17 – Utbyggingsavtaler.

I kommuneplanens arealdel (2015-2027) er planområdet avsatt til nåværende sentrumsformål.

I områdeplan nr. 92-2 Teie sentrum, stadfestet av Fylkesmannen 23.03.12, er området regulert til bolig, forretning, kontor, bevertning, parkeringshus, offentlig eller privat tjenesteyting og gatetun/parkering. Teie torv og Blå kors sin bygning er regulert som bevaringsverdig bygning og bygningsmiljø.

Vurderinger

Reguleringsprosessen igangsettes fordi Nøtterøy kommune ønsker å sette i gang arbeidet med å utvikle Teie torv til å bli en attraktiv og sosial møteplass for besøkende og beboere i Teie sentrum. Viktige tema og vurderinger vil være hva attraktive og sosiale møteplasser bør inneholde for mennesker i ulike aldersgrupper med tilgjengelighet for alle, sett i sammenheng med eventuelt behov for og tilpasning av areal til parkering.

Området som skal reguleres er en del av Teie sentrum som i kommuneplanens arealdel er avsatt til nåværende sentrumsformål, og det er igangsatt flere reguleringsplaner i området. Det er anslått at det kan etableres ca. 150 nye boenheter, med boligtypene lavblokk (inntil fire etasjer) og høyblokk (fem etasjer og mer) innenfor sentrumsformålet. Byggehøyde skal

fastsettes i reguleringsplan.

I kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026 er det sagt følgende om areal- og transportutviklingens bidrag til et attraktivt og miljøvennlig samfunn:

«Dette innebærer at konsentrert utbyggingsmønster med samordnet areal- og transportplanlegging er førende for fremtidig utbygging i kommunen, basert på videreutvikling av senterstrukturen. Skjærgården og de store landskapstrekkene på hovedøya bevares, og eksisterende senterområder utvikles som møteplasser, handelssteder og arenaer for opplevelse og kultur.»

I arealstrategien som ble utarbeidet samtidig som den kommunale planstrategien 2012, og som lå til grunn for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel 2015-2027 er Teie definert som områdesenter. Sammen med Borgheim er Teie det eneste områdesenteret, og dette er det «høyeste» nivået i senterstrukturen.

Riksantikvaren vedtok 22.03.13 at deler av Teie sentrum skal være en del av NB!-registeret. Dette er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Registeret omfatter 75 byer og tettsteder og angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Det innebærer ikke formelt vern at et kulturmiljø er med i NB!-registeret, men det gir et grunnlag for angivelse av nye hensynsoner iht. plan- og bygningsloven. Områdene kan også gi grunnlag for innsigelse ved nye arealplaner. Det kan heller ikke utelukkes at noen NB!-områder bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.

Teie torv og eiendommen til Sparebank 1 Nøtterøy Tønsberg ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel som samsvarer med Riksantikvarens avgrensning av arealet for NB!-registeret, og har følgende retningslinje:

«Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.»

Reguleringsplanen «Nøtterø haveby» ble vedtatt av Nøtterø herredsstyre 21.april 1921. Planen omfatter området fra Gamleveien i vest til Rosanes i øst, og fra Eikeveien i sør til Teie veidele i nord. Planen viser brede hovedveier beplantet med rekker med trær, stor rundkjøring/plass i krysset Smidsrødveien/Øgårdveien og hus med store hager. Teie torv stod sentralt i planen. Det skulle være den viktigste møteplassen samtidig som det skulle gi forretningsstanden utviklingsmuligheter.

Som følge av at reguleringsplanen ble vedtatt var det stor byggeaktivitet i området på 20- og 30-tallet. Planen ble delvis fulgt, men flere store tiltak ble ikke gjennomført ihht. planen. Blant annet var det planlagt kirke der det i dag er bensinstasjon, skole i krysset Smidsrødveien/Øgårdveien og idrettsplass ved Søndre Løkkevei. Noen av de regulerte veiene er ikke bygd, mens andre veier er bygd i strid med planen.

I retningslinjene i kommuneplanens arealdel sies følgende om Nøtterø haveby:

«Teie er et tettsted planmessig anlagt rundt 1920 gjennom reguleringsplan for Nøtterø Haveby. Rikdommen fra sjøfart og hvalfangst la grunnlaget for områdets utvikling. Teie består av noen velbevarte villaer med store haver og forretningsgårder, bevisst plassert i

forhold til veiløp og torvet. Bebyggelsen hører stilmessig til nyklassisismen. Det er viktig å bevare både enkeltelementer og sammenhengen mellom bebyggelsen, veiløp og landskapet for øvrig. Gamle trær er en del av dette miljøet. Områdets særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt. Bygninger oppført før 1940 skal søkes bevart.

Strukturer/historiske spor som veiløp, alléer, gjerder, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal søkes opprettholdt og bevart. Tilbakeføring av bygninger er ønskelig og positivt. Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Ny bebyggelse skal tilpasses stedets typografi når det gjelder struktur, skala, uttrykk og materialbruk. Ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø mht plassering, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.»

Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel er juridisk bindende for kommuneplanperioden. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel er derimot ikke juridisk bindende, men forutsettes å gi føringer for det enkelte tema i kommuneplanperioden.

I forbindelse med Bypakke Tønsbergregionen er vegvesenet og kommunen i gang med å utarbeide gatebruksplan for Teie sentrum, og anbefalt løsning av gatebruken vil påvirke bruken av Teie torv.

Teie torv er en del av bestemmelsesområde 1 i områdeplan nr.92-2 Teie sentrum. I følge bestemmelsene for planen må det utarbeides en detaljregulering for hele bestemmelsesområdet før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

De andre grunneierne innenfor planområdet er positive til utvikling av Teie torv. Sparebank 1 Nøtterøy Tønsberg og Teie eiendom ønsker å utvikle sine eiendommer, men har ingen konkrete planer for utbygging. I områdereguleringen for Teie sentrum er eiendommen til Sparebank 1 Nøtterøy Tønsberg regulert til bolig, forretning og kontor. Eiendommen til Blå kors er regulert til bolig, forretning, kontor og bevertning og eiendommen til Teie eiendom er regulert til parkeringshus, kontor og bolig.

I områdeplanen er del av eiendommene til Sparebank 1 Nøtterøy Tønsberg og Teie eiendom regulert til veiareal med tanke på en evt. utvidelse av Teglverksveien. Grunneierne til disse eiendommene mener utbygging av Teglverksveien vil påvirke deres muligheter til utvikling og vil vite mer om hvordan veisystemet på Teie blir før de bestemmer seg for om de vil delta i detaljreguleringen.

Teie kirke ønsker å videreføre eksisterende drift og har ingen planer for videre utvikling av eiendommen. De ser derfor ikke hvilken gevinst de vil ha ved å delta i detaljreguleringen.

Nøtterøy kommune vil være ansvarlig for utarbeidelsen av detaljreguleringen, men ønsker at kostnadene med utarbeidelse av plan fordeles på de eiendommene som ønsker utvikling på sine eiendommer.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planoppstart for områderegulering nr. 2016008 Teie torv ihht. planavgrensning på vedlagte kart datert 23.11.16 igangsettes.

