



Spir Arkitekter
PB18
3119 TØNSBERG

Dato:
14.09.2012
Saksbehandler:
Linda Lomeland 33344084

Referanse:
201207403-3
Deres referanse:

Uttalelse til varsel om igansatt arbeid med detaljregulering og utbyggingsavtale- Smidsrødveien 5 - Ørsnesalleen 31 m.fl. - Nøtterøy kommune

- Det vises til oversendelse, mottatt 6.7.2012 med avtale om utsatt uttalefrist til 14.9.2012. Det vises også til møte med kommunen 7.9.2012.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging og/eller utvidelse av næringsareal og boliger. Eiendommene er en del av områderegulering 92-2 Teie sentrum som ble vedtatt i 2011. De aktuelle eiendommene ligger innenfor bestemmelsesområde 3, og det skal utarbeides en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

Det foreligger planer om utbygging på følgende tomter/eiendommer innenfor området:

Nordre del av planområdet:

Smidsrødveien 3A: Uendret arealbruk
Arenfeldtsvei 11: Rive eks bygg. Etablere nytt bygg på tre etasjer, næring i første etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje.
Smidsrødveien 5: Næring i 1. og 2. etasje som i dag. Bygge ny 3. etasje med leiligheter.

Foreslår adkomst til boligene via Arenfeldtsvei og til næringseiendommene via Smidsrødveien. All parkering til næring er lagt på bakkeplan. Parkering til boenhetene er lagt i parkeringskjeller under Arenfeldtsvei 11. Krav til alt uteoppholdsareal foreslås løst på tak i Arenfeldtsvei 11.

Søndre del av planområdet:

Ørsnesalleen 29: Beholde eksisterende parkering i kjeller og beholde 20 p-plasser på parkeringsdekket. Etablere 460 m2 næringsareal/lager på dekket. Etablere 4-6 boliger i ny 2. og 3. etasje oppå næringsarealet.
Ørsnesalleen 31: Rive eksisterende «Villa Hageby» og etablere 250-300 m2 nytt næringsareal, samt etablere to leiligheter i 2. og 3. etasje.

Vår uttalelse

Fylkeskommunen er positiv til fortetting og utvikling i Teie sentrum. Det er viktig å utvikle tettstedene og de sentrale områdene i Vestfold til å bli både tettere og mer attraktive. Flere boliger og næringsarealer bidrar til dette. Teie skal fungere både som et attraktivt sentrum for Nøtterøy med handel og møteplasser, og Teie skal fortsatt være et attraktivt boområde. Trafikk er en utfordring på Teie, spesielt gjennomgangstrafikken. I den sammenheng er det viktig at nye planer både forholder seg til dagens trafikkutfordringer, og samtidig legger til rette for redusert biltransport. Fortetting i sentrale områder med god kollektivdekning og sykkelvegnett, som Teie, er i seg selv et skritt i riktig retning. Tilrettelegging for syklende og sykkelparkering er viktige faktorer denne planen må ta inn.

«Alle prosjekter i by er byutvikling, ikke eiendomsutvikling.» Dette gjelder tettsteder også, og det gjelder på Teie. Når det skal utvikles attraktive steder er det avgjørende hvordan bygningene utformes. Det er bygningene som danner veggene, rammene og kulissene for all aktivitet som utøves i tettstedet. Det er første etasje i bygningen som er den viktigste – det er den vi ser og forholder oss til når vi er på et sted og beveger oss på rundt. Fugleperspektiver er derfor sjelden relevant for hvordan man vil oppleve et bygg i virkeligheten. Omgivelsene påvirker i sterk grad hvordan stedet blir brukt. En første etasje uten åpninger og aktiviteter er uinteressant – den beveger vi oss raskt forbi. En første etasje med vinduer og innganger skaper aktivitet og interesse. Her stopper vi opp, ser, setter oss ned og går inn. Mennesker og aktivitet kjennetegner et attraktivt sted, og det er nettopp dette kjøpesentrene konkurrerer godt på.

Teie har mange kvaliteter å bygge videre på, og et stort potensiale til å bli mer attraktivt. Varslet reguleringsplan viser en utvikling som ikke er i samspill med stedets karakter, som vil forringe det eksisterende miljøet og som ikke vil fremme gode gate- og uterom.

Automatisk fredete kulturminner

Vi er ikke kjent med at planen berører automatisk fredete kulturminner og vil kun minne om at stanse- og meldeplikten ihht Lov om kulturminner § 8 andre ledd må innarbeides i planens generelle bestemmelser.

Nyere tids kulturminner

Den varslede detaljreguleringen ligger innenfor områdeplan for Teie sentrum, vedtatt 09.11.2011. Den varslede detaljreguleringen omfatter felt PHKFOB, BFOK4, BFKOBE2, BFOK5.

Alle eiendommene ligger innenfor felt # 3 i reguleringsplan. I tillegg skal § 5 Fellesbestemmelser styre utviklingen i området. Viktig for utforming av nye bygg er fellesbestemmelsen om utforming:

Områderegulering nr 92-2 Teie sentrum vedtatt 09.11.2011.

§ 5.3: Estetikk

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter og den tradisjonelle byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form, farge og volumoppbygging og fremme gode gate- og uterom.

Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse mot offentlige gate- og byrom. Gate-etasje skal være preget av åpenhet mot offentlige gater og plasser. Lukkede sokkeletasjer eller tildekking av store vindusflater tillates ikke. ...

Fylkeskommunen har ved flere anledninger påpekt Teie som et verneverdig kulturmiljø. Senest 04.05.2012.

Teie betegnes som «haveby». Teies bebyggelse har et stort innslag av verneverdige bygninger oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Bygningene har trekk fra nyklassisisme og jugendstil. En plan fra 1920-tallet, med forbilder i havebyideen, har vært bestemmende for strukturen med handelen konsentrert rundt Teie torv og bolighusene liggende på rekke langs rette, kryssende gateløp i romslige, godt tilvokste, hager. Det er nettopp dette som utgjør Teies særpreg og egenart. Grønne parker, aller og store hager er en viktig del av planen fra 1921. Ideen bak havebyene var at folk ikke skulle behøve å bo i trange, forurensede byområder, men ha tilgang på frisk luft og ren natur. Å kunne drive matauk i en stor have var en del av dette tankegodset. Noe ulikt øvrige havebyer ble det på Teie bygd store flotte villaer for den delen av befolkningen som tjente (gode) penger til sjøs. Dette var i hvalfangstens opptaksperiode. En del av de store villaene har etter all sannsynlighet vært tomannsboliger.

Det er viktig å påpeke at det er Teie som et helhetlig kulturmiljø som har verdi. Det er summen av de verneverdige bygningene, eksisterende plasser, alleer og ikke minst de gamle gatene som gir området en helhetlig karakter.

Dette er også bakgrunnen for bestemmelse § 5.3, sitert ovenfor.

Kommentarer til de ulike tiltakene i detaljreguleringen:
Nordre del av planområdet::

Det legges opp til å rive eksisterende villa. Eksisterende villa er en typisk «Teievilla» i to etasjer, antakelig fra 1920/30-tallet. Den er noe ombygd og har fått husmørvinduer og nyere kledning. Dette reduserer bygningens verdi som typisk Teievilla. Dette er imidlertid reversibelt og bygningen kan la seg tilbakeføre. Eiendommen er imidlertid ikke regulert til hensynsone bevaring av kulturminne i overordnet plan. Det vesentlige blir derfor at en ny bygning tilpasses områdets karakter. Naboeiendommen Arenfeldtsgate 14 har høy verneverdi. Den er godt bevart og har mange flotte detaljer. Dette er tidligere påpekt av fylkeskommunen (brev av 24.10.2011). Vi anså at eiendommen skulle legges som hensynsone kulturmiljø. Vi forutsetter at det gjøres i detaljreguleringen.

Foto fra Google Earth:



Arenfeldtsvei 11 – skal rives.



Arenfeldtsvei 14 – verneverdig.

Modellskissen som ligger ved planvarselet viser en bygning med dimensjoner fremmede for stedet. Hele tomten har et støpt dekke (1. etasje). Over dette dekket skal det være uteoppholdsarealer og leiligheter. Vi anser at skissemodellen viser et nybygg som i så stor grad strider med områdets øvrige arkitektur og Teie som kulturmiljø at fylkeskommunen varsler innsigelse.

Følgende momenter må nedfelles i reguleringsbestemmelsene:

Nybygget skal tilpasses områdets karakter, jfr bestemmelse 5.3 i overordnet plan. Volumene skal brytes opp. Uteoppholdsareal skal på bakken. 1. etasje skal henvende seg til gata med dører og vinduer. Nytt bygg skal ha volum, høyde, form og materialbruk som er tilpasset nabobebyggelsen.



Skisse/Modell. Arenfeldtsvei 14 i forgrunnen. Nytt prosjekt sett fra himmelen i sørøst.

Søndre del av planområdet:

Det legges i dette området opp til riving av Villa Hageby, Ørsnesalleen 31. Dette er også en av villaene oppført rundt 1920/30. Bygningen har miljøverdi. Den er ikke lagt som hensynsone kulturmiljø til bevaring i overordnet plan. Det er allikevel klart at denne villaen bidrar til at inngangen til Teiegården får en tredje vegg. Bygningen har stor miljøverdi. Det er vår klare anbefaling at bygningen ikke rives. Dersom man går videre med planene om et nybygg på stedet må det fortrinnsvis bygges en bygning som kopierer området 1920/30 talls arkitektur, slik at miljøverdien opprettholdes. Fylkeskommunen vil varsle innsigelse til en utforming slik som på modellskissen.





For Ørsnesalleen 29 har man i prosjektet tegnet et parkeringshus/næringsareal med leiligheter over. Modellen viser et volum i 1. etasje som dekker hele tomte ut i tomtegrensa. Dette volumet er fremmed for området. Og på samme måte som i Arenfeldtsvei vil dette gi 1. etasjer som er lukkede. Fylkeskommunen anser at dette er i strid med overordnet plans § 5.3 og varsler innsigelse til dette.

Følgende momenter må nedfelles i reguleringsbestemmelsene:

Nybygget skal tilpasses områdets karakter, jfr bestemmelse 5.3 i overordnet plan. Volumene skal brytes opp. Uteoppholdsareal skal på bakken. 1. etasje skal henvende seg til gata med dører og vinduer. Nytt bygg skal ha volum, høyde, form og materialbruk som er tilpasset nabobebyggelsen.

Oppsummering av vår uttalelse

Fylkeskommunen anser at planene for Arenfeldts 11 og Ørsnesalleen 29 og 31 ikke er i overensstemmelse med overordnet plan. Fylkeskommunen varsler derfor innsigelse til planene. Planen må bearbeides i hht bestemmelsene og kravene i overordnet plan, og i hht vår uttalelse. Vi ber om å komme i dialog i saken.

Øvrige fagområder/temaer forutsettes sjekket ut/behandlet i tråd med nasjonale og regionale føringer, jfr. Planportal Vestfold, www.planportal.no

Spørsmål vedrørende det enkelte fagområde rettes til den aktuelle saksbehandler, jfr. oversikt nedenfor.

Med vennlig hilsen

Torstein Kiil
sjefsarkitekt

Linda Lomeland
rådgiver

Kopi til: Fylkesmannen i Vestfold, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG;Nøtterøy kommune, PB 250, 3163
NØTTERØY;Statens vegvesen Region sør, Serviceboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL

Saksbehandler/innvalgsnummer:

Ragnar Orten Lie: automatisk fredete kulturminner, tlf 33 34 40 79/ 915 95 883, e-post ragnarortel@vfk.no

Siv Abrahamsen Anholt: nyere tids kulturminner, estetikk/landskapsbilde, tlf.33344088/ 47759461, e-post:
siva@vfk.no

Linda Lomeland: koordinering/planfaglig/estetikk og landskap, tlf. 33 34 40 84/941 74 334, e-post: lindalo@vfk.no

Torstein Kiil: hovedansvar koordinering/planfaglig, tlf. 33 34 41 16/995 95 419, e-post: torstein.kiil@vfk.no