



Nøtterøy kommune
Postboks 250
3163 NØTTERØY

Dato:
27.02.2017
Saksbehandler:
Ann Kristin Solheim Våkråk

Referanse:
201700318-2
Deres referanse:
16/34760

Uttalelse til varsel om oppstart med detaljregulering - Teie torv - Nøtterøy kommune

- Vestfold fylkeskommune viser til oversendelsen datert 13.1.2017. Saken gjelder varsel om oppstart av detaljregulering for Teie torv.

Varselets innhold

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av Teie torv slik at det blir en attraktiv og sosial møteplass for besøkende og beboere i Teie sentrum, samt for næring/handel/bolig på omkringliggende eiendommer innenfor planområdet.

Området er på ca 12 daa. 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.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Fylkeskommunen har mottatt varsel til detaljregulering i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8.

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkeskommunen har en rolle som regional utviklingsaktør og som planfaglig veileder. Fylkeskommunen har et overordnet ansvar for kulturminnevernet i fylket og er myndighet når det gjelder kulturminner fredet etter kulturminneloven. Statens vegvesen uttaler seg på vegne av fylkeskommunen om veifaglige temaer og trafikksikkerhet.

Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter. Dokumentene ligger som referansedokumenter på «Planportal Vestfold» – en nettportal som er utarbeidet for samhandling om arealforvaltningen mellom kommunene i Vestfold og regionale myndigheter. Planportalen er et nyttig verktøy for det videre planarbeidet og gir en lett tilgjengelig oversikt over de viktigste nasjonale og regionale hensynene, se www.planportal.no.

Fylkeskommunens vurdering

Forholdet til overordnet plan – krav om konsekvensvurdering

Fylkeskommunen ser det som positivt at kommunen ønsker å legge til rette for en utvikling på Teie. Teie har et stort potensiale for å utvikles til et sted der flere bor, handler og oppholder seg.

I forbindelse med planarbeidet tilknyttet områderegulering for Teie sentrum, 92-2, pekte fylkeskommunen på viktigheten av en beskrivelse som gir et overordnet og sammensatt bilde av Teie sentrum som sted, med kvaliteter, muligheter og utfordringer. Fylkeskommunen er fortsatt av den oppfatning at utvikling av Teie burde ses i en større sammenheng og at det gjennomføres en stedsanalyse e.l. Fylkeskommunen forutsetter at det i planbeskrivelsen gis en grundig redegjørelse for valg av løsninger innenfor planområdet sett i sammenheng med øvrig planarbeid på Teie, herunder gatebruksplanen for Teie i Bypakke Tønsbergregionen og områdeplan for Teiesenteret med tilhørende detaljreguleringer.

I forbindelse med den nevnte områdeplanen for Teie sentrum valgte kommunen å ikke gjennomføre en konsekvensutredning som først varslet, men satte krav om konsekvensvurdering for enkelte områder ved senere detaljregulering. For Teie torv er det forutsatt at bruk av torvet skal utredes ved detaljregulering. Fylkeskommunen siterer fra bestemmelsene til områdeplanen § 3:

«Foreliggende plan er en områdeplan. For bestemmelsesområde #1, 2, 3, 4 samt formålsområde FOK og BFOK7 kreves det detaljregulering før det kan gjennomføres større søknadspålitlige tiltak. Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, antall boenheter, etasjeantall, tillatt kote, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, vurdering av adkomster med sikktrekanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan.

Det skal utarbeides konsekvensvurderinger for virkninger av planforslagene. For alle detaljreguleringer skal trafikk, bomiljø, parkering, universell utforming, energiløsninger, estetikk og beredskap og samfunnssikkerhet (ROS-analyse) konsekvensvurderes.

For bestemmelsesområde #1 skal i tillegg bruk av torget utredes. (...).»

Det følger av kommunens vedtak av 15.12.2016 om oppstart av detaljregulering punkt 4 at:

«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.»

Som det følger av det siterte fra områdeplanen setter den krav til at en rekke forhold, herunder parkering og trafikk, skal konsekvensvurderes i forbindelse med detaljreguleringen. Fylkeskommunen mener det strider i mot hensikten i den overordnede områdeplanen at kommunen *før* konsekvensvurderingene er gjennomført setter premisser for det videre planarbeidet.

Fylkeskommunen forutsetter derfor at bruken av torvet utredes i sin helhet i det videre planarbeidet. I disse vurderingene må det også gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser det får dersom ca halvparten av dagens parkeringsplasser opprettholdes. Trafikkløsningene må også være del av de konsekvensvurderingene som skal gjennomføres.

Idrett og friluftsliv

Målet med reguleringen er å legge til rette for utvikling av Teie torv slik at det blir en attraktiv og sosial møteplass for besøkende og beboere i Teie sentrum, samt for næring/handel/bolig på omkringliggende eiendommer innenfor planområdet.

Fylkeskommunen anbefaler derfor at Nøtterøy kommune gjennom reguleringsarbeidet vurderer muligheten å legge til rette for uorganisert aktivitet ved å tilrettelegge lekeplasser av god kvalitet. I tillegg anbefaler fylkeskommunen at det utredes muligheten for permanent kunstisbane på deler av torvet for bruk i utvalgte vintermånedene. Dette har de hatt stor suksess med i blant annet i Larvik og Horten, hvor de nå har en enorm aktivitet midt i sentrum, samtidig som at butikker kan melde om økning i omsetning.

For slike anlegg er det spesielt gunstige betingelser ifm Spillemidler (50 % inntil 1,2 mill).

Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Planområdet omfatter Teie torv og en av de opprinnelige bygningene fra like etter 1920, Torvet 1. Teie Haveby er av nasjonal interesse som kulturmiljø og er med i Riksantikvarens nasjonale registrering; NB! registeret.

Torvet var planlagt og ble anlagt som en del av havebyen på Teie på -20 -tallet. Hvorvidt torvet har

vært i bruk som torv slik som i Tønsberg og andre byer, er vi imidlertid usikre på. Bilder fra 1946 og 1960-tallet viser at det var drosjene som holdt til på torvet. Drosjebua er plassert midt på plassen.



Teie Torv med Smidsrødveien på 1950/-60-tallet. Kilde: <http://www.notteroyhistorielag.no/mitt-gyldnetriangel/>



Teie Torv 1946. Drosjer på rekke og rad. Kilde: <http://www.notteroyhistorielag.no/skyssautomobilene-antages-at-vaere-af-liten-interesse/>

Torvet er avsatt i hensynsone kulturmiljø i kommuneplan for Nøtterøy (2015 – 2027), med tilhørende retningslinje og generelle bestemmelser om bevaring. I områderegulering for Teie sentrum, vedtatt i 2012 er Torvet 1 merket som verneverdig bygning med tilhørende bestemmelser. Fylkeskommunen forutsetter at hensynsone bevaring av Torvet 1 og selve torvplassen, videreføres i kart med tilhørende bestemmelser om bevaring i detaljreguleringen.

I Teglværksveien er det flere autentiske, staselige, typiske Teie villaer på sørsiden av planområdet. Dersom det legges opp til nybygg innenfor planområdet, bør det utformes bestemmelser som sikrer at nybygg tilpasses de gamle Teiebygningene og villaene.

Ta gjerne kontakt kulturarv hos fylkeskommunen dersom det er ønskelig med innspill til å utforme bestemmelser til detaljreguleringen.

Automatisk fredete kulturminner

Vi er ikke kjent med at planen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljøer og finner ikke behov for ytterligere undersøkelser. Dersom det i forbindelse med realisering av planen allikevel skulle dukke opp spor fra middelalderen eller eldre, plikter ansvarshavende å kontakte kulturminneforvaltningen i Vestfold fylkeskommune umiddelbart, jf. stanse- og meldeplikten i Lov om kulturminner § 8 andre ledd. Stanse- og meldeplikten må innarbeides i planens generelle bestemmelser.

Spørsmål vedrørende det enkelte fagområdet bes rettet til den enkelte saksbehandler, jf. oversikten nedenfor.

Med vennlig hilsen

Gerd-Louise Wessel
plankoordinator

Ann Kristin Solheim Våkråk
rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur.

Saksbehandlere:

Gerd-Louise Wessel, koordinering/planfaglig, tlf. 92407389, e-post gerdlouisew@vfk.no

Ann Kristin Solheim Våkråk, rådgiver plan, tlf: 46661801, e-post: annkristinv@vfk.no

Kristian Ingdal, kultur, idrett, friluftsliv, tlf: 92430827, e-post: kristiani@vfk.no

Vibeke Lia, automatisk fredede kulturminner, tlf 99163153, e-post: vibekel@vfk.no

Siv Abrahamsen, nyere tids kulturminner, tlf: 47759461, e-post: siva@vfk.no

Kopi til: Fylkesmannen i Vestfold, Postboks 2076, 3103 TØNSBERG
Statens vegvesen Region sør, Serviceboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL