

Oslo den 20.3.2017

Uttalelse til Smidsrødveien 5, Ørsnesalléen 31 m.fl. - 1. gangsbehandling av detaljregulering nr. 2012007.

Som eier av eiendom på Teie og som flittig bruker av nærområdet i helger og ferier, ønsker jeg å komme med merknader til Nøtterøy kommunes 1. gangsbehandling av detaljreguleringen for Smidsrødveien 5, Ørsnesalléen 31 m.fl. Av profesjon er jeg arkitekt og bygningsantikvar og arbeider med nyere tids kulturminner i Akershus fylkeskommune.

Teie sentrum har i lengre tid vært preget av en usikker fremtid, og gårdeiere har derfor ikke vedlikeholdt sine eiendommer mer enn nødvendig. Det har bidratt til et begynnende forfall. Flere bygninger er også blitt revet, nærmest over natten. Det blå huset i Smidsrødveien og bygningen bak Teie kirke forsvant, og nå har den flotte villaen i Holmenveien 2 fått rivetillatelse.

Teieområdet - og motstridende planer

Det er positivt at det settes fokus på Teieområdet. Utvikling må skje med kunnskap og respekt for de verdier og kvaliteter som allerede ligger i området. Til disse verdiene hører kulturminnene som ikke-fornybare verdier. Kulturminnene er ressurser som må behandles med respekt og varsomhet.

Det har den siste tiden vært høring for reguleringsprosesser i Teie sentrum, og denne planen er den siste av tre innenfor et tidsrom på 4 uker. Jo mer man setter seg inn i disse planene jo mer fremkommer det at en slik stykkevis og fragmentert planlegging bidrar til stor usikkerhet for beboerne på Teie som skal leve med resultatet av planleggingen i overskuelig fremtid. Det skapes også usikkerhet om kommunens hensikter med en slik fremgangsmåte. Jeg savner en større, helhetlig reguleringsplan som belyser utviklingen av hele det sentrale Teie. En samlet reguleringsplan vil gi mulighet for å se større sammenhenger i området og i bebyggelsesstrukturen, og vil kunne gi et bedre grunnlag for å vurdere konsekvenser av planen opp mot ønsker om utvikling av områdesenteret og hva tålegrensen er, før viktige kvaliteter i området går tapt.

Planområdet strekker seg fra krysset Smidsrødveien/ Ørsnesalléen v/ Teiegården, til og med den gamle bankeiendommen fra 30- årene og Arenfeldts vei 11, 14, 12, Ørsnesalléen 29, (parkeringsanlegget), og Ørsnesalleén 31. SPIR arkitekter har utarbeidet et illustrasjonsforslag som forutsetter at eksisterende bygninger i Arenfeldts vei 11,14 og 12 rives og erstattes med tre etasjes høye boligblokker.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser er juridisk bindende og hjemlet i plan- og bygningsloven. "Kommunens arealdel med bestemmelser gjelder foran tidligere planer ved eventuell motstrid. Det samme gjelder der eldre planer ikke omhandler forhold som kommuneplanen har bestemmelser om. For øvrig gjelder eksisterende kommuneplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner". (Jf. Utfyllende bestemmelser pkt. 3.2)

Kommuneplanen og Teie - Nøtterø Haveby

Området for detaljregulering nr. 2012007 ligger innenfor område som i kommuneplanens arealdel er avmerket som hensynssone bevaring av kulturmiljø. Området er en del av den gamle Havebyplanen fra 1921. Kommuneplanen har et eget avsnitt om Teie-Nøtterø Haveby under ikke juridisk bindende retningslinjer. Her er det mange gode intensjoner som har liten verdi i forvaltningen av området

dersom kommunen og politikerne ikke ser verdien av å gi området et reelt vern knyttet opp mot juridisk bindende bestemmelser. Jeg går ut fra at området som omtales i retningslinjene tilsvarer den gamle havebyplanen fra 1921. Under kapittel 13 - Hensynssoner, er bevaring av kulturmiljø H570-1 markert i kommuneplankartet med skråkravur, med utfyllende juridisk bindende bestemmelser i §§ 5.8, 5.9 og 5.10.

For meg virker det misvisende når arealdelen vier Havebyen egen omtale mens bare en mindre del av den opprinnelige havebyplanen er regulert med hensynssone. Området ser ut til å tilsvare NB! registerets avgrensning.

Kommuneplanens arealdel har utfyllende, juridisk bindende bestemmelser for landskap, byggeskikk og kulturminner og kulturmiljøer. I pkt. 5.8 Landskap, står blant annet: Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur - og kulturlandskapet.

I pkt. 5.9 Bebyggelse, står det at tiltak skal gis tidsmessig og god utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Bygninger skal harmonere med og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø, men kan gis en moderne utforming. Tiltak skal tilpasses terrenget.

Pkt. 5.10 omhandler kulturminner og kulturmiljøer. Der står det blant annet at hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal tas vare på i plan- og byggesaker. Bygninger/objekter med antikvarisk eller arkitektonisk verdi i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart.

Videre står det at det er kommunen som avgjør hvorvidt en bygning eller objekt har antikvarisk eller arkitektonisk verdi dersom verne/fredningshensyn ikke allerede er avklart.

Dette er gode bestemmelser som vil være viktig å ta med i den videre utviklingen av Teie. Bruken av bestemmelsene krever at kommunen besitter, eller tilknytter seg faglig kompetanse innen kulturminnevern, byggeskikk og bygningsbevaring. Til grunn for kommunens kulturminnefaglige synspunkter bør det ligge en kulturminneplan, noe kommunen ikke har.

DIVE- kulturhistorisk stedsanalyse, Kulturminneplan, og NB! register

DIVE- analyse, kulturminneplan og NB! registeret vil kunne gi kommunen verdifull kunnskap om bygninger og bygningsmiljøer med stor kulturminneverdi, og vil være et verktøy for utvelgelse av områder som bør reguleres til hensynssoner med formål bevaring av kulturminner og kulturmiljø.

Riksantikvaren tilbyr i 2017 kurs for kommuner og andre i oppstart av DIVE- analyser. Metoden er utviklet for by- og stedsutvikling og forutsetter at historiske verdier og kvaliteter integreres i lokalsamfunnets planlegging, slik at kulturarvens kvaliteter og muligheter synliggjøres, også med hensyn til hva som vil være akseptable og ikke-akseptable endringer. DIVE- analyse vil være et nyttig grunnlagsdokument ved utarbeidelse av kulturminneplan.

Gjennom sin satsning på prosjektet Kulturminner i kommunene (KIK) ønsker Riksantikvaren å styrke kommunenes kulturminnekompetanse og få en bedre oversikt over verneverdige kulturminner i sitt område. Målet er at 90 % av kommunene i Norge skal ha en vedtatt kulturminneplan inne 2020. KIK-prosjektet er en del av Riksantikvarens Kunnskapsløftet for kulturminneforvaltningen. Målsetningen er å redusere tapet av verneverdige kulturminner i henhold til Nasjonalt miljømål 2.1. For å nå dette målet må kommunene ha oversikt over kommunens kulturminner. Stortingsmelding nr. 35, "Fremtid med fotfeste" legger vekt på å styrke den kommunale kompetansen på kulturminnefeltet og fremhever viktigheten av kommunale kulturminneplaner. Jeg vil på det sterkeste oppfordre Nøtterøy kommune til å kontakte Fylkeskommunens kulturminneforvaltning med tanke på å igangsette arbeidet med kulturminneplan for Nøtterøy, og søke tilskudd gjennom KIK- prosjektet.

NB! registrering for Havebyen er under arbeid hos Riksantikvaren. (Beskrivelse og begrunnelse er under utarbeidelse.) Det er foretatt en kartmessig avgrensning bygget på en vurdering av områdets høye kulturminneverdi av nasjonal interesse. NB! registeret angir områder hvor det må vises særlig hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. I seg selv har et NB! område ikke formelt vern, men det gir grunnlag for regulering til hensynssoner iht. plan- og bygningsloven. Området kan også gi grunnlag for innsigelser ved nye arealplaner.

Til sammen vil DIVE- analyse, Kulturminneplan og NB! registeret gi kommunen en kunnskapsbase og et arbeidsverktøy for utvelgelse av kulturminner som bør reguleres til hensynssoner for bevaring med egne reguleringsbestemmelser. Da vil fremtidige reguleringsplaner bli langt mer forutsigbare for både kommunen, utbyggere og kommunens innbyggere ikke minst.

Teie og "Nøterø Haveby".

Kristofer A. Langes reguleringsplan for "Nøterø Haveby" fra 1919 ble fullført av Nøtterøys kommuneingeniør Arthur Røed i 1921.

Kristofer A. Lange var assistent for arkitekt Henrik Bull i Kristiania tidlig på 1900-tallet. Arkitekt Lange ble kjent som en usedvanlig dyktig arealplanlegger med flere 1. premier i plankonkurranser blant annet i Tønsberg og reguleringsplan for Sogn Haveby i Oslo, begge i 1920. Han vant også reguleringsplan for Sinsenbyen i Oslo og ble også arkitekt for bebyggelsen der i samarbeide med arkitekt Th. Chr. Hauff i 1935. I Tønsberg vant han 1. premie i en reguleringskonkurranse i 1920.

Som arkitekt sto han også for utformingen av flere kjente bygninger i Oslo, og i Tønsberg tegnet han bygninger som Tønsberg Industri- og Sjøfartsbank i Storgaten 20, (1922), Treplantningsselskapets restaurant i Stenmalen, (1932), Grand Hotell med kinolokale (1933), Storgaten 32 (1936) Egenesgården (1936), Tønsberg krematorium sammen med arkitekt Ø. O Klingenberg (1937). Han hadde derfor god kunnskap om vårt distrikt. Flere av bygningene er revet men noen har vi heldigvis fremdeles.

Havebyplanen på Nøtterøy ble tegnet med internasjonale moteretninger som forbilde, og skulle være en "overgangssone" mellom Tønsberg by i nord og Nøtterøys landbruksområder i syd. Hagebyplanen skulle legge til rette for gode boligområde av høy kvalitet og nødvendige sentrumsfunksjoner med forretninger, kirke mm. Boligtomtene var romslige med store grønne hagebelter, frukthager, alléer, parker og plasser. Området satt sunnhet, lys og luft som viktige trivselskriterier, og det tiltrakk seg velhavende beboere som nettopp satte pris på slike verdier. Det ble bygget flere store praktvillaer med høy arkitektonisk verdi og god håndverksmessig kvalitet. Ofte ligger de flotteste villaene på hjørnetomter, der de kunne eksponere seg til gateløp i to retninger.

Havebyplanen er fortsatt lett å lese. Endringer som er gjort i tidens løp, eller det som ikke ble gjennomført i henhold til planen, har ikke svekket opplevelsen av området som helhet. Havebyen må betraktes som et av Nøtterøys viktigste helhetlige bygnings- og kulturmiljø.

Detaljregulering av Smidsrødveien 5, Ørsnesalléen 31 m.fl. deriblant Arenfedtsvei 14. - forslag til tiltak.

1. Rådmannen i Nøtterøy kommune anbefalte at planforslaget til detaljregulering ikke skulle legges ut til offentlig ettersyn, men sendes tilbake til forslagsstiller. Rådmannens anbefaling ble ikke fulgt.

Som jeg også har skrevet i de to foregående høringsnotatene for pågående reguleringer på Teie, bør alle planene i området ses under ett. De omhandler alle Teie som områdesenter der det til sammen ønskes ca. 150 nye boenheter. Ut fra gjeldene kommuneplan er deler av detaljområdet regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H 570-1. Det er videre bestemmelser, jf. pkt. 5.9 om at

nybygg skal underordne seg eksisterende bygningsmiljø i volumer, materialer og farger. Det kan tilpasses gode boliger i tråd med disse bestemmelsene, men det må være bestemmelsen om utformingen av nye bygninger som bestemmer antall boliger, og ikke antallet som bestemmer utformingen. Hensikten med bevaring av kulturmiljøet må være at området også etter en utbygging av ledige tomter fortsatt skal være et bevaringsverdig kulturmiljø. Det setter kvalitetskrav til nybygg innenfor området og gir utbygger et stort ansvar.

2. Innenfor området ønskes riving av Arenfeldts vei 11, 14 og 12. Både nr. 11 og 14 er gamle hagebyvillaer. Verneverdien av nr. 11 er gjennom flere om- og påbygginger, modernisering og manglende vedlikehold noe svekket, men villaen kan tilbakeføres ved hjelp av foto og bygningsantikvarisk analyse. Nr. 14 ligger innenfor området som er avmerket med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Husets tegninger er datert 1928 og er oppført som tomannsbolig, og har meget stor bevaringsverdi som del av hagebyen. Bygningen er godt vedlikeholdt og har fortsatt sitt originale utseende fra oppføringen, med opprinnelige dører, vinduer med gammelt glass, opprinnelig panel og fasadedekor og glassveranda over to etasjer bevart. At verandaen i 1. etasje senere er blitt innkledd, svekker ikke bevaringsverdien. Eiendommen har også en opprinnelig dobbelt garasje med originale vinduer og detaljering i tråd med hovedbygningens formuttrykk. Garasjen er forbundet med et høyt plankegjerde med buet port. Hele eiendommen har meget høy bevaringsverdi og må ikke rives men integreres i de nye planene. Nr. 12 er en nyere villa uten spesiell bevaringsverdi ut over at den forteller om hagebyens utvikling. Også dette huset ligger innenfor område med hensynssone kulturmiljø. Den videre fremtid for eiendommen bør derfor gjøres i samarbeide med fylkekommunens Kulturarv avdeling.

Kommuneplanens arealdel og hensynssone bevaring, jf. utfyllende bestemmelser om rettsvirkning pkt. 3.2. "Kommuneplanens arealdel med bestemmelser gjelder foran tidligere planer ved eventuell motstrid. Det samme gjelder der eldre planer ikke omhandler forhold som kommuneplanen har bestemmelser for". (Eksempelvis reg.pl. 92-1 / 92-2). "For øvrig gjelder eksisterende kommunedelplaner, reguleringsplaner, og bebyggelsesplaner".

3. Dersom Arenfeldts vei 11 og 12 rives, bør de dokumenteres med kartfesting, tegninger av plan snitt og fasader og fotograferes. Dokumentasjonen bør oppbevares for ettertiden i Vestfoldarkivet eller i Slottsfjellmuseets arkiv.

4. Nye bygninger bør bygges som enkeltbygninger med eget formspråk, slik at det oppnås et variert bygningsuttrykk med frittstående, mindre flermannsboliger der mønehøyden ikke overskrider mønehøyden på Arenfeldts vei 14. Det er viktig at nye bygninger tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen og har høy estetisk verdi. Nye Bygninger bør ha saltak og veggene bør kles med stående trepanel som males. Vinduene bør plasseres som "huller i veggen". Balkonger bør ikke legges mot Arenfeldts vei i øst, men vestvendt inn mot kvartalet. Størrelsen på balkonger bør begrenses slik at de kan tilpasses bygningskroppen på en god måte. Flate tak avviker sterkt i forhold til de opprinnelige husene i området og bør ikke benyttes. Det bør utarbeides modeller mm. slik at nær- og fjernvirkningen blir synliggjort før det fattes vedtak.

Økning av byggehøyden ut over to etasjer og innredet loft, vil være svært uheldig. Det er viktig at Teieområdet fortsatt fremstår som det småskalamiljøet det er planlagt som, og fremdeles er.

5. Parkering bør legges under ny bebyggelse, slik at området mellom husene kan benyttes til grøntareal og lekeområde.

6. Det foreslås at parkeringskjelleren i Ørnesalléen 29 påbygges med tre etasjer og flatt tak. Dagens betongkonstruksjon er stor i grunnflaten, og dersom det meste av den bebygges vil dimensjonene bli uheldig i forhold til de omkringliggende villaene og tomannsboligene. Bebyggelsen bør tilpasse seg villabebyggelsen og ikke Teiegården på den andre siden av Arenfeldts vei. Betongkanten mot Ørnesalléen må bli så lav som mulig, og bebyggelsen bør oppdeles i selvstendige volumer, gjerne rundt små beplantede tun. Høydene bør ikke være mer enn to etasjer pluss saltak.

7. Smidsrødveien 5 - Terjesen gården, foreslås økt fra to til tre etasjer. Eiendommen er maksimalt utnyttet i dag, og det tillates ikke påbygg. Sammen med bankbygget vil de to enkle bygningene danne en "portal" inn til Arenfeldts vei.

8. Havebykarakteren med alléer langs hovedveiene må opprettholdes og forsterkes. Smidsrødveien og Ørsnesalléen bør få løvfellende trær på begge sider av veien. Gamle fotografier fra rundt 1930 viser at alléene er et sterkt element i havebyplanen.

Jeg håper på en god planprosess og politiske vedtak som kan bidra til god utvikling av villaområdet i planen. Mitt håp er at Nøtterøy kommune vil bidra til å videreutvikle Teie til et attraktivt lokalsenter med sterk forankring til områdets kulturminneverdier. Området er i dag et godt og attraktivt boligområde, men med dårlige kommunale vedtak kan denne kvaliteten fort forringes.

Med vennlig hilsen

Kristin O Jahnsen