



Saksbehandler: Anne Delbeck
Telefon:
Kommuneutvikling

Teie Torv - Oppstart av detaljregulering nr 2020001.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for kommunalteknikk	01.04.2020	089/20

Kommunedirektørens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2020001 Teie torv igangsettes jfr. plan- og

bygningssloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er ihht. vedlagte kartskisse datert 10.03.2020.

2. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av områderegulering nr. 92-2

Teie sentrum, stadfestet av tidligere Fylkesmannen i Vestfold 23.03.12, jfr.pbl. § 12-14, der den overlappes.

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

Hovedutvalg for kommunalteknikk 01.04.2020:

Behandling:

K. Lie (Ap) fremmet følgende forslag til nytt punkt 2 på vegne av Ap, Sp, Mdg, FRSV slik at kommunedirektørens innstilling til punkt 2 blir nytt punkt 3:

Prosesen skal bygge på områdeplanen, gatebruksplanen og DIVE-analysen, men skal være åpen for nye løsninger som framkommer gjennom arbeidet. Det legges vekt på god dialog med berørte parter og politisk medvirkning underveis.

Virksomhetsdirektør M. Løgvæn orienterte i saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling med K. Lies forslag til nytt punkt 2 enstemmig vedtatt.

HFK- 089/20 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2020001 Teie torv igangsettes jfr. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Planavgrensning er ihht. vedlagte kartskisse datert 10.03.2020.
2. Prossessen skal bygge på områdeplanen, gatebruksplanen og DIVE-analysen, men skal være åpen for nye løsninger som framkommer gjennom arbeidet. Det legges vekt på god dialog med berørte parter og politisk medvirkning underveis.
3. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av områderegulering nr. 92-2 Teie sentrum, stadfestet av tidligere Fylkesmannen i Vestfold 23.03.12, jfr.pbl. § 12-14, der den overlappes.

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

Vedlegg:

Utsnitt kommuneplan

Utsnitt gjeldende regulering

Utsnitt Gatebruksplankart

Notat fra gatebruksplanen- løsninger for Smidsrødveien langs Teie torv, og Ørsnesalleen. (L)(192030)

Teie torv - Oppstart av detaljregulering nr. 2016008. (L)(752024)

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Færder 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.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av detaljregulering for Teie torv med del av Ørsnesalleen, del av Smidsrødveien og del av Teglverksveien.

Innledning

Færder kommune ønsker å utvikle Teie torv til å bli en attraktiv og sosial møteplass for besøkende og beboere i Teie sentrum. I desember 2016 vedtok Hovedutvalget for miljøvern og kommunalteknikk i tidligere Nøtterøy kommune oppstart av detaljregulering for Teie torv med omkringliggende eiendommer. Detaljreguleringen skulle omfatte alle eiendommene innenfor Teie torv-kvartalet som det i områdeplan 92-2 «Teie sentrum» er stilt krav om skal detaljreguleres i en felles plan.

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 (tidligere Blå kors), Torvet 5 (bankbygget), Ørsnesalleen 30 (Teie kirke), samt et ubebygget areal vest for Teie kirke.

I forbindelse med behandling av forespørsel om oppstart av detaljregulering for Teie torv vedtok Hovedutvalget for miljøvern og kommunalteknikk 15.12.16 i sak nr. 16/227 følgende:

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 Teglverksveien 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.

Hovedutvalget gjorde en ny vurdering av vedtaket i oppstartssaken 05.04.17 hvor de i sak nr. 17/067 vedtok følgende:

Saken utsettes inntil sak om «Teie sentrum – Møteplan og prosess for medvirkning» er ferdigbehandlet.

Oppstarten ble behandlet på nytt av hovedutvalget 03.05.17, og i sak 17/084 vedtok de følgende:

Nytt pkt 4:

Det skal tilrettelegges for parkering for bank, barnehage, kirke og annen virksomhet i forbindelse med regulering av Teie torg området. Det skal utredes alternative forslag hvor også deler av torget fortsatt skal avsettes til parkering. Det forutsetter god forbindelse for bil-trafikk fra Grindstukrysset og fra Smidsrødveien til handelsområdet ved Bellevue senteret, og forretningsområdet øst for Smidsrødveien som Teiegården og Rema 1000. Hovedutvalget ber om at planleggingen gjøres i forståelse med handelsstanden på Teie.

Proessen med detaljregulering av torvet ble stilt i bero i påvente av arbeidet med gatebruksplanen for Teie sentrum. Forslag til gatebruksplan ble sluttbehandlet i kommunestyret 20.03.19 og i KS-sak 019/19 ble følgende vedtatt:

- 1. Forslag til gatebruksplan for Teie sentrum, datert 22.02.2019, vedtas med de endringer som er vedtatt av kommunestyret.*

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

Punktene:

- a. Teglverksveien skal ikke være en avlastningsvei, men skal utformes som en sentrumsgate med bymessig utforming lik de andre gatene i Teie sentrum. Teglverksveien skal være en integrert del av Teie sentrum, med lav hastighet (30 km/t).*
- b. Syklister som ønsker å sykle i høy hastighet langs Smidsrødveien bør sykle i veibanen. Det tilrettelegges for et eget atskilt areal langs Smidsrødveien for syklister som har behov for en tryggere løsning, for eksempel barn, eldre, de som sykler for rekreasjon m.fl. I det videre arbeidet vurderes løsningen for sykkel over torv som er tilpasset gående, forlenget i både nord- og sydgående retning.*
 - a. Det forutsettes en etappevis gjennomføring hvor del av Ørsnesalleen forbi torvet først kan stenges for gjennomkjøring når ny fastlandsforbindelse er åpnet, oppgradering av Teglverksveien er gjennomført og gjennomgående gate på «trekanttomta» er etablert. Lysregulering og eventuell stengning av del av Ørsnesalleen vurderes i forbindelse med detaljreguleringen for Teie torv-planen.*
 - a. I den videre detaljeringen av torvet skal muligheten for økning av antall kommunale parkeringsplasser i forhold til tidligere vedtak vurderes nærmere.*
 - b. Det etableres en offentlig, gjennomgående gate gjennom «trekanttomta» i henhold til kravene i kommunens vegnormal. Gata skal ikke utformes som en avlastningsvei, men som en sentrumsgate med bymessig utforming som understøtter planlagte aktiviteter på «trekanttomta». Plassering og utforming av denne gata avgjøres i områdereguleringen av «trekanttomta».*

Det videre planarbeid på Teie forutsettes å skje i nær dialog med næringslivet og andre berørte parter.

Det har foreløpig ikke fremkommet konkrete planer for utbygging av de andre eiendommene innenfor Teie torv-kvartalet. For å komme i gang med planarbeidet igjen, har kommunen engasjert Asplan Viak til å utarbeide reguleringsplanen, og arrangert to møter med grunneierne innenfor planområdet.

Faktagrunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

Plan- og bygningsloven § 12-8 – Oppstart av reguleringsarbeid.

I kommunedelplankartet for Nøtterøy i gjeldende kommuneplan for Færder kommune som ble vedtatt 31.02.18, 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.

Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE) for Teie, februar 2018.

Gatebruksplan for Teie sentrum, vedtatt av kommunestyret i Færder kommune 20.03.19.

Vurderinger

Reguleringsprosessen igangsettes med ny oppstart da Færder kommune og de næringsdrivende/gårdeierne ser behov for rask prosess for deretter kunne utvikle Teie torv til å bli en attraktiv og sosial møteplass for besøkende, beboere, handel og næringsliv i Teie sentrum. Viktige tema og vurderinger i planprosessen 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.

I områdeplan 92-2 «Teie sentrum» er det krav om at det skal utarbeides en samlet detaljregulering for hele Teie torv-kvartalet. Det var i utgangspunktet tenkt at detaljreguleringsarbeidet skulle være et samarbeidsprosjekt mellom de forskjellige grunneierne og kommunen. Kommunen skulle engasjere konsulent som skulle samordne de andre grunneierenes planer for sine eiendommer med kommunens plan for Teie torv, for så å utarbeide en felles detaljregulering for hele Teie torv-kvartalet.

I planleggingen av planprosessen har kommunen kommet frem til at det er to alternative prosesser som kan være aktuelle for detaljregulering av Teie torv-kvartalet:

Fase 1 (felles for begge alternativ):

Det utarbeides et kvalitetsprogram/byromsplan for Teie torv-kvartalet hvor:

- Bevegelseslinjer, adkomster og parkering blir analysert og vurdert.
- Prinsipper for overvannshåndtering, grønnstruktur og aktivitetsskapende tilbud blir definert.
- Torvområdet blir programmert.
- Planen forankres i overordnet plan (Kommuneplan/områdeplan)
 - Planen vil ivareta, sammen med DIVE-analysen og gatebruksplanen, hensikten bak felles plankrav for hele kvartalet som er stilt i områdeplan 92-2 Teie sentrum.

Fase 2, alternativ 1:

Det utarbeides en detaljreguleringsplan som omfatter hele Teie torv-kvartalet.

Asplan utarbeider planforslag for Teie torv og del av Ørsnesalleen, del av Smidsrødveien og del av Teglverksveien.

De andre grunneierne utarbeider egne planforslag for sine eiendommer, men Asplan samordner alle dokumenter, og utarbeider et felles planforslag for hele Teie torv-kvartalet.

Fase 2, alternativ 2:

Færder kommune utarbeider detaljregulering for Teie torv, samt for del av Ørsnesalleen, del av Smidsrødveien og del av Teglverksveien.

Øvrige eiendommer detaljreguleres hver for seg ettersom de modnes for utvikling. Grunneierne gjennomfører detaljregulering av egne eiendommer.

Vil da bli 3-4 detaljreguleringsplaner for Teie torv-kvartalet.

Det er i budsjettet for 2020 avsatt kr. 600.000,- til utarbeidelse av reguleringsplan for Teie torv. Utarbeidelse av felles reguleringsplan for hele Teie torv-kvartalet vil koste kommunen ca kr. 500.000,- mer enn det som er avsatt i budsjettet. Dette betyr at alternativ 2 (regulere hver eiendom for seg) er den eneste reelle fremgangsmåten. I tillegg mener kommunedirektøren fremdrift vil være betydelig raskere ved dette alternativet fremdrift hvis det utarbeides flere reguleringsplaner som ikke er avhengig av hverandres fremdrift. Det er veldig ulikt hvor konkrete planer eierne har for sine eiendommer. Det vil også være enklere avtalemessig at de forskjellige grunneierne ikke er avhengige av hverandre. Felles planlegging vil likevel bli ivaretatt med den første fasen, som vil være felles for hele kvartalet.

For eiendommen med bankbygget vil reguleringsplanen omfatte eiendommen hvor bygningen står, samt to eiendommer sør for bygningen. Nøyaktig avgrensning mellom denne reguleringsplanen og kommunens reguleringsplan vil avgjøres i planprosessen.

Teie eiendom, som eier den ubebygde tomten vest for Teie kirke, vil ved detaljregulering av sin eiendom måtte ta med del av gatene (Teglverksveien, Holmenveien, Ørsnesalleen) langs sin eiendom. Vil da kunne se detaljløsninger for disse gatene i sammenheng med hva som er ønsket regulert på denne eiendommen.

Torvet 1 («Blå kors») har minimalt med utviklingspotensial, så denne eiendommen foreslås innlemmet i kommunens reguleringsplan for Teie torv. Dette er i forståelse med eierne av eiendommen.

Teie kirke ønsker å videreføre eksisterende drift med kirke og øvrige funksjoner, men har ingen planer for videre utvikling av eiendommen. Det bør likevel vurderes i planprosessen om Teie kirke bør bli en del av detaljreguleringen for Teie torv.

Det har vært to møter det siste halvåret mellom grunneiere og Færder kommune. Grunneierne har gitt tilbakemelding på at de ser det som svært viktig at det skjer noe på og rundt Teie torv nå, og at foreslåtte fremgangsmåten anses som en positiv og utviklingsorientert løsning.

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. Ny kunnskap er tilkommet etter dette ved DIVE-analysen, kulturhistorisk stedsanalyse, slik at etterfølgende detaljreguleringer vil være bestemmende for høyder og boligtypologi.

Ved foreslåtte detaljregulering av Teie torv planlegges det å legge til rette for at kommende utviklingsprosjekter, både innenfor Teie torv-kvartalet og trekanttomta/ Rema 1000-kvartalet m.m., kan løse behov for områdelek gjennom økonomisk bidrag til opparbeidelse av del av Teie torv ved en

«gjennomføringsmodell». Det er derfor viktig å få til en rask fremdrift for regulering av Teie torv, da de andre reguleringsplanene i Teie sentrum og gjennomføring av disse vil være avhengig av at det åpnes for tilrettelegging for felles områdelekeplass på Teie torv.

DIVE-analysen og gatebruksplanen for Teie legger viktige premisser for utvikling av Teie torv. DIVE er en metode utviklet av Riksantikvaren for å gjennomføre kulturhistorisk stedsanalyse. DIVE-analysen gir et faglig solid kunnskapsgrunnlag til bruk i fremtidige beslutningsprosesser etter plan- og bygningsloven i Teie sentrum og i området rundt Teie sentrum. Analysen trekker særlig fram betydningen av reguleringsplanen for Nøtterø Haveby i utviklingen av Teie. I følge DIVE-analysen er handlingsrommet for Teie torv-kvartalet bl.a. at *«Bebyggelsen bør ha sentrumsfunksjoner i første etasje der disse vender ut mot gate/torv, med boliger over. Privatisering gjennom parkering på gatenivå, parkering i første etasje, hager og private funksjoner ut mot hovedgate og torv bør unngås. Dagens gatestruktur med brede fortau og allè bør opprettholdes. Eventuelle ganglinjer som etableres på tvers av byggeområdene vil være med på å understreke en småskala sentrums-struktur.»*

Gatebruksplanen viser ikke en detaljert løsning for utforming av Teie torv, men i forbindelse med innspillene til forslaget til gatebruksplan var det mange kommentarer om hvor viktig det er at det skapes en hyggelig møteplass i Teie sentrum. Utforming av gatene rundt Teie torv vil ha stor betydning for bruken av Teie torv. I gatebruksplanen er del av Ørsnesallèen forbi Teie torv vist som en del av torvet, stengt for biltrafikk. I sluttbehandlingen av gatebruksplanen vedtok kommunestyret:

«Det forutsettes en etappevis gjennomføring hvor del av Ørsnesalleen forbi torvet først kan stenges for gjennomkjøring når ny fastlandsforbindelse er åpnet, oppgradering av Teglværksveien er gjennomført og gjennomgående gate på «trekanttomta» er etablert.

Lysregulering og eventuell stengning av del av Ørsnesallen vurderes i forbindelse med detaljreguleringen for Teie torv-planen».

Det ble videre vedtatt at mulighet for økning av kommunale parkeringsplasser i forhold til tidligere vedtak skal vurderes nærmere. Dette er temaer som vil bli vurdert i planprosessen for Teie torv.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at det utarbeides detaljregulering for Teie torv med omkringliggende gater, og at planoppstart for områderegulering nr. 2020001 Teie torv ihht. planavgrensning på vedlagte kart datert 10.03.20 igangsettes.