

Teknisk sektor  
Plan- og utvikling  
Postboks 250, Borgheim  
3163 BORGHEIM

## **Høringsuttalelse vedr regulerings sak 92-1 og 92-2.**

### **Innledning**

Høringsuttalelsen er basert på behandling av regulerings sakene i Teie vels styremøter, behandling på Teie vels årsmøte 29.01.08 og skriftlige og muntlige uttalelser fra Teie vels medlemmer. Teie vel representerer alle beboerne på Teie i henhold til velforeningens vedtekter.

Vi har valgt å se de to regulerings sakene under ett siden de er uløselig knyttet til hverandre.

### **Planprosessen**

Det er Teie vels prinsipielle syn at et planarbeid for hele Teie sentrum nedfelt i sak 92-2 må igangsettes og prioriteres før behandling av sak 92-1 kan finne sted. Dette er helt klart i tråd med intensjonene i Plan- og bygningsloven (PLB) der det understrekes at behandling av de enkelte regulerings saker skal skje i tydelig korrespondanse med overordnede planer. Loven pålegger kommunen et klart planleggingsansvar for utarbeidelse av slike planer - som igjen skal danne grunnlaget for mer detaljerte planer, fortrinnsvis reguleringsplaner. Vi er selvsagt klar over at det foreligger en kommuneplan som slår fast at det skal foregå en bymessig utvikling av Teie sentrum – noe som også Teie vel aksepterer og hadde ingen innsigelser mot når kommuneplanen var ute på høring. At vi skal videreutvikle vårt sentrumsområde er i seg selv ingen kontroversiell sak for verken styret i Teie vel eller beboerne på Teie.

Kommuneplanen for Nøtterøy kommune sier imidlertid ingenting om **hvordan** utvikling av sentrumsfunksjonen skal skje. Derfor må det utarbeides en overordnet **kommunedelplan** som styrer denne utviklingen i henhold til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven. En planprosess må inneholde følgende sentrale elementer:

- Helhetlige og alternative løsninger for den samlede arealutnyttelse for

- hele Teie sentrum – inklusive trekanttomten.
- Pålitelige konsekvensutredninger vedr trafikk, miljø, utbygningsomfang og utbygningstakt.
  - En aktiv, åpen og positiv brukermedvirkning med mål om størst mulig konsensus i beslutningsprosessen.

Å først foreta en så omfattende regulering som sak 92-1 innebærer, vil legge så store premisser og føringer for et videre planprogram at det klart strider med PLB's intensjoner og ikke minst kravet om konsekvensutredninger nedfelt i FOR nr 276 av 01.04.2005: Forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunen kan etter vår vurdering ikke bare overse disse premissene og kravene ved å kjøre sak 92-1 som en isolert regulerings sak og ikke som en nødvendig og svært betydningsfull del av helheten.

### **Om ulike roller i planprosessen.**

Vi er kjent med at det er fremkommet undring og kritikk (bla ved 1. gangs behandling av sak 92-1 i utvalg for Miljøvern- og kommunalteknikk) fra ulike hold over at Teie vel og andre aktører ikke har vært mer på banen i sentrumsutviklingen de siste årene. Dette er sett fra vår side et underlig og spesielt syn på ulike aktørers ansvar og roller.

For det første uttalte Teie vel sin skepsis til planene både skriftlig til kommunen og gjennom pressen når reguleringen ble varslet i 2004 – skepsis til både planenes omfang og trafikkproblemer i kjølevannet av en så stor utbygging. Også den gang ble det etterlyst helhetlige og bredt forankrede planprosesser.

De siste årene har velforeningen på forskjellig vis både gjennom presse og henvendelser til administrasjon og politikere forsøkt å få i gang diskusjon og kreative planprosesser vedrørende sentrumsutviklingen. Våre initiativ har enten blitt mottatt med taushet eller råd om å vente til planene for trekanttomten foreligger. Det samme råd om å vente fikk vi også i et møte mellom Teie vel og varaordfører Holmelin i 2006. Dette rådet har vi i stor grad forholdt oss til - i tillit til at kommunen har vært sitt overordnede ansvar bevisst i saken. Vi er også kjent med at andre næringsaktører med utbyggingsplaner på Teie har fått det samme rådet om å vente. Sett i dette lys er det merkelig og overraskende at dette brukes mot oss. Det oppleves som et forsøk på å snu ansvarsforholdene fullstendig på hodet. Det er også grunn til å minne om at det var Teie vel og ikke administrasjonen som tok initiativ til folkemøtet i desember 2007.

Vi synes det er betimelig å understreke at det etter lov og forskrifter hviler et klart og stort ansvar på kommunens administrasjon for å både informere og involvere lokalbefolkningen i saker av så stor betydning. Vi kan dessverre ikke se at dette ansvaret er fulgt opp.

Etter PBL er det kommunens og ikke en velforenings primære ansvar å sørge for å iverksette planprosesser som inkluderer flere aktører i saker av et så stort omfang. At dette i årene som har gått siden reguleringen ble varslet i 2003 ikke er blitt gjort, må kommunen ta det hele og fulle ansvar for. Kommunen hadde god mulighet til å igangsette en kommunedelplanprosess i 2003 som kunne vært avsluttet for lenge siden. Behovet for helhetlige planer ble forsterket gjennom folkeavstemningen i 2005, men igjen satt kommunen passive - bortsett fra fortsatt kontakt med interessentene bak trekantutbyggingen. Det er helt uforståelig at representanter for både administrasjon og politikere nå kan uttale at ”toget er gått” når kommunen gjennom alle disse årene har sittet med selve rattet i dette toget og med alle muligheter til å styre det i en ønskelig retning. Det er sent, men på ingen måte for sent for kommunen å ta ansvar nå i en sak som vil bli svært bestemmende for hvilket Teie vi skal bygge for generasjoner fremover. Å forsøke å bagatellisere en utbygging som øker næringsarealet 2 til 3 ganger ved å kalle det ”en omregulering for en mindre del av planen” (sitat fra administrasjonens saksframlegg sak 92-1), tjener ingen hensikt og oppleves som et forsøk på å føre både politikere og lokalbefolkning bak lyset.

I den siste tiden har det fra administrasjonens side blitt uttalt at en utsettelse av planene for trekanttomten vil bety en forsinkelse på opptil fem år. Dette er også en underlig uttalelse som av ressurspersoner vi har vært i kontakt med blir klart imøtegått. Flere byplanleggere og andre med kunnskap om kommunalt planarbeid mener at dette bør kunne gjennomføres på langt kortere tid hvis kommunen ønsker å prioritere raske og effektive planprosesser. Som et eksempel kan vi nevne at det i Oslo (i tråd med vedtak i Oslo bystyre) i disse dager foregår mye mer omfattende planprosesser for Bjørvikaområdet - et planarbeid basert på charetter/workshops etter modell fra flere steder utlandet. Dette er en planmetodikk som vektlegger et bredt faglig og demokratisk grunnlag og hurtige plan- og beslutningsprosesser. Her må det også være rom for alternativ tenking omkring utvikling av bymessige sentra som:

- mindre bygninger med åpne plasser og møtesteder
- bærekraftig material- og energibruk
- mindre transportbehov
- ivaretagelse av variasjon og tradisjonelle særtrekk

Igjen må vi minne om at det er kommunen som sitter med hendene på rattet –

med et stort ansvar for å erstatte tidligere passivitet og demokratisk underskudd i saken med offensive, helhetlige og visjonære planprosesser. At det vil ta noe tid, er etter vårt syn helt sekundært i forhold til sakens betydning og omfang.

### **Trafikkløsninger.**

Teie vel er generelt meget bekymret for den eksisterende trafikksituasjon i Teieområdet. En trafikkmengde som på Smidsrødveien og Kirkeveien samlet overgår trafikken på E18 og kaotiske trafikktilstander i sentrumsområdet utgjør et betydelig miljøproblem i vårt tett befolkede nærmiljø – et problem som påvirker både vår helse og trivsel. Mange beboere håpet at trafikkproblemene skulle finne sine løsninger i Veipakke 2 – men folkeavstemningen satte en foreløpig stopper for dette. Det påligger Nøtterøy kommune et stort ansvar for å bidra til å løse disse store miljø- og trafikkproblemene. En langsiktig og helhetlig plan for trafikkløsninger bør inngå som et sentralt element i en planprosess (sak 92-2) for at den skal kunne tilpasses næringsutvikling i sentrumsområdet. Om kommunen alternativt velger å se på trafikkløsninger som en egen planprosess, må det likevel være overordnede, tydelige sammenhenger mellom en slik prosess og planprosessene i sak 92-2. Vårt viktigste poeng er at et bredt forankret planarbeid for trafikkløsninger må igangsettes snarest.

Det er også et vesentlig argument i denne sammenheng at utbyggernes første varsel om regulering av trekanttomten kom i 2004 – i en situasjon der en løsning på trafikkproblemene lå i kortene i Veipakke 2. Når utgangen ble en annen, og premisene for å lage helhetlige løsninger ble dramatisk endret, er det logisk og selvfølgelig at dette også må få konsekvenser for den planlagte reguleringen.

En meget omfattende utbygging av trekanttomten på nåværende tidspunkt vil helt klart generere mer trafikk i sentrumsområdet. Dette er en utvikling som et belastet område pr dato ikke tåler. Utbyggernes egne tall anslår at trafikken i sentrumsområdet vil øke fra ca 3400 biler pr døgn til ca 7500 biler pr døgn. Vi frykter en enda større trafikkøkning. At utbyggernes bakgrunnsmateriale (Rambøll) for trafikkøkningen bygger på ”grove antakelser” (direkte sitat fra bakgrunns-materialet), bidrar ytterligere til vår bekymring. Her må kommunen sørge for pålitelige konsekvensanalyser for trafikkøkning. Konsekvensanalyser for luftkvalitet (f eks mengde svevestøv) må også innhentes.

Det er helt uakseptabelt at kommunen i 2008 i det hele tatt kan vurdere utbygninger som øker trafikken når området skriker etter løsninger som skal virke trafikkreduserende. Dette er sterkt i strid med sentrale rikspolitiske føringer og krav til kommunene om å reducere trafikk og utslipp. Teie vel registrerte i høstens valgkamp gjennom ulike uttalelser fra de fleste politiske partier at kommunen tok mål av seg til å bli en foregangskommune på dette

området – en målsetting som også vår nye ordfører sluttet seg til. Dette er en god anledning til å følge opp målsettingen i en forpliktende praksis.

## **Kommentarer spesielt gjeldende reguleringsplan 92-1**

Isolert sett har utbyggernes byggeplaner elementer som Teie vel ser på som positive. At det bygges boliger i Teie sentrum, at fasadene mot Smidsrødveien brytes opp, at en tar sikte på å endre den skjemmende fasaden til Bellevuesenteret er elementer velforeningen vil kalle tilløp til riktig tenking. Dette er imidlertid fullstendig underordnet de prinsipielle og overordnede sider av saken som vi har vektlagt i det foregående.

Vi vil likevel i det følgende legge frem noen kommentarer vedrørende vår skepsis til de framlagte utbyggingsplaner. Vi viser også til Miljødepartementets tydelige retningslinjer for etablering av kjøpesentra og forutsetter at kommunen er kjent med og tar hensyn til disse – retningslinjer som for tiden gjennomgår en generell innskjerping.

### **Dimensjonering.**

Teie vel er meget skeptisk til omfanget av utbyggingen. Det må fremskaffes tydelige behovsanalyser for en slik økning i næringsarealet – analyser som må settes i et regionalt perspektiv. Vi stiller oss undrende til at det skal være behov for et kjøpesenter på størrelse med ca 2/3 av det nye Farmannstredet - 1km unna Vestfolds største kjøpesenter. Den vanlige folkemening er at vi får det aller meste vi trenger på Teie slik situasjonen er i dag. Teie sentrum skal være et nærsentrum som i et samspill med byen skal dekke våre behov. Det nye senteret fremstår mest som en konkurrent og ikke et supplement til byen. Sammen med andre aktørers planer utgjør dette en stor fare for en overetablering som ingen er tjent med.

Kommunen skal etter retningslinjer for etablering av kjøpesentra kreve kvalifiserte handelsanalyser fra utbyggerne – analyser som må gjøres kjent for alle.

### **Arkitektur.**

Teie sentrum er i den heldige situasjon at vi har beholdt fortsatt et sterkt preg av gammel, bevaringsverdig trehusbebyggelse. Dette utgangspunktet er det svært viktig å beholde for å bevare egenarten i sentrumsmiljøet. Eksisterende byggeskikk må i stor grad hensyntas i den videre utvikling både når det gjelder dimensjoner og arkitektoniske uttrykk. Vi ser ikke at kommunen har en tydelig plan og visjon som ivaretar dette sårbare utgangspunktet. Vår skepsis bekreftes

av at kommunen i saksframlegget tillater bevaringsverdig bebyggelse langs Smidsrødsveien revet fordi at den har noe redusert bevaringsverdi pga fasadeforandringer – forandringer som kommunen selv har godkjent. Det mye kritiserte Bellevuebygget med det tilhørende skjemmende parkeringshus er også eksempler på bygningsmessige inngrep godkjent av kommunen som i altfor liten grad er tilpasset det eksisterende miljøet. Her bør kommunen søke hjelp av uavhengige byplanleggere og arkitekter som kan bistå både administrasjon og utbyggere - med sikte på å utvikle en fremtidig helhet og harmoni basert på både tradisjonelle og mer moderne bygningsmessige uttrykk. Dette er også et arbeid som må gjennomføres før nye utbygginger tillates.

### **Topografi/utsyn.**

Teie fremstår i dag som et kulturlandskap der siktlinjer og topografi fremstår som en harmonisk helhet skapt av tilpasset bebyggelse og høy vegetasjon(trær). Teie vel er bekymret for at det planlagte senteret gjennom sin dimensjon i både høyde og bredde vil fremstå som en bebygget høyde som rager over resten av landskapet og bryter med den eksisterende harmonien. For flere oppsittere på de øvre deler av Teie vil senteret dekke for sjøutsikt. Vi er spesielt på vegne av beboere på Ekeberg eldrecenter blitt bedt om å understreke deres bekymring for at den eksisterende praktfulle utsikt til fjorden vil bli fullstendig tildekket. Også på dette punktet må kommunen be om konsekvensanalyser som fokuserer på hvilken betydning utbyggingen vil få for topografi og siktlinjer.

### **Innkjørsel til senteret**

Teie vel er bekymret for at den planlagte innkjørsel fra Kirkeveien/Teglverksveien til senteret kan bli et meget svakt trafikalt knutepunkt. Her er det tenkt at all trafikk fra øvre og nedre deler av Teie og hele Nøtterøy sør for Teie skal ha sin atkomst til senteret – trafikk som i dagens situasjon er fordelt på flere tilførselsveier. Kun trafikk fra byen skal etter planene ha innkjørsel fra Smidsrødveien. Hvor stor trafikk dette vil medføre for innkjørselsveien, er etter våre opplysninger ikke tilstrekkelig konsekvensutredet. Slik som den foreslåtte løsningen fremstår, er vi redd for at dette store deler av dagen kan bli et meget sårbart punkt med saktegående, tett trafikk pga vikepliktsregler og flere planlagte fotgjenger-overganger. Denne biltrafikken må krysses av myke trafikanter der våre skoleelever vil utgjøre et vesentlig innslag. Gevinsten ved å bygge en undergang under Kirkeveien kan bli sterkt redusert hvis nye kompliserte og farlige krysningspunkt oppstår. Det er også grunn til å tro at ujevn, saktegående biltrafikk vil føre til store utslippskonsentrasjoner i dette området.

Den foreslåtte løsning er ikke tilstrekkelig konsekvensutredet.

## Konsekvenser for andre næringsaktører

Det er i dag flere andre aktører på Teie som planlegger utbygninger av et ganske stort omfang. Flere av dem uttrykker både forbauselse og bekymring for at kommunen skal bidra til en klar endring av konkurransevilkårene for området ved å gi noen aktører klare fortrinn gjennom å tillate utbygging for noen mens andre må vente til helhetlige planer er utviklet. Dette forsterker bare vårt hovedargument om at rekkefølgen for de foreliggende planer må endres. At noen aktører har hatt planer lenger enn andre, er et marginalt argument i denne sammenheng. Det må være overordnet viktig å vurdere helheten og gi samtlige lokale aktører en lik og rettferdig behandling.

Det er fra kommunens side gjort til et poeng at det er viktig å ivareta gode initiativ fra lokale interesser, noe som vi i prinsippet selvsagt er i enig i. Men det er også viktig å føre en politikk som fører til at de forblir lokale aktører med forankring i nærmiljøet. Det uttrykkes fra flere hold begrunnet frykt for at dette er innledningen til en utvikling der store og ikke lokale kapitalinteresser overtar utviklingen. På direkte spørsmål svarte representantene fra Teie Eiendom på sitt informasjonsmøte 28. januar bekreftende på at de trenger større økonomiske muskler enn de selv besitter for å gjennomføre en utbygging av planlagt omfang. De kunne videre ikke avkrefte at et mulig salg av en ferdig regulert tomt til større nasjonale aktører (f eks Steen & Strøm, Thon) eller en annen type samarbeid kan bli aktuelt. I dette lyset blir argumentet om det er viktig å støtte lokale initiativ redusert. Konsekvensene av en slik utvikling er sterkt uønsket av andre næringsaktører i Teie sentrum og store deler av befolkningen forøvrig.

Viser til slutt til vedlagte uttalelse der våre synspunkter på et generelt og prinsipielt grunnlag får sin tilslutning av samtlige aktive velforeninger på Nøtterøy.

Teie, 08. feb. 2008

For styret i Teie vel

1 vedlegg: Uttalelse fra de øvrige velforeninger på Nøtterøy.