



TEIE TORG EIENDOM

Eiendom og stedsutvikling

UTVIKLE EN LEVENDE LANDSBY FOR FÆRDERS BEFOLKNING

VISJON FOR FREMTIDEN:

Teie sentrum skal bli et naturlig og trygt møtepunkt for så vel Færders som Tønsbergs befolkning. Med en lang rekke tilbud, både kulturelt, kommersielt og med en varierte boligtyper og befolkningssammensetning i trygge grønne rammer basert på historisk identitet.

ÅPNE MÅL PÅ LITT LENGRE SIKT:

Opparbeiding av varierte boligtyper og opparbeidelsen av flere kulturelle og kommersielle funksjoner.

KONKRETE MÅL PÅ KORT SIKT:

Utvikle et konsept for nye Teie hageby som understøtter kommunens og befolkningens verdigrunnlag og omdømme.

Det Grønne Teie

Teie sentrum skal være en hageby, opparbeides med et rikt grønt og blått liv som både estetisk og praktisk gjør arealene mer attraktive hele året. Det grønne arealet trekkes videre opp på vegger og tak.

De nye byggene skal utformes med fokus på grønne- og miljøvennlige løsninger, og med et stort fokus på energieffektive løsninger.

Det Sosiale Teie

Vår visjon for en ny Teie hageby er en moderne hageby der livet skal leves i felles hager plasser og torg, ikke i store private hager.

Torget bygges opp som et naturlig sentrum i området med liv og røre der folk lever livet med klare innslag av grønt.

Det Historiske Teie

Hagebyplanen fra 1921 og de eksisterende byggene skal være inspirasjon for videre utvikling. Ny bebyggelse skal supportere den eksisterende bebyggelsen.

Sentrale, ikke realiserte volumer fra Havebyplanen foreslås gjenetablert mot de sentrale veiarealene og plassdannelsene.



Teie

Teie sentrum ligger på Nordre del av Nøtterøy nær kommunegrensen til Tønsberg, i et nordøstlig skrånende terreng.

Teie sentrum er, i tillegg til Borgheim sentrum, klassifisert som områdesenter slik det er definert i Vestfold fylkeskommunes regionale plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold.

Definisjonen på et områdesenter er: "Senter som primært dekker handels-, tjenester og arbeidsplassbehov for kommunen, men som også kan ha betydning utover egen kommune- grense. Er ofte administrasjonssenter for en kommune". Kommunens administrasjonssenter ligger på Borgheim, men Teie sentrum er kommunens største senter for detaljhandel.

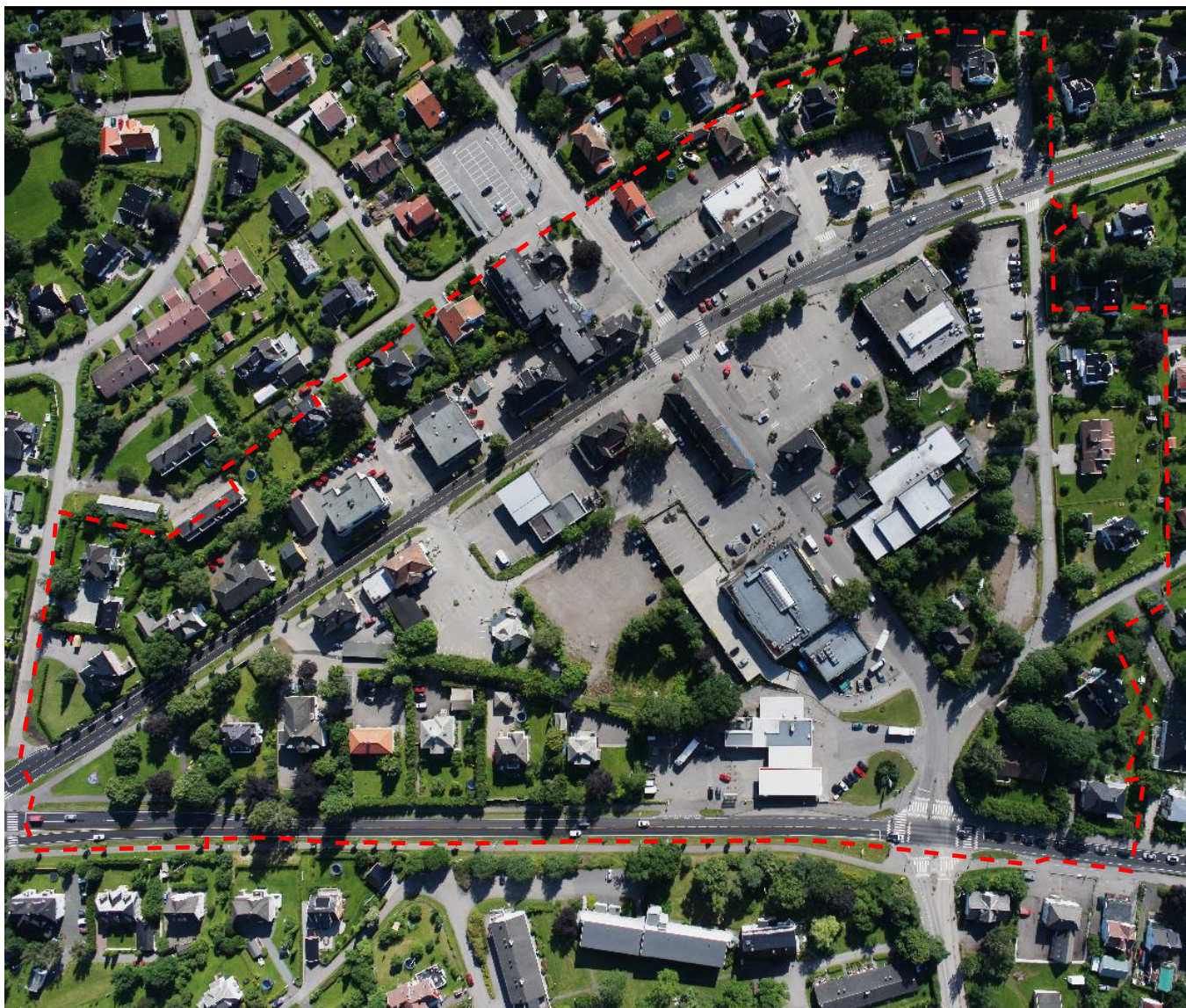
Innenfor planområdet er det butikker, kafeer, diverse næring, kirke og boliger. Sentrumsområdet er omkranset av boligbebyggelse. Boligbebyggelsen består i stor grad av eldre eneboligbebyggelse. I nærområdet er det også barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg.

Teie sentrum krysses av kommunens to hovedveier beliggende i retning nord-sør: Kirkeveien (Fv 308) og Smidsrødveien (Fv 309). Kirkeveien er den viktigste forbindelsen fra Tønsberg til Tjøme, og Smidsrødveien for trafikk til den sørøstre delen av Nøtterøy. Gående og syklende som skal fra Rosanesområdet til barne- og ungdomsskoler og idrettsanlegg ved Teieskogen må krysse de to hovedveiene. Det er lite eller ingen naturlig vegetasjon innenfor selve planområde.

Teie sentrum fremstår i dag som et åpent og ufokusert område uten en klar torgfunksjon. Funksjonene på og rundt torget er adskilt av vier og parkering, noe som vanskeliggjør myk ferdsel. Det er få boliger i direkte tilknytning til torget og bilrelaterte arealer er dermed overrepresentert.

Prosjektinfo

Tomteareal:	13.640 m ²
Areal bolig, ny:	6.482 m ²
Areal bolig, eksisterende:	2.333 m ²
Areal dagligvare:	1.158 m ²
Areal næring:	1.847 m ²



Regulering

Hagebyplanen

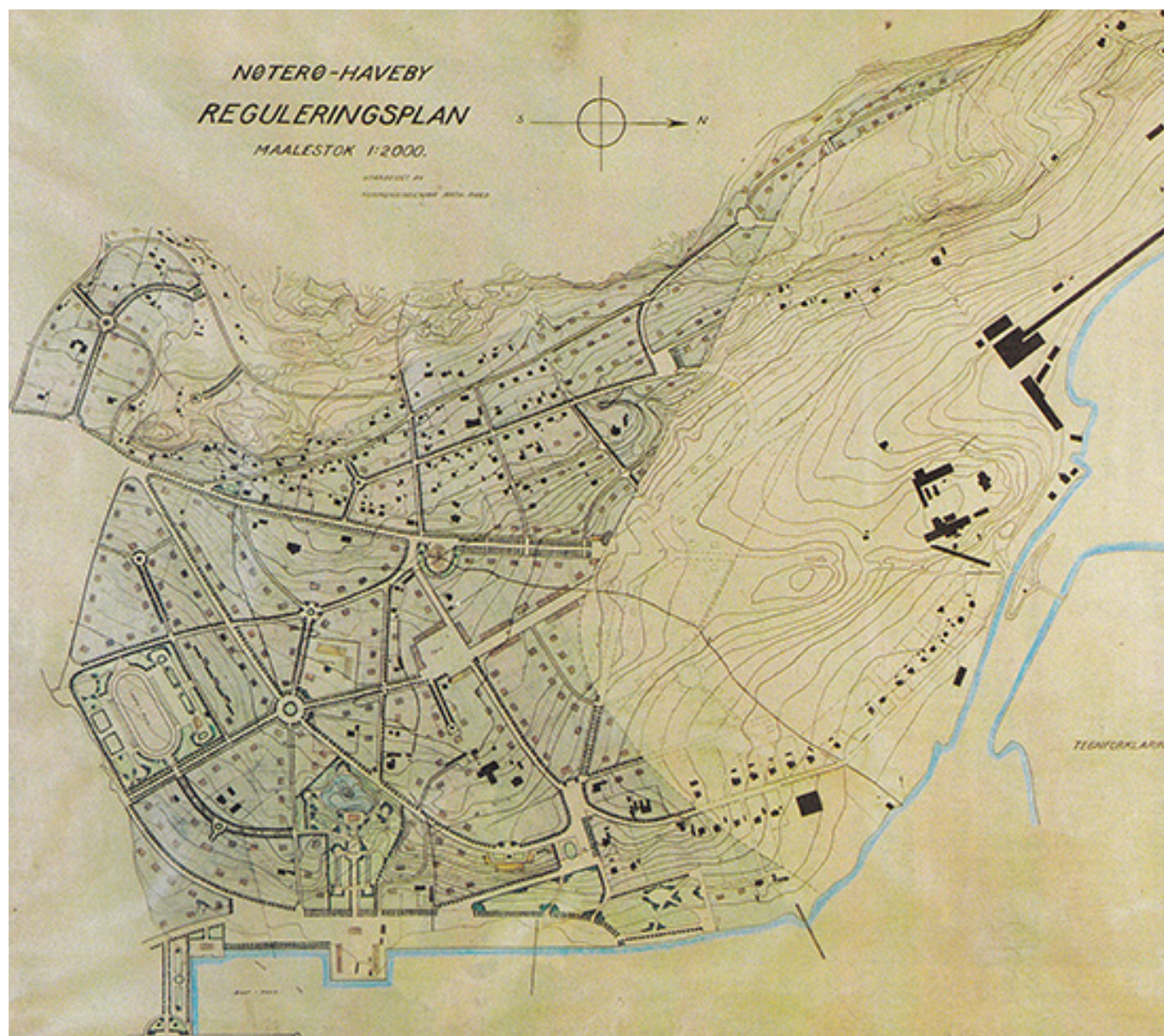
Kommuneingeniør Røed skilte ut Nøtterøys del av Sagagrund til en egen hageby på Teie i 1921, og kalte den Nøtterø Haveby. Hagebyen er en sonedelt trehushageby. I hagebyen var Kaldnes og byen sone for arbeid, Teieskogen sone for friluftsliv, torget sone for handel og kommunikasjon, sør for Eikeveien var sone for jordbruk, mot sjøen var det sone for båtliv, bading, idrett, og park osv.

Veien fra Tønsberg gikk over brua til Kirkeveien, og videre utover. Smidsrødveien førte til torget og videre. Disse gatene, aksene, var ekstra viktige med dobbelt beplantning med trær. Ellers fulgte veiene landskapets kurvatur. Der veier møttes, ble det laget plasser. De viktigste og flotteste husene i hagebyen lå ved torget, ved viktige gatekryss og ved viktige gater. Alle hus skulle ha lys, sol, utsikt, og have til dyrking. Sunnhet var viktig. Hagene ble ofte lagt i hagebånd, se langs Øgårdsveien. Husene skulle ha enhetlig preg, form og størrelse.

Hagebyene var tenkt til folk som bodde i usunne områder i byene, men på Nøtterøy ble hagebyen mer for de velstående. Mange hagebyplaner i Norge ble det ikke noe av p.g.a nedgangstider etter 1. verdenskrig, men på Nøtterøy og i Tønsberg var det god økonomi p.g.a vår 1. oljealder med hval og selolje – og all skipsfarten. Hagebyen ble bygd sammen med Tønsbergs plan.



Flyfoto Teie Haveby, 1950-tallet



Nøtterø - haveby Reguleringssplan

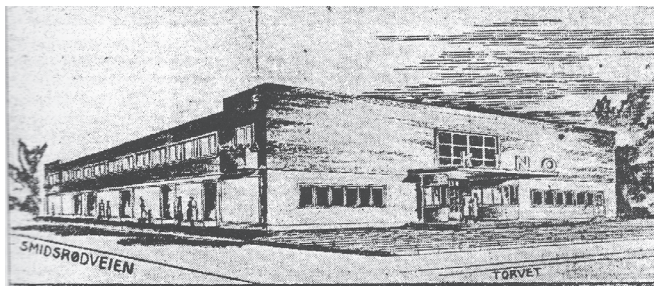
Senere regulering

Etter hagebyplanen fra 21 har teie gått gjennom flere endringer og reguleringer. Siste store regulering på teie var Teiesenteret i 2008 som la opp til en større næringsutbygging på trekanttomta.

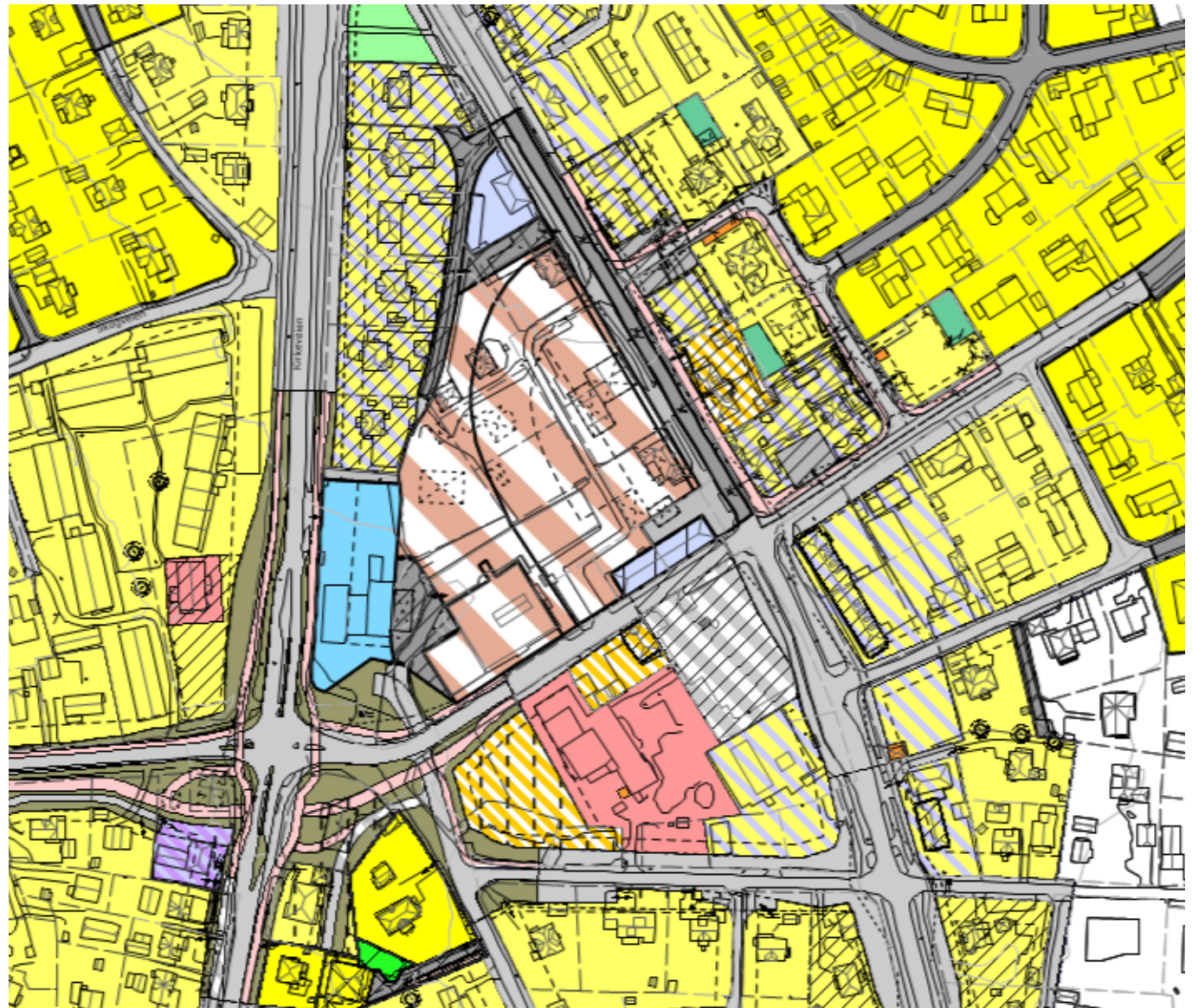
Også bygningstypene har variert etter den opprinnelige hagebyplanen, med innslag av modernismen fra 30-40 tallet.



Bellevue senteret



Tegning av torgbygget/bankbygget



Teiesentrum - Reguleringskart

DIVE - Analyse

I forbindelse med planarbeid på Teie har kommunen igangsatt en DIVE- analyse av området.

Dive analyse er en kulturhistoriske analyse av et definert område. Dive gir kunnskap om områdets verdier, hva disse består av og stedets kulturhistorie. Dive skiller seg fra andre tilsvarende analyser på flere måter. Analysemetoden er spesielt egnet til å synliggjøre kulturmiljøers kvaliteter, muligheter og handlingsrom i by- og tettstedsutvikling. Analysen gjennomføres i 4-trinn og munner i konkrete råd, utfra hva som er problemstillingene. Dette er gjerne hva som bør bevares, hvor man kan fortette og hvordan.

Dive analysen utføres (som oftest) av eksterne, innleide konsulenter og utarbeides i et samarbeid med lokale aktører, der man inviterer resurspersoner man ønsker skal være med. Det avholdes 4 arbeidsgruppemøter, ett til hvert trinn i analysen.

Målsetningen for DIVE - analyse på Teie:

Teie er både et helhetlig kulturmiljø med nasjonale kulturminneverdier (Riksantikvarens NB! register) samt Nøtterøy kommunes viktigste utviklings- og fortetningsområde. Det er derfor svært viktig å få kunnskap om følgende:

Hva er de verneverdige elementene (strukturer/ skala/uterom/hus/veier/trær ol) som danner det helhetlige kulturmiljøet.

Hvordan bør disse håndteres i fremtiden? Føringer for hva som ikke kan rives/endres, og hva som har mindre verdi for det helhetlige kulturmiljøet.

Hvor er det mulig å fortette?

Hvordan bør fortettingen gjøres?

Hvordan bør gater og plasser forvaltes og utvikles, slik at de både følger opp nye krav til kollektiv og gang/sykkel, samt tilpasses områdets karakter.



Eksisterende strukturer

- I Park med tilgrensende eiendommer
- II Monumentale plass med akser
- III Monumentale bygg med omkringliggende boligbebyggelse
- IV Villabebyggelse, store tomter
- V Selvgrodd struktur, liten skala
- VI Regulert boligområde, små tomter
- VII Sentrumsstruktur
- Far 1900
- 1900 - 1920
- 1920 - 1945
- 1945 - i dag
- Planavgrensning
- - - NB-avgrensning
- Siktlinjer



- TEIE TORG EIENDOM AS
Smidsrødveien 8A
0704-2/55,62,73
Areal: 3 300

- Ørsnesalleen 35
0704-2/58
Areal: 560

- Smidsrødveien 10 A og B
0704-2/83,88,102
Areal: 2 700

- TEIE EIENDOM AS
Smidsrødveien 8B,C og 4D
0704-2/56,61,290
Areal: 3 300

- Ørsnesalleen 32
0704-2/38,51,11-1/26
Areal: 3 080

- TEIE BOLIG AS Smidsrødveien
2A, 2C, 4A, B, C
0704-1/395,396,555,557,421
Areal: 6229

- FOLKSOM AS
Tørvet 1
0704-2/59,60
Areal: 940

- NØBA AS
Ørsnesalleen 35
0704-2/59,60
Areal: 940

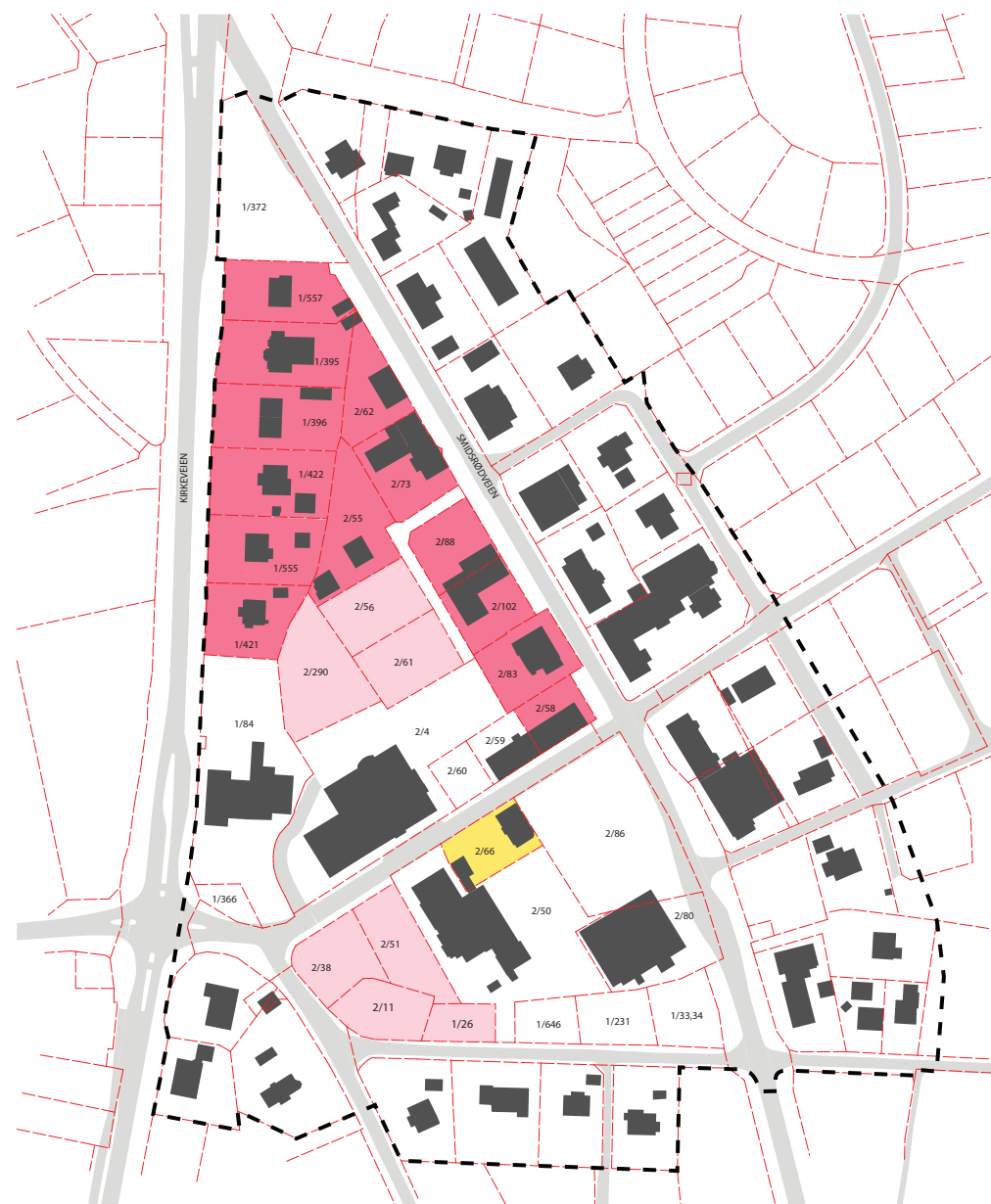
- ØRSNESALLEEN 37A AS
Ørsnesalleen 37
0704-2/4
Areal: 4 300

- TEIE SOKN
Ørsnesalleen 30
0704-2/50,646
Areal: 4148

- SPAREBANK 1
Tørvet 5
0704-1/231,33-34, 2/80
Areal: 3112

- TEIE TORG
0704-2/86
Areal: 3190

- ST1 NORGE AS
Kirkeveien 14C
0704-1/84
Areal: 3652

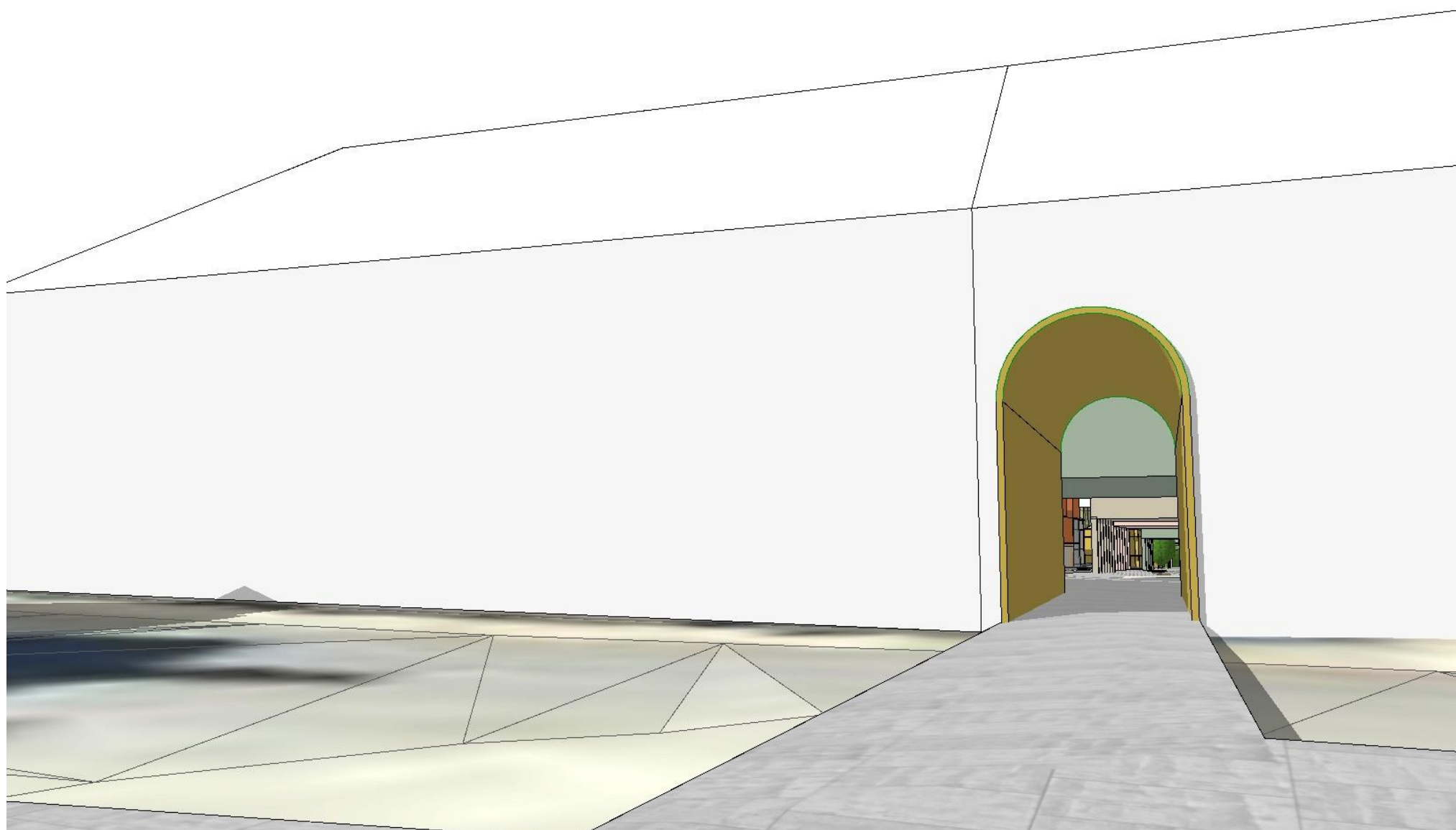




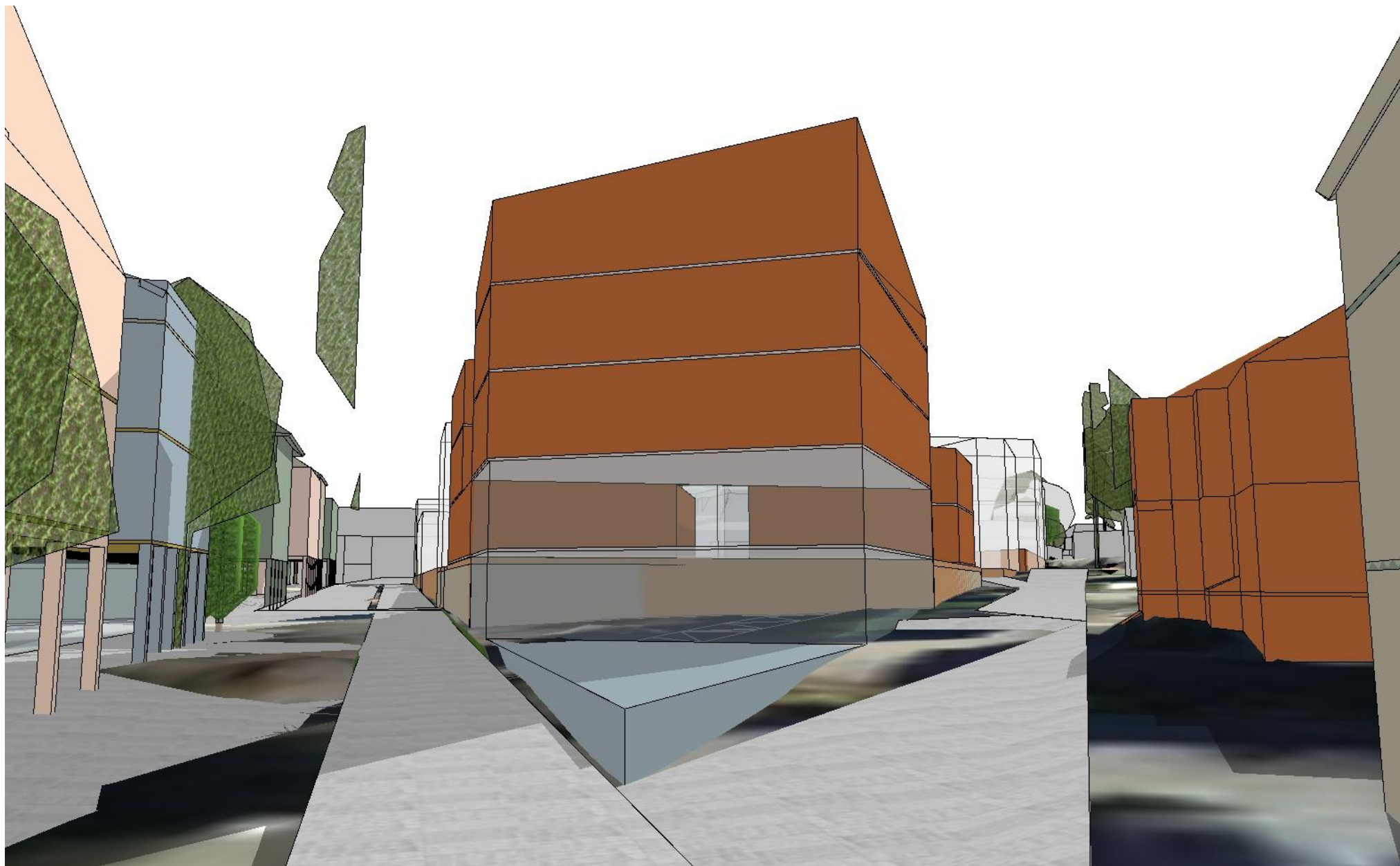
VOLUMSTUDIE UTFØRT AV OLA ROALD

Prosjektet er i tidlig fase. Volumstudier vist nedenfor er utarbeidet for å vise mulig utvikling og bebyggelse.

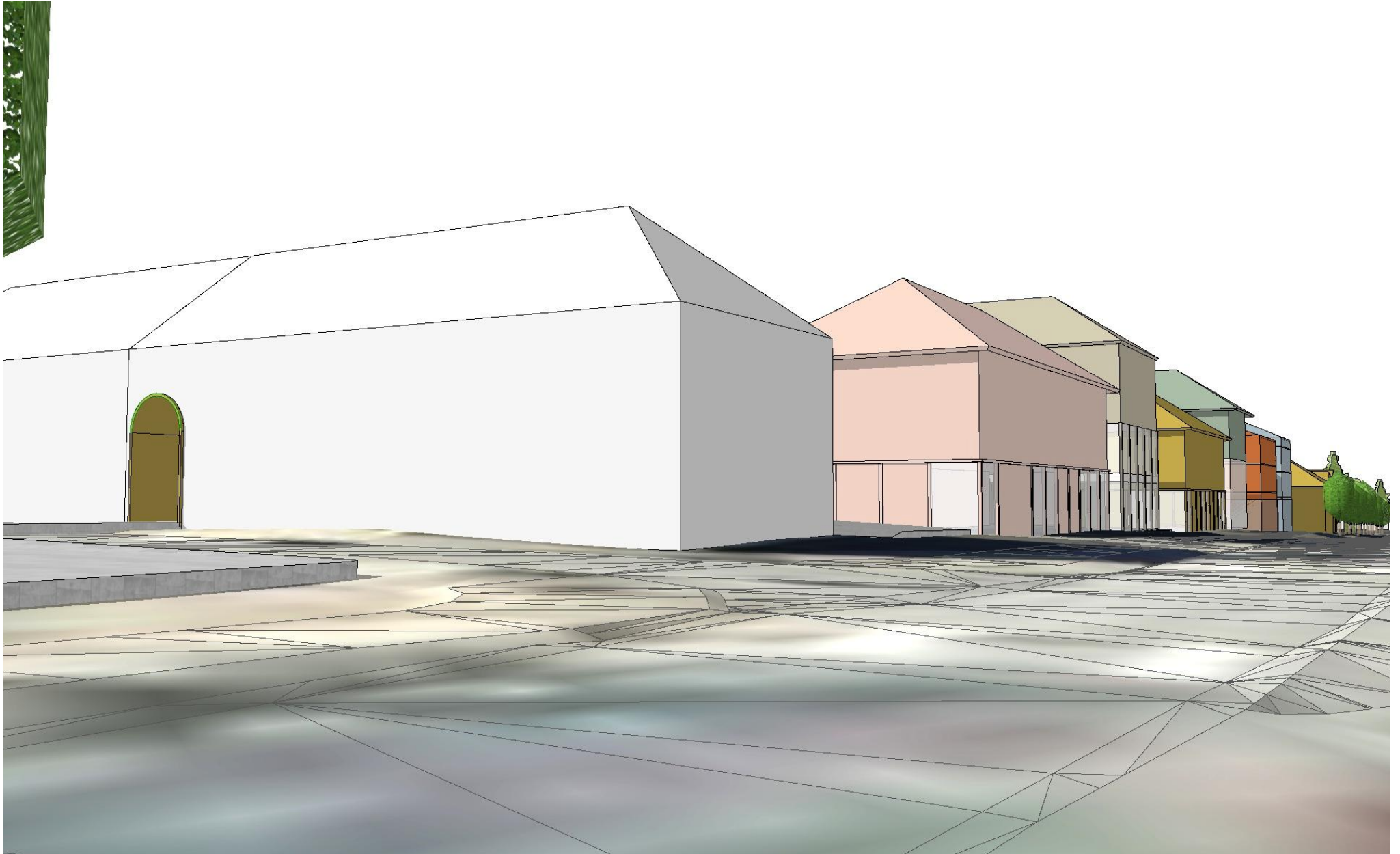
VOLUMSTUDIE



VOLUMESTUDIE



VOLUMSTUDIE



VOLUMSTUDIE



VOLUMSTUDIE



VOLUMESTUDIE



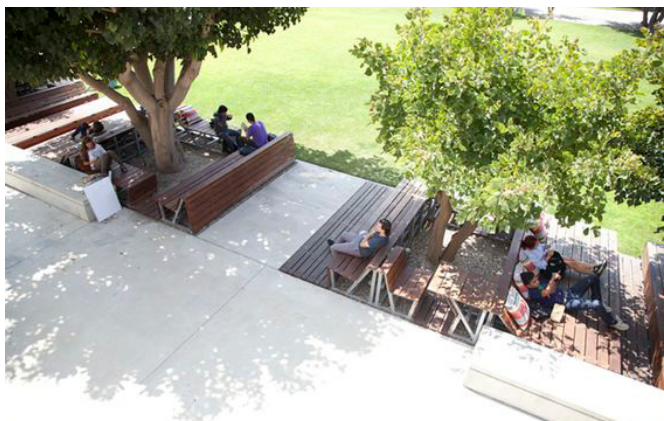
VOLUMSTUDIE



VOLUMSTUDIE



INSPIRASJON





Eiendom og stedsutvikling

Et prosjekt av Teie Torg Eiendom AS,
eid av Folksom AS 50% og Coop Norge
Eiendom 50%