

Februar 2018

Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE) for Teie



Oppdragsgiver:	Nøtterøy kommune, Plan og utvikling, Færder kommune fra 1.1.2018.
Rapportnavn:	Kulturhistorisk stedsanalyse for Teie (DIVE)
Utgave/dato:	2018-02-15
Oppdrag:	614948- DIVE-analyse Teie Rapport
Oppdragsbeskrivelse:	Gjennomføring av en DIVE-analyse etter Riksantikvarens metodikk med full brukermedvirkning. Avklaringer med Vestfold fylkeskommune.
Oppdragsleder:	Astrid Storøy
Fag:	Plan og urbanisme
Tema:	Kulturminner
Leveranse:	Rapport/ analyse
Skrevet av:	Astrid Storøy og Åse Marit Flesseberg
Layout:	Roy Anders Hersjedal/ Hans Olav Myskja/ Ida Haukeland Janbu
Kvalitetskontroll:	Åse Marit Flesseberg
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no
Kilde forsidebilde:	Tønsbergs blad

Bilder uten kildehenvisning er tatt av Asplan Viak.



Figur 1: Ørnsnes Teie og Kaldnes. Kilde: Vestfoldmuseene

Innledning	4
Trinn 1_Kulturhistorisk beskrivelse	7
Trinn 2_Fortolkning	27
Trinn 3_Vurdering	41
Trinn 4_Aktivering	51
Kilder	70



Figur 2: Sveitserhus, Ørsnesalleen 10

Innledning

Nøtterøy kommune har fått tilsagn på midler fra Vestfold fylkeskommune for å øke kunnskapsgrunnlaget for videre utvikling av Teie ut fra et fortettingsperspektiv. I kommunens planverk er det lagt opp til bymessig fortetting i Teie sentrum. Det innebærer at eksisterende senterområder skal utvikles som bosteder, møteplasser, handelssteder og arenaer for opplevelse og kultur. En DIVE-analyse anses i den sammenheng å være et viktig bidrag til å identifisere hvordan de kulturhistoriske verdiene i området skal vektes i det videre arbeidet med utformingen av Teie.

Gjennomføringen av DIVE-analysen med avgrensning av analyseområdet ble vedtatt av kommunestyret i Nøtterøy kommune 21.6.2017. Etter at analyseprosessen var i gang kom det opp et ønske fra brukermedvirkningsgruppen om å utvide analyseområdet. Asplan Viak utarbeidet et forslag til ny avgrensning ut fra en kulturminnefaglig vurdering begrunnet i:

- «Svenskebyen» (Fjellveien-området) inngår i reguleringsplanen for Nøtterø Haveby fra 1921.
- Gamleveien/Banebakken helt frem til kommunegrensen i nord er vist som eksisterende bebyggelse i reguleringsplanen for Nøtterø Haveby.
- Etterkrigskvartalene mot kommunegrensen i nord øst for Nøtterøveien er ikke vist på reguleringsplanen for Nøtterø Haveby, men ligger i planen i en overgangssone mellom de to kommunene.
- Etterkrigskvartalene i sør (øst for Grindløkken) ligger i området som i reguleringsplanen for Nøtterø Haveby er vist som idrettsplass, men utgjør en viktig del av utbyggingen på Teie.
- Grindløkken skole ligger i et område som i reguleringsplankartet for Nøtterø Haveby er vist som boligbebyggelse, men viser at utbyggingen ikke bare omfattet boliger, men også infrastruktur

og boliger som var viktige for tettstedet.

- Sjølinjen er et viktig element på Teie ut fra sjøens rolle i utviklingshistorien. Ved ønsker om utvikling i dette området er det viktig å tilpasse det som kan komme av nye tiltak.

Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk vedtok den 11.10.2017 å ikke utvide analyseområdet med 6-5 mot rådmannens innstilling. Analysen er gjennomført innenfor den opprinnelige avgrensningen, men med noen blikk ut mot naboområder som strukturelt og historisk henger sammen med tilsvarende strukturer innenfor analyseområdet.

Nøtterøy kommune, fra 1.1.2018 Færder kommune, har vært oppdragsgiver for oppdraget. Ansvarlig for utarbeidelse av DIVE-analysen har vært Asplan Viak AS ved sivilarkitekt Astrid Storøy i samarbeid med sivilarkitekt Åse Marit Rudlang Flesseberg. Ansvarlig i Færder kommune har vært Magnus Campbell.



Figur 3: Kaldnes mekaniske verksted. Kilde: Vestfoldmuseene

Medvirkningsgruppen har fungert som diskusjonspartnere for konsulent og oppdragsgiver, og har kommet med konstruktive innspill og lokalkunnskap til arbeidet i analysens fire faser. Det har vært avholdt til sammen tre medvirkningsmøter. Det første møtet omfattet Trinn 1, møte nummer to omfattet Trinn 2 og 3, mens møte nummer tre omfattet Trinn 4. De ulike deltakerne i gruppa representerer ulike interesser, og har hatt et ulikt syn på hva som er en ønskelig framtid for området og hvilken innfallsvinkel utviklingen skal ha. Asplan Viak har i forkant av møtene gjennomgått de samme vurderingene som gruppene. Våre konklusjoner har vært med i vektingen av de endelige konklusjonene. Det er lagt vekt på å få frem en faglig begrunnet konklusjon for mulig fremtidig handlingsrom basert på oppdragets målsetting og DIVE-metodikkens føringer.

Ikke alle har deltatt på alle møter, men oppmøtet har vært bra gjennom hele prosessen. Det har vært et gjennomsnittlig oppmøte på ca. 20 personer i hvert møte. Mye god kunnskap har vært løftet frem i diskusjonene. Før siste medvirkningsmøte trakk representantene Gulli og Didriksen seg fra prosessen.

Medvirkningsgruppen har fungert som diskusjonspartnere for konsulent og oppdragsgiver, og har kommet med konstruktive innspill og lokalkunnskap til arbeidet i analysens fire faser. Det har vært avholdt til sammen tre medvirkningsmøter. Det første møtet omfattet Trinn 1, møte nummer to omfattet Trinn 2 og 3, mens møte nummer tre omfattet Trinn 4. De ulike deltakerne i gruppa representerer ulike interesser, og har hatt et ulikt syn på hva som er en ønskelig framtid

for området og hvilken innfallsvinkel utviklingen skal ha. Asplan Viak har i forkant av møtene gjennomgått de samme vurderingene som gruppene.

Alle verkstedene er referatført ut fra hva som faktisk er sagt i gruppepresentasjonene. De tre medvirkningsgruppene har vært samstemte i en del av konklusjonene, men sprikende i andre. Sprikene har særskilt gått på avgrensingen av analyseområdet ut fra at det anses viktig å inkludere områder som har en naturlig tilhørighet til hagebyen. Videre har det vært diskusjoner rundt hvordan metodikken gjennomføres, og om oppdeling av analyseområdet er riktig kontra å ta utgangspunkt i helheten. Alle deltakerne er gitt anledning til å komme med tilbakemeldinger til referatene.

Der det har vært andre store sprik har Asplan Viak, fra et kulturminnefaglig ståsted, konkludert ut fra en helhetsvurdering. Våre konklusjoner har vært med i vektingen av de endelige konklusjonene. Det er lagt vekt på å få frem en faglig begrunnet konklusjon for mulig fremtidig handlingsrom basert på oppdragets målsetting og DIVE-metodikkens føringer.

Sluttproduktet i form av denne kulturhistoriske stedsanalysen (DIVE) avspeiler medvirkningsgruppas syn, men konklusjonene er Asplan Viaks innspill og faglige råd til Færder kommune.

Det er utarbeidet en rapport der alle kart er lagt inn som illustrasjoner. Alle kart leveres i tillegg som egne filer, som gir mulighet for å forstørre kartene i mer lesbart format.



Figur 5: Analyseområdets avgrensning

TRINN



Metodikk

I analysens første trinn etableres et kunnskapsgrunnlag som skal danne utgangspunktet for vurdering av kulturarvens kvaliteter og muligheter i stedsutviklingen. Kunnskapsgrunnlaget skal vise hvordan naturgitte og kulturelt betingede forutsetninger og forhold, hver for seg og samlet, har formet analyseområdet. Målet med Trinn 1 er å belyse sammenhengene mellom stedets historiske «fortellinger» og dagens omgivelser.

I analysen brukes en Tid-Rom matrise (tidsvindu) som redskap for systematisering og formidling av historisk dokumentasjon. Matrisen gir oversikt over stedets historiske utvikling, innhold, sammenhenger og tidsdybde. Utviklingshistorien er inndelt kronologisk ut fra de viktigste historiske hendelsene i Teies utviklingshistorie der en følger utviklingssporene i tid, lag for lag. Kun de mest sentrale og viktigste historiske hendelsene er beskrevet, og historien er ikke utfyllende. I denne analysen er tidsaksen delt inn i tre tidsepoker der historien fortelles ut fra tre geografiske nivåer («flyhøyder»): Nøtterøy og verden utenfor, Teie og Strukturer og bebyggelse. Med tanke på formidling er den historiske karakteren beskrevet i en kortfattet tekst med underbyggende illustrasjoner (kilde: Riksantikvaren).

KULTURHISTORISK BESKRIVELSE

Nøtterøy og verden utenfor

I den eldste tiden lå store deler av Vestfold fylke under vann. De første bosetningene på Nøtterøy lå tett ved sjøen, på steder som på grunn av landhevingen ikke lenger ligger ved sjøen. De mange og rike gravfunn viser at Nøtterøy allerede i bronsealderen hadde en liten, fastboende befolkning. De første gårdene som ble ryddet lå i området rundt Borgheim.

Innføringen av kristendommen markerte overgangen til middelalderen. Gjennom hele middelalderen var det tekniske nivået i jordbruket svakt og produktiviteten liten.

Frem til Svartedauden i 1349 var her en jevn befolkningsvekst og ekspansjon av gårdene. Omtrent 90 % av befolkningen i Vestfold bodde på bygda. Som følge av Svartedauden ble opp til 2/3 av alle gårdsbruk lagt øde. Det tok flere hundre år før folketallet var oppe på samme nivå som før pesten. Etter hvert som befolkningen økte ble det press på de eksisterende gårdene. En del av ødegårdene ble tatt opp igjen, i tillegg til at nye gårder ble ryddet. De første husmannsplassene ble etablert fra 1600-tallet for å gi livsgrunnlag til en stadig økende befolkning. Samtidig oppstod de første veifarene for hest og kjerre mellom kirkestedene.

Frem til kirkeformasjonen i 1536 eide kirken store deler av jordegodset. Etter reformasjonen ble både Olavsklosteret og Teiebispens gårder krongods. I Vestfold var det to len; Brunla og Tønsberg. I tillegg hadde adelen egne herregårder, deriblant på Nøtterøy.

På 1600-tallet kom trelasthandelen og skipsfarten i gang, men jordbruket var ennå viktigst. Fiske ga et godt tilskudd til jordbruket. Tønsberg var kjøpstad, og borgerne som hadde handelsrettigheter begynte å kjøpe opp gårder i byens omegn, særlig dem med skog og sagfoss.

I den lange fredsperioden fra 1720 til 1807 førte økt handel til vekst i skipsfarten, fra noen småskuter til en hel flåte av skip, for en stor del bygd på Nøtterøy. Første del av 1800-tallet begynte med sterke svingninger i økonomisk og politisk utvikling. I enkelte perioder florerte handel og sjøfart, avbrutt av kriger med store tap, uår, hungersnød og farsotter. Den frie handelen og industrialisering dannet grunnlaget for den norske handelsflåtes vekst på 1830- og 1840-tallet, samtidig som hvalfangsten startet for fullt.

I 1842 mistet byborgerne eneretten til å drive handel, og i 1866 kom en ny handelslov som gjorde det lettere å få

handelsbrev utenfor byene. Før dette fantes det ikke butikker på Nøtterøy. Den første landhandelen kom i gang i Knarberg sør på øya i 1867.

På Nøtterøy fantes det kun bygdeveier, her var ingen hovedveier på 1800-tallet. Den første klassifiserte hovedvei kom først i 1900 da strekningen fra bygrensen til Borgheim ble erklært å være hovedvei. Alt annet var bare gårdsveier eller dårlige utmarksveier/stier.

Hovedtyngden av bosettingen hadde ennå tilknytning til jordbruk, og tidlig på 1800-tallet var det store flertallet av brukere på Nøtterøy leilendinger. Utover 1800-tallet overtok bygdefolket i stadig økende grad både grev- og kirkegodset. I tillegg var her etter hvert en forholdsvis stor gruppe strandsittere og husmenn.

I 1821 kom en lov om benefisert gods, og kirkegodset ble avviklet. Tallet på selveide gårdsbruk i Norge ble nesten fordoblet mellom 1800 og midten av 1800-tallet. Selv om det i perioder skjedde nydyrking, forble gårdene små. På Nøtterøy var mange av skipperne og sjøfolkene også gårdeiere, og det var kvinnene som holdt gårdene i hevd mens mennene var på sjøen. Det matproduserende jordbruket var derfor redusert.

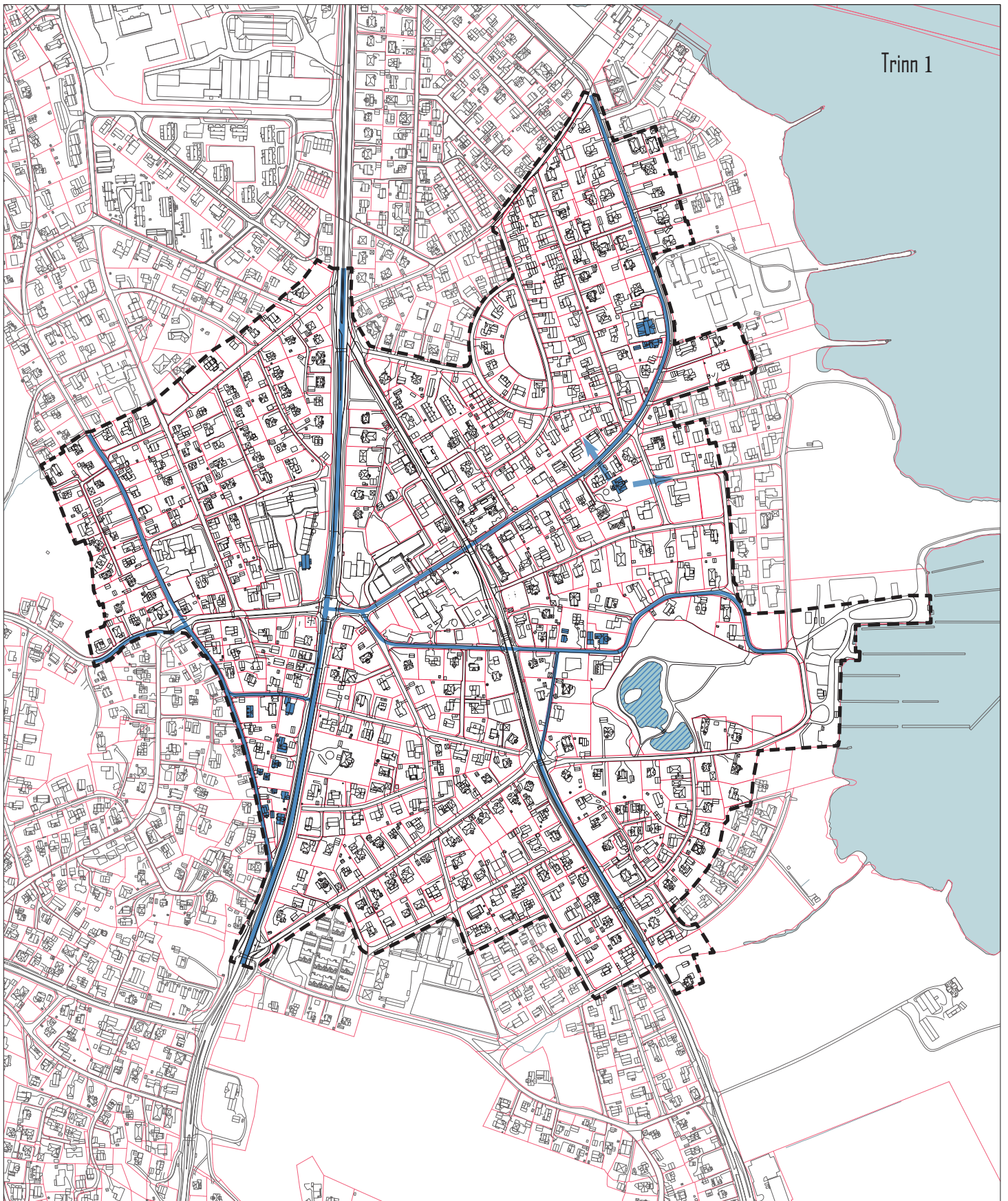
Utvandring til Amerika var en annen mulig måte å skaffe seg utkomme på. Sammenlignet med resten av landet hadde Vestfold liten utvandring til Amerika.

Befolkningsøkningen var stor på 1800-tallet, og på slutten av århundret ble det bygd mange nye hus der Sveitserstilen ble dominerende. Folk hadde ikke lenger utelukkende gårder eller småbruk i kombinasjon med annen



Figur 6: Tønsberg teglverk. Kilde: teglverk.no

Trinn 1



--- Områdegrense

- Før 1900
- 1900 - 1920
- 1920 - 1945
- 1945 - i dag

DIVE

T1-1 Før 1900

Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017

asplan viak

Målestokk= 1:3 500 i A2



næring, men livnærte seg i økende grad på sjøens muligheter eller hadde andre yrker. Industrien vokste gjennom hele 1800-tallet, og mye av denne fortsatte ut over 1900-tallet. Nordre del av Natterøy ble overført til Tønsberg i 1877, og med det mistet Natterøy sitt økonomiske tyngdepunkt.

Teie

På Teie er det registrert flere løsfunn (2017) som vitner om tidlig bosetting i området. Ved Hjertnes gård er det funnet en udatert bronsegjenstand samt en mynt fra høy middelalder. På jordet sør for Eikeveien er det funnet et pilgrimsmerke fra middelalderen, og et spinnehjul, en sølvgjenstand og et vektlodd som alle er førreformatoriske.

I middelalderen var Teie skilt fra Tønsberg med et smalt sund, kalt Skiljasteinsund. I løpet av Håkon Håkonssons regjeringstid (1247-1263) ble en kanal gravd ut gjennom sundet, noe som var et enormt og unikt tiltak i norsk middelalder.

Teie hovedgård var bispegård og tilhørte Oslo bispestol frem til reformasjonen. Da ble alt av jordegods som hadde tilhørt bispestolene, i likhet med klostergodset, inndratt under kronen og lagt under Sem kongsgård. Etter Svartedauden (1349/50) var Teie ødegård, men driften ble gjenopptatt i 1580. Mathias Føyn overtok Teie i 1789, og utbedret bygningsmassen. Dagens hovedbygning stod ferdig i 1803. I 1838 var Teie den største gården på Natterøy. Ved utvidelsen av Tønsberg bys grenser i 1877 ble en stor del av gårdens innmark med bygninger, park og hage lagt til byen. Skipsverftet, reperbanen og Tønsberg bryggeri fulgte med.

I tillegg til Teie hovedgård lå det nord på Natterøy to Ørsnes-gårder i 1396, som kan ha vært deler av en gammel storgård som opptok hele stranden fra kanalen og sørover.

Rundt 1800 bodde de fleste av Natterøys sosiale og økonomiske elite

på Ørsnes, Teie, Kaldnes og Ramdal. Ørsnes var på 1770- og 80-årene eid av den danske admiral Jacob Arenfeldt. Tønsberg-kjøpmannen Hans Christensen Føien (Føyn) kjøpte gården etter admiralen, og drev den i perioden fra 1785 til 1894.

I 1882 ble navnet på en av Ørsnesgårdene (bnr. 2) endret til Rosanes. Gården var eid av Skipsreder Otto Keyser Thoresen. Etter en brann i 1890 fikk Thoresen oppført et nytt våningshus på gården. Bygningen er den samme som står på eiendommen i dag.

Tønsberg teglverk ble etablert på gnr. 1 bnr. 9 av overrettssakfører J. Meyer i 1875, og lå der det i dag er en fotballbane. Parsellen hadde Meyer tidligere kjøpt av skipsreder Mathias Føyn. Den inneholdt store mengder blåleire, som var et godt råstoff for tilvirkning av teglstein. Produksjonen ved Tønsberg Teglverk var omtrent like stor som produksjonen i resten av



Figur 7: Utsnitt av et større sjøkart over Tønsberg havn. Ukjent årstall.

Kilde: Færder kommune

amtet til sammen. Leiren ble tatt ut i det som i dag er Rosahaugparken og fraktet til fabrikken, der den ble brent til murstein, takstein og drepsrør. Det kom mange arbeidere fra Sverige som tok arbeid på teglverket. En del slo seg til i området øverst i Fjellveien, i det som senere ble kalt «Lille-Sverige».

Den viktigste veien i 1800 var Kirkeveien (opprinnelig Kjøveien), en bygdevei som startet ved Kanalen og delte øya på langs i hele dens lengde. Før 1872 gikk veiforbindelsen fra Kanalen via Rambergveien, Banebakken og Gamleveien. Teie hovedgård hadde den gang en privat vei fra tunet og over Teiejordene. Det ble etterhvert et sterkt press for å få åpnet en offentlig vei, og i 1872 ble grunn til vei ekspropriert (Gamleveien).

Strukturer og bebyggelse

Jordbrukslandskapet og gårdstrukturen endret seg i liten grad før 1900. Endringene i strukturen var i hovedsak preget av gårdsdeling og etablering av husmannsplasser. Mellom gårdene ble det etablert enkle ferdselsveier.

Både Kirkeveien og Gamleveien har stort sett gått i de samme traseene som de gjør i dag. Også Ørsnesalleen (tidligere Ørsnesveien), Teglverksveien, Grindstuveien og deler av Smidsrødveien, sær for Rosahaugparken, ble etablert før 1900.

Like før første verdenskrig ble det bygget en rekke boliger for både arbeidere og den økonomiske elite langs Fjellveien, Kirkeveien, Teglverksveien og Ørsnesveien, deriblant skipsreder Thoresens villa på Rosanes og teglverkets bestyrerbolig Rosahaug. Dette er i stor grad Sveitserhus med uthus.



Figur 8: Sveitserhus, Kirkeveien 25B



Figur 9: Utsnitt av kart over Natterøy og Tønsberg fra 1902. Kilde: Færder kommune

Nøtterøy og verden utenfor

Økonomisk vekst fra århundreskiftet og frem til 1920, samt den økende sel og hvalfangsten ga Vestfold en sterk posisjon og førte til velstand for mange. Økonomisk vekst hadde også handelsflåten. Skipsfarten hadde høykonjunktur under første verdenskrig (1914-1918). Veksten ga fysiske utslag både i bygninger som representerer redere/verft, men også hvalfangernes hjem samt mekaniske verksteder som leverte «varer» hvalfangstindustrien hadde behov for.

Nye rederier ble opprettet på Nøtterøy som mange andre steder i landet. Rederiet Wilh. Wilhelmsen ble dannet i 1902, og ble fort store innen damptankskip og linjefart. Ved inngangen til 1915 var rederiet Wilh. Wilhelmsen et av landets største målt i tonnasje. Fire mindre rederier ble også etablert på Nøtterøy, det første i 1915.

Teie

I 1902 flyttet rederiet Wilh. Wilhelmsen hovedkontoret fra Tønsberg til Ørsnes på Nøtterøy av skattemessige grunner.

Samme år ble Tønsberg teglverk solgt til A/S Hekla, og i 1909 opphørte driften og driftsbygningen ble revet. Etter at teglverket la ned produksjonen var det nesten ikke industri igjen på Teie.

Ørsnes markerte seg fortsatt som et populært område blant de bedre stilte på Nøtterøy. I Ørsnesveien lå villaene til skipsrederne og skipsførerne tett, på tomter utskilt fra Ørsnes. Innimellom fantes andre fornemme eiendommer, eksempelvis Linde oppført i 1921 som bolig for daværende direktør Johan Gmeiner på Tønsberg Bryggeri.

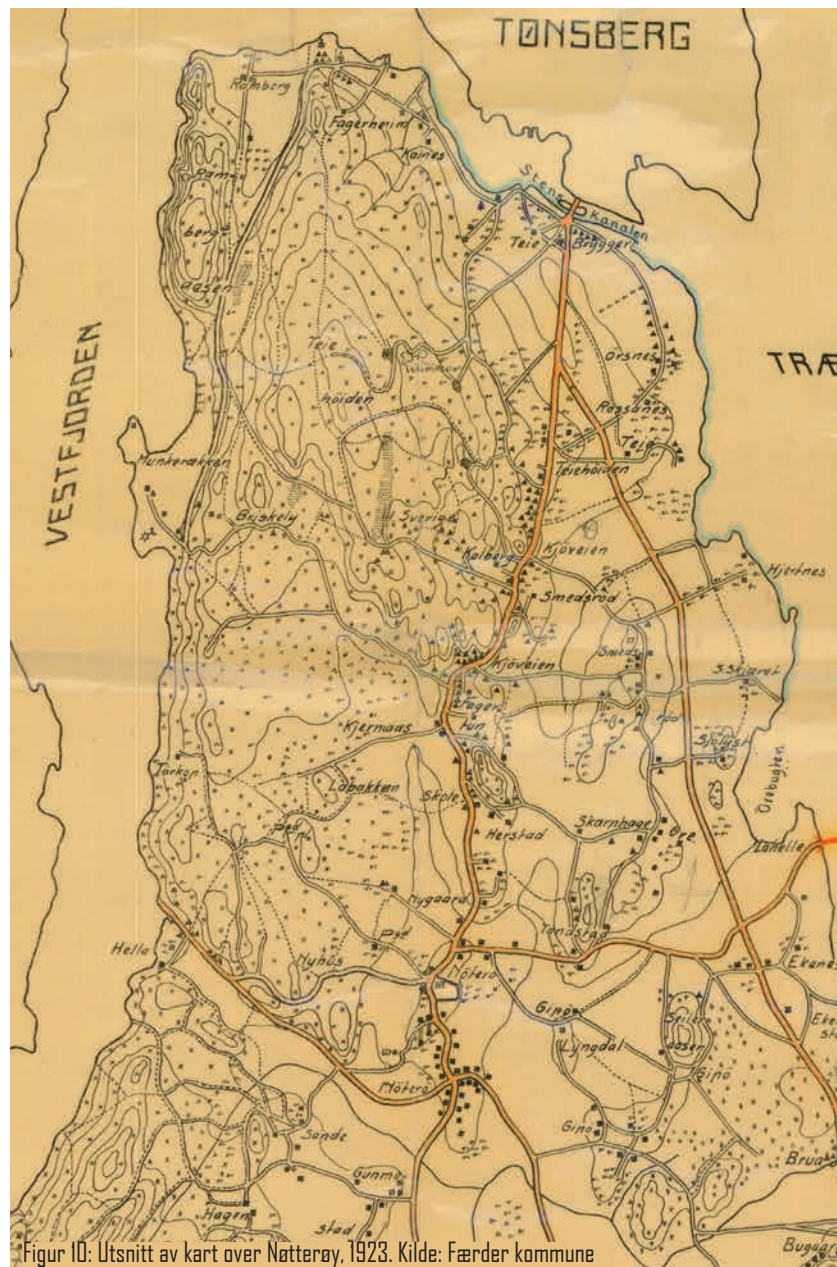
Mot slutten av første verdenskrig ble de første villaene bygget på

Teiehyden, stort sett av sjømenn og hvalfangere.

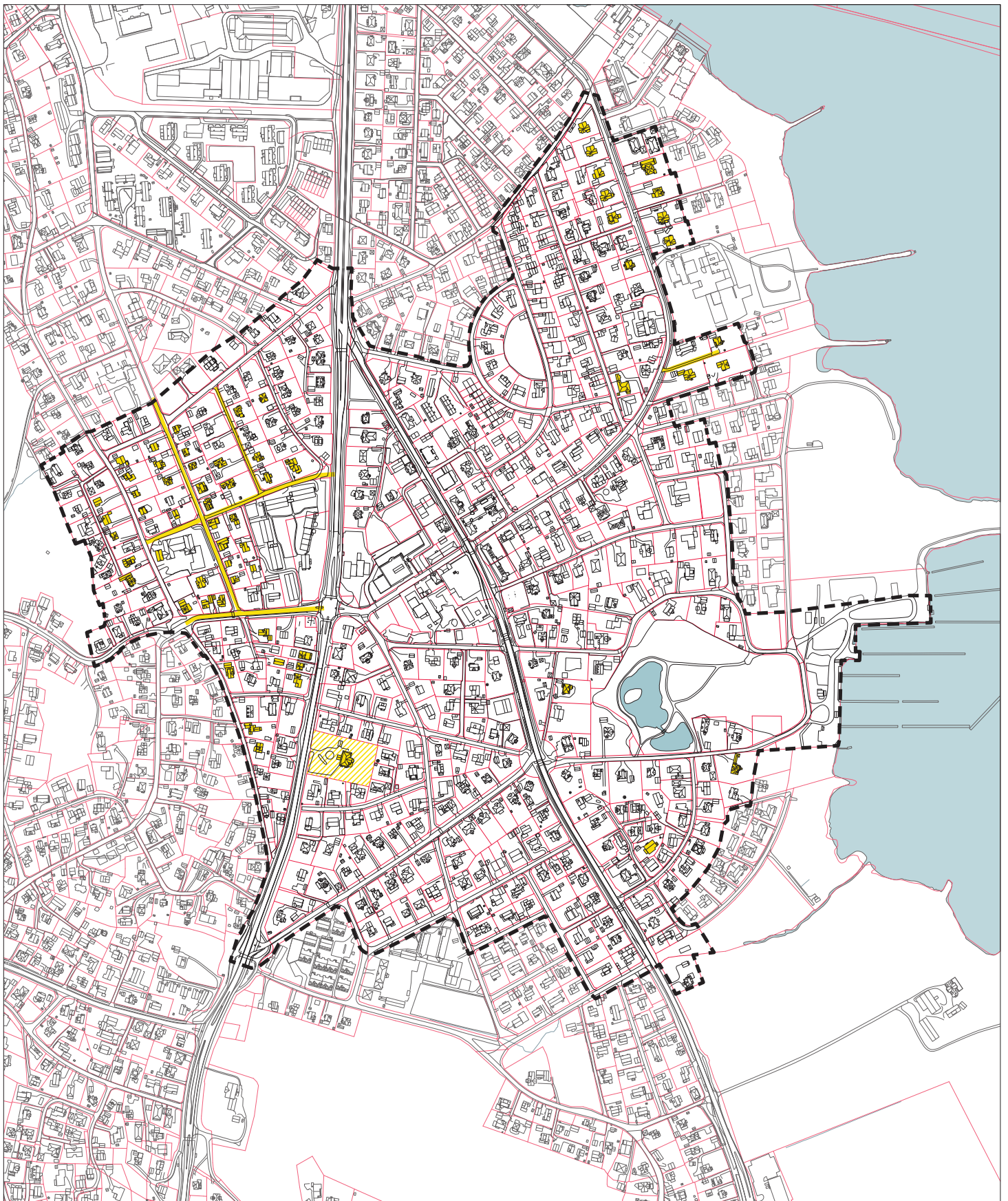
Tønsberg kommune kjøpte Teie hovedgård i 1912. Fra første verdenskrig var her marinestasjon, og marinen var eier fra 1916. I 1948 ble gården kjøpt tilbake av Tønsberg kommune, som restaurerte hovedbygningen.

I 1916 ble en del av det som i dag er Bryggeveien 3 utskilt til Østlandske Petroleumscapagni. Det ble satt

opp en stor petroleumstank på land, og fra en liten brygge gikk det en rørledning til tanken. I 1938 ble det slutt med petroleumsvirksomheten, og eiendommen ble solgt. Under andre verdenskrig ble det samme sted satt i gang produksjon av knott av tørt trevirke som ble brukt til å fremstille gass for generatorer som drivstoff istedenfor bensin til biler, som var mangelvare på den tiden. Etter krigens slutt ble anlegget bygget om til et brenselsfirma.



Figur 10: Utsnitt av kart over Nøtterøy, 1923. Kilde: Færder kommune



--- Områdegrense

- Før 1900
- 1900 - 1920
- 1920 - 1945
- 1945 - i dag

<h1 style="font-size: 4em; opacity: 0.5; margin: 0;">DIVE</h1>	
<h2 style="margin: 0;">T1-1 1900-1920</h2>	
<p style="margin: 0;">Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017</p>	
<p style="margin: 0;"> asplan viak</p>	<p style="margin: 0;">Målestokk= 1:3 500 i A2</p>

I 1917 fantes det 26 landhandlerier i kommunen. I mellomkrigstiden ble antallet butikker mangedoblet. Handelsnæringen var i voldsom vekst, mens jordbruksnæringen var i endring og

tilbakegang. Den ulike utviklingen i de to næringene illustrerer på mange måter forskjellen mellom gammel og ny tid. Den førte også til en sterkere todeling der et mer moderne og urbant forstadsstrøk på Teie skilte seg fra bygda, hvor folk fortsatte å leve mer tradisjonelt.

I 1918 startet arbeidet med å bygge en flyfabrikk (Norsk Aeroplanfabrikk) på Ørsnes. Feilvurderinger av markedet gjorde at etterspørselen uteble, og i 1919 gikk man i stedet over til å produsere møbler. Dette endret seg, og etter hvert ble flere fly likevel produsert. Naboene mente at støv og støv fra bedriften var sjenerende, og stevnet ledelsen for retten. Fabrikken gikk konkurs, og ble nedlagt rundt midten av 1920-tallet.

Strukturer og bebyggelse

Mange av de første villaene, bygget på Teiehøyden av sjømenn og hvalfangere, ligger i regulerte kvartaler i skråningen mellom Kvernhusveien og Skogveien. Bolighusene er plassert med utsikt mot sjøen. Langs Ørsnesveien (Ørsnesalleen) ligger de store villaene etter skipsrederne og skipsførerne. Skipsreder Wilh. Wilhelmsens bolig Gimle fra 1906, tegnet av arkitekt Henrik Bull, ligger på et fremtredende punkt i terrenget langs Kirkeveien. Gmeiners hjem Linde lå der Sykehuset i Vestfold distriktspsykiatriske senter ligger i dag. Bygningen er i dag revet.



Figur 11: Lundveien 5



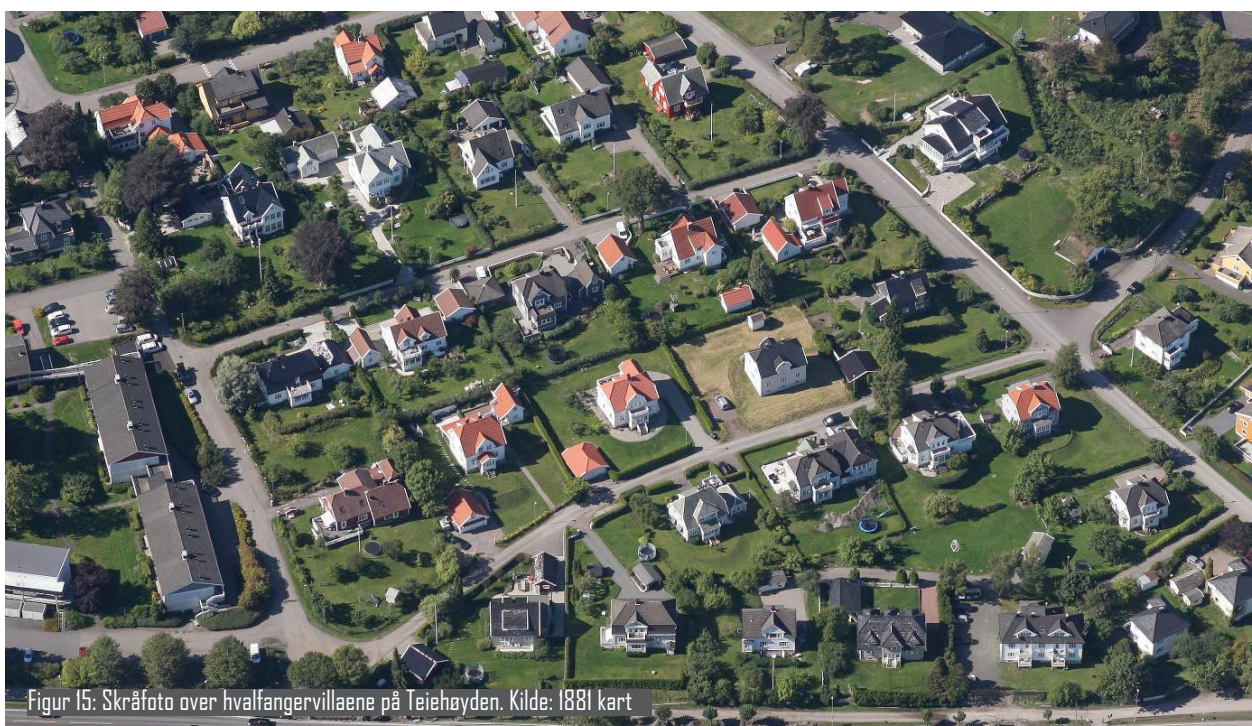
Figur 12: Gamleveien 27



Figur 13: Sveitserhus i Ørsnesalleen 5B



Figur 14: Sveitserhus i Skoleveien 18



Figur 15: Skråfoto over hvalfangervillaene på Teiehøyden. Kilde: 1881 kart

Nøtterøy og verden utenfor

Som et resultat av økte offentlige oppgaver begynte man å planlegge og styre utviklingen av boligbebyggelsen. Ebenezer Howards ideer om hagebyen spredte seg til Norge og Europa i tiden før første verdenskrig, og lå til grunn for planlegging av flere nye tettsteder og bydannelse tidlig på 1900-tallet. Hagebyideologien gikk ut på å hente det beste både fra byen og landsbygda når man skulle anlegge nye byområder. Byen hadde sin styrke i de økonomiske og sosiale muligheter, mens landsbygda bød på frisk luft og vakker natur. Begge deler var etter Howards mening like viktig for å utvikle harmoniske byområder og mennesker.

Fra andre halvdel av 1800-tallet foregikk det en omfattende foreningsdannelse i landet vårt. Mangel på forsamlingslokaler gjorde at det ble bygd en rekke bedehus på Nøtterøy på begynnelsen av 1900-tallet. Utover

1900-tallet fikk også vanlige folk mer ferie og fritid. Forsamlingslokaler, kinolokaler og fritidsboliger er viktige minner om dette.

Norge dras inn i andre verdenskrig med angrepet 9. april 1940. Tyskerne besatte i første omgang fylkets administrative sentra, de store bedriftene, fylkets aviser, kommunikasjonsmidlene osv. I Vestfold fantes det meste av dette langs fylkets kystlinje.

Teie

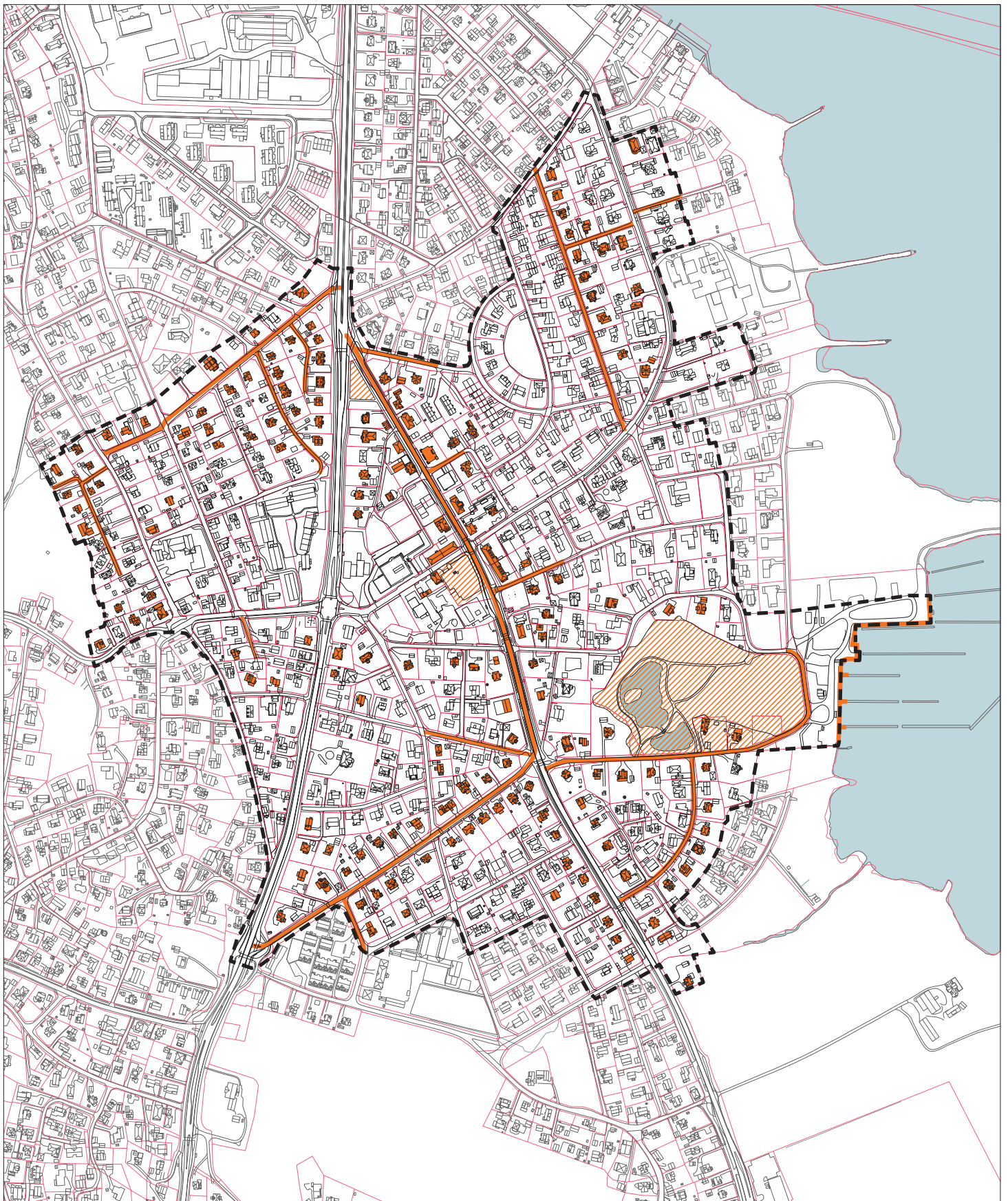
Befolkningsøkningen mellom 1910 og 1930 forandret i stor grad bosettingsmønsteret i kommunen. En handelsnæring i vekst, og en jordbruksnæring i tilbakegang, ga livsgrunnlaget for tettstedet Teie. Teie vokste dermed til å bli kommunens befolkningsmessige tyngdepunkt. Det var her de fleste innflytterne bosatte seg.

Med stigende bolignød, industrivekst og styrket økonomi så Nøtterøy kommune betydningen av langsiktige og helhetlige planer. Premissene for reguleringsplanen for «Nøtterøy Hageby» var lagt i den åpne nordiske reguleringskonkurransen for Tønsberg i 1919-1920. Planen omfattet områdene til og forbi Teie veidele og inn i Nøtterøy. Vinnerutkastet var tegnet av arkitekt Kristoffer Lange.

Det ble i planen lagt stor vekt på monumentalbygg, akser og plassdannelser. Arkitekt Lange advarte mot karakterløs og dråpevis utbygging. Han anbefalte utbygging av Borgheim som et mindre sentrum for å unngå utbygging mellom Borgheim og Teie.



Figur 16: Flyfoto Teie, Nøtterøy. Kilde: Vestfoldmuseene



--- Områdegrense

- Før 1900
- 1900 - 1920
- 1920 - 1945
- 1945 - i dag

DIVE

T1-1 1920-1945

Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017

asplan viak

Målestokk = 1:3 500 i A2

N

Forslag til reguleringsplan for Nøterø Haveby ble utarbeidet av kommuneingeniør Arthur Røed, som hadde god kjennskap til engelske hagebyer. Konkurransen for Tønsberg ble lagt til grunn for utformingen med akser, plassdannelser, monumentalbygg, alleer og grøntanlegg, samtidig som reguleringsplanen også videreførte opprinnelige strukturer og bygninger. Planen viser en plassdannelse ved Teie veidele og en stortilt akse til Teiehøyden. På Teiehøyden er det vist en kirke der det i dag er bensinstasjon. Planen la større vekt på en akse fra Teie veidele via Solveien til Kaldnes fremfor dagens Rv 308. Ved krysset Smidsrødveien/Øgårdveien var det planlagt en rikelig dimensjonert rundkjøring, og en dobbelt trerekke

langs Smidsrødveien. Stedet kalles fortsatt for «Eika». Reguleringsplanen med egne byggeforskrifter ble vedtatt av Nøterø herredsstyre 21. april 1921. Hagebyplanen var retningsgivende for utbyggingen av Teieområdet fra 1921 til langt etter 2.verdenskrig.

Basert på planen fortsatte utbyggingen på Teie utover i 1920-årene i stadig økende tempo. Den første bygningen ved det planlagte torget ble oppført i 1927. Butikkene gikk over fra å være landhandlere med et bredt vareutvalg til å bli spesialbutikker, de fleste var lokalisert på Teie.

I 1920 overtok Nøtterøy kommune teglverksområdet. Langs strandkanten ble det i begynnelsen av 1930-årene anlagt en småbåthavn og langs land

var det badesteder. Gropa som var igjen etter utgravningen etter leiren til teglverket, ble fra 1920-årene et yndet lekeområde.

Ørsnes var et mye brukt utstillingsområde i mellomkrigstiden, bl.a. ble fylkesutstillingen i 1925 avholdt her.

I 1928 åpnet Albert Hovde bilforretning og verksted i lokalene til den gamle flyfabrikken på Ørsnes. I 1932 gikk forretningen og verkstedet i flyfabrikkens lokaler opp i flammer. Et par år senere sto en ny funkisinspirert bygning i mur ferdig. Samtidig oppførte Hovde en ny, moderne bolig ved siden av det nye verkstedet.



Figur 17: Reguleringsplan "Nøtterø - Haveby". Kilde: Færder kommune

Strukturer og bebyggelse

Den utbygde strukturen med bebyggelse, veier, akser og torg er langt på vei i tråd med hagebyplanen. Bebyggelsen er i hovedsak preget av villaeer i grønne hager samt forretnings-bebyggelse rundt Teie Torg. Bygningshøyden er holdt i to etasjer, og de fineste bygningene er oppført på sentrale hjørnetomter. I 1927 ble den lange toetasjes trebygningen i Ørsnesalleen 33/35, på torgets nordside oppført, som den første. Samme år ble Indre Nøtterø Menighetshus og bygningen på Smidsrødveien 15 oppført. Bygningen på torgets østside, Smidsrødveien 9/11, ble oppført i 1929, og samme år ble Smidsrødveien 13 og Smidsrødveien 8 oppført. Hagebyen ble i hovedsak utbygd rundt 1930 i jugendstil og i overgangen fra nyklassisisme til funksj.



I 1929 ble Grindløkken skole, tegnet av arkitekt N. P. Nilsen, ferdigstilt og tatt i bruk året etter. Skolen har blitt utvidet tre ganger, siste gang i 1974. Skolen ble nedlagt i 2012 da den nye Teie skole åpnet. Bebyggelsen som omkranser den planlagte Stjerneplassen ligger slik som den ble planlagt i 1921. Et menighetshus ble oppført i 1927. Både bolighuset og verkstedet til Albert Hovde fra 1933 står fortsatt i Ørsnesalleen.

Vestfold fylkes veikontor utarbeidet i 1926 planer for fortau langs Nøtterøyveiens vestsida. Småbåthavna ved den gamle teglverkstomta ble etablert med utstikkere på 1930-tallet, og ytterst ble det satt opp en bensinpumpe. Inne på land ble det oppført et motorverksted. Både bensinpumpa og verkstedet er i dag borte.



GJEMT, MEN IKKE GLEMT
KOMMUNEARKIVET HAR DIN HISTORIE

Nøterø Haveby - reguleringsplan



En sak fra arkivet 1921

Reguleringsplan for Nøterø Haveby var utarbeidet av kommuneingeniør Arthur Røed.

I Tønsberg var det i 1919-1920 åpen nordisk reguleringskonkurranse og premissene for slike konkurranser ble også brukt for Nøtterøy kommunes reguleringsplan og for Nøterø Haveby. Under og like etter 1. verdenskrig ble det holdt en rekke byplan- og reguleringskonkurranser i Norge. Man så betydningen av å ha langsiktige og helhetlige planer med stigende bolignod, industrivekst og styrket økonomi.

Forslaget til reguleringsplan for Nøterø Haveby ble vedtatt uten protester!

Reguleringsplan med egne byggeforskrifter ble vedtatt av Nøterø herredsstyre 21. april 1921.

Man var opptatt av veg og bro den gang som nå. Det var bompenger også den gang. Rundt år 1900 ble det bygget en svingbro som sto til 1957 da dagens bro ble bygget.

Det var planlagt en stor rundkjøring ved krysset Smidsrødveien/ Øgårdsveien med dobbelt trerække langs Smidsrødveien. Stedet kalles fortsatt for "Eika". Bebyggelsen rundt den planlagte rundkjøring ligger i dag slik den ble planlagt i 1921.

"Det Kongelige Departement for de offentlige Arbeider har i brev av 8. juni 1921 ved kongelig resolusjon av 27. mai 1921 bestemt: "I henhold til § 89 i bygningsloven av 27. juli 1896 approberes Nøtterøy herredsstyres beslutning av 21. april 1921 angående forskrifter for bygnings- og reguleringsvesenet i det bygningsloven underlagte strøk av nevnte herred. ("Nøtterøy haveby") med de i Arbeiddepartementets foredrag nevnte forandringer."

Foranstående tillater man seg å meddele til etterretning og videre kunnngjørelse i anledning av hr. Fylkesmannens skrivelse av 6. mai sistleden idet man skal henvisse til Lovtidenden for 30. mai sistleden (nr. 21 for 1921), hvori resolusjon og de approberte forskrifter finnes inntatt. Ennvidere henvises til vedlagte ekstraktavskrift av departementets til grunn for resolusjonen liggende foredrag, hvormed vedkommende bedes gjort bekjent.

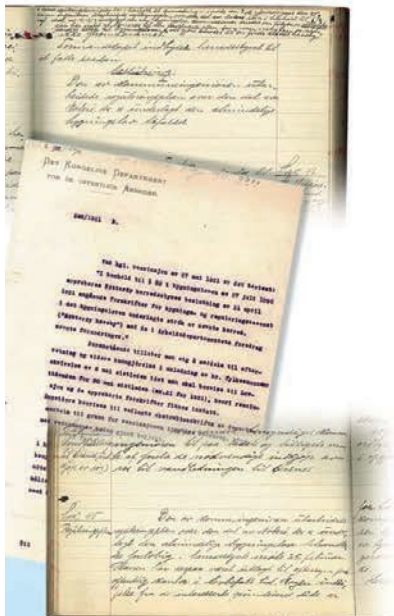
I forbindelse med foranstående skal departementet i henhold til den ved kgl. Resolusjon av 4. juni 1920 givne bemyndigelse herved approbere de av Nøtterøy herredsstyre i møte den 21. april 1921 vedtatte bestemmelse og tvungen opmåling av tomter og grunner i Nøtterøy med betalingsregulativ samt betalingsregulativ for tilsyn med byggearbeider

Kristiania den 8. juni 1921"

De som var med på reguleringskonkurransene var delvis inspirert av engelsk, tysk og finsk havebybevegelse. Planen på Nøtterøy kan også være påvirket av Ullevål Haveby i Oslo som akkurat da var ferdigstilt.

Planene viste skille mellom by og land med et tettbygget sentrum med industri og haveforsteder med omkringliggende belter. Planen for Nøterø Haveby var retningsgivende for utbyggingen av Teieområdet fra 1921 og til lenge etter 2. verdenskrig.

Nøterø Haveby stiftet velforening i mars 1934. Den var aktiv og fikk gjennomført flere oppgaver bl.a. ble det opprettet guttemusikkorps for Teie skole, det ble etablert fast postombæring i havebyen, kloakksystemet ble ordnet, det ble satt opp veikilt med husnummer, renovasjon med mer.



Utstillingen er laget av:
Tekst og illustrasjoner:
Aust-Agder kulturhistoriske senter og
Interkommunalt arkiv i Kongsberg
Layout og utforming:
Sør Stangeby Reklamebyrå

AUST-AGDER KULTURHISTORISKE SENTER



Utstillingen er støttet av:



Foto Thore Holm

Hagebybevegelsen

Ebenezer Howard var en visjonær engelsk planlegger som lanserte teorien om hagebyer som et alternativ til industribyens vekst. Hagebyene skulle være et system av små selvforsynte byer med gode kommunikasjoner, som forente byen og landsbygdas kvalitet. Landsbygda var et sosialt og estetisk forbilde, der tradisjon og kulturarv ble integrert i en spredt bebyggelse med det egne hjemmet som den ideelle familiebolig. Samtidig skulle en oppnå byens felleskap, vitenskap og kultur. I Norge ble flere prosjekter realisert etter de engelske og tyske forbildene. De ble bare delvis vellykkede som del av et sosialt program. Hagebyene ble aldri boliger for dem de var tiltenkt.

Kilde: Veileder for utbygging av bygninger i Ullevål Hageby (2016)

Figur 20: Fakta om Hagebyetableringen.
Kilde: Færder kommune



Figur 21: Øvre Strandvei 2A



Figur 22: Ørnesalleen 2A fra 1938

Nøtterøy og verden utenfor

Etter krigens slutt i 1945 var det stor mangel på boliger. Gjenreisningen gikk fort, og industrien ble raskt satt i gang. Industrialiseringen gjorde at folk begynte å flytte til byene, og Norge ble mer urbanisert. Folketellingen fra 1946 viste en befolkningsvekst på 9 %. Bolignøden etter krigen medførte at det ble fokus på rasjonalisering av boligbyggingen. Ingen skulle få sko seg på bolignøden og ingen skulle få bygge flere rom enn de brukte, mens andre ikke hadde tak over hodet. For å håndtere boligproblemet ble Boligdirektoratet opprettet i 1946, og samme år ble Den norske stats husbank etablert. Etter hvert ble det opprettet såkalte husfordelingsnemder i landets kommuner, også på Nøtterøy.

Det ble ikke oppført blokkbebyggelse på Nøtterøy. Til det var befolkningsgrunnlaget for lite. Rekkehusbebyggelse og firemannsboliger ble foretrukket for å ivareta prinsippet med å bygge frittliggende hus med hageflekk rundt. Etter svensk forbilde ble Norske Boligbyggelags Landsforening stiftet i 1946, og Nøtterøy Boligbyggelag ble etablert i 1952.

Fra midten av 1950-tallet ble hvalfangsten gradvis nedtrappet, og ble til slutt avviklet i 1968. Nøtterøy fremsto da som fattig på håndverks- og industribedrifter.

På 1950- og 60-tallet økte gradvis antall kvadratmeter bolig pr. innbygger, og bygningene vokste i størrelse. Dette var et tegn på økt velstand og avtagende bolignød samt nye muligheter som bød seg på grunn av større utvalg av byggematerialer og utvikling av byggeteknikker.

Urbanisering og god arbeidstilgang ga folk flest mer penger og muligheten til å kjøpe bolig og bil. I 1960 ble bilsalget fritt i Norge, og etter den tid har bilen bidratt sterkt til å endre landskapet. Veiene bandt byen og landet sammen, og åpnet for bygging i nye områder. Økonomisk frihet forandret folks leve- og handlesett. Et tydelig tidsskille avspeiler seg i bebyggelsen som ble oppført i årene 1950-1960. Da kom overgangen fra den klassiske byplanleggingen til den moderne areal- og oversiktsplanleggingen.

På 1970-tallet avvek kommunen fra sine intensjoner om ikke å bygge blokkbebyggelse da blokkene på Vestskogen ble oppført på 1970-tallet.

Mot tusenårsskiftet gjennomgikk arbeidslivet store og grunnleggende endringer. Skipsfarten utviklet seg i en lite gunstig retning, noe som fikk konsekvenser for industrisysselettingen på Nøtterøy. På 1980- og 1990-tallet var politikerne på Nøtterøy stadig sterkere opptatte av hvor mange mennesker som skulle bo i kommunen, for presset på ressursene var stort. Langtidstendensene med nedgang i antall sysselsatte i jordbruket fortsatte. I tillegg hadde jordbrukslandskapet endret fullstendig karakter. Presset på strandsonen økte, både i form av utbyggingspress og som følge av mer fritid og at flere etter hvert disponerte bil og båt. Da bilsalget ble fritt sto Nøtterøy ovenfor store utfordringer med hensyn på en bedre og miljøvennlig trafikkavvikling.

Teie





Befolkningsveksten (jf. folketellingen i 1946) hadde vært størst på Teie. Her hadde befolkningen mer enn fordoblet seg siden 1930. Etter 1945 ble det en voldsom etterspørsel etter tomter. Det var en stor omsetting av private boligtomter, mens kommunale tomter ble festet. Nå ble et større område av Teieskogen, fra bygrensen ved Banebakken til Fjellveien, regulert



Figur 23: Flyfoto, Teie mot Smidsrød. Kilde: Vestfoldmuseene



 Områdegrense

-  Før 1900
-  1900 - 1920
-  1920 - 1945
-  1945 - i dag

DIVE

T1-1 1945 - i dag

Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017

asplan viak

DIVE arkitektur AS
Møllergata 10, 0450 Teie



til boligformål med plass til ca. 200 festetomter for villamessig bebyggelse. Området var regulert allerede før krigen, men ble ikke realisert den gang.

I 1949 hadde det foregått en betydelig boligutbygging i området rundt Grindlækken skole, og 1950 var hagebyen og de store åpne områdene mot Træla de store utbyggingsområdene. Sommeren 1950 var materialmangelen et stort problem. I tillegg ble mangelen på arbeidskraft en like stor bremseklass for boligbyggingen. Av den grunn gikk utbyggingen av det nye boligområdet i Teieskogen mye saktere enn planlagt.

I 1958 hadde kommunen fortsatt en betydelig mangel på byggeklare boligtomter, og kjøpte Rosanes gård til formålet. Området var ferdig regulert i 1961. Boligbyggerne fikk selv bestemme hvilken hustype de ville oppføre, kun høyden var fastsatt. Resultatet ble et harmonisk uttrykk for norsk individualisme som skapte harmoni i stedet for monotoni.

I 1962 ble det foretatt en ytterligere butvidelse frem til Elgveien.

I 1960 bodde i underkant av 7000 mennesker i nordre del av Nøtterøy, i 1970 ca. 10 000. Det tilsvarte nesten 57,5 prosent av kommunens innbyggere. Ved inngangen til 1960-tallet opplevde folk en tid preget av økt velstand og velferd. De neste tiårene ble det oppført 36,5 % flere boliger enn tilsvarende på 1950-tallet. Kommunens skepsis til Nøtterøy boligbyggelag bedret seg til et godt og fruktbart samarbeid der kommunens aktive boligpolitikk gikk ut på å sikre store tomteområder til privat villabebyggelse.

«Gropa» etter teglverket ble i 1960/61 opparbeidet til park, Rosahaugparken,

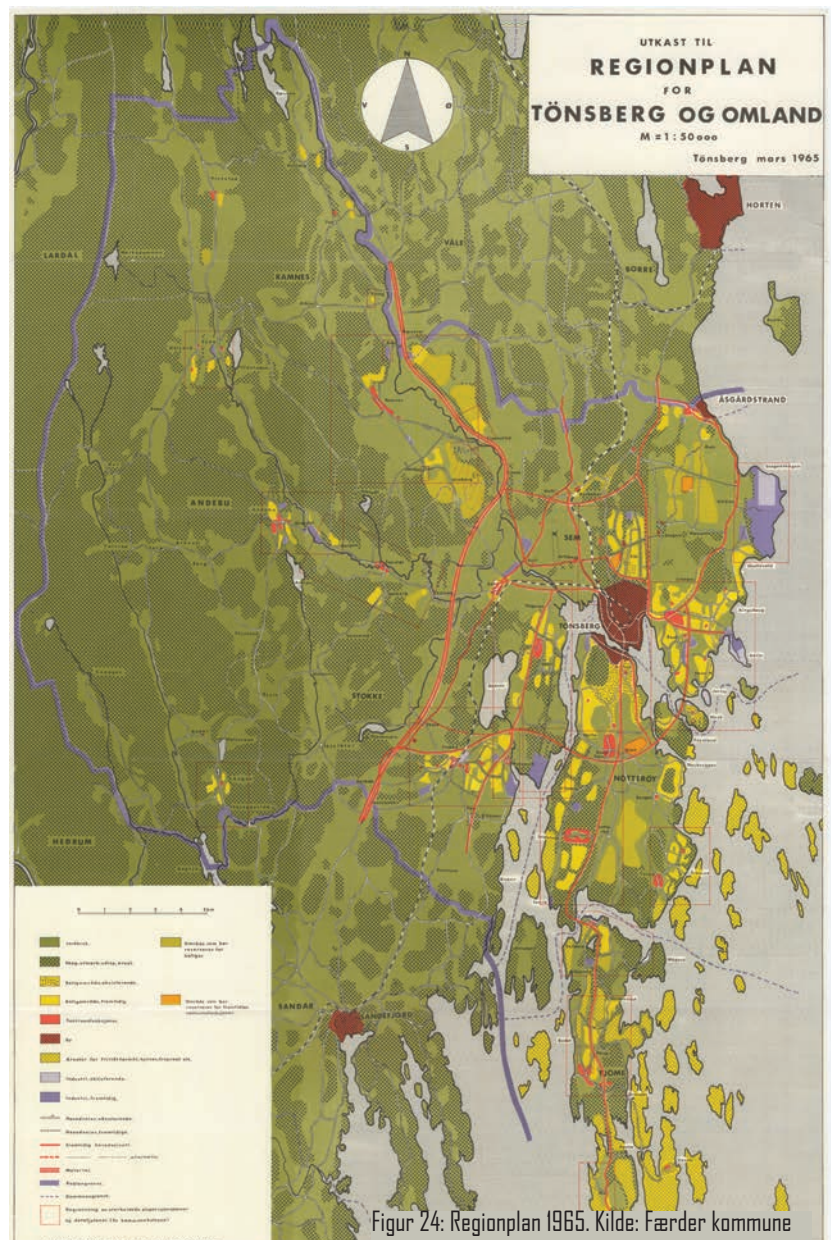
i forbindelse med Nøtterøy kommunes feiring av Wilh. Wilhelmsens rederi i 1961. Parken er senere blitt brukt til utstillinger, stevner og 17. mai-arrangementer o.l.

Hagebyplanen var retningsgivende for utbyggingen av Teieområdet helt frem til 1970-tallet. Før dette var det lite behov for nye reguleringsplaner. Det ble gjort flere forsøk på å få til en plan for «Teie torv med omgivelser», men alle forsøk strandet.

Teie ble tidlig en forstad til Tønsberg med urbane trekk. En årsak til det var at Nøtterøy i så liten grad klarte å sysselsette sine egne innbyggere. Dette endret seg på 1960-årene etter hvert som befolkningsveksten og bruken av bil skjov forstadsgrensen stadig lenger sørover.

Strukturer og bebyggelse

Fra 1946 og frem til 1980-tallet ble den nordlige delen av Teie med hagebyen, Rosanes og de store åpne



1945 - i dag Oppgangstider

Trinn 1

områdene mot Træla samt Teieskogen bygd ut med stort sett eneboliger i en videreføring av hagebyplanen. På 1950 og 1960-tallet ble eneboligene supplert med noen innslag av to- og firemannsboliger og rekkehus.

Også etterkrigsbebyggelsen er oppført i tråd med hagebyplanens krav om eneboliger og maksimumhøyder. Nye reguleringsplaner regulerte de nyeste

boligområdene, mens nyere enkeltbygg som bankbygget, bensinstasjonen i Kirkeveien og Bellevue-senteret ikke er plassert etter hverken 1921-planen, eller i henhold til noen nyere vedtatt reguleringsplan.

Etter krigen gikk utbygging i Teie sentrum sakte fremover. På denne tid ble også småbåthavna bygget ut med plass til flere hundre båter samt et

foreningshus ved siden av båtkrana. Hovedkontoret til Natterøy sparebank ble oppført på Teie torg i 1974 og Teie kirke kom i 1975. Bensinstasjonen i Kirkeveien og Bellevue-senteret ble oppført i 1988. Dette er bygninger som har større fotavtrykk og volum enn den opprinnelige hagebybebyggelsen.



Figur 25: Teie sparebank fra 1974. Modernisert i 2016



Figur 26: Etterkrigsbebyggelse i Buddes vei.



Figur 27: Smidsrødveien mot Teie torg og Tønsberg, fra 1980-tallet. Kilde: Vestfoldmuseene

TRINN 2 FORTOLKNING

Metodikk

Historien vil alltid være gjenstand for nye tolkninger, både på det individuelle og samfunnsmessige plan. Hensikten med trinn 2 er å fortolke og drøfte analyseområdet historiske situasjon, meningsinnhold og betydning som underlag for verdidiskusjonen i trinn 3.

Det er ikke nødvendigvis bare høydepunktene i den historiske utviklingsprosessen som har etterlatt seg de mest betydningsfulle sporene i et landskap, og det er heller ikke alltid at de sporene som finnes er historisk viktige. Med utgangspunkt i hvilke historiske elementer som i dagens situasjon representerer de viktigste historiske fortellingene i trinn 1, vil trinn 2 undersøke hvilken tilstand de er i som formidlere av historisk meningsinnhold og samfunnsmessig betydning. I analysen brukes historisk lesbarhet, integritet (helhet) og autentisitet (grad av ekthet) som mål på tilstand og formidlingsegenskaper (kilde: Riksantikvaren).

Det gjøres oppmerksom på at bygninger som ikke prioriteres ikke nødvendigvis har sammenheng med riving eller nedbygging.

Viktige utviklingstrekk

Før 1900 var jorda og sjøen de viktigste næringsveiene. På Teie var det bare to store gårder, Teie og Ørsnes, og begge var eid av familier med hovedinntekt fra skipsfart. Her var også enkeltvise husmannsplasser og strandsittereiendommer samt boliger for sjømenn. På 1800-tallet var sjøfarten i høysetet på Nøtterøy, og bidro til å øke folketallet. Hvalfangsten startet for fullt rundt midten av 1800-tallet.

Teglverket var i tillegg til sjøen en viktig sysselsetting i området på slutten av 1800-tallet. Driften av verket satte et markant preg på området med adkomstvei og det store terrenginngrepet som i dag er Rosahaugparken. Boliger for verkseier og arbeidere er bevart i området.

Veinettet fra perioden er i stor grad innlemmet i hagebyplanen, og har derfor overlevd fra middelalder og frem til i dag.

Lesbarhet

Våningshusene på de to Ørsnesgårdene representerer jordbrukshistorien i området, men alle spor etter driftsbygninger er i dag borte. Langs Gamleveien, og spesielt i østre del av denne, ligger det trolig flere bygg med opprinnelse som strandsittereiendommer og boliger for skippere og sjømenn. Det er også villaeiendommer bevart fra tiden før 1900, Ekebergveien 10 er eksempel på dette. Fra teglverkets tid er veifar og terrenginngrep bevart. I tillegg

står Rosahaug som representant for teglverksdriften samt to små bygg like nord for denne som i kart fra 1900 er markert som en sekundær eiendom, trolig en husmannsplass eller arbeiderbolig. Vegnettet fra perioden er i stor grad oppgradert med asfaltdekke, men deler av det er gjenkjennbart som eldre ferdselsårer også i dag. Byggene fremstår stort sett som lesbare fra sin periode, men spesielt de små husene har gjennomgått til dels store forandringer.



Figur 28: Villa Ekeberg fra 1904



Figur 29: Rosanes

Før 1900 - Jordbruk og sjøfart

Tilstand

Bebyggelsen er stort sett godt ivaretatt, men deres omgivelser er kraftig endret, og de inngår i dag i et teppe av bygningsmasse. Langs Gamleveien er et sammenhengende miljø av små, gamle boliger, med varierende grad av autentisitet og vedlikehold, men som på grunn av skala og situasjon fremstår tydelig som et helhetlig miljø. Gamleveien som veifar har beholdt noe av sin svingete kurvatur og til dels smale veibredde, men lesbarheten er noe svekket.



Viktige utviklingstrekk

Sel- og hvalfangst samt skipsfart la grunnlag for velstandsvekst i hele Vestfold. Teie har en lang historie som et attraktivt boområde for bemidlede. Ettersom velstanden vokste økte villautbyggingen på Teie. De aller rikeste bygde boliger på store tomter utskilt fra Ørsnes langs Ørsnesveien (Ørsnesalleen), mens de velstående bygde sine boliger på noe mindre, men fortsatt store tomter på Teiehøyden - helt opp mot Gamleveien. Begge disse områdene har utsikt til sjøen. Teie var i denne perioden i ferd med å endres fra en jordbruksbygd til en urban forstad med boliger, butikker og næringsvirksomhet.

Lesbarhet

Preget av en tidlig forstad er fortsatt lesbart i dag. Her er lite igjen av den opprinnelige handels- og næringsvirksomheten, men boligbebyggelsen er i sin helhet intakt. Boligene er oppført i en overgang mellom sveitserstil og jugendstil, der sveitserstilens bratte saltak er videreført, men hvor man også finner jugendstilens svungne linjer i detaljering og utsmykning. Strukturen

avviker fra tidligere perioders byggeri, ved at bygningene ligger strukturert med samme avstand til gate og på tomter som i større grad har ensartet form og størrelse.

Tilstand

Bebyggelsen har i stor grad beholdt sitt arkitektoniske uttrykk. Få hus er revet og erstattet med nye. Enkelte hus har fått endret utseende med husmorvinduer og ny kledning. Områdene fremstår som helhetlige.



Figur 32: Parkveien 10



Figur 33: Gamleveien



Figur 34: Parkveien 5



Figur 35: Gimle

Viktige utviklingstrekk

Reguleringsplanen for hagebyen tok utgangspunkt i den allerede oppførte villabebyggelsen og videreutviklet et mer eller mindre tilfeldig utgangspunkt til et helhetlig overordnet grep, der veier, akser og plasser er viktige overordnede elementer. Den nye strukturen ble planlagt tettere, med noe mindre tomter enn den første og mest fremstående villabebyggelsen. Stjerneplassen er ett av de mest karakteristiske hagebygrepe, der alle nye bygg ligger orientert mot senter av plassen, og alle bygg langs armene henvender seg mot en vei.

Hagebyplanens intensjon var å bygge et samfunn med et helhetlig tilbud og med høy livskvalitet for befolkningen. I sammenheng med utbyggingen etter hagebyplanen ble det også oppført et sentrumsområde med torg, skole og menighetshus. Båthavna ble etablert omtrent samtidig. Torget, og det som i dag utgjør Teie sentrum, ble opprinnelig bygd ut med forretninger i kombinasjon med boliger. Den første bygningen ble oppført i 1927. Flere av bygningene inneholdt nye spesialbutikker. Det ble satt av et stort areal til offentlig park i gropa der leire

ble hentet ut til teglproduksjonen. Bebyggelsen som kom opp rundt gropa ble eksponert mot parken, og planlagt med et bevisst forhold til denne.

Også i denne perioden var det i stor grad de bemidlede som bosatte seg i området. Bebyggelsen ble oppført med høyt kvalitetsnivå i jugendstil, nyklassisisme og funksjonalistisk helt frem til andre verdenskrig. Det at man bygde i eldre og mer utsmykkede stilarter som jugendstil og nyklassisisme helt opp til krigen, er uvanlig og viser et ønske om å understreke områdets velstand gjennom bebyggelsen.

Lesbarhet

Bebyggelsen fra denne perioden fremstår som godt lesbar med høy arkitektonisk kvalitet og stor grad av autentisitet. Stjerneplassen er i dag noe redusert ved at en av aksene er overordnet de andre som gjennomfartsåre, og at vegetasjon skjærer for byggenes henvendelse mot plassen. Ett av de to opprinnelige eiketrærne som prydet plassen står fortsatt der. Uten eik nummer to kan det være vanskelig å se den historiske sammenhengen. En av de planlagte armene ble aldri bygget. Torget fremstår fortsatt som en sentral og åpen plass i hjertet av sentrum, med tilhørende butikker i kombinasjon med boliger. Skolebygg og småbåthavn er fortsatt intakt. Sjølinjen der den



Figur 36: Forretningsbygg, Teie sentrum, Torvet 1



Figur 37: Forretningsbygg, Smidsrødveien 7

første småbåthavna ble etablert er lite endret, men bygningene er borte. Rosahaugparken utgjør i dag en sentral og viktig offentlig kvalitet med ubrutt kontakt mot sjøen.

Tilstand

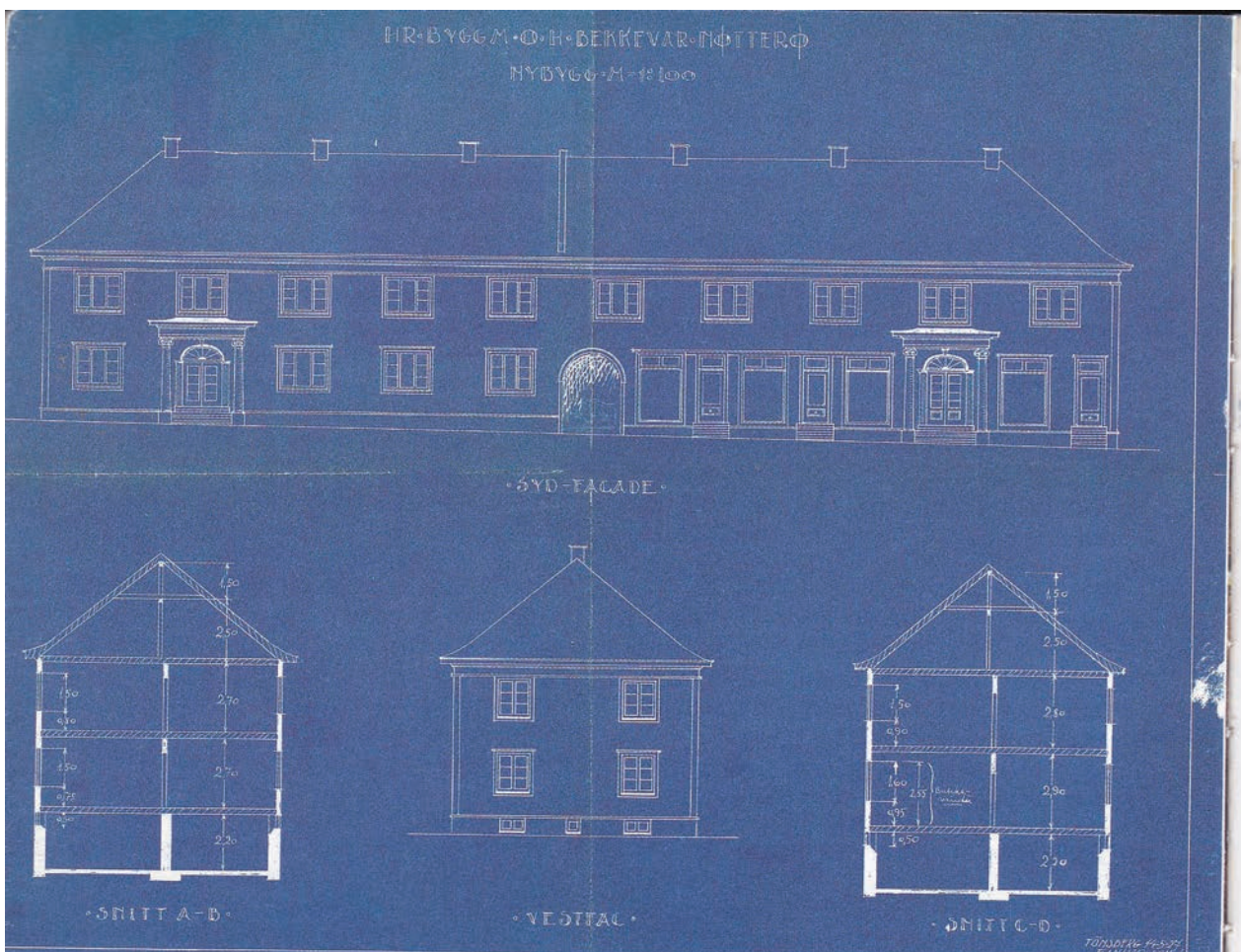
Hagebybebyggelsen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, og det arkitektoniske uttrykket i området

som lite endret. Bebyggelsen utgjør sammenhengende områder med høy kvalitet. Stjerneplassen er noe redusert ved at Smidsrødveien er bygget om til gjennomfartsåre, men er for øvrig komplett med autentiske villaer som henvender seg mot plassens sentrum og armer. Hagebyplanen tilpasset seg de mest fremtredende eksisterende villaene, ga

dem luft rundt veggene og brukte dem som interessepunkter/tyngdepunkter. Tyngdepunktene er noe redusert ved at det i nyere tid er fortettet rundt de store villaene, slik at de i større grad inngår i en sammenhengende bygningsmasse enn opprinnelig tiltenk. Parken fremstår godt vedlikeholdt og med høy kvalitet.



Figur 38: Fotballakka. Tom Wilhelmsens vei



Figur 39: Tegning av det første forretningsbygget i Teie sentrum, Ørnsesalleen 33. Kilde: Natterøy historielag

Viktige utviklingstrekk

Etter krigen endret byggeskikken seg drastisk. Bygningene ble mindre i størrelse og arkitektonisk uttrykk rasjonalisert og forenklet. Man fortsatte å fylle inn langs gater som ikke var ferdig utbygget, men bebyggelsen fikk en mer blandet karakter. Det ble fortsatt bygd villaer, men dette var i større grad mindre boliger for vanlige folk. Tettere boformer ble i større grad valgt og bygd. Det ble ikke bygd blokker som ellers i landet, flermannsboliger og rekkehus i grønne omgivelser ble foretrukket.

Tomtene var nå mindre enn før. Allerede utbygde områder ble fortettet ved at det ble skilt ut tomter i midten av kvartalene. I denne perioden ble flate partier uten sikt til sjøen bygd ut. Det ble også bygd i skråningene ned mot sjøen. Torvald Bergs vei og Tom Wilhelmsens vei ble regulert i 1960 som et nytt interessepunkt/

tyngdepunkt i strukturen, helt i tråd med hagebytankegangen, men på tvers av hagebyplanen fra 1921. Bebyggelsen forholdt seg fortsatt til hagebyplanen ved at byggehøyden på to etasjer ikke ble oversteget, og at alle boliger hadde tilgang til hage. Samtidig var fortettingen et brudd med prinsippet om at alle eiendommer skal grense mot en vei.

I sentrum ble det tilført nye, store bygningsvolumer som brøt med eksisterende struktur der eksisterende næringsbygg henvendte seg mot vei og fortau. Bilens inntog gjorde at grøntanlegg ble fjernet til fordel for asfalterte flater.

De senere tilskuddene i boligbebyggelsen utgjør en utfordring ovenfor hagebyens bygningsvolumer, og de siste, i grense mot analyseområdet i nord, representerer et klart brudd med skalaen.

Lesbarhet

Bebyggelsen skiller seg ut i sitt arkitektoniske uttrykk, men strukturen er i stor grad en videreføring av hagebyprinsippene. De store byggene i sentrum skiller seg klart fra tidligere tiders byggeskikk og fremstår tydelig som et brudd med den historiske strukturen. Andre deler av strukturen er en sømløs utvidelse av hagebyplanen og er (foruten arkitekturen) først lesbar som ny når man sammenligner den opprinnelige planen med dagens kart.

Tilstand

Av byggene i sentrum fremstår enkelte bygg som nedslitte, mens andre er satt i stand og fremstår som godt vedlikeholdt, om enn med noe endret arkitektonisk uttrykk. De utflytende asfalterte flatene der bygg er revet uten ny erstatning, utgjør hull i en ellers sammenhengende helhet og fremhever de store utflytende volumene på en negativ måte.



Figur 40: Rekkehus i Even Tollefsens vei



Figur 41: Teie kirke



Figur 42: Flyfoto Sitranskiva. Kilde: Vestfoldmuseene

Oppsummering

Den eldste perioden er representert i bebyggelsen langs Gamleveien, en arbeiderbolig, samt hovedbygningene på de opprinnelige gårdene og enkelte store villaer inne blant bebyggelsen. De første veifarene er også gjenkjennbare med sin svingete kurvatur og delvis smale veibredde.

Sporene etter velstandsveksten på begynnelsen av 1900-tallet er tydelige i det store antallet villaer som ble oppført i perioden, og som i stor grad fremstår som lesbare i dagens situasjon.

Av hagebyperioden fremstår Stjerneplassen, med sine stramme akser og helhetlige ungdomsbebyggelse som et tydelig formalgrep. Sentrum med torget og den tidlige sentrumsbebyggelsen langs Smidsrødveien er også et viktig og tydelig grep fra perioden, der det legges til rette for mer spesialiserte butikker. Parken, det viktige offentlige rekreasjonsarealet ble planlagt i hagebyplanen, men ferdigstilt først i 1961, og representerer en viktig kvalitet i området.

Hagebyideologien og føringene fra reguleringsplanen fra 1921 med to etasjes hus i grønn hage ble videreført også etter andre verdenskrig gjennom regulering av området nordøst for sentrum. Den markante «sitronskive»-formen med et grønt fellesareal i sentrum er et tydelig eksempel på dette.








Stort sett hele analyseområdet inngår i hagebyen. Det unike ved hagebyplanen på Teie er at kommuneingeniør Røed på en veldig god måte utnyttet og videreførte den eksisterende strukturen med veinettet og bebyggelsen med de store villaene som tyngdepunkter/interessepunkter.

Senere utvidelser og fortettinger helt opp til nyere tid har benyttet de samme virkemidlene i struktureringen av området. Selv om bebyggelsen har endret karakter gjennom privathusfortetting og påbygging, har hagebyideologiens opprinnelige kvaliteter hele tiden blitt videreført. Hagebypreget og den historiske dybden er derfor lite påvirket eller endret. Det er først de seneste årene at hagebyplanen er blitt utfordret gjennom ønsker og behov for større og mer kompakte bygningsvolumer.

Oppsummeringen av Trinn 2 er vist i to ulike kart der kulturhistoriske verdier er koblet sammen:

1. Oppsummering viktige utviklingstrekk viser de bygninger, elementer, veier og parker som har satt størst preg på Teie sentrum (kart T2-2).
2. Områdeavgrensning er en videreføring av både viktige utviklingstrekk og strukturer, og viser en inndeling i delområder basert på de ulike strukturene (kart T2-3). Områdeinndelingen danner utgangspunkt for verdi- og sårbarhetsvurderingen i Trinn 3.



-  Områdegrense
-  Før 1900
-  1900 - 1920
-  1920 - 1945
-  1945 - i dag
-  NB-avgrensning
-  Siktakser

DIVE

T2-1 Oppsummering historisk lesbarhet

Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017

asplan viak

Målestokk= 1:3 500 i A2

N





Eksisterende strukturer

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

DIVE

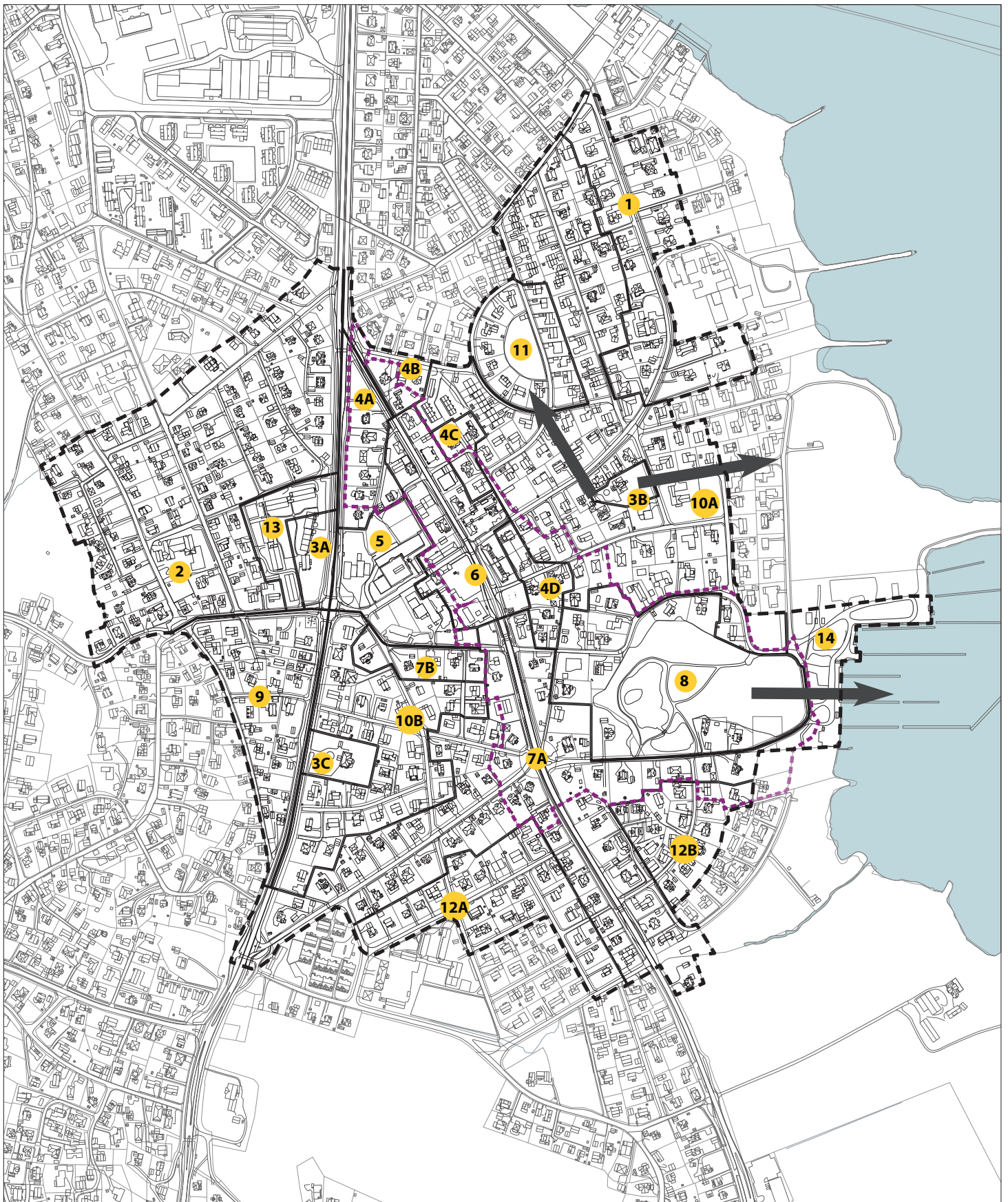
T2-2 Viktige utviklingstrekk

Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017

asplan viak

Målestakk= 1:3 500 i A2





- | | |
|--------------------------------|---|
| 1 Ørsnesalleen | 6 Teie sentrum |
| 2 Teiehøyden | 7 Stjerneplassen |
| 3A Ekeberg | 8 Rosahaugplassen |
| 3B Rosanes | 9 Gamleveien |
| 3C Gimle | 10A Jacob Falks vei/Thorvald Bergs vei/Engveien |
| 4A Smidsrødveien 2-4 | 10B Holmenveien/Gartnerveien/Gimleveien |
| 4B Smidsrødveien/Buddes vei | 11 Tom Wilhelmsens vei |
| 4C Arenfeldts vei | 12A Nordre Lakkevei/Åkerveien |
| 4D Ørsnesalleen-Teglverksveien | 12B Øvre Strandvei |
| 4E Teglverksveien vest | 13 Ekebergveien |
| 5 Bellevue-området | 14 Havna |

- Planavgrensning
- Områdeavgrensning
- - - NB-avgrensning
- Siktlinjer

DIVE

T2-3 Områdeavgrensning

Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017

asplan viak

Målestokk= 1:3 500 i A2

N



Figur 43: Rosahaugparken

TRINN 3 VURDERING

Metodikk

I analysens tredje trinn er oppgaven å vurdere kulturarvens kvalitative egenskaper, muligheter og begrensninger med verdispørsmålet som hovedelement. Muligheter og begrensninger kan måles ved å vurdere utviklingspotensial og endringskapasitet.

Med utviklingspotensial menes ikke bare kulturarvens økonomiske og bruksmessige potensial, men også potensialet for utvikling av kunnskaps- og opplevelsesverdier. Når utviklingspotensialet er beskrevet kan de realistiske utviklingsmulighetene i relasjon til situasjonens begrensninger vurderes i trinn 4. I det inngår vurdering av kulturarvens sårbarhet og tålegrenser (kilde: Riksantikvaren).

Begrunnelse for vern

Kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer er: «Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.» Dette betyr ikke at alle kulturminner og kulturmiljøer kan eller skal bevares. Samfunnet må prioritere hva som er verdifullt og skal vernes.

Ved vurdering av kulturminners verneverdi er det tre hovedparameter som tillegges betydning, kulturminnene skal være en kilde til kunnskap, gi grunnlag for opplevelse og være en bruksressurs for framtiden. I dette ligger også en vurdering om kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi (kilde: Riksantikvaren).

Prioriterte mål for vern på Teie

Deler av Nøtterøy Haveby er tatt inn i Riksantikvarens NB-register. Riksantikvarens NB!-register definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Det skal bidra til at kulturmiljøer av nasjonal interesse blir tatt vare på, og registeret kan brukes som en positiv ressurs i forbindelse med endring og utbygging. Det vil likevel være et visst handlingsrom for endring og utvikling innenfor NB!-områdene, forutsatt at kvalitetene i disse områdene blir ivaretatt (kilde: Riksantikvaren).

Vestfold fylkeskommune har ikke prioritert særskilte kulturminner eller kulturmiljø på Teie verken gjennom Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) eller regional kulturminneplan. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk i Vestfold er under revisjon. I den forbindelse

kartlegges kulturmiljø i byer/tettsteder som har regional og nasjonal verdi. Vurdering av kulturmiljø i nye Færder kommune er ikke foretatt ennå i påvente av denne DIVE-analysen.

I Nøtterøy kommunes kommuneplan 2015-2027 er det i deler av Teie sentrum, tilsvarende avgrensingen av NB!-området for Nøtterøy hageby, lagt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø med mål å bevare regionalt og nasjonalt viktig område hvor kulturminner og landskapsrom sammen danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. I retningslinjene er det tatt inn et avsnitt om hagebyen der det fremgår at områdets særpreg ønskes bevart, og at en eventuell tilbakeføring av bygninger er ønskelig og positivt. Like viktig som de enkelte bygg, er sammenhengen mellom bygg, gateløp, trær, plasser og torv. Retningslinjene knyttet til hensynssonen er ikke juridisk bindende, men er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i, kan opprettholdes.

Det finnes noen bygninger regulert til bevaring. Som del av områdeplanen for Teie sentrum (0729-92-2, vedtatt 2011) ble det utarbeidet et kart for hvilke bygninger og bygningsmiljø som bør ha status bevaringsverdig.

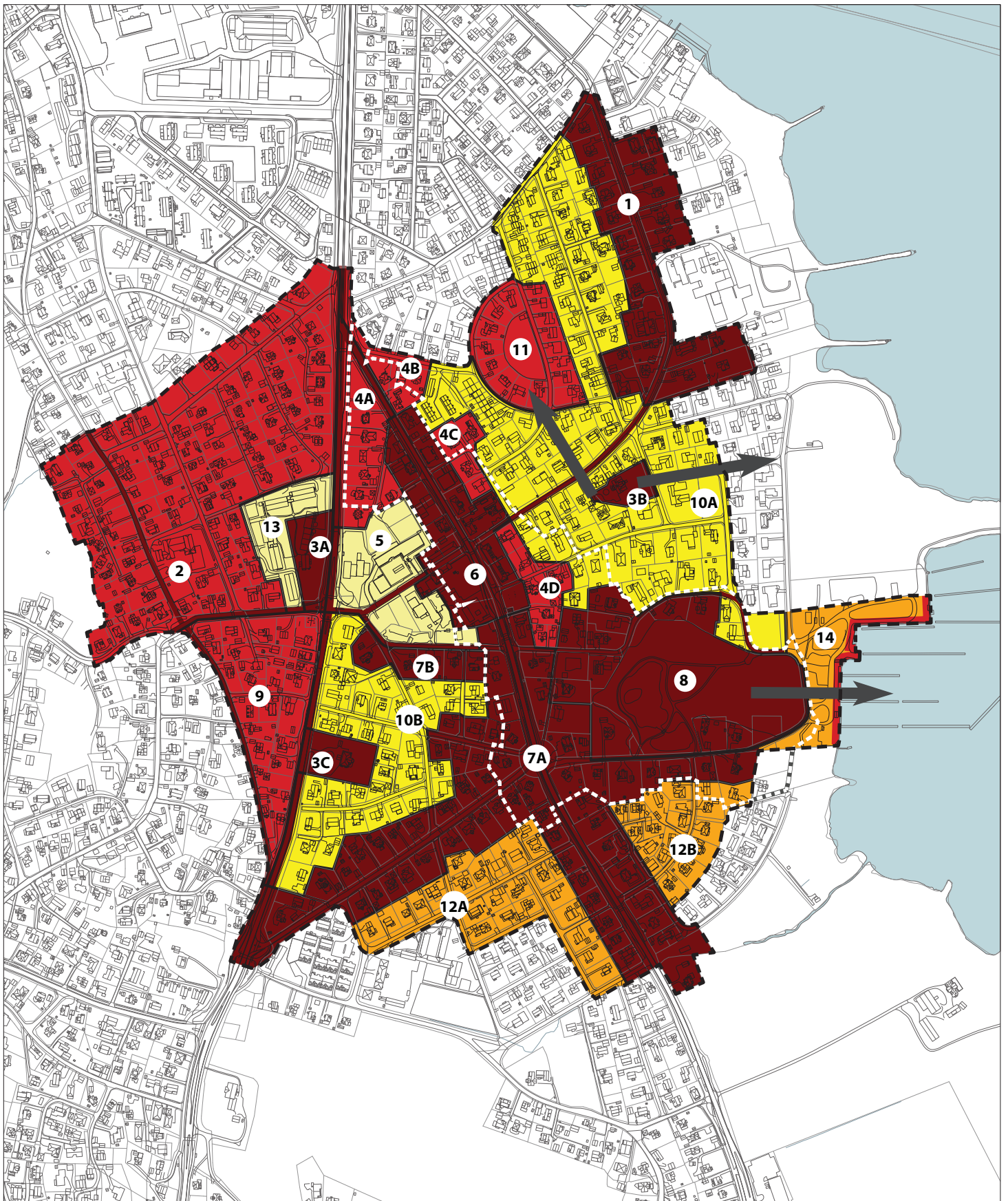
Vurdering av verneverdi og sårbarhet

Ut fra konklusjonene i trinn 2 er analyseområdet delt inn i delområder basert på eksisterende strukturer. Medvirkningsgruppa har gitt innspill til inndelingen. De ulike innspillene er hensyntatt ut fra en helhetsvurdering. Med unntak av de viktigste enkeltobjektene, er verdivurderingene gjennomført på et overordnet områdenivå. Oppdragets rammer tilsier at det ikke er mulig å gjennomføre vurderinger av alle bygninger og enkeltobjekt på

Teie. Det anses imidlertid som viktig at verdifulle, autentiske enkelthus identifiseres, og at disse gis strengere føringer/bestemmelser uavhengig av området de ligger i. Kulturminner og kulturmiljø er vurdert ut fra nasjonal, regional og lokal verdi.

Basert på innspill fra medvirkningsverksted 2 er det utarbeidet en verdi- og sårbarhetsbeskrivelse (Tabell 3-1 Verdivurderinger). Tabellen står i sammenheng med et verdikart som viser nyanser av vern innenfor de ulike delområdene.

Medvirkningsgruppene har vært samstemte i mange av konklusjonene om prioriteringer og vern på Teie. Mange av gruppens prioritering utfyller hverandre. Det har også kommet mange gode innspill som vi har tatt med. De sprikene som har vært, har omfattet verdivurderingene i seg selv samt gruppens ønske om en mer nyansert verdivurdering i større, sammenhengende boligområder. Der det har vært sprik har Asplan Viak, fra et kulturminnefaglig ståsted, konkludert ut fra en helhetsvurdering. Vi har lagt vekt på å tydeliggjøre det vi mener er de viktigste verdiene som vi anbefaler bør ivaretas i ny utvikling. Dette gjelder spesielt områder med stor og midtstors til stor verdi. I enkelte tilfeller er verdien økt i forhold til medvirkningsgruppens innspill. Dette for å få frem det vi mener er relevante og riktige (nyanserte) verneverdier i dagens tettstedstruktur, basert på om de ulike strukturene henger sammen, og om de utgjør en del av et felles bygningsmiljø i et avgrenset landskapsrom. Her finnes det bygninger/veifar med høyere verdi enn delområdets klassifisering innenfor flere av delområdene. Dagens sjølinje ved båthavna har eksempelvis en større verdi enn resten av delområdet. De viktigste veifarene er vist i verdikartet



Verdi

- Stor
- Middels til stor
- Middels
- Liten til middels
- Liten
- Planavgrensning
- Områdeavgrensning
- NB-avgrensning
- Siktlinjer

DIVE

T3-1 Verdikart

Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017

asplan viak

Målestokk= 1:3 500 i A2



da de har vært viktige for områdets struktur. Noen enkeltbygninger er også vist med høy verdi, det har ikke vært rom for å gjennomgå alle enkeltvis bygninger i denne omgang.

Deler av områdene innenfor analyseavgrænsingen henger tids- og bygningsmessig tett sammen med bebyggelsen utenfor avgrænsingen, som del av et samlet og helhetlig bygningsmiljø med samme verdi. Dette gjelder for eksempel bebyggelsen vest for Gamleveien opp mot Fjellveien (Lille-Sverige), Banebakken, arealet mellom Parkveien og Lundgaardveien ned mot havna som ligger innenfor NB!-området samt de regulerte boligområdene mellom Bekkeveien og Midtre Løkkevei. Ut fra hagebyideologien utgjør også Grindlækken skole et viktig element i hagebyen på Teie, som i andre hagebyer.

Tålegrense bygningsstrukturer

Potensialet for utvikling av Teie må sees opp mot verneverdi, sårbarhet og endringskapasitet. Disse forholdene begrunner **maksimal** tålegrense for endringer innenfor hvert av delområdene.

I vurderingene av delområdene er struktur og alle elementer som tilhører denne som veier, stier, plasser, byrom, grønnstruktur, elementer etc. inkludert. Konklusjonene er sammenstilt i tabell 3-1 Verdivurderinger delområder og tabell 3-2 Verdivurdering hagebyen som helhet. NB! Kun en kortversjon av beskrivelsen av tålegrensen er lagt inn i tabellen. Tålegrensen vil bli videreført i trinn 4 som grunnlag for utarbeidelse av områdeplanen.

En kan tenke seg fire ulike kategorier av tålegrense/ endringsmuligheter for videre bruk) innenfor de ulike delområdene (se kart T2-1 Områdeavgrænsing):

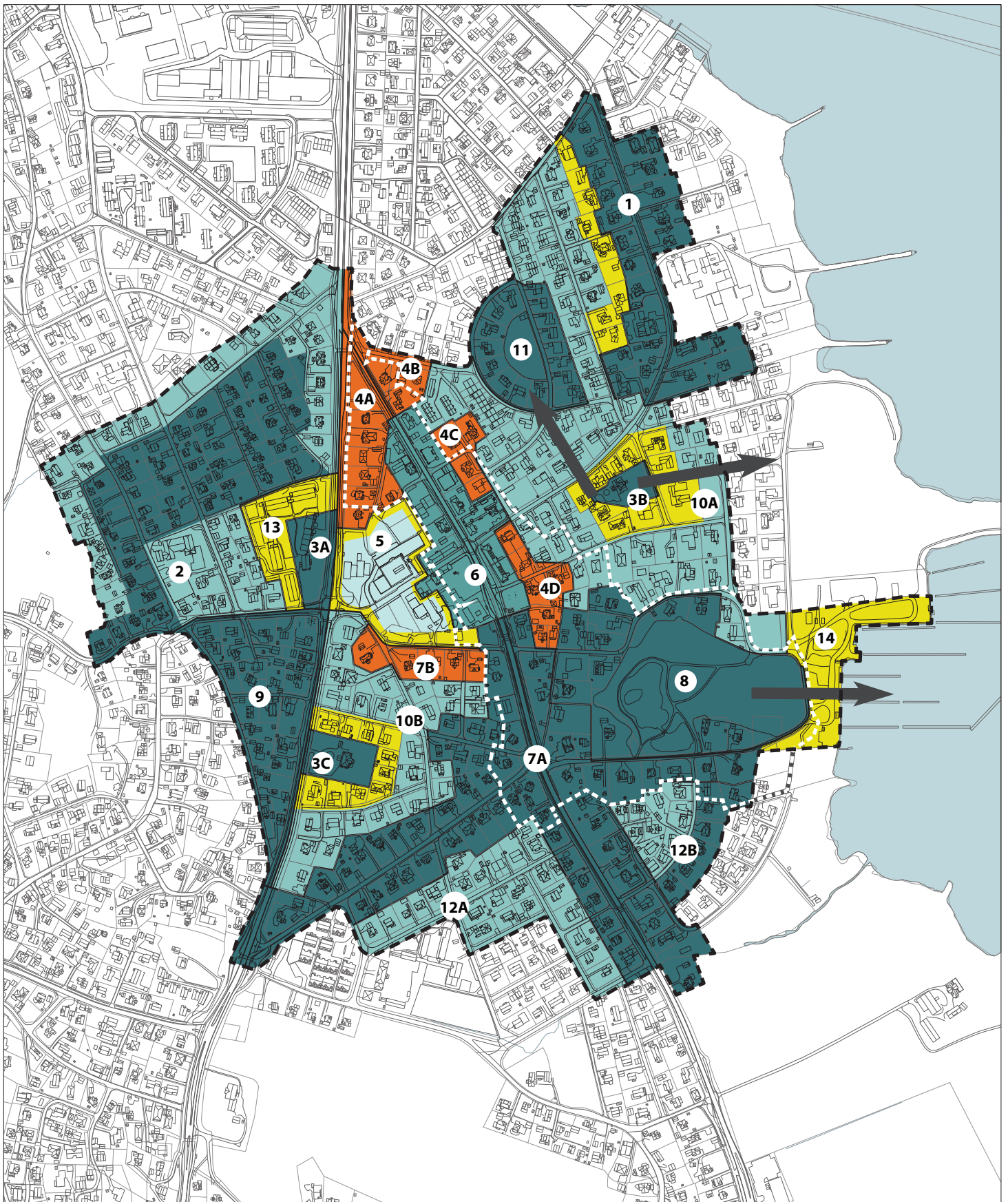
A: Bygg og miljær med høy kvalitet og autentisitet, fredet etter kulturminneloven eller verdier som kommer nært opp mot fredningsklasse. Endringer og tekniske oppgraderinger på eksisterende bebyggelse bør kun skje i samråd med kulturminnemyndigheten. Ved regulering etter plan- og bygningsloven (pbl) benyttes hensynssone C og D med strenge bestemmelser for ivaretagelse av og tilpasning til verdiene. Vern kan omfatte bygningers eksteriør og interiør, utomhus/park/grøntområder, grønnstrukturelementer, veier/stier, murer, gjerder, siktlinjer etc. Nye tiltak bør kun medføre små inngrep i kulturminnene, og ikke være i konflikt med juridisk vern. Muligheter for ytterligere utvikling uten konflikt med områdets verdier er svært begrenset. På enkeltbygninger som er definert bevaringsverdige av kommune/fylkeskommune, bør autentisk materiale og bygningsdeler bevares (ikke fjernes).

B: Bygninger, strukturer og områder oppleves som tilnærmet autentisk med små/få endringer. Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres i videre planlegging. Ved regulering etter pbl knyttes strenge bestemmelser til hensynssone C. Vern omfatter enkeltbygningers eksteriør og områdenes bebyggelsesstruktur. Muligheter for ytterligere utvikling uten konflikt med områdets verdier er svært begrenset. Det bør ikke tillates fortetting i form av nye tomter eller bygningsvolumer av større størrelse/flere enheter enn områdets eksisterende bebyggelse

har. Eventuell infill-bebyggelse/nye erstatninger bør reguleres strengt, og tilpasses områdets hovedkarakter mht. tomtestruktur, fotavtrykk, volum og retning, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gate, volum og retning, høyder og størrelser på en slik måte at delområdets særpreg ikke svekkes. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser dokumenteres. På definerte enkeltbygninger bør autentiske elementer, materiale og bygningsdeler bevares (ikke fjernes).

C: Bygninger strukturer og områder oppleves som noe endret, med en sammensatt bygningsmasse av verneverdige bygg og nyere bygg, og med få vesentlige avvikende inngrep. Kompromissløsninger der både vern og utvikling ivaretas et godt stykke på vei kan vurderes. Ombygging/endringer/riving som er i direkte konflikt med verneverdige bygninger bør ikke tillates for å unngå ytterligere forringelse av områder. Både bygnings- og eiendomsstrukturer bør opprettholdes. Ny bebyggelse bør tilpasses spesielt i forhold til høyder, volum, skala og plassering på tomt. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser bør dokumenteres. På verneverdige enkeltbygninger bør autentisk materiale og bygningsdeler bevares (ikke fjernes).

D: Områder der verdiene er fraværende eller borte. Mulige utviklings-/transformasjonsområder der det kan være aktuelt å rive eller flytte bygninger. Ved nærhet til kulturhistorisk viktige områder bør ny bebyggelse tilpasses slik at den ikke dominerer over og forringer tiliggende områders verdier. Nær- og fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser bør dokumenteres.



Sårbarhet

- Pressområder med verdi
- Randsoner - områder som påvirker store verdier
- Områder med stor sårbarhet
- Områder med middels til stor sårbarhet
- Områder med liten til middels sårbarhet
- Områder med liten sårbarhet

- Planavgrensning
- Områdeavgrensning
- NB-avgrensning
- Siktlinjer

- Planavgrensning
- Områdeavgrensning
- NB-avgrensning
- Siktlinjer

DIVE

T3-2 Sårbarhetskart

Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017

asplan viak Målestokk= 1:3 500 i A2

N

Verdi- og sårbarhetstabell

Trinn 3

Tabellen på de neste sidene viser en sammenstilling og samlet vurdering av verdi, sårbarhet og utviklingspotensial, endringskapasitet og tålegrense for hvert delområde, der tålegrensen viser potensialet for utvikling. Fargen i kolonne 1 viser til strukturinndelingen.

NB! Kun en kortversjon av beskrivelsen av tålegrensen er lagt inn i tabellen, fullversjonen er beskrevet ovenfor.

Fargekodene i tabellen nedenfor er tilpasset fargene som er brukt i kart T4-1 Strukturkart i trinn 4.

-  Park med tilgrensende eiendommer
-  Monumental plass med akser
-  Monumentale bygg med omkringliggende boligbebyggelse
-  Villabebyggelse, store tomter
-  Selvgrodd struktur, liten skala
-  Regulert boligområde, små tomter
-  Sentrumsstruktur
-  Båthavn
-  Nyere strukturer

Tabell 3-1 Verdivurderinger delområder

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
1	Ørsnesalleen	Ørsnesalleen er et av de eldste veifarene på Teie. Helhetlig boligområde med store og godt bevarte trevillaer på store, flate tomter. Området innehar stor tidsdybde, og har lokal/ regional verdi ut fra alder og stor grad av autenticitet. Stor kunnskaps-, opplevels- og bruksverdi. Samlet stor verdi.	Området tåler få endringer før særpreget går tapt. Det bør ikke tillates hverken større påbygg eller ytterligere for-tetting i form av nye tomter eller større bygningsvolumer med flere enheter. Området er også sårbart ift nye store tiltak i omkringliggende naboområder. Formål frittliggende småhusbebyggelse bør opprettholdes.	Liten	B: Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres i videre plan-legging. Nye tiltak bør planlegges i tråd med den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg.
2	Teiehøyden	Område med eldre og godt bevart villabebyggelse i store hager. Villaene er i hovedsak plassert i øvre kant av tomter med stor hage som vender mot sjøen og har sjøutsikt. Her har det i liten grad vært gjennomført bygningsmessige endringer som har påvirket opplevelsverdien. Den midtre delen har størst verdi, men området samlet oppleves som helhetlig. Samlet middels til stor verdi.	Det er relativt tett mellom boligbygningene langs veien. Store og nye strukturer/ bygningsvolum vil kunne påvirke området negativt og endre dagens særpreget av villastruktur. Moderne nybygg i tilpasset skala, fasade-endringer og mindre påbygginger vil være uproblematisk. Eiendoms-strukturen bør bevares. Formål frittliggende småhusbebyggelse bør opprettholdes.	Liten	B: Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres i videre plan-legging. Nye tiltak bør tilpasses den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg.
3A 3B 3C	Ekeberg Rosanes Gimle	Eldre villaer på store eiendommer, lokalisert på markerte punkt i terrenget nær eldre veifar. Villaene oppleves som autentiske og i god stand og bygningene i seg selv anses å ha opp mot fredningsverdi. De ligger alle tre fortsatt i en grønn hage. De opprinnelige siktlinjene mot fjorden og Slottsfjelltårnet er bevart. Lesbarheten er imidlertid redusert gjennom omkring-liggende fortetting tett inn på med bebyggelse som er større, har tettere struktur og som både avviker i retning og henvendelse. Gjelder spesielt Ekeberg som er sammenbygd med en nyere bygning. Samlet stor verdi.	Ytterligere fortetting vil bidra til å redusere lesbarhet enda mer, og anbefales ikke. Dersom eksisterende bebyggelse rives, bør ny bebyggelse ikke opp-føres tettere inn mot villaene enn i dag. For Ekeberg bør evt ny erstatning av eksisterende bygg oppføres med større avstand til villaen, slik at denne fremstår bedre i sin opprinne-lige sammenheng. Byggehøyder bør ikke tillates høyere enn dagens høyder på tilliggende bygg. Viktige siktlinjer mot sjøen og Slottsfjelltårnet bør opprettholdes. Fortsatt bruk som i dag.	Liten	A/B: Verdier som kommer opp mot fredningsklasse eller med stor bevarings-verdi. Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres i videre plan-legging. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende bygning i skala og struktur gjennom at den grønne omkringliggende bufferzonen (hage) opprettholdes.

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
4A 4B 4C 4D	Smidsrødveien 2-4 Smidsrødveien/ Buddes vei Arenfeldts vei Ørnsesalleen- Teglverksveien	<p>Dette er fire mindre områder som ligger i randsonen til Teie sentrum. Bebyggelsen er oppført i jugendstil, nyklassisisme og funkisstil som del av hageby-planen. Med noe få unntak er dette store, relativt autentiske villaer i grønne hager som har regional/nasjonal verdi i sammenheng med hagebyen. Omkringliggende, nyere bebyggelse tett inntil påvirker området noe i negativ retning. Samlet middels til stor verdi.</p>	<p>Riving eller tiltak som medfører store endringer av disse bygningene vil svekke hage-byens kvaliteter. Områdene er sårbare ift. nye tiltak som dominerer eller avviker i skala og proporsjoner. Store og nye strukturer/ bygningsvolum vil kunne påvirke området negativt og endre dagens sær-preg. Ved brann eller uopp-rettelig skade bør moderne nybygg i riktig tilpasset skala kunne vurderes. Eiendoms-strukturen bør bevares.</p> <p>Områdene bør opprettholdes som frittliggende småhus-bebyggelse.</p>	Liten	B: Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres i videre plan-legging. Nye tiltak bør tilpasses den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser bør dokumenteres.
5	Bellevue-området	<p>Kirken fra 1970-tallet har en verdi som et bygg for sin tid. Den er ganske uendret fra byggeår, men oppleves i liten grad som et signalbygg for området. Øvrig eksisterende bebyggelse har ingen kulturhistorisk verdi da det består av nyere bygningsmasse uten særpreg og egenart, eller ledige/ubebygde tomter. Samlet liten verdi.</p>	<p>Selve området er lite sårbart for nye tiltak, men området er lite, og tiltak her vil påvirke tilgrensende områder. Hensyn til omkringliggende områder gir middels tålegrense</p> <p>Utvikling/transformasjon vil kunne være positivt, men det er viktig at ny bebyggelse får riktige rammer, i form av oppdelte fasader, volum og byggehøyder. Spesielt viktig er det at nybygg ikke rager høyt over tilgrensende bebyggelse i den grad at det oppleves sentralt i tilgrensende områder.</p>	Middels/ stor	C/D: Kompromiss-løsninger der både vern og utvikling ivaretas et godt stykke på vei vurderes. Nærhet til kulturhistorisk viktige områder gjør at ny bebyggelse bør tilpasses slik at den ikke dominerer over og forringer tilliggende områders verdier.
6	Teie sentrum	<p>Hagebyens sentrumsbebyggelse er plassert rundt et sentralt torg og langs sentral gate. Teie har fortsatt preg av å være en treby, og panelarkitekturen er en viktig del av stedets identitet og verdi. Området har regional/nasjonal verdi som en viktig del av hagebyutbyggingen. Samlet stor verdi.</p>	<p>Området er sårbart for større bygningsvolumer. Det er rom for fortetting på ledige tomter, men store, nye bygnings-volumer vil virke negativt på miljøet.</p> <p>Opprettholde sentrumsformål. Prioritere utvikling av ledige tomter langs gateløp før eneboligtomter omdisponeres til sentrumsformål. Det bør vurderes krav om trehus.</p>	Liten/ middels	B/C: Eventuell infill-bebyggelse/nye erstatninger bør reguleres strengt, og tilpasses områdets hovedkarakter. Ombygging/endringer/ riving som er direkte konflikt med verne-verdige bygninger bør ikke tillates for å unngå ytterligere forringelse av områder.

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
7A	Stjerneplassen	Helhetlig gjennomført og lett lesbart plangrep fra hageby-planen. Godt bevarte villaer i (i hovedsak) jugendstil på hver side av stjernearmene, med lik avstand til veg. Bebyggelsen langs krysset vender mot sentrum av krysset. De sammenhengende linjene av bebyggelse og det åpne arealet mot vei er viktig. Den største verdien i området er knyttet til det strukturelle hoved-grepet, byggenes henvendelse mot senter av Stjerneplassen og aksene. Dette er verdier som kommer nært opp mot frednings-klasse. Bygningene i seg selv har varierende grad av autentisitet og verdi. Området har stor identitetsverdi og stor regional/ nasjonal verdi i sammenheng med hagebyen. Samlet stor verdi.	Området er sårbart med tanke på nye tiltak i sone mot vei. Tomtestruktur og bygnings-volumer er en viktig del av uttrykket. Fortetting i form av sammenslåing av tomter, lengre sammenhengende bygningsvolumer eller økte byggehøyder vil virke negativt på kvalitetene i området. Områdene bør opprettholdes som frittliggende småhus-bebyggelse. Byggelinjer langs vei bør opprettholdes.	Liten	A/B: Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres i videre plan-legging. Særdeles viktig er tomtestruktur og byggelinjer samt bygningenes orientering og henvendelse. Nye tiltak bør hensynta den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg.
7B	Teglverksveien vest	Dette er et lite område som ligger i randsonen til Teie sentrum i sør. Bebyggelsen er oppført i jugendstil, nyklassisisme og funkisstil som del av hageby-planen. Med ett unntak er dette store, relativt autentiske villaer i grønne hager som har regional/nasjonal verdi i sammenheng med hagebyen. Samlet stor verdi.	Riving eller tiltak som medfører store endringer av disse bygningene vil svekke hage-byens kvaliteter. Området er sårbart ift. nye tiltak som dominerer eller avviker i skala og proporsjoner. Store og nye strukturer/ bygningsvolum vil kunne påvirke området negativt og endre dagens sær-preg. Ved brann eller uopp-rettelig skade bør moderne nybygg i riktig tilpasset skala kunne vurderes. Eiendoms-strukturen bør bevares. Områdene bør opprettholdes som frittliggende småhus-bebyggelse.	Liten	A/B: Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres i videre plan-legging. Særdeles viktig er tomtestruktur og aldersverdi som del av hagebyplanen. Nye tiltak bør hensynta den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg.
8	Rosahaug-parken	Landskapspark med tilliggende historisk villabebyggelse. Byggene er utformet og plassert med tanke på eksponering mot parken. Området er godt bevart og oppleves relativt autentisk fra intensjon i hagebyplanen. Samlet stor verdi.	Området er sårbart for for-tetting og tåler svært få endringer i form av nye/større bygningsvolumer og høyere tetthet før det går på akkord med de kulturhistoriske kvalitetene. Bygg som går tapt vil kunne erstattes uten at det forringer verdiene, såfremt volum og byggehøyder holdes på dagens nivå. Trærne i parken er essensielle for opplevelsen av området. Området bør opprettholdes som park. Økt utnyttelse eller fradeling av nye tomter til andre formål frarådes.	Ingen/ liten	A/B: Bygg og miljøer med høy kvalitet og autentisitet. Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres i videre planlegging. Muligheter for ytterligere utvikling uten konflikt med områdets verdier er svært begrenset.

Verdi- og sårbarhetstabell

Trinn 3

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
9	Gamleveien	Den eldste boligbebyggelsen knyttet til gamle veifar i områdets særlige del. Små hus på små tomter i en selvgrodd struktur langs vei. Deler av bygningsmassen fremstår som autentisk, mens deler er noe ombygd og endret. Samlet middels til stor verdi.	Området er sårbart for nye tiltak som bryter med skalaen på eksisterende bebyggelse. Tettheten i området er høy og det er ikke ledig areal for fortetting. Eventuell bebyggelse som går tapt bør erstattes med tilsvarende småhusbebyggelse. Formål frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger bør opprettholdes.	Liten	B: Bygninger, strukturer og områder oppleves som tilnærmet autentisk. Ved regulering etter pbl knyttes strenge bestemmelser til hensynssone C. Nye tiltak bør hensynta småhus-strukturen og områdets opprinnelige preg.
10A 10B	Jacob Falcks vei/ Thorvald Bergs vei/ Engveien Holmenveien/ Gartnerveien/ Gimleveien	Området representerer en komplettering av hagebyplanen og fortetting i randsonen mot større villatomter. Bebyggelsen består i hovedsak av husbankhus. Flere bygg er ombygget i romantisk stil som ligner jugend-stilen. Deler av bebyggelsen har kulturhistorisk verdi som enkelt-bygninger. De andre inngår i en kulturhistorisk struktur som er en viktig del av Teies identitet. Samlet liten til middels verdi.	Områdets helhetlige preg og sammenheng med hageby-strukturen vil fort gå tapt dersom området fortettes med større bygningsvolumer. Fortetting i form av småhus-bebyggelse som ikke bryter med dagens byggehøyder og bygningsvolumer vil kunne vurderes. Formål frittliggende småhusbebyggelse bør opprettholdes.	Liten/ middels	B/C: Ombygging/ endringer/riving som er direkte konflikt med verneverdige bygninger bør ikke tillates for å unngå ytterligere forringelse av områder. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse, samt områdets skala.
11	Tom Wilhelmsens vei	Plangrep fra 1960-tallet i hage-byens ånd med eneboliger på tomter rundt en halvmåne-/ sitronformet felles plass. Trapeformede tomter med hus plassert sentralt på tomten. Området har ingen enkeltbygg med kulturhistorisk verdi, men har et plangrep som har høy verdi og inngår i en kultur-historisk struktur som er en viktig del av Teies identitet. Samlet middels til stor verdi.	Området tåler endringer av fasader og utskifting av bygg, men er sårbart for nye tiltak som tetter igjen mellom bygningene, eller som bryter med den vifteformede strukturen og småhusskalaen. Tomtestruktur bør opprettholdes. Fortetting i grøntareal/ lekeplass vil redusere lesbar-heten og bør ikke tillates. Formål frittliggende småhus-bebyggelse bør opprettholdes.	Liten	B: Vern omfatter områdets bebyggelses-struktur. Nye tiltak som er i konflikt med opprettholdelse av plangrepet bør ikke tillates.
12A 12B	Nordre Løkkevei/ Åkerveien Øvre Strandvei	Komplettering av hagebyplanen og fortetting med husbankhus langs regulerte gater. I Øvre Strandvei utgjør bebyggelsen er en blanding av jugendstil, husbankhus og nyere arkitektur. Begge områdene har få enkelt-bygg med kulturhistorisk verdi, men inngår i en kulturhistorisk struktur som er en viktig del av Teies identitet. Samlet middels verdi.	Områdets helhetlige preg og sammenheng med hageby-strukturen vil fort gå tapt dersom området fortettes med større bygningsvolumer og tettere boligformer. Erstatningsbygg ved brann bør være småhusbebyggelse som ikke bryter med dagens byggehøyder og bygningsvolumer. Småhusfortetting i samme skala kan vurderes. Formål frittliggende småhusbebyggelse bør opprettholdes.	Liten	B/C: Ombygging/ endringer/riving som er direkte konflikt med verneverdige bygninger bør ikke tillates for å unngå ytterligere forringelse av områder. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende struktur og bebyggelse, samt områdets skala.

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
13	Ekebergveien	Omfatter rekkehus i to etasjer oppført på slutten av 1900-tallet. Bebyggelsen ligger rundt et tun mot villa Ekeberg. Bebyggelsen har ingen egen verneverdi. Samlet liten verdi.	Nye tiltak bør ivareta en sammenheng med Ekeberg med hage. Byggehøyder og utnyttingsgrad bør ikke økes. Boligformål bør opprettholdes. Nye søknadspliktige tiltak, også fasadeendring og fargesetting bør tilpasses villa Ekeberg.	Liten/middels	C/D: Område der verdien er fraværende eller borte. Mulig transformasjons-område. Ved nærhet til kulturhistorisk viktige områder må ny bebyggelse tilpasses slik at den ikke dominerer over og forringer tilliggende om-rådets verdier. Virkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser bør dokumenteres.
14	Havna	Her er i dag ingen gjenværende bygninger fra opprinnelig havne-etablering, men den historiske havnefunksjonen er opprett-holdt. Tegilverksveien og den opprinnelige sjølinjen er intakt. Samlet middels verdi.	Eventuelle nye tiltak bør hensynta siktlinjen mellom Rosahaugparken og sjøen. Det åpne preget bør opprettholdes.	Middels	C: Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser bør dokumenteres.

Tabell 3-1 Verdivurderinger hagebyen som helhet

	Verdier	Sårbarhet og utviklingspotensial	Endringskapasitet	Tålegrense
Hagebyen som helhet	Hagebyen Teie er helhetlig utbygget etter hagebyideologien over de siste 100 år, og er et sjeldent eksempel på kontinuitet i plangrep og rammer for bebyggelse. Det at hagebyplanen så sømløst inkorporerte den eldre bebyggelsen er en ytterligere forsterking av kvaliteten på plangrepet, og gir området en unik sammenstilling av tydelig overordnet struktur og stor tidsdybde. Samlet vurderes området å ha stor verdi.	Området tåler få endringer før helheten punkteres og sær-preget forringes. Dersom det stykkevis og spredt tillates sammenslåing av tomter, eller oppføring av større bygnings-volumer enn det som ligger i området i dag, vil den store sammenhengen (helheten) i området fort gå tapt. Store endringer vil kunne forringe eller redusere lesbarheten av hagebyens kontinuitet. Deler av området har bebyggelse uten egenverdi for hagebyen, men tiltak i disse områdene bør heller søke å reparere hagebyen enn å utfordre den ytterligere.	Liten	B: Områdets karakter bør hensyntas og verdier sikres i videre plan-legging. Nye tiltak bør planlegges i tråd med den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg.

Hagebyens sentrale verdier går ut over avgrensningen i NB!-registeret, og det er grunnlag for å vurdere endring av NB!-områdets avgrensning.

TRINN 4 AKTIVERING

Metodikk

Det fjerde trinnet inneholder syntesen, oppsummeringen og konsentratet av analyseprosessen, og utgjør anbefalinger og innspill til videre planarbeid. I Trinn 4 defineres det historiske handlingsrommet med sikte på aktivering av analyseområdets kulturhistoriske ressurser i planleggingen. Handlingsrommet angir mulighetene for vern kontra utvikling av området, både totalt sett og i forhold til de enkelte kulturhistoriske elementene. Analysen skal resultere i råd og anbefalinger tilpasset nivået for planen den er tilknyttet. Rådene og forslagene som legges frem må derfor henge sammen med planarbeidets utfordringer og svare på spørsmålene som var utgangspunktet for analysen (kilde: Riksantikvaren).

Analyseområdet i dag

Hagebyplanens opprinnelige rammer og føringer har vært svært godt ivaretatt helt frem til i dag ved at nyere reguleringer i stor grad har forholdt seg til de samme prinsipper og rammer. Det har resultert i at det frem til nå ikke er gjennomført tiltak som bryter med den opprinnelige hagebystrukturen i vesentlig grad, hverken i Teie sentrum eller i boligområdene. Den gamle gate-/veistrukturen er tilnærmet uendret, det samme er gateløpene grønne preg samt deler av alleen i Smidsrødveien. I Teie sentrum er opprinnelige bebyggelse og torget bevart med butikker, kafeer, diverse næring og boliger. Teie kirke og sparebankbygget ved torget er nyere bebyggelse oppført innenfor rammene av hagebyplanen. Bellevue-senteret har større volum, men bryter ikke med høyden i området. Den eneste bygningen som er oppført i tre etasjer er den gamle sparebankbygningen fra 1930-tallet i Smidsrødveien 3A.

Boligområdene som ble regulert og oppført helt frem til 1980-tallet er oppført i tråd med hagebyplanens føringer om eneboliger og noen få rekkehus i to etasjer med omkringliggende hager, som gir et gjennomgående grønt preg og en grønn og tydelig avgrensning av smale gate-/veiløp. Innenfor deler av boligområdene er det oppført noen få større, nyere bolighus. Da det ikke er så mange av dem, dominerer de ikke helhetspreget.

Boligområdene med Veidelet og Rosahaugparken er dermed tilnærmet uendret og lite påvirket av nyere tiltak som bryter med hagebyplanen. Omsorgsboligene rundt Ekeberg er oppført som rekkehus i to etasjer og lavblokk i tre etasjer. Den tettere bygningsstrukturen og det store volumet mot veien, sammenbygget med villa Ekeberg, gjør at bygningsmassen fremstår som mer dominerende.



Figur 44: Teie sentrum. Kilde: 1881 kart



Figur 45: Boligområder i sør. Kilde: 1881 kart

Utfordringer knyttet til vern på Teie

Teie er et tettsted i vekst. Veksten skal møte et samfunn i endring med nye utfordringer som setter krav til at Teie er et sted som oppfattes som, ikke bare historisk, men også nyskapende.

I arealstrategien for Nøtterøy kommune 2012-2040 er Teie definert som ett av kommunens to områdesenter. I kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2014-2026 er det vedtatt at areal- og transportutvikling i kommunen skal bidra til et attraktivt og miljøvennlig samfunn. Det innebærer at eksisterende senterområder skal utvikles som bosteder, møteplasser, handelssteder og arenaer for opplevelse og kultur. Dette er fulgt opp i kommuneplanens arealdel for perioden 2015-2027 der Teie sentrum er avsatt til sentrumsformål. I kommuneplanens utfyllende bestemmelser, som er juridisk bindende, er Teie sentrum definert som et område for bymessig fortetning der det kan tillates boligtype 4 og 5 (lavblokker på inntil 4. etasjer og høyblokker på 5. etasjer og mer). Dette er fulgt opp med egne krav til parkering, lek, MUA (minste uteoppholdsareal), støy med mer.

Over deler av Teie sentrum, tilsvarende avgrensingen av NB!-området for Nøtterøy høgeby, er det lagt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø med mål å bevare regionalt og nasjonalt viktig område hvor kulturminner og landskapsrom sammen danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Like viktig som de enkelte bygg, er sammenhengen mellom bygg, gateløp, trær, plasser og torv. Hverken NB! registreringen eller retningslinjene knyttet til hensynssonen er juridisk bindende. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering

av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i, kan opprettholdes.

Teie har et potensial for fortetting og utvikling der mange relevante hensyn må vektes for å få et best mulig resultat. Områdeplanen for sentrum ble vedtatt i 2011, med krav om detaljregulering i de enkelte bestemmelsesområdene. I tillegg til vedtatte strategier og planer er det flere reguleringsplaner og en gatebruksplan under utarbeidelse.



Figur 46: Utfordring at boligbygg i tre etasjer bryter med dagens struktur og høyder.



Figur 47: Utfordring er knyttet til hvordan endring av høyder påvirker et større omland. Kilde: Teie Vel

Overordnede føringer

Vestfold fylkeskommune og Riksantikvaren

Riksantikvaren er i ferd med å revidere NB!-områdene i Vestfold. Dette gjøres i samarbeid med Vestfold fylkeskommune i deres prosjekt Kulturmiljøer i byer og tettsteder som gjennomføres i forbindelse med revideringen av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). I den forbindelse kartlegges kulturmiljø i byer/tettsteder som har regional og nasjonal verdi. Nøtterøy hageby vil også bli gjenstand for ny vurdering i denne sammenhengen slik at alle områdene er i tråd med Riksantikvarens bystrategi. Bystrategien har større fokus på byenes historiske sentrum enn byens periferi og omland. Vestfold fylkeskommune og Riksantikvaren har blitt enige om å vurdere områdene etter et sett med kriterier. Det er ønskelig å bruke DIVE-analysen som et

grunnlag for å vurdere kulturmiljøet på Teie, og arbeidet blir gjort i løpet av våren 2018.

Planer med premisser for analyseområdet

Kommuneplanens arealdel for Nøtterøy kommune har ligget til grunn for vurderinger i T4 da denne har vært gjeldende fra DIVE-analysens oppstart og gjennom hele medvirkningsprosessen.

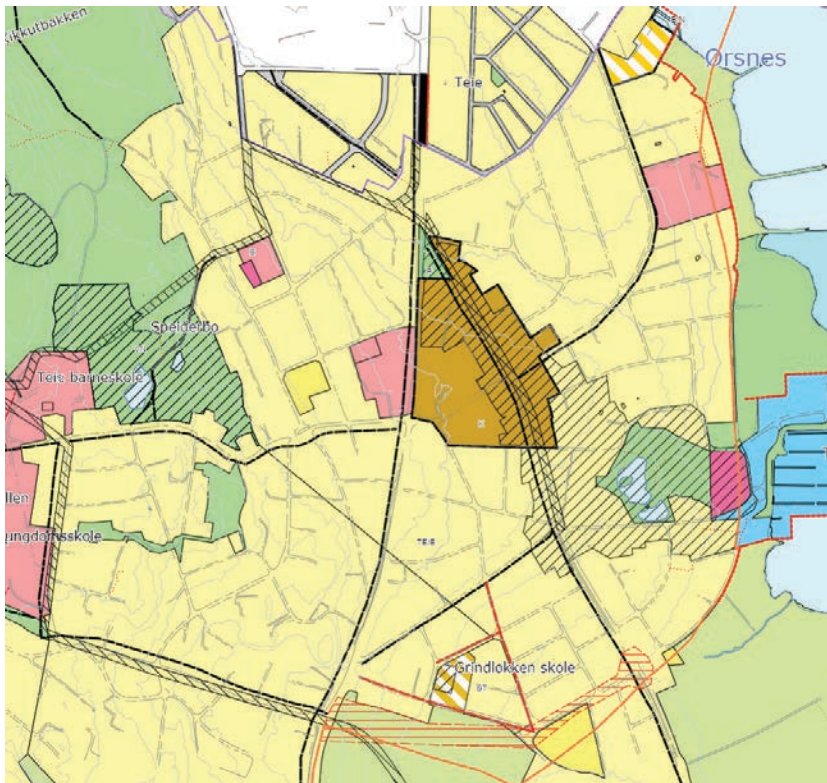
Kommuneplanens arealdel for Færder kommune skal behandles av kommunestyret 31.01.2018. Planen viderefører kartet som var gjeldende som kommuneplanens arealdel for Nøtterøy da Færder kommune ble etablert, men vedtar nye bestemmelser. Bestemmelsene er i all hovedsak en samkjøring av kommuneplanene i Tjøme og Nøtterøy som var gjeldende på sammenslåingstids-punktet.

Kommuneplan for Nøtterøy kommune (2015-2027) - arealdelen

Et viktig hovedgrep i ved siste revisjon av denne i 2015 var å øke boligreserven, både gjennom nye byggeområder, økt arealutnyttelse på allerede godkjente byggeområder, samt i bestemmelsene, der det er lagt vekt på fortetting med kvalitet.

Generelle bestemmelser kulturminner og kulturmiljøer (kap 5.10)

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Kulturminner som fornminner, veier, steingjerder, hustuffer, alleer, rydningsrøyser, merkestein, krigsminner med mer skal tas særlig hensyn til i saksbehandlingen. Bygninger/objekter med antikvarisk eller arkitektonisk verdi i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart. Det er kommunen som avgjør hvorvidt en bygning eller objekt har antikvarisk eller arkitektonisk verdi dersom verne-/fredningshensyn ikke allerede er avklart. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Ved tiltak på bygninger med antikvarisk eller arkitektonisk verdi skal tradisjonelle håndverksmetoder benyttes, og bygningens form og detaljering skal opprettholdes eller tilbakeføres. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, volum/størrelse, material- og fargebruk.



Figur 48: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2015-2027. Kilde: Færder kommune

Bebyggelse og anlegg – plankrav

Områder som er vurdert i kommuneplan med potensiale for fortetting er vist i kartet nedenfor. Innenfor analyseområdet ligger Gamle Teie skole, Lundgaardsv. 1 og Teie sentrum.

Type bebyggelse i tabellen under pkt 6.2 (jf veileder H-2300):

1. Frittliggende bebyggelse. Enebolig, eventuelt med sekundærleilighet, tomannsbolig.
2. Rekkehus, kjedehus og tremannsbolig.
3. Konsentrert småhusbebyggelse, firemannsbolig.
4. Lavblokk, terrassert bebyggelse, inntil fire etasjer.
5. Høyblokk, terrassert bebyggelse, fem etasjer og mer. Byggehøyde skal fastsettes i reguleringsplan.

Bymessig fortetting i uregulerte områder – bestemmelser

Områder med bymessig fortetting (Teie, Vestskogen, Borgheim og Ørsnes) er angitt med bestemmelssone i kommuneplanens arealdel (avgrensningen tilsvarer sentrumsformålet). Det tillates ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor bestemmelssonene som kan avvike fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). For å kunne fravike retningslinjene skal det utarbeides en konsekvensutredning for støy innenfor planområdet, og alle støyutsatte boenheter skal ha minimum en stille side.

Områder med bymessig fortetting – retningslinjer

Senterområdene Teie, Vestskogen og Borgheim samt Ørsnes har i dag noe bymessig bebyggelse. Med det menes bygninger med større høyder enn normalt på Nøtterøy, og også

ofte bygninger med både bolig og forretning/kontor.

Fortetting i uregulerte villaområder – retningslinjer

- Mer eller mindre strukturerte byggefelt med eneboliger, hvor det kan være muligheter for fradeling av enkelttomter eller omgjøring av eneboliger til tomannsboliger. Mange av disse områdene er sårbare for fortetting.
- Ny bebyggelse skal som hovedregel være bebyggelsestype 1. Bebyggelsestype 2 kan tillates der det ligger til rette for det

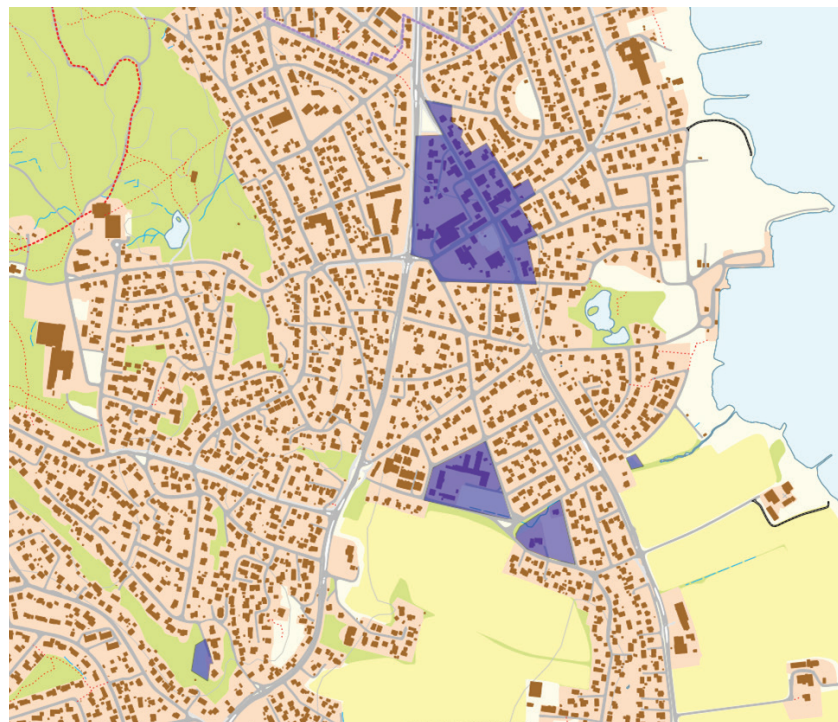
Fortetting i uregulerte områder – bestemmelser for villaområder

Følgende gjelder i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf § 11-9 første ledd nr.5:

- a) Nye frittliggende eneboliger kan bare oppføres der det ligger til rette for fradeling av egnet, tilhørende tomt på minimum 500 m². Der det ligger til rette for fradeling av egnet, tilhørende tomt på minimum 750 m² kan det tillates oppført tomannsbolig.
- b) Det tillates en utnyttelse på inntil 30 % bebygd areal (BYA).

Nr	Gårds- og bruksnumm er	Sted	Type bebyggelse	Areal (ca daa)	Anslag boenheter planperiod en	Anslag boenheter etter 2027
1		Teie sentrum	4 og 5		100	50
2	1/200	Grindløkken skole		18	90	
3	1/5	Eikeveien/ Bekkeveien	2 og 3	10	25	
4	5/15	Åsveien	1 og 2	2,8	5	
5	1/46 m.fl	Gamle Teie skole	2 og 3	5,5	20	
6	1/378	Lundgaardsveien	1		2	
Sum Teie skolekrets					242	50

Figur 49: Tabell og kart som viser områder med boligreserve i kommuneplanen. Kilde: Færder kommune.



Hensynssoner (H570) – retningslinjer for bevaring av viktige kulturmiljø for Teie/Nøtterø Haveby

Generelle bestemmelser til Kulturminner og kulturmiljø samt landskap og byggeskikk, jf pkt 5.8, 5.9, 5.10 gjelder også for hensynssonene. Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

- Viktig å bevare enkeltelementer og sammenhengen mellom bebyggelsen, veiløp og landskapet inkl. gamle trær. Områdets særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt. Bygninger oppført før 1940 skal søkes bevart. Strukturer/historiske spor som veiløp, alleer, gjerder, markante trær med mer og den landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal søkes opprettholdt og bevart.
- Tilbakeføring av bygninger er ønskelig og positivt.
- Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht. landskapsilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Ny bebyggelse skal tilpasses stedets typografi når det gjelder struktur, skala, uttrykk og materialbruk. Ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø mht. plassering, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Områder som ikke bør fortettes - retningslinjer

- Områder og bygninger som har historisk, arkitektonisk særpreg og/eller representerer en bestemt tidsepoke bør ikke fortettes.
- I områder der eksisterende bygninger har historisk verdi, i seg selv eller som del av et bygningsmiljø, eller representanter for en bestemt tidsepoke skal det ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven tas særlig hensyn til disse verdiene.
- Med sikte på bevaring av bygningers og stråks særpreg og karakter, kan bygningsmyndighetene kreve at bygningers takform, fasader, vinduer og dører, samt materialbruk og farger opprettholdes. Ved eventuelle tilbygg til eksisterende bygninger skal det tas særlig hensyn til volum og form, både i forhold til bygningskropp alene og i forhold til terreng og utearealer. Estetisk og fysisk tilknytning til nabobebyggelse vil være relevante momenter med vekt på strukturen i eksisterende bebyggelse, topografi og historisk utbyggingsmønster.
- Fortetting/ fradeling anses i strid med ovennevnte, og tillates ikke uten utarbeidelse av reguleringsplan med særlig hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og bygningsmiljø.

Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse - retningslinjer

- Eksisterende byggeområder med rom for bebyggelse av mer massiv karakter enn eneboliger, eller områder hvor eksisterende

bebyggelse fjernes og erstattes med ny og mer arealeffektiv bebyggelse.

- Der ikke annet er angitt i kommunens boligbyggereserve tillates bebyggelsestype 2 og 3.
- Vurderingen av om et område har mulighet for konsentrert bebyggelse skal basere seg på gangavstand til nærmeste senterområde med butikk og kollektivholdeplass langs hovedtraseene.
- I utformingen av konsentrert bebyggelse skal det legges vekt på struktur og dimensjoner i omkringliggende bebyggelse.

Områderegulering nr 92-2 Teie sentrum (2011)

Områdereguleringen fastsetter i hovedsak formål, samt krav til MUA og lek. Det er derfor krav om detaljregulering for de ulike bestemmelsesområdene innenfor planen.

Byggehøyder skal fastsettes i detaljregulering, men planbeskrivelsen gir noen signaler:

- Større høyder på bygninger rundt Teie torv enn på eiendommer som grenser til boligeiendommer.
- Ønskelig med avtrapping av byggehøyde ned mot boligområdene.
- Aktuelt å vurdere inntrukne toppetasjer.

Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, tillatt kote, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, antall boenheter, vurdering av atkomster med sikttrakanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan. I planområdene hvor det foreligger hensynssone for bevaring skal det arkitektoniske og estetiske vurderes særskilt.

Det skal i arbeidet med detaljregulering også utarbeides konsekvensvurderinger for virkninger av planforslagene. For alle detaljreguleringer skal trafikk, bomiljø, parkering, universell utforming, energiløsninger, estetikk og beredskap og samfunnsikkerhet (ROS-analyse) konsekvensutredes. Konsekvenser av og fremtidig behov for parkering i sentrum utheves spesielt med krav om at dette vurderes i alle detaljplaner.

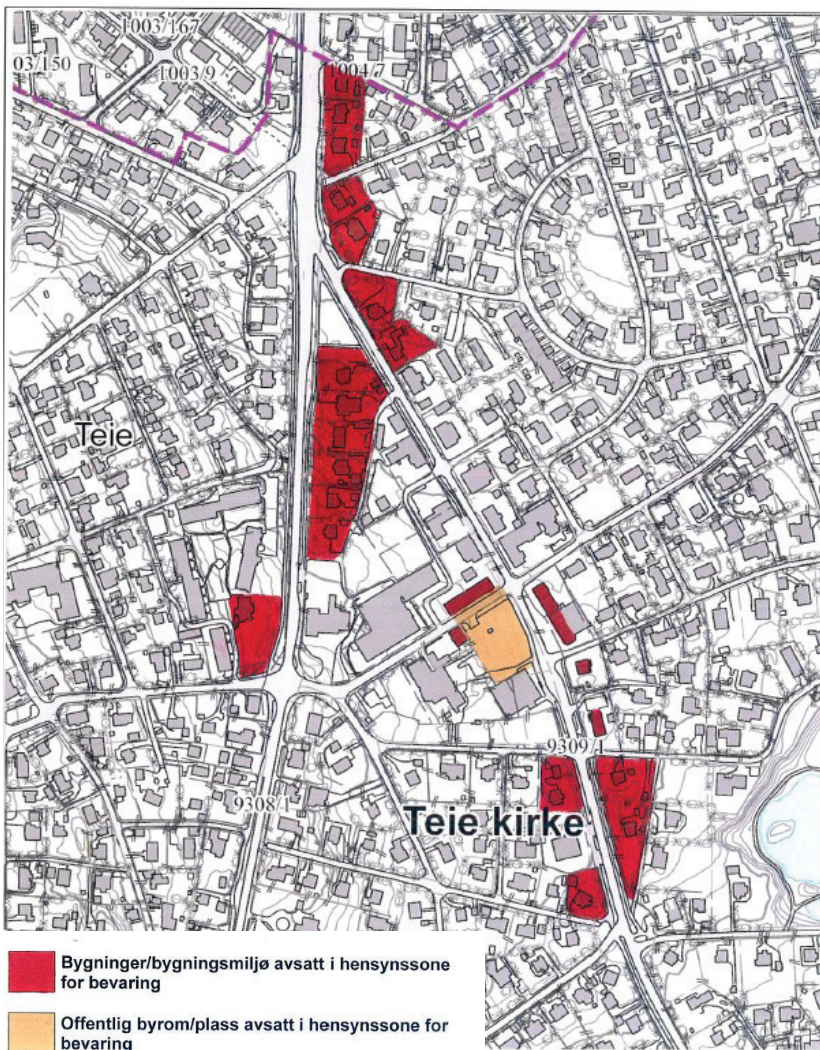
Det stilles krav om utredning av mulighet for stenging av Engveien og til fremtidig bruk av Teie torv, derunder omfang av parkering.

Boligformål opprettholdes for rene boligeiendommer med unntak av:

- To boligeiendommer ved Grindstukrysset (gbnr. 1/265 og 1/207) omreguleres til veiformål.
- Tre boligeiendommer vest for Arenfeldtsvei (gbnr. 2/172, 2/53 og 2/68) omreguleres til bolig/forretning/kontor.

Bevaring av bygg og kulturmiljø

Det er i planen vurdert hvilke bygninger og bygningsmiljøer som bør få status bevaringsverdig. Disse er vist i kart.



Figur 50: Kart som viser bygninger som er regulert til bevaring. Kilde: Færder kommune

DIVE- analysens områdeavgrensning omfatter hele eller deler av flere vedtatte reguleringsplaner

- nr. 92 Teie (vedtatt 10.11.1999)
- nr. 92-1 Teiesenteret (vedtatt 12.11.2008)
- nr. 96 Bryggerijordet – Teiehøyden (vedtatt 11.10.1961)
- nr. 101 Reguleringsplan Rosanes (vedtatt 09.08.1960)
- nr. 112 Teieskogen sydøstre del (vedtatt 07.05.1974)
- nr. 133 Strandveien syd (vedtatt 06.05.1976)
- nr. 147 Del av RV 308 ved Teie (vedtatt 27.07.1987)
- nr. 153 Glitre gartneri (vedtatt 02.05.1987)
- nr. 336 Gimleveie (vedtatt 25.01.2006)
- nr. 347 Teie båthavn og Rosanes friområde (vedtatt 12.11.2008)
- nr. 363 Bebyggelsesplan for gnr 1/223, Smidsrødveien 27 (vedtatt 14.10.2009)
- 2012007 Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl. (vedtatt 21.06.2017 ligger innenfor DIVE-avgrensningen, men er unntatt analysen ihht kommunestyrevedtak KS-17/036)



Figur 51: Regulering for Smidsrødveien 5. Kilde: Færder kommune

Pågående planer innenfor analyseområdet

- 101-E2 Engveien 7:



- 112-E6 Gamleveien 32:



- 2013001 Ørsnesalleen 10
- 2017007 Skoleveien 12:



- 2015007 Holmenveien 2A
- 2016007 Teiesenteret
- 216008 Teie Torv
- 2011011 Smidsrødveien 11 med flere:



Målet for DIVE-analysen

Færder kommune ønsker at kunnskapsgrunnlaget DIVE-analysen gir, i tillegg til større forståelse for hvilke konsekvenser de valg som tas kan føre til.

Hovedmålsettingen for DIVE-analysen er å kartlegge både bevaringshensyn og fortettingspotensial hvor det for 1) Teie sentrum er vedtatt bymessig fortetting.

2) Øvrige Teie handler om mer ordinær boligfortetting.

Viktige tema/delmål for en fremtidig fortetting og utvikling av Teie vil være:

- Hva er de verneverdige elementene som danner det helhetlige kulturmiljøet?
- Hvor er det mulig å fortette?
- Hvordan bør det fortettes?
- Influensområder (områder hvor nybygg bør tilpasses)
- Anbefaling for hvordan hensynene kan innarbeides i fremtidige planer etter plan- og bygningsloven.
- Hvordan kan gater og plasser utvikles og forvaltes slik at de tilpasses områdets karakter.

Vurderinger knyttet til krav til kollektiv og gange/sykel samt sikre gode løsninger for transport og tilkomst til handel og næring utgjør ikke en del av DIVE-metodikken, og må løses uavhengig av DIVE-analysen.

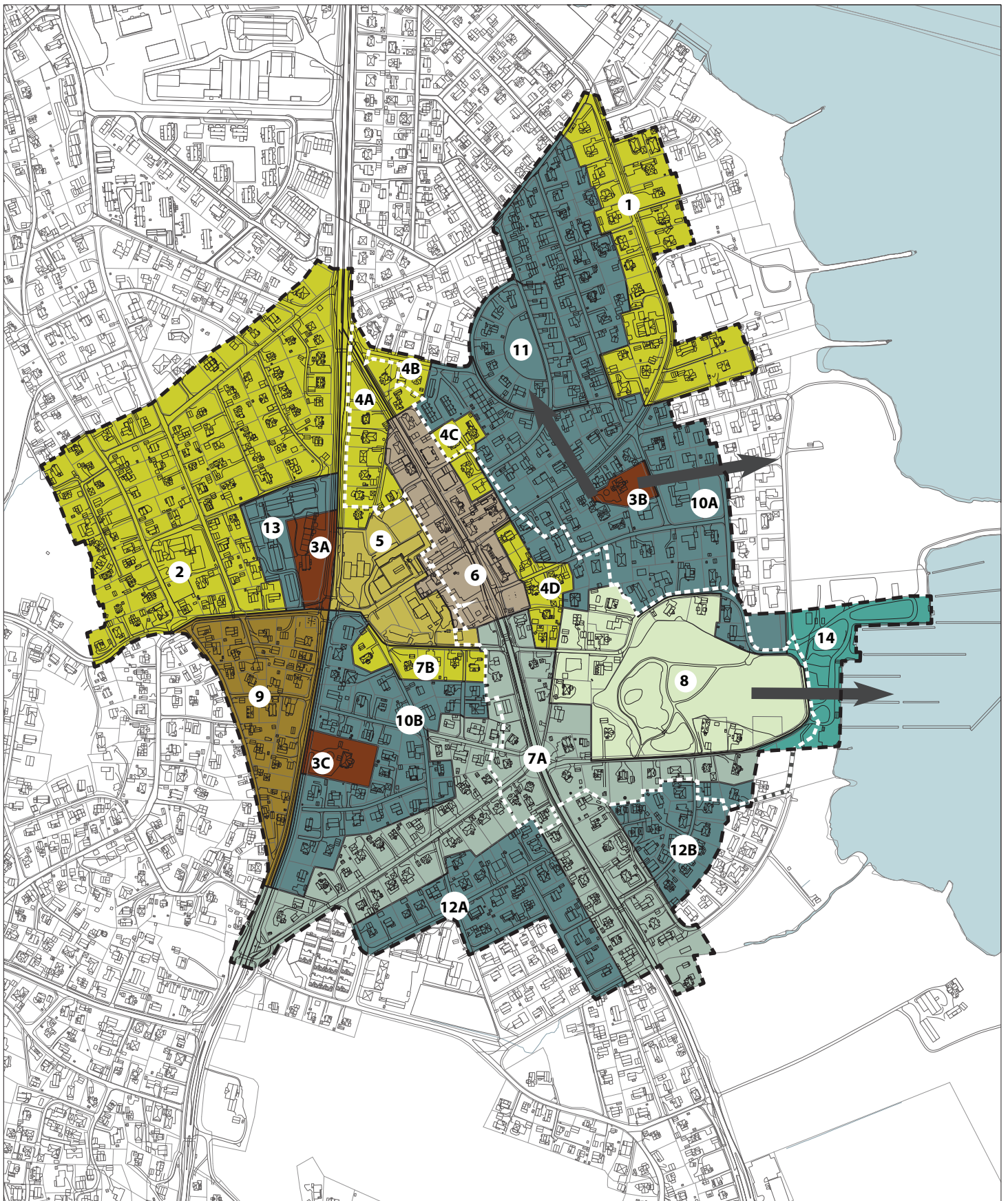
Kunnskapsplattformen ligger i rapportens Trinn 1 til 3 som medvirkningsgruppa har diskutert og gitt innspill til. Kart og beskrivende tekst illustrerer viktige utviklingstrekk som bør videreføres. Her ligger også rammene for vern inndelt og behandlet på delområdenivå. Viktige historiske bygninger er markert på kart T2-2. Viktige utviklingstrekk.

Ikke alle delområdene innehar like store kvaliteter. Det er viktig at hvert delområde behandles individuelt, med nyanserte føringer som kan ivareta de ulike delområdenes verdier, utfordringer og muligheter i en reguleringsplan. Dette vil bidra til å gi større forutsigbarhet for alle parter. Konklusjonene i Trinn 4 foreslår rammer og muligheter for hvert delområde. Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen og behandlet likt.

Det presiseres at DIVE-rapporten ikke utgjør et juridisk styringsverktøy etter plan og bygningsloven, men er utarbeidet som et grunnlag for videre juridiske prosesser og andre prosesser i området. Det vil være opp til Færder kommune i hvilken grad, og på hvilken måte, de ønsker å overføre kunnskapen fra DIVE-rapporten til juridisk bindende planer etter plan og bygningsloven.

Handlingsrom

Trinn 2 viste et behov for ikke bare å ivareta de viktigste bygningene, men også strukturer og viktige grønne verdier. Basert på Kart T2-2 Viktige utviklingstrekk, har vi utarbeidet et kart T4-1 Strukturkart som viser de ulike strukturene i dagens situasjon. En del av delområdene innehar like/beslektede strukturer. Disse er beskrevet og behandlet likt i analysens Trinn 3. Avgrensingen av de ulike strukturene følger områdeavgrensningene, med noen få unntak. Det presiseres at grensen mellom enkelte områder ikke er entydige, og at disse kan justeres ved senere behov. Det er viktig at det utøves skjønn med tanke på avgrensningene av områdene.



DIVE

T4-1 Strukturkart
 Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017
 asplan viak Målestokk= 1:3 500 i A2

N

Vurderinger av handlingsrommet må ses ut fra ønsker og behov knyttet til pågående og fremtidige planer for utvikling av analyseområdet. Ut fra metodikken skal Trinn 4 definere og drøfte handlingsrom og strategi for videre forvaltning i lys av en bærekraftig byutvikling. Anbefalingene er vurdert ut fra vedtatte og gjeldende arealplaner samtidig som de sikrer spor fra de ulike historiske periodene som har vært viktige for Teies utvikling. Handlingsrommet for hvert enkelt delområde, fordelt i kategorier for videre utvikling (A, B, C og D) er beskrevet i tabell T4-1 Handlingsrom og i kart T4-2 Handlingsrom.

Tabell 4-1 Handlingsrom viser DIVE-analysens forslag til handlingsrom for de ulike delområdene basert på kunnskapsplattformen i de tre første trinnene, og kan tolkes slik at verdi sier noe om verdiene i hvert enkelt delområde, mens tålegrensen gir rammebetingelser for utvikling. Angivelsen av kategori gir føringer for strengheten i forhold til vern.

Eksempelvis har delområde 5 Bellevue-området liten verdi og middels til stor endringskapasitet, noe som tilsier at området kan tåle endringer før den kulturhistoriske verdien forringes. Tålegrense C/D tilsier at det kan aksepteres kompromissløsninger der både vern og utvikling ivaretas et godt stykke på vei, men at nærheten til kulturhistorisk viktige områder gjør at bebyggelsen bør tilpasses slik at den ikke dominerer over eller forringer tilliggende områders verdier. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistoriske omgivelser bør dokumenteres.

Forslag til handlingsrom for alle delområdene (tabell T4-1)

For at det i en fremtidig situasjon skal bli enklere å forvalte de ulike områdene forslår vi fire hovedkategorier som grunnlag for å beskrive mulige handlingsrom. I tillegg gir vi noen generelle anbefalinger som bør gjelde for hele analyseområdet.

Generelle anbefalinger

Omforming av sentrum bør gjennomføres før boligområdene.

Verneverdige enkeltbygg bør inngå i vurderingene av det endelige handlingsrommet. Det anbefales at alle bygninger innenfor analyseområdet gjennomgås og vurderes med tanke på verneverdi, og at det lages en prioritert liste over et representativt utvalg av bygninger som skal bevares for ettertiden.

Inntil en vurdering av enkeltbygninger foreligger kan kart T2-2 Viktige utviklingstrekk benyttes som veiledende i plan- og byggesaker.

Verneverdige bygg behandles etter vanlige antikvariske retningslinjer. Dette innebærer i korte trekk at man forsøker å bevare originale bygningsdeler, materialer og detaljer så langt dette er mulig. Byggene bør ikke tillates revet. Ved vedlikehold benyttes tilsvarende materialer og



Figur 52: Øvre strandveien 31B. Et godt eksempel på utforming av leilighetsbygg som er holdt innenfor hagebyplanens rammer.

teknikker og ved utskifting bør det så langt mulig benyttes eksakte kopier. Nye tilføyelser bør underordne seg det gamle, plasseres og utformes så det ikke tar fokus fra det gamle og slik at det originale volumet i størst mulig grad er lesbart uten inngrep.

Materialbruk. Teie er i hovedsak en treby og har stor andel bygninger med malt panel i lyse farger. Ved infill og nye prosjekter i områder med størst verdi vil materialbruk i form av beiset panel, royalimpregnert panel etc som regel stå i stor kontrast med øvrig bebyggelse.

Dersom sterkt avvikende elementer (deriblant materialbruk) skal benyttes er det desto viktigere at summen av tilpassede tiltak er i overvekt.

Riving av hus bør inngå i en helhetsvurdering ut fra samme oversikt over verneverdige bygninger som skal bevares, der et

representativt utvalg er sikret. En viktig tommelfingerregel vil være at jo mer sentralt bygningene ligger ut mot hagebyplanens hovedgrep, jo viktigere vil det være å ivareta bygningene. Dette gjelder eksempelvis bygninger som ligger ut mot Stjerneplassen, Rosahaugparken, Torget og Smidsrødveien.

Med unntak av Teie skole er det ingen utviklingstomter igjen innenfor boligområdene i analyseområdet.

Dersom kulturminneverdiene på Teie ønskes ivaretatt, vil dette begrense mulighetene til fortetting, samt Teies kapasitet til å bidra til **boligforsyningen** i Færder kommune.

Hagebyplanens gateløp bør ikke bygges igjen.

Eksisterende store trær/alleer bør som hovedregel alltid søkes bevart, eventuelt at det stilles krav om replanting av nye trær.

Viktige **siktlinjer** markert i kart T2-2

Viktige utviklingstrekk bør bevares.

Viktige veifar i boligområdene og i sentrum, markert i kart T2-2 Viktige utviklingstrekk bør ikke stenges, og behov for utvidelser bør vektes opp mot visuell endring av miljøet i aktuelt område.

Dagens profil på Smidsrødveien

med trerekker på begge sider (grønn rabatt) og brede fortau er en viktig karakter ved sentrum i hagebyen. En utvidelse av veibredde for å tilrettelegge sykkelfelt for transportsyklister vil gjøre det visuelle inntrykket av veien betydelig bredere, og med det bidra til å endre gatemiljøet. Det anbefales derfor at det vurderes andre løsninger eller at trasé for transportsyklister gjennom Teie plasseres andre steder enn gjennom Smidsrødveien.



Figur 53: Verneverdige bygninger er viktige elementer i hagebyen og bør bevares.

Hovedkategorier for handlingsrom i delområdene

De fremtidige hovedkategoriene er definert og beskrevet som følger:

- **A:** Bevaring og hensyn. Ingen/liten utvikling. Svært restriktivt.
- **B:** Fortetting/utvikling av boligområder, liten/tilpasset skala med hensyn til omgivelsene.
- **C:** Fortetting/utvikling med sentrumsfunksjoner og -struktur, i tilpasset skala med hensyn til
- **D:** Utvikling/ transformasjon med hensyn til omgivelsene.

I tillegg kommer viktige hensyn som bør ivaretas på et overordnet nivå:

- ■ NB-avgrensning
- ➔ Siktlinjer

De fire hovedkategoriene omfatter følgende delområder:

A: Handlingsrom for delområder med bevaring og hensyn. Ingen/liten utvikling. Svært restriktivt.

I fysisk forstand fremstår noen av delområdene som homogene områder, mens det innen hele analyseområdet er en variasjon i bygningstyper, størrelser og strukturer. Vi anbefaler at de boligområdene som i analysens trinn 1-3 er definert som de mest verdifulle (stor og middels til stor verdi), har ingen, liten eller liten til middels endringskapasitet og tålegrense A, A/B og B, vil få best vern gjennom å bevare dagens struktur, bebyggelse og grønne kvaliteter. I tillegg er delområde 14 Havna (middels verdi) vurdert som kategori A ut fra at området i dag fremstår som relativt

urørt, og at de fleste nye tiltak vil kunne endre området ut over anbefalt tålegrense.

Kategori A omfatter de mest sårbare områdene på Teie innenfor strukturene (jf. T4-1 Strukturkart) I, II, III, IV, V samt VIII, og handlingsrom i områdene består i hovedsak av vedlikehold og mindre tiltak som ikke vil endre delområdenes preg og identitet. Sammenslåing av tomter eller riving av bygninger markert i kart T2-2 Viktige utviklingstrekk anbefales ikke. Ved forslag om fortetting med nye boenheter (bruksendring og tomtedeling) bør andelen gjenstående hage/grøntareal og opprettholdelse av et grønt områdepreg tillegges vekt i vurdering av om tomten er egnet til fortetting.

Kategori A omfatter delområdene 1 Ørsnesalleen, 2 Teiehøyden, 3A Ekeberg, 3B Rosanes, 3C Gimle, 4A Smidsrødveien 2-4, 4B Smidsrødn/Buddes vei, 4C Arenfeldts vei, 4D Ørsnesalleen-Teglverksveien, 7A Stjerneplassen, 7B Teglverksveien vest, 8 Rosahaugparken, 9 Gamleveien, 11 Tom Wilhelmsens vei samt 14 Havna. Handlingsrommet vil kunne variere noe ut fra grad av verneverdi og tålegrense.

Alle nye tiltak bør legge sterk vekt på å bevare og videreutvikle dagens grønne kvaliteter med store tomter, luft og åpenhet. Dagens bygningstypologi med ene- og tomannsboliger bør opprettholdes.

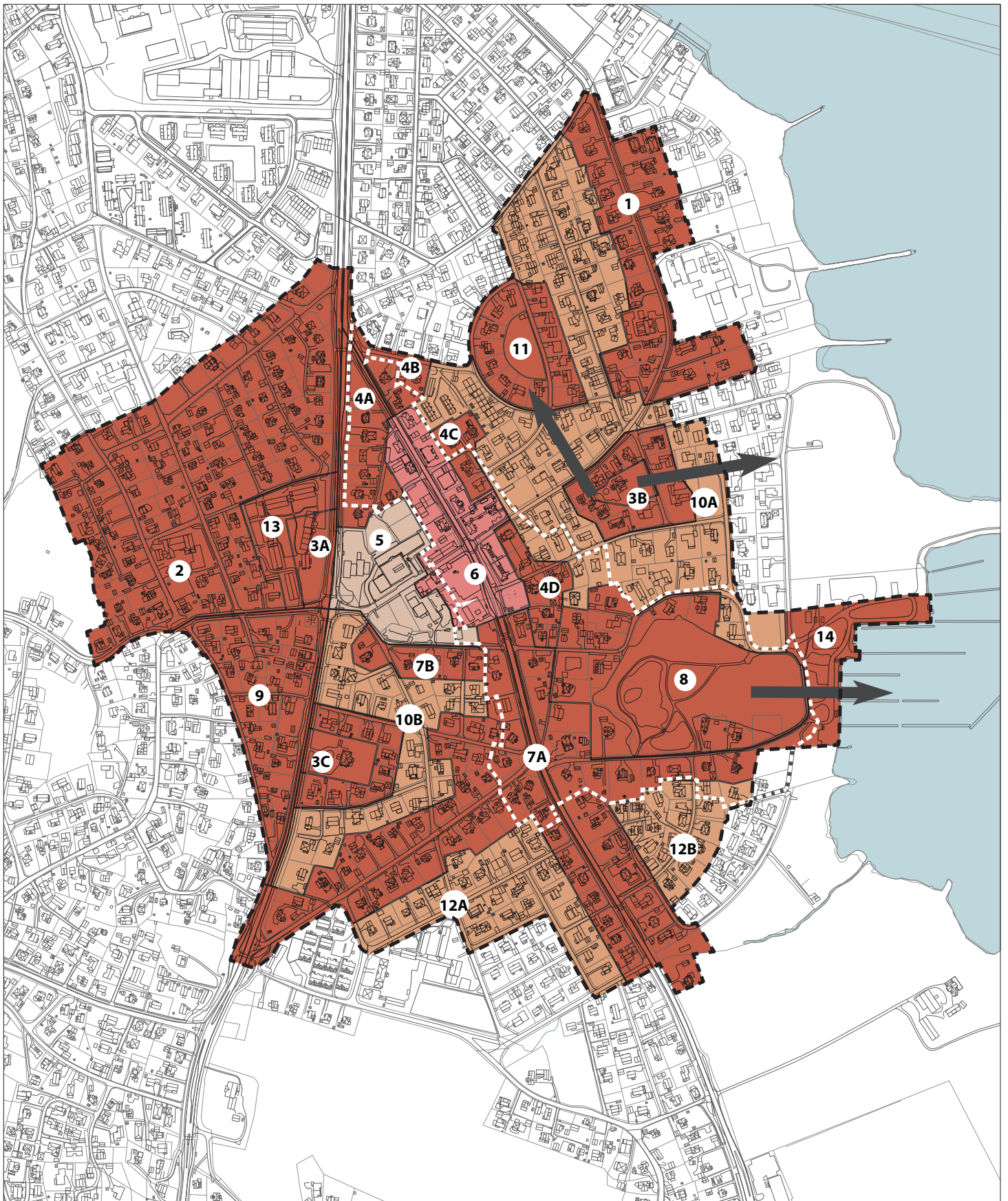
For delområdene 13, samt tilliggende tomter rundt 3B og 3C gjelder det samme handlingsrommet som for 3A, 3B og 3C, vist markert på kart T4-2 Handlingsrom. Her er tålegrensen

for tiltak tett på svært høye verdier allerede overskredet og ytterligere fortetting/tiltak anbefales behandlet svært restriktivt.

B: Handlingsrom for delområder for fortetting/utvikling av boligområder, liten/tilpasset skala med hensyn til omgivelsene.

I delområder med middels eller liten til middels verdi og liten eller liten til middels endringskapasitet samt tålegrense B/C vil handlingsrommet være noe større. I disse delområdene er det i større grad enn i kategori A rom for tilbygg og endring av bygninger, samt fortetting på ledige tomter med nye bygg tilpasset dagens struktur i volum og gesimshøyde. Hensynet til omkringliggende verdifulle strukturer og elementer bør ivaretas. Formål bør opprettholdes som bolig og med byggehøyder inntil to etasjer.

Kategori B omfatter delområdene 10 A Jacob Falks vei/Thorvald Bergs vei/ Engveien, 10B Holmenveien/Gartnerveien/Gimleveien, 12A Nordre Løkkevei/Åkerveien og 12B Øvre Strandvei. I disse delområdene er det større tålegrense for fortetting ved deling av store tomter. Gjeldende kommuneplanens føringer om 500 m² tomteareal for enebolig og 750 m² for tomannsbolig gir et godt utgangspunkt for tomtedeling i tråd med hva områdene tåler. Plan og bygningsloven gir ikke hjemmel til å knytte bestemmelser til minste tomtestørrelse. Det er likevel anledning til å legge dette inn som en retningslinje. I revisjon av kommuneplan anbefales det derfor at forholdet videreføres som en retningslinje, samt at det utarbeides kriterier for vurdering av om område/tomt er egnet for fortetting.



Nye strukturer

- | | |
|--|---|
| <p>A ■ Bevaring og hensyn. Ingen/liten utvikling. Svært restriktivt.</p> <p>B ■ Fortetting/utvikling av boligområder, i mindre/tilpasset skala med hensyn til omgivelsene.</p> <p>C ■ Fortetting/utvikling med sentrumsstruktur, i tilpasset skala med hensyn til omgivelsene.</p> <p>D ■ Utvikling/transformasjon med hensyn til omgivelsene.</p> | <p>--- Planavgrensning</p> <p>— Områdeavgrensning</p> <p>— NB-avgrensning</p> <p>→ Siktlinjer</p> |
|--|---|

DIVE

T4-2 Handlingsrom

Kulturhistorisk stedsanalyse Teie 2017

asplan viak

Målestokk= 1:3 500 i A2

N

Det er ikke ledige tomter innenfor områdene, og det er lite rom for riving av eksisterende bygninger eller sammenslåing av tomter uten at områdenes karakter påvirkes i vesentlig grad. Dagens tomtestruktur bør fortrinnsvis beholdes. Ved utbygging av evt. rekkehus er tilpasning til (etterligning av) den småskala bebyggelsen viktig.

C: Handlingsrom for delområde fortetting/utvikling med sentrumsfunksjoner og -struktur, i tilpasset skala med hensyn til omgivelsene.

Gjelder delområde 6 Sentrum som har liten til middels endringskapasitet, stor verneverdi og tålegrense B/C. I dette delområdet bør sentrumsstrukturen i hagebyen bevares og forsterkes.

Ledige tomter bør bebygges med bygg i tilpassede volum, takform og skala. Første etasje bør ha publikumsrettet virksomhet mot gate. En blanding av sentrumsfunksjoner bør opprettholdes og videreutvikles, og området bør være tilgjengelig for folk flest. Ytterligere detaljering i tabell.

D: Handlingsrom for delområde utvikling/ transformasjon med hensyn til omgivelsene.

Kategori D gjelder delområdene 5 Bellevue-området som har liten verdi, middels til stor endringskapasitet og tålegrense C/D. Her vil handlingsrommet være relativt stort der eksisterende bygg kan rives og ledige arealer bebygges. Mulighet for økte byggehøyder vil variere innenfor området ut fra hensynet

til omkringliggende kulturhistoriske strukturer og elementer med stor verdi. Sentralt i området vil tettheten og utnyttingsgraden kunne økes vesentlig.

Et viktig poeng vil være at ny bebyggelse ikke oppleves som bygninger som troner over sentrumsbebyggelsen sett fra Smidsrødveien og torget. Det bør derfor stilles et generelt krav til dokumentasjon og/eller mulighetsstudie som viser nybygg i sammenheng med nabobebyggelse rundt torget og langs Smidsrødveien vist med 3D-illustrasjoner, snitt og siktlinjer. Eldre veiløp med stor verdi bør opprettholdes uendret.



Figur 54: Teie sentrum

Handlingsrom - tabell

Trinn 4

Tabell 4-1 Handlingsrom. NB! Delområder som har likt handlingsrom er slått sammen i tabellen under.

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Endringskapasitet	Tålegrense	Kategori	Handlingsrom
1	Ørsnesalleen	Stor	Liten	B		<p>Både område 1 og 2 anbefales bevart. Hensyn til det helhetlige preget med hus i hage og struktur knyttet til eldre gateløp/veier er viktigst. Nye bygninger eller tiltak bør ikke bryte med dagens skala, bygningsvolum og byggehøyder samt plassering på tomt. Gatestrukturer og grønne kvaliteter bør ivaretas.</p> <p>Fradeling av nye tomter anbefales ikke. Ved oppføring av nybygg på ledige tomter bør tiltaket tilpasses/være i tråd med eksisterende bebyggelse med plassering på tomt, byggehøyder, takform, volum, materialbruk, fargesetting og andel grønt hageareal. Listen er ikke uttømmende. Antallet tilpassede grep bør være i klar overvekt.</p> <p>Tiltak på verneverdig bebyggelse bør følge vanlige antikvariske prinsipper, der nye tilføyelser underordner seg, man tilstreber å bevare originalt materiale og benytter historisk utforming ved reparasjon og utskiftinger.</p>
2	Teiehøyden	Middels til stor	Liten	B		
3A 3B 3C	Ekeberg Rosanes Gimle	Stor	Liten	A/B		<p>Eldre villaer på store eiendommer, lokalisert på markerte punkt i terrenget, nært eldre veifar. Alle tre er i fredningsklasse. Tiltak på verneverdig bebyggelse bør følge vanlige antikvariske prinsipper, der nye tilføyelser underordner seg, man tilstreber å bevare originalt materiale og benytter historisk utforming ved reparasjon og utskiftinger.</p> <p>Siktlinjer fra Rosanes mot sjøen og Slottsfjellet bør ivaretas.</p> <p><i>Buffersone</i> bestående av de nærmeste tomtene rundt Ekeberg, Rosanes og Gimle vurderes i sammenheng med 3A, 3B og 3C da inngrep her har stor innvirkning på villaene som kulturminner.</p> <p>Områdene bør ikke fortettes ytterligere, hverken i form av økt utnyttning, flere boenheter eller økte byggehøyder. Tilbygg på eiendommer tilgrenset de store villaene innenfor området bør vurderes strengt.</p> <p>Bygg tett på og sammenbygget med villa Ekeberg er spesielt uheldig, og bør ved anledning (brann etc) reverseres.</p> <p>Det grønne parkpreget rundt bygningene bør opprettholdes.</p>
13	Ekebergveien	Liten	Liten til middels	C/D		
4A 4B 4C 4D	Smidsrødveien 2-4 Smidsrødveien/ Buddes vei Arenfeldts vei Ørsnesalleen- Teglverksveien	Middels til stor	Liten	B		<p>Store, relativt autentiske villaer i grønne hager oppført i jugendstil, nyklassisisme og funksjonalisme som viktig del av hagebyplanen.</p> <p>Eiendomsstrukturen bør bevares, fradeling eller sammenslåing av tomter anbefales ikke. Nye tiltak bør tilpasses den opprinnelige strukturen og områdets opprinnelige preg. Fjernvirkning av tiltak, spesielt i delområde G, mot kulturhistoriske omgivelser bør dokumenteres. Store og nye strukturer/ bygningsvolum vil påvirke området negativt og endre dagens særpreget.</p> <p>Dagens bygningstypologi med ene- og tomannsboliger bør opprettholdes.</p> <p>Ved brann eller uopprettelige skader bør moderne nybygg i skala og volum tilpasset omkringliggende boligområder kunne vurderes. Det bør likevel benyttes virkemidler i utforming av arkitekturen som gjør at nybyggene harmonerer med den eldre bebyggelsen. Dette kan være materialer, fargebruk, vindusplassering, rytme, symmetri etc.</p>

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Endringskapasitet	Tålegrense	Kategori	Handlingsrom
5	Bellevue-området	Liten	Middels til stor	C/D		<p>Omfatter relativt ny bygningsmasse som har liten kulturhistorisk verdi. Utvikling/transformasjon vil kunne være positivt, men det er viktig at ny bebyggelse får riktige rammer, i form av oppdelte fasader, volum og byggehøyder. Spesielt viktig er det at nybygg ikke rager høyt over tilgrensende bebyggelse i den grad at det oppleves sentralt i tilgrensende områder. Verneverdige eldre veiløp bør ikke stenges.</p> <p>Området tåler trolig bebyggelse i inntil tre etasjer mot gate og 4-5 etasjer sentralt i kvartal, avhengig av plassering. Viktig for vurdering av høyde er å unngå at gesims og fasade på nybygg er synlig over den historiske bygningsmassen. Høyder bør ses i sammenheng med ulike ståsteder på fortau og torv i Teie sentrum og nedtrappes mot historisk bygningsmasse.</p> <p>Det kan oppføres moderne bebyggelse med flate tak. Fasadeutforming bør fortrinnsvis få et vertikalt preg og unngå lange horisontale sammenhenger, f.eks. av typen 1960-tallets vindusbånd.</p> <p>Det bør benyttes virkemidler i utforming av arkitekturen som gjør at nybyggene harmonerer med den eldre bebyggelsen. Dette kan være materialer, fargebruk, vindusplassering, rytme, symmetri etc.</p> <p>Det kan legges en ny struktur inne i området, som også innebærer ganglinjer for fremkommelighet.</p> <p>Det anbefales ikke gateparkering ut mot gate, primært bør det meste av parkeringsbehovet løses under bakkenivå. En bør søke å begrense store asfaltflater inn mot husvegg.</p> <p>Det bør stilles krav til dokumentasjon og/eller mulighets-studie som viser nybygg i sammenheng med nabo-bebyggelse, Torvet og Smidsrødveien vist gjennom 3D-illustrasjoner, snitt og siktlinjer.</p>
6	Teie sentrum	Stor	Liten til middels	B/C		<p>Strukturen med forretningsbygg plassert i byggelinje langs gate opprettholdes og forsterkes ved bevaring av verneverdige bygg og infill på ledige tomter.</p> <p>Det vil være svært viktig at den nye bebyggelsen hensyntar og tilpasses den historiske sentrums-bebyggelsen i volum og høyder. Det bør benyttes virke-midler i utforming av arkitekturen som gjør at ny-byggene harmonerer med den eldre bebyggelsen. Dette kan være materialer, fargebruk, vindusplassering, rytme, symmetri etc.</p> <p>Fasadeutforming bør fortrinnsvis få et vertikalt preg og unngå lange horisontale sammenhenger, f.eks. av typen 1960-tallets vindusbånd.</p> <p>Det anbefales maks tre fulle etasjer opp til gesims, fortrinnsvis i tre, evt pusset mur med enten saltak, valmtak eller skråtak mot gate.</p> <p>Utbygg på gatefasader bør unngås, herunder verandaer.</p> <p>Arker (eller opplett) bør begrenses i utstrekning og antall, og bør ikke overstige 3 pr takflate/husside og maks 1/3 av takets lengde. På kortfasader bør det ikke tillates arker. Eventuelle heisoppbygg bør legges til bakside/minst eksponerte side.</p> <p>Bebyggelsen bør ha sentrumsfunksjoner i første etasje der disse vender ut mot gate/torg, med boliger over. Privatisering gjennom parkering på gatenivå, parkering i første etasje, hager og private funksjoner ut mot hovedgate og torg bør unngås. Dagens gatestruktur med brede fortau og allé bør opprettholdes. Eventuelle ganglinjer som etableres på tvers av byggeområdene vil være med på å understreke en småskala sentrums-struktur.</p>

Handlingsrom - tabell

Trinn 4

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Endringskapasitet	Tålegrense	Kategori	Handlingsrom
7A	Stjerneplassen	Stor	Liten	A/B		<p>Veiløpet med Stjerneplassen og bygningene som forholder seg til vei/plass bør bevares. Selve plassen kan med fordel etableres slik den var tenkt i hagebyplanen eller gis en tydeligere utforming som plass fremfor gjennomfartsvei.</p> <p>Nye bygninger eller tiltak bør ikke bryte dagens skala, bygningsvolum og -høyder samt plassering på tomt. Byggelinjer langs vei bør opprettholdes. Sekundærbygg som garasjer bør også legges bak byggelinjer så sant situasjon på tomt tillater det.</p> <p>Bygningene som omkranser Stjerneplassen ligger fasader vendt mot senter av plassen. Dette trekket er svært viktig og bør ikke brytes.</p> <p>Hensyn til enkeltobjekter og autentiske materiale bør ivaretas både i bygninger og uteområder.</p> <p>Alle nye tiltak bør legge sterk vekt på å bevare og videreutvikle dagens grønne kvaliteter med store tomter, luft og åpenhet. Fradeling av nye tomter anbefales i hovedsak ikke.</p> <p>Ved oppføring av nybygg på ledige tomter bør tiltaket tilpasses/være i tråd med eksisterende bebyggelse med plassering på tomt, byggehøyder, takform, volum, materialbruk, fargesetting og andel grønt hageareal. Listen er ikke uttømmende. Antallet tilpassede grep bør være i klar overvekt.</p>
7B	Teglverksveien vest	Stor	Liten	A/B		<p>Delområdet anbefales bevart. Hensyn til det helhetlige preget med hus i hage er viktig. Nye bygninger eller tiltak bør ikke bryte dagens skala, bygningsvolum og -høyder samt plassering på tomt. Grønne kvaliteter bør ivaretas.</p> <p>Fradeling av nye tomter anbefales i hovedsak ikke. Hensyn til enkeltobjekter og autentiske materiale bør ivaretas i både bygninger og uteområder.</p> <p>Ved brann eller uopprettelig skade bør moderne nybygg i riktig tilpasset skala kunne vurderes. Det bør likevel benyttes virkemidler i utforming av arkitekturen som gjør at nybyggene harmonerer med den eldre bebyggelsen. Dette kan være materialer, fargebruk, vindusplassering, rytme, symmetri etc.</p>
8	Rosahaug-parken	Stor	Ingen til liten	A/B		<p>Attraktiv park med noen eldre, godt bevarte bolighus i store hager. Rosahaugparken bør bevares og brukes som i dag.</p> <p>Økt utnyttelse i form av mer konsentrert bebyggelse, økte byggehøyder eller fradeling av nye tomter frarådes, både når det gjelder parken og boligtomtene rundt. Omdisponering av parkareal til byggeområde bør ikke forekomme. Bygging i siktlinje park-sjø eller inngjerding av deler av parkområdet frarådes på det sterkeste.</p> <p>Trærne bør bevares. Skjøtsel tilrås.</p> <p>Eventuelle bygg som går tapt vil kunne erstattes uten at det forringer verdiene, såfremt volum og byggehøyder holdes på dagens nivå.</p>

Handlingsrom - tabell

Trinn 4

Omr nr	Delområde navn	Verdier	Endringskapasitet	Tålegrense	Kategori	Handlingsrom
9	Gamleveien	Middels til stor	Liten	B		<p>Delområdet anbefales bevart. Hensyn til det helhetlige preget med hus i hage og struktur knyttet til eldre veifar er viktig, og bør legges til grunn for vurdering av nye tiltak.</p> <p>Nye bygninger eller tiltak bør ikke bryte dagens skala, bygningsvolum og -høyder samt plassering på tomt. Grønne kvaliteter bør ivaretas. Fradeling av nye tomter anbefales i hovedsak ikke. Sammenslåing av tomter frarådes.</p> <p>Ved oppføring av nybygg på ledige tomter bør tiltaket tilpasses/være i tråd med eksisterende bebyggelse med plassering på tomt, byggehøyder, takform, volum, materialbruk, fargesetting og andel grønt hageareal. Listen er ikke uttømmende. Antallet tilpassede grep bør være i klar overvekt.</p> <p>Hensyn til enkeltobjekter og autentiske materiale bør ivaretas både i bygninger og uteområder. Eventuell bebyggelse som går tapt bør erstattes med tilsvarende småhusbebyggelse.</p>
11	Tom Wilhelmsens vei	Middels til stor	Liten	B		<p>Plangrepet fra 1960-tallet i hagebyens ånd med ene-boliger på tomter rundt en halvmåne-/ sitronformet felles lekeplass er særegent, og bør bevares. Nye tiltak bør ivareta tomtestrukturen med veier og hus plassert sentralt på tomten, vendt mot senter av plassen.</p> <p>Fradeling av nye tomter frarådes. Endringer av fasader og utskifting av bygg er uproblematisk, men delområdet er sårbart for nye tiltak som tetter igjen mellom bygningene, eller som bryter med den vifteformede strukturen og småhusskalaen. Fortetting i grøntareal/lekeplass vil redusere lesbarheten og bør ikke tillates.</p>
10A 10B	Jacob Falcks vei/ Thorvald Bergs vei/ Engveien Holmenveien/ Gartnerveien/ Gimleveien	Liten til middels	Liten til middels	B/C		<p>Delområdene representerer en komplettering av hagebyplanen og fortetting i randsonen mot større villatomter. Bygninger i Øvre Strandvei markert i kart T2-2 <i>Viktige utviklingstrekk</i> er verneverdige. Fradeling/ fortetting av disse tomtene frarådes.</p> <p>Fortetting med eneboliger og tomannsboliger tilpasset skala og arkitektur, i to etasjer til gesimshøyde, kan vurderes i øvrige deler av området. Eventuelle erstatningsbygg ved brann bør være ene- eller tomannsbolig som ikke bryter med dagens byggehøyder og bygningsvolumer.</p> <p>Det er viktig med slektskap mellom eksisterende og nye bygninger i form av volum, høyder, takvinkel og/eller materialbruk. Kontraster bør unngås. Hus i hage-preget bør opprettholdes.</p> <p>I områdene 10 A og B er det rammer for å vurdere tettere bebyggelse, men rekkehus er å foretrekke fremfor leilighetsbygg. Rekkehus er en struktur der hver enhet har tilgang på bakkeplan, og er mer i tråd med hagebyen for øvrig.</p>
12A 12B	Nordre Løkkevei/ Åkerveien Øvre Strandvei	Middels	Liten	B/C		<p>Området tåler supplering av eksisterende bebyggelse/ elementer tilknyttet båd havna med utfyllende funksjoner. Området er relativt urørt, og større tiltak uten direkte tilknytning til havnefunksjon anbefales ikke ut fra at et hvert tiltak kan endre området drastisk gjennom på andre det åpne preget. Ny bebyggelse bør begrenses og plasseres slik at ikke åpenheten bygges igjen. Sjølinjen bør ikke endres i særlig grad.</p>
14	Havna	Middels	Middels	A		<p>Området tåler supplering av eksisterende bebyggelse/ elementer tilknyttet båd havna med utfyllende funksjoner. Området er relativt urørt, og større tiltak uten direkte tilknytning til havnefunksjon anbefales ikke ut fra at et hvert tiltak kan endre området drastisk gjennom på andre det åpne preget. Ny bebyggelse bør begrenses og plasseres slik at ikke åpenheten bygges igjen. Sjølinjen bør ikke endres i særlig grad.</p>

*Verdi, endringskapasitet og tålegrense er definert, beskrevet og vurdert i Trinn 3 (se både tabell og tekst). Strukturen er definert under Trinn 4.

Juridiske virkemidler

Det er viktig å sikre kulturminner langsiktig og formelt gjennom juridiske virkemidler. En oversikt over lovverk og juridiske virkemidler følger nedenfor.

Kulturminneloven (kml)

Ingen bygninger og kulturminner innenfor analyseområdet er fredet gjennom kulturminneloven, men flere har verdier i fredningsklasse. Vestfold fylkeskommune er rette kulturminnemyndighet for ivaretagelse av automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner. Riksantikvaren er ansvarlig myndighet for forskriftfredete kulturminner (fredning av bygninger i landsverneplaner).

Plan- og bygningsloven (pbl)

Kommunens viktigste verktøy for ivaretagelse av kulturminneverdier er plan- og bygningsloven. Det anbefales bruk av hensynsoner for markering av vernehensyn. Gjeldende kommuneplan har retningslinjer som sikrer ivaretagelse av verneverdige bygg. Disse kan eventuelt suppleres med generelle bestemmelser og retningslinjer som går mer i detalj på forvaltning av verneverdige bygninger, eksempelvis:

- I kommuneplan, ved revisjon av områdeplan eller arbeid med nye detaljreguleringsplaner på Teie bør det legges vekt på tydelige føringer for ivaretagelse av eldre bebyggelse og tilpasning av ny bebyggelse basert på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag.
- Det er viktig at bestemmelser om utnyttelse og fortetting virker sammen med retningslinjer om bevaring for å ivareta hensyn til vern i de ulike områdene.

- Bestemmelser/ retningslinjer i kommuneplan om fortetting bør suppleres med kriterier som skal legges til grunn for vurdering av om tomter er egnet for fortetting, jmført beskrivelser av handlingsrom i tabell over.
- Det anbefales at kommuneplanen har bestemmelser som stiller krav til mulighetsstudie ved utarbeidelse av reguleringsplan for flere eiendommer for å sikre en helhetlig vurdering av tiltak sett i forhold til omkringliggende verdier (både kulturhistoriske verdier og områdenes grønne kvaliteter).
- Det anbefales at kommuneplanen har bestemmelser med krav til dokumentasjon av forhold mellom ny bebyggelse og omkringliggende bebyggelse. Dokumentasjonen bør både vise bygningsvolumet i forhold til området/ områdepreget og fasader på nybygg i sammenheng med nabobebyggelse.
- Kommuneplan bør suppleres med bestemmelser om at verneverdige bygninger ved regulering avsettes til bevaring.
- Det bør vurderes egne bestemmelser om krav til parkering og tilpassede veibreder som hensyntar Teies særpreg.
- Kommuneplan bør suppleres med bestemmelser om kvalitetskrav til ny bebyggelse.

Veiledere

Riksantikvarens reviderte veileder fra juni 2016 om «Kulturminne, kulturmiljøer og landskap, planlegging etter plan- og bygningsloven» er et godt hjelpemiddel for planlegging i områder som Teie hvor man er i berøring med store kulturhistoriske verdier.

Andre virkemidler

Verneverdige bygninger:

Alle enkeltbygninger innenfor analyseområdet bør gjennomgås som grunnlag for en prioritert liste over et representativt utvalg av bygninger som fortrinnsvis skal bevares for ettertiden. Bevaring av bygninger fra før 1940 kan være et generelt krav, men alle bygninger bør inngå i en vurdering.

Estetisk veileder for tilpasning av nye prosjekter:

Det bør utarbeides en veileder til fortetting som viser hvordan prosjekt bør tilpasse seg innenfor de ulike områdene. Viktige stikkord er volum, høyde, materialbruk og plassering på tomt i områdene. Veilederen bør:

- peke på hva som skal til for å oppnå god tilpasning, og hvordan man unngår endringer som forringer verneverdien
- ved strøksforskjeller - peke på hvilke trekk det er viktig å tilpasse seg til
- gi huseiere forutsigbarhet og administrasjonen argumentasjon til å avvise/avslå byggesaker som ikke er tilpasset.

Kursing av politikerne og administrasjon om kulturhistoriske verdier på Teie, og hva som er god tilpasning.

Annet:

- Det er overordnet viktig å ikke la dårlige/uheldige eksempler sette presedens for utbygging på Teie.
- Det bør vurderes om avgrensningen av NB-området bør justeres/utvides.
- Det jobbes på overordnet nivå med RPBA i fylkeskommunen. Færder kommune bør engasjere seg i dette arbeidet.
- DIVE-analysen er tidsbegrenset prosess. Det er viktig at dette ikke blir et dokument i en skuff, men at analysen brukes.

- Asplan Viak: Kulturhistorisk stedsanalyse for Tønsberg sentrum, 2013.
- Berg, Lorens: Nøtterø – en bygdebok. Nøtterø kommune 1922.
- Bryn, Halfdan og Howard, Ebenezer: Havebyer og Jordbruksbyer. Aschehoug, 1921.
- Christophersen, Egil: Nøtterøys historie, bind 1. Nøtterø 1914-1940. Krig og kriser – vekst og fornyelse. Nøtterø kommune, 2009.
- Christophersen, Egil: Nøtterøys historie, bind 2. Nøtterø 1950-2000. Krig okkupasjon – velstand – makt og avmakt. Nøtterø kommune, 2010.
- Didriksen, Connie: Havebyen på Nøtterø – et kulturmiljø med stor verdi. Artikkel 2011.
- Holm, Thore: Nøtterø Haveby egen skattekommune? Nøtterø – Nøtterø Historielags årsskrift 1998.
- Kart på nett 1881: Historiske kart
- Nøtterø gårds- og slektshistorie bind I. Nøtterø kommune. 1971
- Nøtterø historielag www.notteroyhistorielag.no
- Nøtterø kommune. Kommuneplanens arealdel 2015-2027
- Riksantikvarens database Askeladden
- Riksantikvarens NB! Register
- Statens kartverk <https://www.kartverket.no/Kart/>
- Tb.no: Politisk møte om kulturvern på Teie 11.10.2017
- Teglverk.no
- Tønsberg Blad: artikkel om Havebyens historie. Januar 2017.
- Vestfoldmuseene <https://www.flickr.com/photos/vestfoldmuseene/sets/72157645111827108/> Fotografier fra Teie og Tønsberg.
- Vestfoldkart
- Vestfold fylkeskommune, Kulturarv <https://www.vfk.no/Tema-og-tjenester/Kulturarv/>: Vestfold gjennom tidene, 2016.
- Wikipedia



Figur 55: Veidelet