

Teie torv – Detaljregulering nr. 2025005

Sluttbehandling

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 21.10.2026



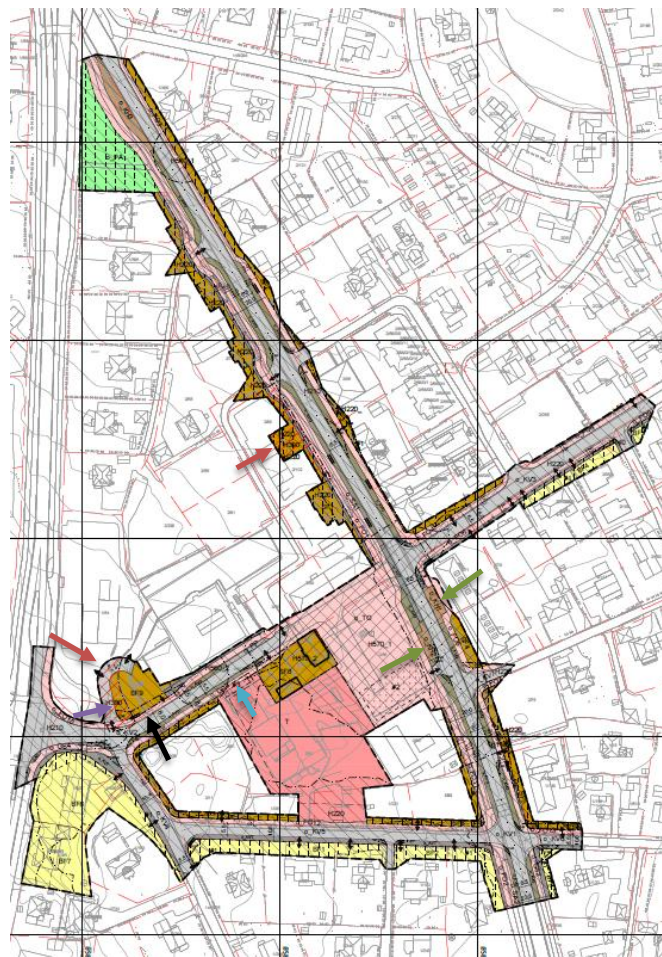
Formål og bakgrunn

- Utvikle Teie torv til en attraktiv og sosial møteplass.
- Ny fastlandsforbindelse reduserer gjennomgangstrafikk i Teie sentrum.
- Mulighet for helhetlig utvikling av Teie torv og omkringliggende gater.
- Bedre tilrettelegging for gående og syklende.
- Styrking av kollektivtrafikktilbudet.
- Bygger på føringer i prinsipplan for Teie.
- I samsvar med målsettingene i Bypakke Tønsberg-regionen.
- Avsatt midler til utvikling av Teie torv og gatene rundt i Bypakka.
- Gjennomføringsmodell for infrastruktur i Teie sentrum.



Endringer i plankartet

- Det er lagt inn hensynssone H390 for forurenset grunn på gbnr. 2/88 og 2/102 (tidligere bensinstasjonen ved Smidsrødveien) og på den delen av eiendommen til St1 som inngår i planområdet.
- Bredden på fortau FO10 langs Ørsnesalléen vest er redusert fra 4,0 meter til 3,0 meter.
- Bredden på adkomstveien til St1/Bellevue (f_V) er økt nærmest Ørsnesalléen for å sikre at lastebil og personbil kan møtes ved avkjørselen.
- Det er lagt inn bestemmelsesområde #3 for HC-parkering utenfor Teie kirke i Ørsnesalléen. Endringen er gjort på bakgrunn av innspill fra kirken under de åpne kontordagene som ble arrangert i Teie kirke i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget for Teie torv.
- Kantstoppene ved torget er utvidet på bakgrunn av uttalelse fra fylkeskommunen.



Endringer i bestemmelsene

- I § 3.1 er lekeplasser strøket over i opplistingen over hva som skal inngå i utomhusplanen på bakgrunn av innspill fra Miljørettet helsevern.
- I § 3.3 første setning er det nå vist til bestemmelse for hensynssone H390 for forurenset grunn.
- I § 3.4 er gbnr. 2/88 og 2/102 (den gamle bensinstasjonen) lagt til i opplistingen over eiendommer som er omfattet av bestemmelsen på bakgrunn av fylkeskommunens uttalelse til planforslaget.
- Ny bestemmelse i § 3.7 hvor det stilles rekkefølgekrav om anleggsgjennomføringsplan på bakgrunn av innspill fra fylkeskommunen, Statsforvalteren og Miljørettet helsevern.
- I § 8.2 er støybestemmelsen endret på bakgrunn av uttalelser fra Statsforvalteren og Miljørettet helsevern. Krav til støyskjerm er også endret.
- I § 8.3 er henvisning til tabell 3 i støyretningslinjen rettet opp til tabell 2. Bestemmelsen er endret på bakgrunn av uttalelser fra statsforvalteren og Miljørettet helsevern. Krav til støyskjerm er også endret.
- Ny bestemmelse i § 8.4 som følge av ny hensynssone H390 forurenset grunn i planforslaget.
- I § 8.6.1 er tredje setning strøket. Bestemmelsen anses lite hensiktsmessig for teknisk infrastruktur som leskur, belysning, ladeinfrastruktur og renovasjonsløsninger, da slike anlegg ofte leveres som standardiserte løsninger med begrensede muligheter for lokal tilpasning.
- Ny bestemmelse § 9.1 for nytt bestemmelsesområde #3 om at det tillates to HC parkeringsplasser utenfor kirken i Ørsnesalléen.



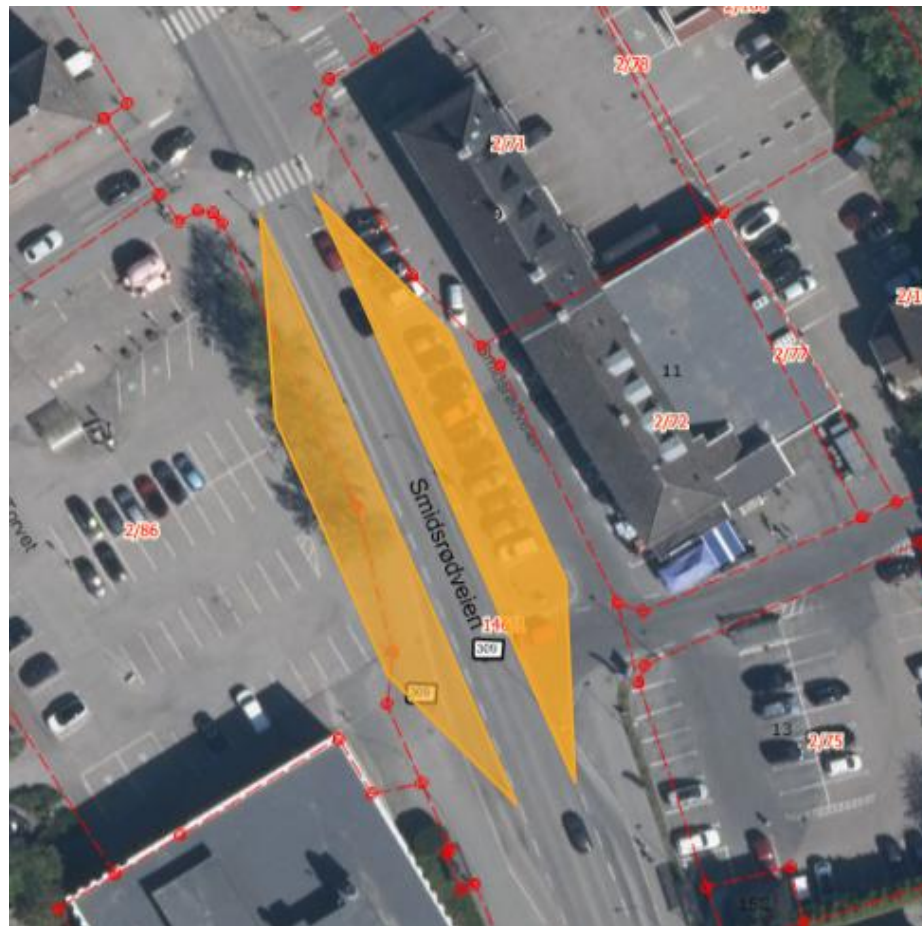
Innspill til offentlig ettersyn

- Offentlige høringsinstanser:
 - Støy
 - Overvannshåndtering
 - Forurensset grunn
 - Anleggsgjennomføring
- Næringsaktører og grunneiere:
 - Parkeringsdekning
 - Trafikkavvikling
 - Varelevering og tilgjengelighet til handel og servicefunksjoner som følge av stenging av Ørsnesalléen.
 - Kantstopp/busslomme.



Busslomme / kantstopp

- Illustrasjon som viser omtrentlig arealbeslag ved busslommer.
- Konflikt med adkomst til parkering ved torget og adkomst til Rema 1000.
- Konflikt med trerekker: Konsekvens for kulturhistoriske hensyn og overvannshåndtering.
- Flyttes til en mer sentral plassering på torget.
- Dagens busslomme erstattes med kantstopp.
- Gir bedre fremkommelighet og mer effektiv bussdrift.
- Støtter målsettingene i Bypakke Tønsberg-regionen om å prioritere kollektivtrafikk.
- Bedre tilgjengelighet og universell utforming.
- Mer arealeffektiv løsning enn busslommer.
- Busslommer vil redusere arealer til grønnsstruktur, overvannshåndtering og utbygging.
- Etableres først etter at ny fastlandsforbindelse er tatt i bruk.
- Forutsetter redusert trafikk i Smidsrødveien.
- Planlegges gjennomført samtidig med ombygging av krysset ved Ørsnesalléen.





TEGNFORKLARING

- Plangrense
- - - Eiendomsgrense
- Vegetasjon m/ overvannshåndtering
- Torg
- Fortau
- Sykkelveg
- Eks. tre
- Nytt tre
- Innkjøring

Hovedprinsipper:

- Tosidig trerekke langs Smidsrødveien.
- Sykkelvei med fortau på vestsiden av Smidsrødveien.
- Fortau på østsiden av Smidsrødveien.
- Kantstopp ved torget.
- Stenging av Ørsnesalléen ved torget.
- Parkering på sørsiden av torget med adkomst til kirken.
- Fortau og gang-/sykkelvei langs Ørsnesalléen.
- Fortau langs Holmenveien og Teglverksveien.

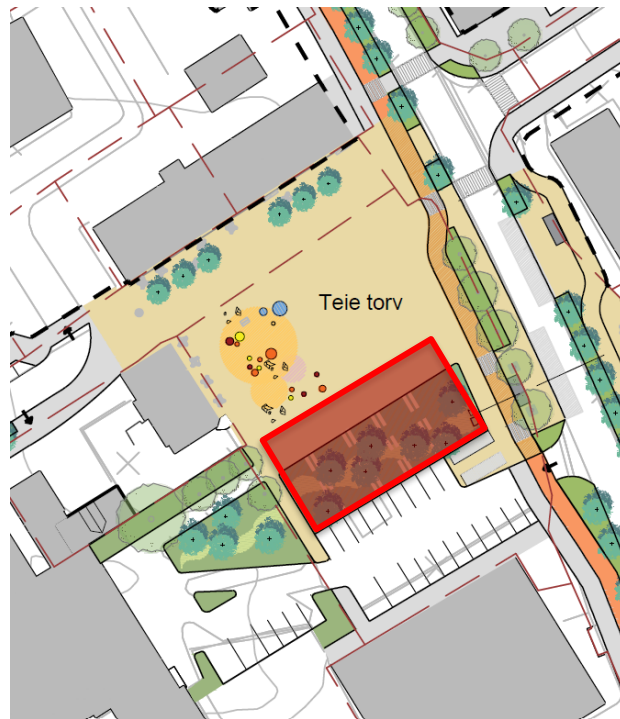
Foreslått utforming av torget:

- Ørsnesalléen foreslås stengt ved torget iht. vedtak i prinsipplanen.
- Åpen og fleksibel torgplass som viderefører torgets rolle som handels- og møteplass.
- Tilrettelegging for opphold, lek og uteservering.
- Sørlig del av torget kan benyttes til parkering, med adkomst fra Smidsrødveien.
- Smalt parkdrag mellom parkering og torgflate.
- Overvannshåndtering gjennom grønne løsninger (regnbed mm.)
- Trerekke med kollede lindetrær kan markere Ørsnesalléen og ramme inn torget.



Parkering

- Det er i dag i overkant av 50 parkeringsplasser på Teie torv.
 - Planforslaget åpner for inntil 25 p-plasser på torget og 4 p-plasser i Ørsnesalléen, samt 2 HC-plasser utenfor kirken i Ørsnesalléen.
 - Ved eventuell økning i antall parkeringsplasser på torget må adkomst fra fylkesveien vurderes nærmere.
 - Parkeringsdata fra 2025 registrert på automat og i Easypark-appen. Copilot sin analyse av dataene viser følgende:
 - Totalt registrerte parkeringer: 35.786.
 - Snitt pr. dag: 113 parkeringer.
 - Hensiktsmessig antall parkeringsplasser ved median belastning: 18 – 22 p-plasser.
- God dekning på vanlige hverdager.
- Effektiv arealbruk.

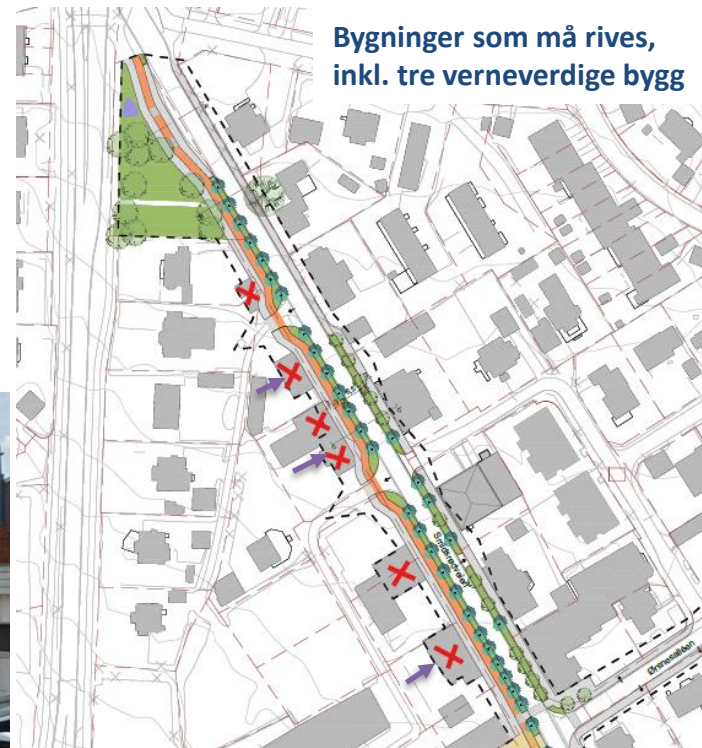




Utsnitt av oversiktsfoto av Nøtterøy haveby fra 1947

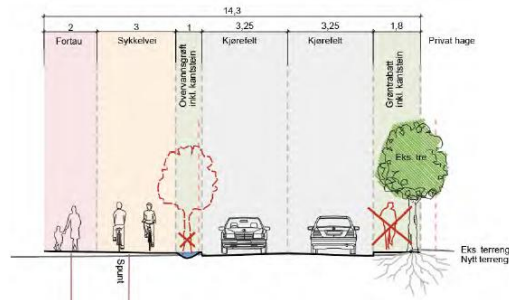
Kulturmiljø og kulturminner

- Planområdet ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.
- Planområdet omfattes av DIVE-analysen.
- Torvet 1 og torget med nærmeste gater er foreslått regulert til bevaring kulturmiljø.
- Planen innebærer riving av bygg med kulturminneverdier i Smidsrødveien 6, 8 og 10B.
- Alternative løsninger er vurdert for å ivareta kulturmiljøet på Teie.

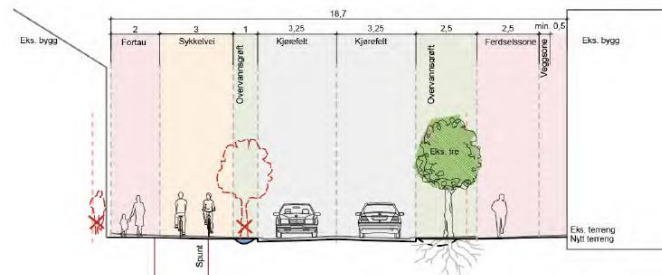


Kulturmiljø og kulturminner

- Det er vurdert alternativ der nytt veisnitt ikke blir bredere enn dagens snitt, slik at bygg kan bevares og trerekke i nordøst opprettholdes.
- Alternativet gir:
 - For smale fortau.
 - Ikke fortau øst i nordre del av Smidsrødveien → manglende sammenheng for gående.
 - Utilstrekkelig plass til trerekke, overvann og snøopplag.
 - Oppfyller ikke krav til trafiksikkerhet.
 - Gir lav måloppnåelse for gående og syklende.



Figur 46 Snitt tilpasset kulturmiljø nord i Smidsrødveien. Dagens fortau i øst vil utgå og det vil ikke bli mulig å etablere trerekke i vest



Figur 47 Snitt tilpasset kulturmiljø mellom Teie veidele og torvet i Smidsrødveien. Det vil ikke bli mulig å etablere trerekke i vest og fortau i vest vil bli smalt.

Kulturmiljø og kulturminner

- Valgt løsning gir:
 - Sykkelvei.
 - Bedre og sammenhengende fortau.
 - Overvannshåndtering.
 - Mulighet for å gjenskape tosidig trerekke.
 - Styrker bymiljøet og gatefunksjonen.
- Sammenhengende fortau i nordøst medfører tap av eksisterende trerekke.
 - Avbøtende tiltak: Reetablering av to rekker med knutekollerte trær.
 - Hensikt: Gjenskape historisk gatepreg og dempe virkninger av veiutvidelsen.
 - Medfører ingen direkte konflikt med plantefeltet som danner kommunevåpenet i Teie veidele.
- Samlet vurdering: Best trafiksikkerhet, god overvannsløsning, ivaretar utviklingsbehov og grønt gatepreg.

- Rekkefølgekrav:

§ 3.4 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Før det gis tillatelse til riving av bebyggelse innenfor felt SF1, skal det foreligge en vedtatt detaljreguleringsplan som viser ny bebyggelse.

- Bakgrunnen for bestemmelsen er å sikre at bebyggelse ikke rives, før ny bebyggelse innenfor trekanttomten er avklart. Dette gjelder primært bebyggelse med kulturminneverdier i Smidsrødveien 6, 8 og 10B. For at bestemmelsen ikke skal ramme flere bygninger enn nødvendig (bygninger uten kulturminneverdier), mener vi at bestemmelsen bør endres noe.

- Forslag til endring:

§ 3.4 Bebyggelse som forutsettes fjernet

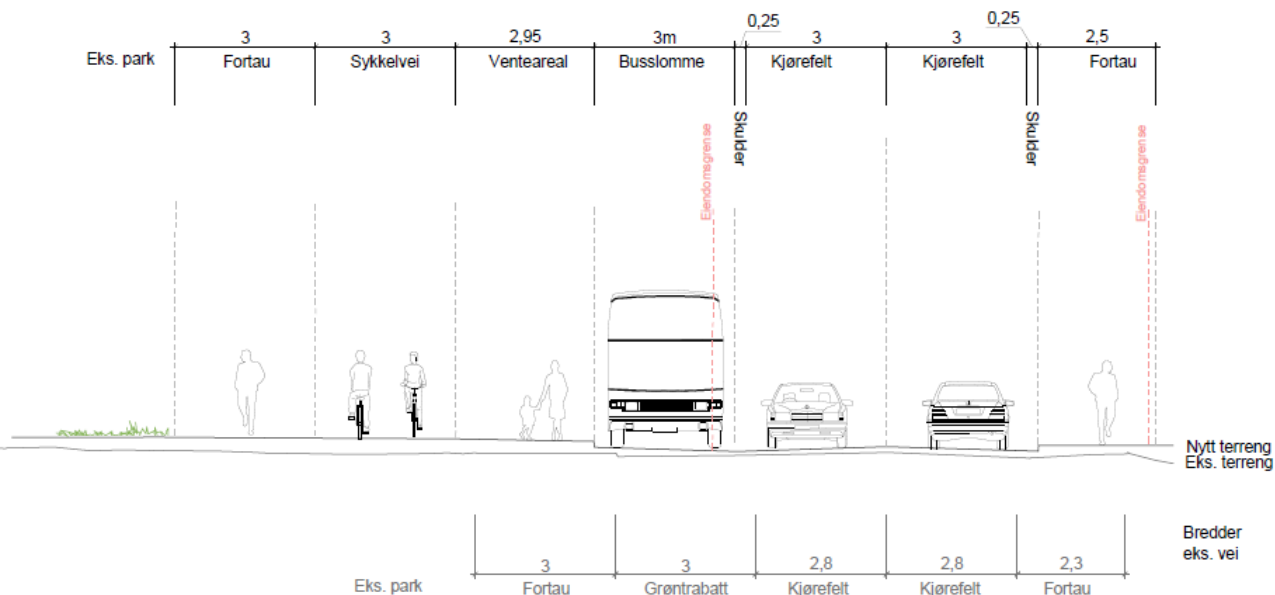
Før det gis tillatelse til riving av bebyggelse innenfor felt SF1 på eiendommene gbnr. 2/62, 2/73 og 2/83, skal det foreligge en vedtatt detaljreguleringsplan som viser ny bebyggelse.

Støy

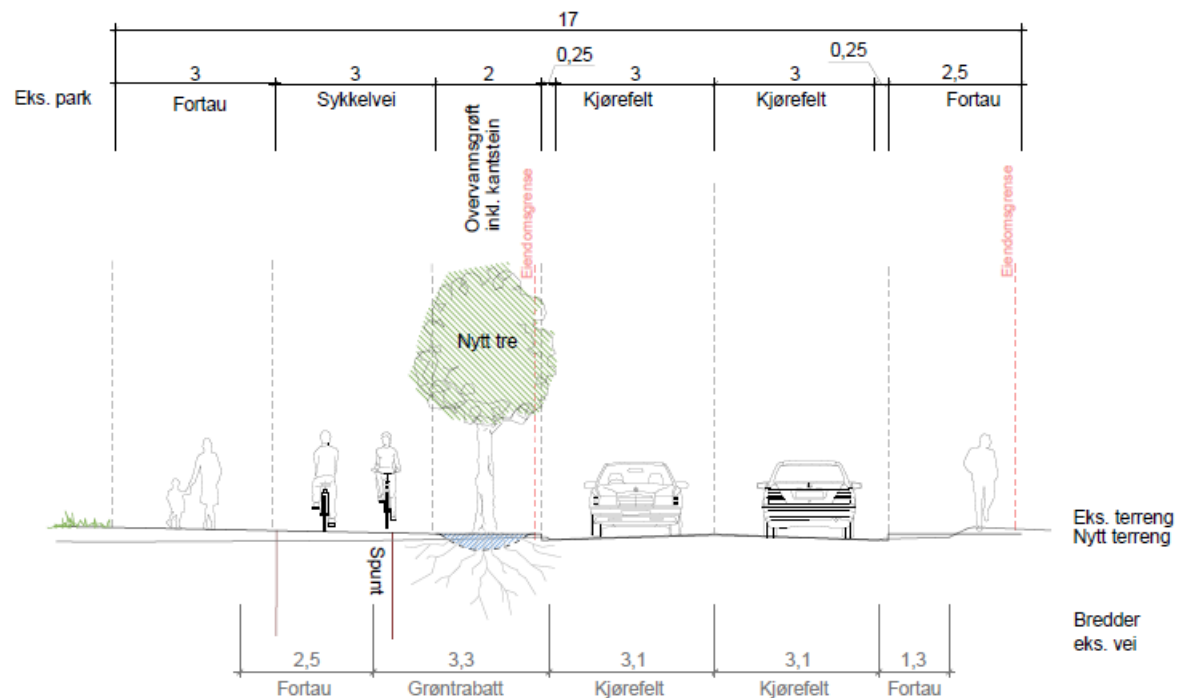
- Bakgrunn
 - Endringer i kjøremønster og trafikk gir ny støysituasjon i området.
 - Flere samtidige tiltak påvirker samlet støynivå.
- Tiltak som påvirker støy
 - Redusert fartsgrense på nordre del av Smidsrødveien
 - Riving av eksisterende bygg
 - Forskyvning av Teglverksveiens senterlinje
 - Endrede trafikkmengder i Teglverksveien og Ørsnesalléen
 - Øvrige bypakke-tiltak
- Konsekvenser av stenging av Ørsnesalléen
 - Økt trafikk i Teglverksveien
 - Økte støynivåer for boliger sør for Teglverksveien vest
 - Redusert kvalitet på stille uteoppholdsarealer
 - Påvirkning på Teie kirke barnehage
- Støytiltak – barnehage
 - Støyskjerm holder uteområdet utenfor gul støysone
- Vurdering av Teie torv
 - Ligger innenfor gul støysone
 - Oppfyller ikke kommuneplanens krav til lydnivå for lekeplasser



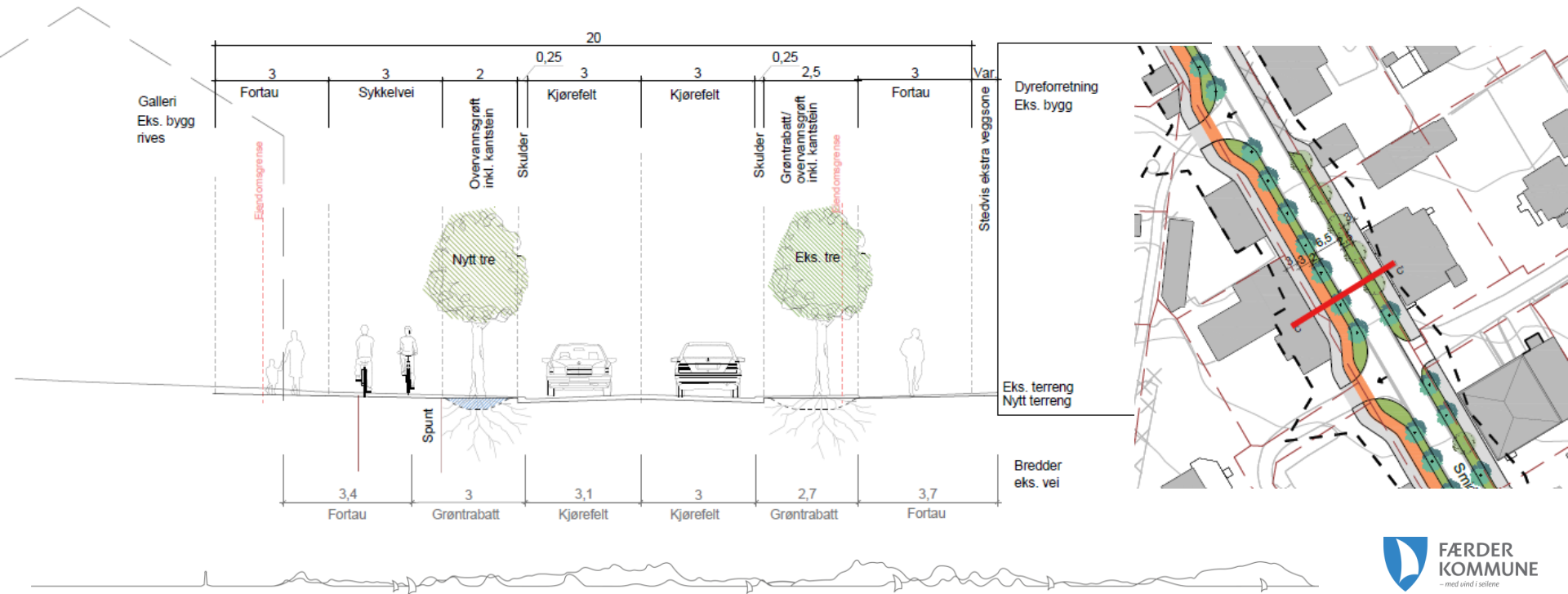
Smidsrødveien bussholdeplass nord



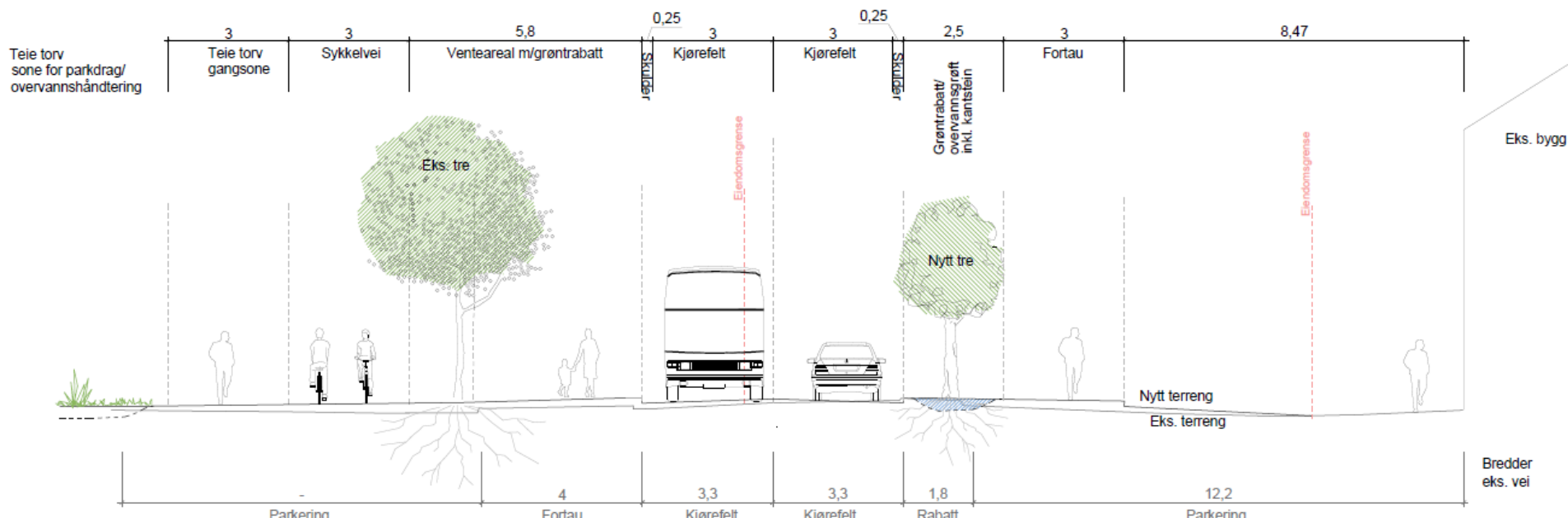
Smidsrødveien nord



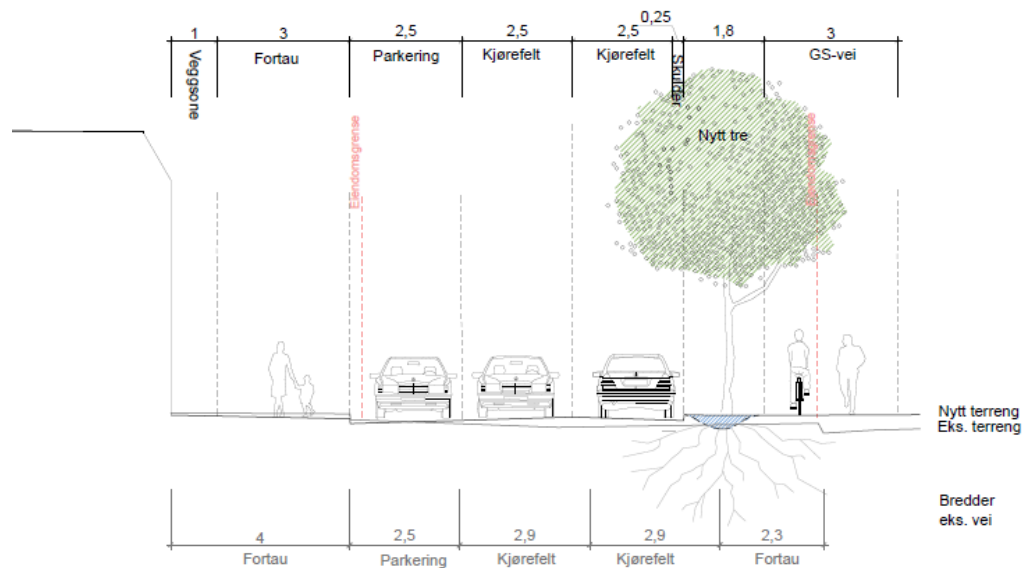
Ved Smidsrødveien 8 og dyreforretning



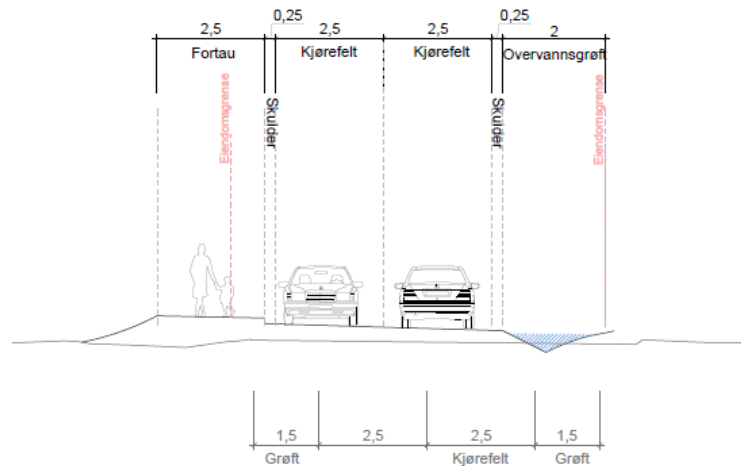
Smidsrødveien ved torget

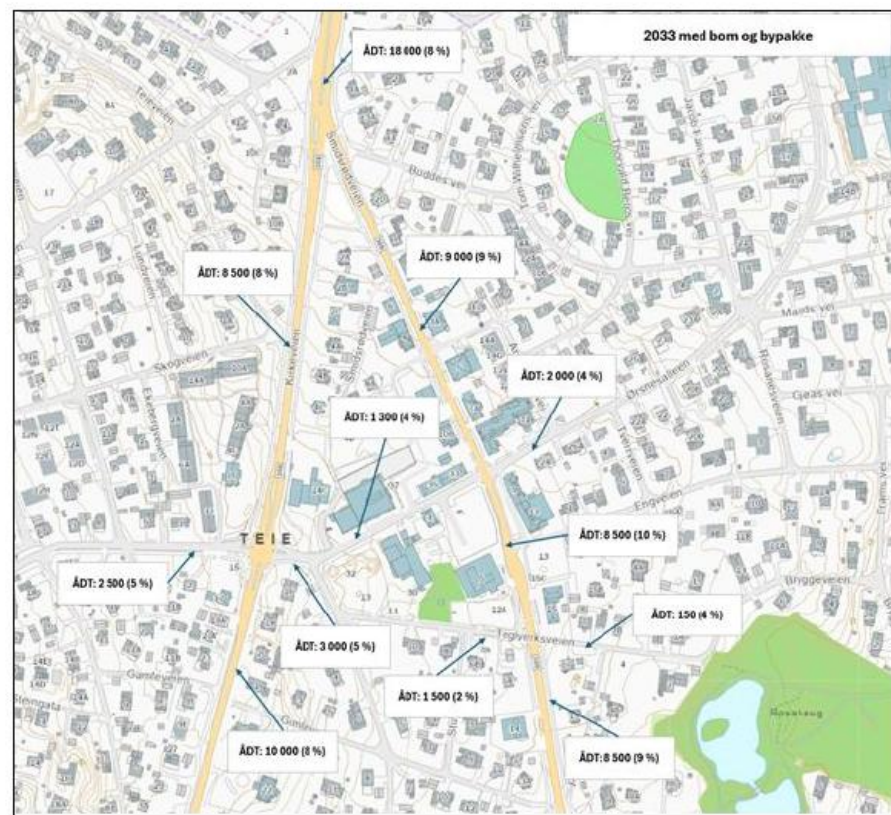
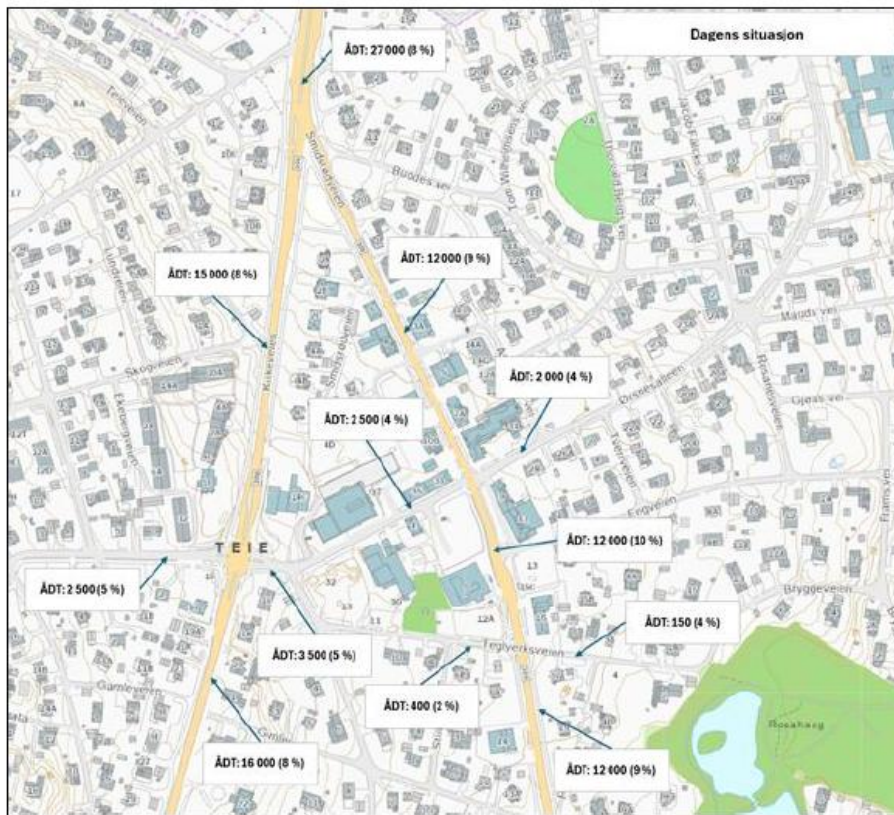


Ørsnesalléen vest



Teglverksveien





Figur 3-1: Trafikktallene for dagens situasjon.

Figur 3-3: Estimert på fremtidig trafikk etter bypakketiltak, år 2033.