



Saksbehandler: Elise Westgaard
Telefon:
Kommuneutvikling

Teie torv - Detaljregulering nr. 2025005 - Planoppstart

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Eldreråd	25.08.2025	039/25
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	25.08.2025	043/25
Rådgivende utvalg for klima og miljø		
Ungdomsråd	25.08.2025	037/25
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	19.06.2025	106/25
Formannskap	03.09.2025	111/25
Kommunestyret	10.09.2025	098/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2025005 Teie torv med planavgrensning som vist i alternativ 1, datert 20.05.25, igangsettes jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Det reguleres ikke for ny gate langs Teie kirke ("Kirkeveggveien") eller for "knekk" i Teglværksveien.
2. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av reguleringsplan nr. 2012007 for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl., datert 21.06.17, del av reguleringsplan nr. 92-1 for Teiesenteret, datert 12.11.08, del av områderegulering nr. 92-2 Teie sentrum, datert 23.03.12, jf. pbl § 12-14, der de overlappes.
3. Planarbeid for detaljregulering nr. 2012011 Grindstukrysset avsluttes.

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

Innkomne forslag:

Teie Sentrum, foreslått av Richard Fossum, Senterpartiet

Forslag til nytt punkt 4:

- Kommunedirektøren bes utarbeide en ny sak for politisk behandling vedr utredning av gateløp og parkering i Teie sentrum.
- Saken skal inneholde to alternativer for Ørsnesalleen forbi torvet: 1) Stenging og utvidet bredde på Teglværksveien og 2) Ikke stenging og ikke utvidet bredde på Teglværksveien.
- Saken skal inneholde utvidelse av parkeringsanlegget i Ørsnesalleen 29 som følge av at torvet vil bli stengt for parkering.
- Saken skal inneholde anslag vedr kostnader og finansiering.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø, 19.06.2025

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2025005 Teie torv med planavgrensning som vist i alternativ 1, datert 20.05.25, igangsettes jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Det reguleres ikke for ny gate langs Teie kirke ("Kirkeveggveien") eller for "knekk" i Teglverksveien.
2. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av reguleringsplan nr. 2012007 for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl., datert 21.06.17, del av reguleringsplan nr. 92-1 for Teiesenteret, datert 12.11.08, del av områderegulering nr. 92-2 Teie sentrum, datert 23.03.12, jf. pbl § 12-14, der de overlappes.
3. Planarbeid for detaljregulering nr. 2012011 Grindstukrysset avsluttes.

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

Vedtak som innstilling fra Ungdomsråd, 25.08.2025

Ungdomsrådet har ingen uttalelse.

Vedtak som innstilling fra Eldreråd, 25.08.2025

Eldrerådet tar saken til orientering.

Vedtak som innstilling fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, 25.08.2025

Uttalelse fra råd for personer med funksjonsnedsettelser:

- Ber om at ved busstopp blir tilrettelagt planfritt for adkomst for mennesker med funksjonsnedsettelse.
- Gjennomgående tilrettelagt ferdselsveier med ledelinjer for mennesker med funksjonsnedsettelse i hele området.
- Tilstrekkelige parkeringsplasser for HC, for sidemontert heis og bakmonterte heis

Vedtak som innstilling fra Formannskap, 03.09.2025

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2025005 Teie torv med planavgrensning som vist i alternativ 1, datert 20.05.25, igangsettes jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Det reguleres ikke for ny gate langs Teie kirke ("Kirkeveggveien") eller for "knekk" i Teglverksveien.
2. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av reguleringsplan nr. 2012007 for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl., datert 21.06.17, del av reguleringsplan nr. 92-1 for Teiesenteret, datert 12.11.08, del av områderegulering nr. 92-2 Teie sentrum, datert 23.03.12, jf. pbl § 12-14, der de overlappes.
3. Planarbeid for detaljregulering nr. 2012011 Grindstukrysset avsluttes.

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

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 19.06.2025:

Behandling:

Befaring foretatt.

Konstituert virksomhetsleder for kommuneutvikling orienterte i saken.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 106/25 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2025005 Teie torv med planavgrensning som vist i alternativ 1, datert 20.05.25, igangsettes jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Det reguleres ikke for ny gate langs Teie kirke ("Kirkeveggveien") eller for "knekk" i Teglverksveien.
2. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av reguleringsplan nr. 2012007 for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl., datert 21.06.17, del av reguleringsplan nr. 92-1 for Teiesenteret, datert 12.11.08, del av områderegulering nr. 92-2 Teie sentrum, datert 23.03.12, jf. pbl § 12-14, der de overlappes.
3. Planarbeid for detaljregulering nr. 2012011 Grindstukrysset avsluttes.

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

Råd for personer med funksjonsnedsettelse 25.08.2025:

Behandling:

Enstemmig uttalelse.

RMNF - 043/25 Vedtak:

Uttalelse fra råd for personer med funksjonsnedsettelser:

- Ber om at ved busstopp blir tilrettelagt planfritt for adkomst for mennesker med funksjonsnedsettelse.
- Gjennomgående tilrettelagt ferdselsveier med ledelinjer for mennesker med funksjonsnedsettelse i hele området.
- Tilstrekkelige parkeringsplasser for HC, for sidemontert heis og bakmonterte heis

Eldreråd 25.08.2025:

Behandling:

Eldrerådet vedtok enstemmig innstillingen.

ER - 039/25 Vedtak:

Eldrerådet tar saken til orientering.

Ungdomsråd 25.08.2025:

Behandling:

Ungdomsrådet har ingen uttalelse.

UR - 037/25 Vedtak:

Ungdomsrådet har ingen uttalelse.

Formannskap 03.09.2025:**Behandling:**

Hovedutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

FS - 111/25 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2025005 Teie torv med planavgrensning som vist i alternativ 1, datert 20.05.25, igangsettes jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Det reguleres ikke for ny gate langs Teie kirke ("Kirkeveggveien") eller for "knekk" i Teglverksveien.
2. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av reguleringsplan nr. 2012007 for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl., datert 21.06.17, del av reguleringsplan nr. 92-1 for Teiesenteret, datert 12.11.08, del av områderegulering nr. 92-2 Teie sentrum, datert 23.03.12, jf. pbl § 12-14, der de overlappes.
3. Planarbeid for detaljregulering nr. 2012011 Grindstukrysset avsluttes.

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

Kommunestyret 10.09.2025:**Behandling:**

Teie Sentrum , foreslått av Richard Fossum, Senterpartiet

Forslag til nytt punkt 4:

- Kommunedirektøren bes utarbeide en ny sak for politisk behandling vedr utredning av gateløp og parkering i Teie sentrum.
- Saken skal inneholde to alternativer for Ørsnesalleen forbi torvet: 1) Stenging og utvidet bredde på Teglverksveien og 2) Ikke stenging og ikke utvidet bredde på Teglverksveien.
- Saken skal inneholde utvidelse av parkeringsanlegget i Ørsnesalleen 29 som følge av at torvet vil bli stengt for parkering.
- Saken skal inneholde anslag vedr kostnader og finansiering.

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag om nytt punkt 4, kulepunkt 1 fra Richard Fossum (Sp) falt med 1 (Sp) mot 38.

Forslaget fra Richard Fossum (Sp) følger som protokolltilførsel.

KS - 098/25 Vedtak:

1. Oppstart av detaljregulering nr. 2025005 Teie torv med planavgrensning som vist i alternativ 1, datert 20.05.25, igangsettes jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Det reguleres ikke for ny gate langs Teie kirke ("Kirkeveggveien") eller for "knekk" i Teglverksveien.
2. Det varsles samtidig om oppstart av oppheving av del av reguleringsplan nr. 2012007 for Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl., datert 21.06.17, del av reguleringsplan nr. 92-1 for Teiesenteret, datert 12.11.08, del av områderegulering nr. 92-2 Teie sentrum, datert 23.03.12, jf. pbl § 12-14, der de overlappes.
3. Planarbeid for detaljregulering nr. 2012011 Grindstukrysset avsluttes.

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

Protokolltilførsel fra Richard Fossum (Sp):

Forslag til nytt punkt 4:

- Kommunedirektøren bes utarbeide en ny sak for politisk behandling vedr utredning av gateløp og parkering i Teie sentrum.
- Saken skal inneholde to alternativer for Ørsnesalleen forbi torvet: 1) Stenging og utvidet bredde på Teglverksveien og 2) Ikke stenging og ikke utvidet bredde på Teglverksveien.
- Saken skal inneholde utvidelse av parkeringsanlegget i Ørsnesalleen 29 som følge av at torvet vil bli stengt for parkering.
- Saken skal inneholde anslag vedr kostnader og finansiering.

Vedlegg:

Planavgrensning alternativ 1

Planavgrensning alternativ 2

Sammenstilling av vedtak 08.02.23 og 19.06.24

Referat oppstartsmøte

Utsnitt Gatebruksplankart

Utsnitt kommuneplanens arealdel

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Færder kommune ønsker å utvikle Teie torv til å bli en attraktiv og sosial møteplass for besøkende og beboere i Teie sentrum. Teie torv er en del av områdeplan nr. 92-2 Teie sentrum hvor det er satt krav om at det må utarbeides en detaljregulering før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak. Samtidig skal ny fastlandsforbindelse avlaste Teie sentrum for gjennomgangstrafikk, og tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv er viktig iht. «Bypakkas» mål. Det skal derfor utarbeides reguleringsplan for Teie torv med omkringliggende gater, inkludert Teie kirke med barnehage samt Torvet 1. Det bemerkes at Coop-tomta og bank-tomta ikke skal være en del av reguleringsplanen selv om de ligger innenfor planavgrensningen. Bakgrunnen er at det ikke er endelig avklart hvor planavgrensning mot disse eiendommene skal være. Detaljert planavgrensning vil komme frem i planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av detaljregulering for Teie torv med omkringliggende gater, Teie kirke og Torvet 1, med planavgrensning som vist i vedlagte kartskeisse "*Planavgrensning alternativ 1*", datert 20.05.25.

Innledning

Færder kommune ønsker å utvikle Teie torv til å bli en attraktiv og sosial møteplass for besøkende og beboere i Teie sentrum. Samtidig er målet å tilrettelegge for videre utvikling av Teie sentrum med tanke på boliger, handel og næring. Teie sentrum er et av delprosjektene i «Bypakka Tønsberg-regionen», og ny fastlandsforbindelse vil endre kjørevaner og trafikkmengder på de ulike veiene på Teie.

Kommunen har engasjert Asplan Viak til å utarbeide reguleringsplanen. Oppstartsmøte ble avholdt 09.04.25.

Det er vedtatt oppstart av detaljregulering for Teie torv to ganger tidligere, i 2016 og 2020. Det fremmes nå forslag til ny til ny oppstart fordi planavgrensningen anbefales utvidet i forhold til tidligere avgrensning, og det er lenge siden forrige oppstart.

For å sikre en helhetlig løsning for området er det vedtatt overordnede premisser og føringer for Teie sentrum. Teie torv og de omkringliggende gatene skal utformes iht. sammenstilling av vedtak i KS-sak 002/23 «Premisser og føringer for Teie sentrum, vedtatt 08.02.23 og vedtak i KS-sak 068/24 «Avklaring av overordnede premisser for Teie sentrum», vedtatt 19.06.24:

1. *Teie torg utvides og etableres bilfritt med gode kvaliteter for alle, men med mulighet for kjøreadkomst langs sørsiden av torget.*
2. *Det tilrettelegges for myke trafikanter og sikker ferdsel for skolebarn og adkomst til Rosahaugparken.*
3. *Østre del av Ørsnesalléen, forbi torvet, stenges for biltrafikk når alternativ veiforbindelse er etablert.*

4. *Gate gjennom trekanttomta kan ha en bredde på syv meter under forutsetning av at adkomst til all parkering skjer så nær Ørsnesalléen og Smidsrødveien som mulig, gata i hovedsak fungerer som adkomst til boligene i området, det settes av tilstrekkelig med areal til veggsoner på begge sider og bygningene langs gata plasseres med tilstrekkelig avstand, slik at gata får gode oppholdskvaliteter m.m.*
5. *Nordre del av Holmenveien stenges og endres til gang- og sykkelvei. GS-vei i Holmenveien skal være privateid og det tinglyses avtale for tilgjengelighet for allmennheten hele året og vedlikeholdes deretter. Veibredde avklares i detaljregulering og når kravene fra blålysetatene er kjent.*
6. *Teglverkveien oppgraderes for å gi rom for sikker ferdsel, god drift og godt bomiljø.*
7. *Det aksepteres en knekk i vestre del av Teglverksveien. Det forutsettes at det etableres fortau i Teglverksveien slik som vedtatt i del 1 av prinsipplanen.*
8. *Totalbredde i Teglverksveiens vestre del, forbi COOP-tomta, reduseres slik at totalbredden blir 10,0 m.*
9. *Kirkeveggveien etableres som en ny tverrforbindelse mellom Ørsnesalléen og Teglverksveien.*
10. *Totalbredde i Teglverksveien østre del og i Kirkeveggveien blir 10,0 meter.*
11. *Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig med parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC)sentralt ved torget.*
12. *Hvis løsningen rundt COOP-tomta er at Teglverkveien legges om (knekkes) og nordre del av Holmenveien bygges om til gs-vei, vil det kunne avtales makeskifte av de aktuelle eiendommene mellom kommunen og utbygger.*
13. *Det åpnes for at det kan utarbeides en egen reguleringsplan for eiendommene langs Kirkeveien på Trekanttomta*
14. *Ved motstrid mellom dette vedtaket og prinsippvedtaket fra 08.02.2023 gjelder dette vedtaket.*
15. *Samlet prinsippvedtak utarbeides, hvor vedtakene fra 08.02.2023 og dette vedtaket sammenstilles.*

Økt veibredde for enkelte veier gir bedre bomiljø, sikrer gode trafikale forhold for myke og harde trafikanter. Vil gi noe redusert utbyggingsareal, med økt gaterom kan det gis mulighet for å søke om økt høyde for eksempel ved inntrukken toppetasje (ved flate tak).

Gateveieleder NV125 legges også til grunn for det videre arbeidet med overordnede prinsipper for Teie sentrum herunder utarbeidelse av reguleringsplaner.

Det er avsatt midler i Bypakka til Teie torv og omkringliggende gater. Det er derfor viktig at detaljregulering for alle gatene og torvet er ferdigstilt og vedtatt når disse midlene blir tilgjengelige. For å sikre fremdrift er det nødvendig at kommunen selv gjennomfører reguleringsplanarbeidet for gatene og torvet. Det har foreløpig ikke blitt utarbeidet planforslag for de andre eiendommene i Teie sentrum, og det er stor usikkerhet knyttet til når de ulike planforslagene eventuelt vil foreligge. Når kommunen selv tar ansvaret for regulering av gatene og torvet, vil ikke utviklingen av Teie sentrum være avhengig av når den enkelte grunneier/utbygger regulerer sine eiendommer. Kommunedirektøren legger også frem en sak om ulike gjennomføringsmodeller for infrastruktur i Teie sentrum, dette for å kunne sikre gjennomføring og utbygging av gater og torv i Teie sentrum.

Plangrunnlag

I kommuneplankart for Færder kommune, vedtatt 06.09.2023, er størstedelen av planområdet avsatt til sentrumsformål, men foreløpig planavgrensning omfatter også arealer avsatt til boligbebyggelse, park, og offentlig eller privat tjenesteyting.

I områdeplan nr. 92-2 Teie sentrum, stadfestet av Fylkesmannen 23.03.12, er området regulert til bolig, forretning, kontor, bevertning, parkeringshus, offentlig eller privat tjenesteyting og gatetun/parkering. Teie torv og «Blå kors» sin bygning er regulert som bevaringsverdig bygning og bygningsmiljø.

I områdeplan nr. 91-1 Teie senteret, vedtatt 12.11.08, er området regulert til forretning, veiformål og kombinert formål.

I reguleringsplan nr. 2012007 Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl., vedtatt 19.02.18, er området regulert til kombinert formål, veiformål og hensynssone bevaring kulturmiljø.

Fakta grunnlag

Plan- og bygningsloven kap. 12 – Reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven § 12-3 – Detaljregulering.

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

Kommuneplankart med bestemmelser og retningslinjer for Færder kommune, vedtatt 06.09.2023.

Reguleringsplan nr. 92-1 Teie senteret, vedtatt 12.11.08

Områdeplan nr. 92-2 Teie sentrum, stadfestet av Fylkesmannen 23.03.12

Reguleringsplan nr. 2012007 Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen 31 m.fl., vedtatt 19.02.18

Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE) for Teie, februar 2018.

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

Sammenstilling av vedtak i KS-sak 002/23 «Premisser og føringer for Teie sentrum, vedtatt 08.02.23 og vedtak i KS-sak 068/24 «Avklaring av overordnede premisser for Teie sentrum», vedtatt 19.06.24.

Alternative løsninger

Det er lagt ved to alternative forslag til planavgrensning, kommunedirektøren anbefaler at alternativ 1 vedtas som planavgrensning.

Alternativ 1

Planavgrensningen for alternativ 1 omfatter Teie torv, Teie kirke med barnehagen, og Torvet 1.

Planavgrensningen inkluderer også Smidsrødveien, fra Kirkeveien til Teglverksveien, samt del av Ørsnesalléen, Holmenveien og Teglverksveien. Øvrige utbyggingsområder i Teie sentrum forutsettes løst i egne reguleringsplaner. Coop-tomta og bank-tomta skal ikke være en del av reguleringsplanen selv om de ligger innenfor planavgrensningen. Eiendommene er en del av planavgrensningen fordi det ikke er endelig avklart hvor planavgrensningen mot disse eiendommene skal være. Detaljert planavgrensning vil komme frem i planforslaget.

I alt. 1 anbefales det å ikke regulere inn «Kirkeveggveien». I følge de vedtatte premissene og føringene for Teie sentrum skal «Kirkeveggveien» etableres som ny tverrforbindelse mellom Ørsnesalléen og Teglverksveien. «Kirkeveggveien» ble lagt inn i gatebruksplanen etter ønske fra eierne av COOP-tomta. Holmenveien skulle da bygges om til gs-vei. Med denne løsningen vil COOP-tomta kunne bygges ut med boliger mot øst, og utearealer mot vest. Senere kom også ønsket fra eierne av COOP-tomta om «knekken» i Teglverksveien. Dette vil gi en rektangulær eiendom som ville være enklere å bygge ut og gi mulighet for større utnyttelse av eiendommen. «Knekken» i Teglverksveien og etablering av «Kirkeveggveien» vil være et dyrere alternativ og kreve mer areal til gater enn å beholde Teglverksveien og Holmenveien slik de ligger i dag. Kommunedirektøren anbefaler derfor at disse løsningene utgår og at det bygges fortau langs Teglverksveien og Holmenveien. Dette vil kreve minimalt med grunn fra COOP-tomta. Utforming av krysset

Holmenveien/Ørsnesalléen vil vurderes i planprosessen videre.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av reguleringsplanen med planavgrensningen vist som alt. 1.

Alternativ 2

Alternativ 2 for planavgrensning samsvarer i hovedsak med alternativ 1, men inkluderer “knekken” i Teglverksveien. Bakgrunnen for dette alternativet er som nevnt over at grunneier av COOP-tomta ønsker at Teglverksveien skal gjøre en knekk mot sør i vestre del av veien, slik at de får et rektangulært utbyggingsområde, noe som gir en bedre arealutnyttelse og økt utbyggingspotensial. I dette alternativet legges det også opp til å regulere for “Kirkeveggveien”.

Kommunedirektøren anbefaler ikke dette alternativet, da det er viktig å bevare de historiske gateløpene og dagens siktlinje mot den gamle hvalfangervillaen. Samtidig vil det være betydelig dyrere å bygge ny del av Teglverksveien i stedet for å bevare dagens gateløp og legge fortau langs gata.

Felles for begge alternativene:

Gate gjennom trekanttomta reguleres i forbindelse med detaljregulering av trekanttomta, og er ikke en del av reguleringsplanen for Teie torv.

Planavgrensningen inkluderer noe ekstra areal langs gatene fordi det kan bli behov for midlertidig anleggs- og riggområder.

Planavgrensningen berører delvis planområdet til detaljregulering nr. 2012001 for Grindstukrysset. Dette planarbeidet ble vedtatt igangsatt 10.01.2013, men er ikke videreført, da det ble valgt en alternativ løsning for ombygging av Grindstukrysset som avvek fra den opprinnelige planen. På bakgrunn av dette anbefales det at reguleringsarbeidet avsluttes, og at planavgrensningen fjernes fra kommunens kartinnsyn.

Vurderinger

Gjennomføringsmodell

Kommunedirektøren anbefaler at realisering av tiltak for Teie torv og de omkringliggende gatene gjennomføres iht. det som er fremgår i sak om gjennomføringsmodell for infrastruktur i Teie sentrum.

Infrastruktur

Utforming av Smidsrødveien er ikke endelig fastsatt, men det skal tilrettelegges bedre for syklistene. Det må hensyntas at Smidsrødveien er en viktig trasé for buss og sykkel.

Ørsnesalléen er viktig skolevei, både for elever som bor på østsiden av Smidsrødveien, og elever som tar buss i Smidsrødveien. Plassering og utforming av bussholdeplass ved torget må utredes. Eksisterende kjøreadkomst til Teie kirke fra Ørsnesalléen skal stenges. Det skal etableres ny kjøreadkomst på nordsiden av bankbygget, fra Smidsrødveien. Gangadkomstene til Teie kirke må utredes.

Det meste av vann og avløp er utbygd og separert. Gode overvannsløsninger og sikre flomveier vil være viktig tema i utarbeidelsen av reguleringsplanen. Renovasjonsløsning for torget, barnehagen, Teie kirke og Torvet 1 må utredes.

Parkering

Parkeringsløsninger for Torvet 1, Teie kirke og barnehagen må vurderes ved utarbeidelse av planforslaget og kan vurderes lagt ved torget. For barnehagen er det også ønskelig med mulighet for å stoppe langs Teglverksveien for levering til barnehagen. Funksjonelle sykkelparkeringsplasser må legges i tilknytning til torget. Parkering for de ulike utbyggingsprosjektene på Teie skal løses på egen grunn.

Uteoppholdsarealer og lek

Det skal utarbeides en overordnet illustrasjonsplan for torget som viser aktiviteter, møblering, vegetasjon, adkomst til Teie kirke, parkering og ev. areal for lek. Det er viktig med gode møteplasser, aktivitet på torget og at det tilrettelegges for alle aldre og alle funksjonsnedsettelse. God utforming og bruk av materialer i god kvalitet må også legges til grunn.

Lekeareal på torget og mulighet for samarbeid med barnehagen om felles bruk av deres uteareal må vurderes.

Kulturminner

Det er utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) for Teie. Analysen trekker særlig fram betydningen av reguleringsplanen for Nøtterø Haveby i utviklingen av Teie. Kommunedirektøren vurderer at det viktig å bevare de historiske gateløpene, samt trekker langs gatene.

Naturmangfold

Innenfor planområdet er det registrert utvalgt naturtype hule eiker ved Ørsnesalléen og Smidsrødveien. Disse må reguleres med hensynssone. Svenskeasalene på torget bør bevares. Det er også observert flere rødlistede arter i planområdet: Gulspurv, gråspurv, grønnfink, stær, tårnseiler, fiskemåke gråmåke, ferskenstorpigg (sopp) og nordflaggermus.

Det må gjøres en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 ved behandling av planforslaget.

Forurensning

Det må utredes støy for barnehagen ved økt trafikk i Teglverksveien og støy ved eventuell lek på torget. Luftforurensning må også utredes.

Grunnforhold

Planområdet er vurdert iht. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred i rapport om geotekniske vurderinger for Teie – Ørsnes datert 07.09.2023 og det er ikke fare for områdestabiliteten. Lokalstabiliteten må vurderes før gjennomføring av tiltak.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning. Den vil ikke falle inn under §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes, og det skal heller ikke reguleres til formål som etter § 8 må vurderes om de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som kan utløse krav til konsekvensutredning. Planen er, slik den er skissert, i samsvar med forslag til overordnet plan som er konsekvensutredet og planlegges sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Med bakgrunn i dette legger kommunedirektøren til grunn at det ikke er krav til konsekvensutredning i denne plansaken. Selv om kommunedirektøren vurderer det slik at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning, understrekes likevel viktigheten av å utrede og synliggjøre planens virkninger for miljø og samfunn grundig i planbeskrivelsen med tilhørende temautredninger.

Folkehelse

Formålet med reguleringsplanen er å utvikle Teie torv til å bli en attraktiv og sosial møteplass for besøkende og beboere i Teie sentrum. Det skal legges til rette for at Teie sentrum skal bli et trygt og trafiksikkert sted for myke trafikanter. Dette anses som positive tiltak for folkehelsen. Temaet vil vurderes nærmere i planforslaget.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planoppstart for detaljregulering nr. 2025005 Teie torv igangsettes, med planavgrensning vis som alternativ 1, datert 20.05.25. Det reguleres ikke for ny gate langs Teie kirke ("Kirkeveggveien") eller for "knekk" i Teglverksveien.

Fremdrift

Planvedtak sommer 2026.

