

Teie sentrum

Forslag til gjennomføringsmodell



Nils Olav Berge

19.06.2025

Erfaringer



Vestby sentrum



Marviksletta i Kristiansand



Hamar strandsone



Nedre Malmø i Mandal



Fjordbyen Lier og Drammen



Lumber i Kristiansand

Kommunes mål for Teie sentrum

- Teie sentrum skal utvikles med tanke på handel, kontor, tjenesteyting og boliger.
- Gjøre Teie til et mer attraktivt sted enn det er i dag, med økt besøk og opphold.
- Sikre fremkommelighet for alle trafikantergrupper.
- Gjøre Teie sentrum trygt og trafikksikkert for myke trafikanter.



Prioritert i Bypakka.

Status

- Teie sentrum er i utvikling med en rekke pågående planprosesser.
- Utviklingen krevere oppgradering av offentlig infrastruktur i et betydelig omfang.
- Tiltakene vil bli knytte til delområdene i form av rekkefølekrav.



Betyr at tiltakene må være opparbeidet eller sikret med avtale før planene kan realiseres.

- Tiltakene er omfattende og kostbare, og krever en helhetlig og sammenhengende utbygging.
- Ingen grunneier/utbygger er i stand til å ta ansvar for å realisere tiltakene (organisatorisk eller finansielt).
- Vanskelig å se at grunneierne kan etablere en egen utbyggingsorganisasjon.



Hvordan motvirke at utviklingen stopper opp?

Grunneiernes utgangspunkt

- Flere ønsker utvikling og har meldt oppstart
- Avhengig av visshet og trygghet om
 - økonomisk gjennomføringsevne - hva blir kostnadene?
 - modell for gjennomføring - hvem tar ansvar for realisering av tiltakene?
- Noen kan være uenig i løsninger



Trenger innsikt/forståelse, forutsigbarhet og trygghet for likebehandling

Trenger planavklaring som grunnlag for drøfting og avtaleforhandlinger

Fellestiltak og interne anlegg



Fellestiltak:

- Smidsrødveien - fylkesvei.
- Teglverksveien
- Holmenveien
- Del av Ørsnesalleén
- Kirkeveggveien (vurderes)
- Torvet
- Eventuell oppgradering av VA



Realisering og finansiering er et fellesansvar mellom hele utbyggingsområdet og det offentlige

Interne anlegg:

- Tiltak som følger av opparbeidelsesplikten
- Tiltak som knyttes direkte til delområdene i form av rekkefølgekrav



Delområdenes ansvar alene

Forslag til gjennomføringsmodell

Kommunen og fylkeskommunen bør/må ta en aktiv tilretteleggerrolle.

Ansvarsavklaring:

- Fylkeskommunen og kommunen bygget ut fellestiltakene , med økonomisk bidrag fra grunneierne/utbyggere.
- Grunneierne/utbyggerne tar ansvar for alle tiltak innenfor egne delfelt.

Finansiering:

- Kostnadene til fellestiltakene skal fordeles mellom de private og det offentlige.
- Finansieringsmodell med fastsettelse av bidragsbeløp utarbeides når kostnadene er kalkulert.
- Det anbefales at kommunen og fylkeskommunen forskutterer grunneiernes/utbyggernes andel inntil utbygging finner sted.
 - Finansieringskostnadene kompenseres ved indeksregulering av bidragene.

MVA kompensasjon:

- Grunneierne/utbyggerne tilbys MVA kompensasjon for offentlige tiltak innenfor egne delområder iht. fastsatt politikk.

Avtaleinngåelse og avtaleoppfølging:

- Kommunen sikrer utbyggernes bidragsforpliktelse gjennom utbyggingsavtaler/frivillige avtaler **før** arbeidene starter, også for fylkesveien.

Risikofaktorer og forutsetninger

- Grunneierne vil ikke forplikte seg før arbeidene starter
 - ➡ Utviklingen stopper, rekkefølgekrav til enkeltplaner, refusjon etter plan- og bygningsloven
- Byggherrerisiko (kostandsrisiko, finansieringsrisiko)
 - ➡ Motvirke gjennom grundige forberedelser, avtaleverk og tett oppfølging
- En robust byggherreorganisasjon,
 - ➡ Administrasjonen må tilføres ressurser for å håndtere oppgaver og forpliktelser som følger av modellen

Videre saksgang

Aktiviteter:

- Kostnadsberegne fellestiltakene
- Utarbeide forslag til kostnadsfordeling og finansieringsmodell
- Vinne forståelse og tilslutning blant grunneierne
- Forankre politisk i egen sak
- Ferdigstille regulering og inngå avtaler

Tentativ fremdriftsplan:

- 2026: Vedtatt detaljregulering for Teie torv og de omkringliggende gatene
 - 2026: Avtalefeste bidrag til fellestiltak
-

- 2027: Detaljplanlegging og forberedende arbeider (grunnnerverv mm.)
- 2028: Anleggsstart

Modellen sikrer kvalitet og attraktivitet i en tidlig fase

En VINN - VINN - situasjon for kommunen og utviklere!