

Teie sentrum

Formannskap 03.09.2025



Reguleringsplan for Teie torv

- Inkluderer torget, kommunale veier (Teglverksveien, Holmenveien, Ørsnesalléen og muligens Kirkeveggveien (alt. 2)) og fylkesvei (Smidsrødveien fra veidele til Teglverksveien).
- Følgende vurderinger inngår i det videre planarbeidet:
 - Infrastruktur: Detaljering av veier, vann, avløp og overvann.
 - Parkering: Parkeringsløsninger for Torvet 1, Teie kirke og barnehagen. Sykkelparkering.
 - Uteoppholdsarealer og lek.
 - Kulturminner (DIVE-analysen).
 - Naturmangfold (hule eiker, svenskeasealer på torget, rødlistede arter).
 - Forurensning (særlig støy, men også støv og avrenning).

Alt. 1 - Uten Kirkeveggveien og knekken



Alt. 2 – Med Kirkeveggveien og knekken



Viktig at kommunen regulerer alle gatene , slik at de er ferdig regulerte når midlene fra Bypakka foreligger.

Alt. 1. Vedtatt av hovedutvalget

Smidsrødveien fra Veidelet til Teglverksveien

Ørsnesalleen fra Grindstukrysset til Tverrveien

Teglverksveien fra Smidsrødveien til Holmenveien

Og Holmenveien fra Teglverksveien til Ørsnesalleen

Banken og Cooptomten ligger innenfor avgrensningen, men er ikke tenkt løst i denne planen men med egne detaljreguleringer.

Kirkeveggveien skal ikke reguleres i dette alternativet.

Kommunedirektøren anbefaler alt. 1

Alt. 2

Samme som alt. 1, men med utvidet avgrensning mot Holmenveien 1 for å kunne regulere knekken på Teglverksveien.

Alternativ 2 legger opp til regulering av Kirkeveggveien også.

Gjennomføringsmodell - Bakgrunn

- Utbyggere ønsker større forutsigbarhet for pålagte kostnader.
- Alle delområdene er avhengige av felles infrastruktur.
 - Krevende for hver enkelt utbygger å bygge ut «sin» del av den felles infrastrukturen.
- Ingen av utbyggerne kan stå for alt av opparbeidelse alene.
- Vanskelig å etablere en felles utbyggerorganisasjon.
- Krav til opparbeidelse av både kommunal- og fylkesvei.



Forslag til gjennomføringsmodell

Kommunen og fylkeskommunen bør/må ta en aktiv tilretteleggerrolle. Ansvarsavklaring:

- Fylkeskommunen og kommunen bygger ut fellestilltakene (Smidsrødveien, kommunale veianlegg og torget), med økonomisk bidrag fra grunneierne/utbyggere.
- Grunneierne/utbyggerne tar ansvar for alle tiltak innenfor egne delfelt.

Finansiering:

- Kostnadene til fellestilltakene 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/utbyggeres 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 utbyggeres bidragsforpliktelse gjennom utbyggingsavtaler/frivillige avtaler **før** arbeidene starter, også for fylkesveien.



Kommunen tar ansvar for opparbeidelse av infrastruktur.

Sikrer at anleggene kan opparbeides raskere og samlet.

Tilrettelegger for at delprosjektene kan komme raskt i gang.

Kommunen tar ansvar for opparbeidelse av kommunale veianlegg og torg.

Fylkeskommunen/bypakka tar ansvar for opparbeidelse av Smidsrødveien.

Utbyggere får forutsigbarhet for kostnadene til infrastruktur.

Utbyggerne må betale for tiltak innenfor egne delfelt, f.eks. intern gate til parkering, på Trekanttomta: interne gater og plasser

Finansiering:

- Utbygger betaler anleggsbidrag basert på opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven.
- Når kostnadene foreligger fastsettes bidragssats pr. kvm (BRA).
- Differensieres med forskjellige satser for bolig, forretning eller annet utbyggingsformål.
- Resterende finansieres med midler fra bypakka (avsatt ca. 150 mill. til Teie).
- Kommunal gjennomføring gir utbygger umiddelbar og enkel mva. refusjon.

Gjennomføringsmodell – Risikofaktorer og forutsetninger

- **Forutsetninger**

- Inngått avtale med samtlige utbyggere.
- Vedtatt reguleringsplan for Teie torv.
- Styrking av administrasjonen for å kunne gjennomføre prosjektet.

- **Risikofaktorer**

- 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



Gjennomføringsmodell – Videre saksgang

- Kostnadsberegne fellestiltakene
- Utarbeide forslag til kostnadsfordeling og finansieringsmodell
- Prosess overfor grunneierne
- Forankre politisk i egen sak
- Ferdigstille regulering og inngå avtaler
- Kommunen har invitert grunneiere/utbyggere til møte om gjennomføringsmodell og kostnadsberegninger 29.09.25.

Fremdrift

