

Teie sentrum

Forslag til avtaler om gjennomføringsmodell og anleggsbidrag for infrastruktur

Formannskapet 02.09.2026



Bakgrunn og formål

- Utvikling av Teie sentrum til attraktiv og sosial møteplass.
- Helhetlig oppgradering av torg og omkringliggende gater.
- Tilrettelegging for boliger, handel og næring.
- Del av Bypakke Tønsberg-regionen.
- Behov for koordinert gjennomføring av infrastruktur i et område med mange grunneiere og flere utbyggingsprosjekter.

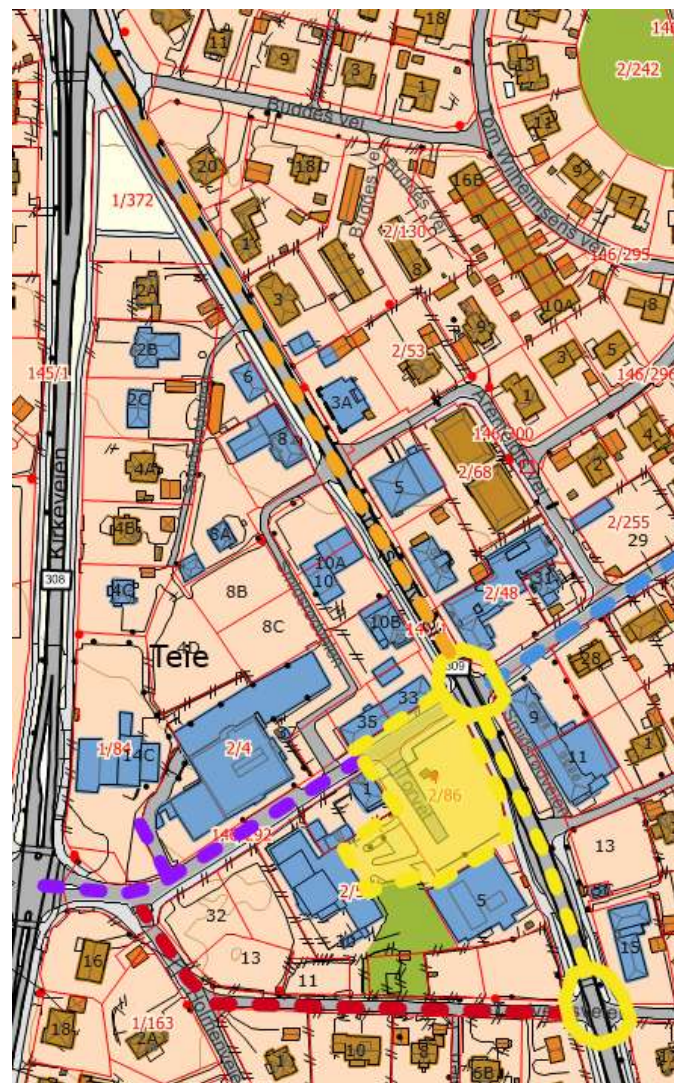


Gjennomføringsmodell

- Helhetlig og sammenhengende utbygging.
- Samfunnsøkonomisk og effektiv løsning.
- Forutsigbarhet knyttet til kostnader.
- Det offentlige tar byggherrerollen og tilhørende risiko.
- Kommunen forskutterer utbyggernes andel frem til utbygging finner sted.
- Utbyggere får direkte MVA-kompensasjon.
- Ikke utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kapittel 17, men frivillig privatrettslig avtale.
- Avtalen binder ikke kommunen som forvaltningsmyndighet, herunder senere behandling av detaljreguleringsplaner.



Kartutsnitt som viser torget og gatene som omfattes av gjennomføringsmodellen.



Kostnader og finansering

- Totale infrastrukturtiltak: ca. 121 mill. kr ekskl. mva.
- Offentlig andel: ca. 93,5 mill. kr ($\approx 77\%$)
- Utbyggerandel: ca. 27,5 mill. kr
- Bidrag:
 - 1 008 kr per m² BRA
 - + 400 kr per m² BRA bolig (områdelekeplass)



Økonomiske konsekvenser og risiko:

- **Forskutteringsrisiko:** Kommunen forskutterer utbyggenes andel av infrastrukturkostnadene, men tar risiko for lavere eller forsinket tilbakebetaling dersom utbygging uteblir eller blir mindre enn forutsatt. Risikoen kan reduseres ved trinnvis forskuttering og eventuelle tiltak i samarbeid med Bypakka.
- **Kalkylerisiko:** Usikkerhet i kostnadsanslag kan føre til økte utgifter for det offentlige dersom kostnadene er underestimert.
- **Gjennomføringsrisiko:** Det offentlige er byggherre og ansvarlig for gjennomføring av prosjektet, inkludert oppfølging av entreprenører og krav til helse, miljø og sikkerhet.
- **Grunnervervsrisiko:** Innebærer at det offentlige overtar risiko og kostnader ved eventuell forurensning, særlig knyttet til tidligere bensinstasjonsareal.



Detaljregulering nr. 2025005 Teie torv

- Avtalene er tett knyttet til detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv. De kan derfor ikke ferdigstilles før reguleringsplanen er endelig vedtatt.
- HPTM vedtok offentlig ettersyn av reguleringsplanen 06.05.26.
- Høringsfrist for offentlig ettersyn var 29.06.26. Det kom inn 17 uttalelser.
- I august har innspillene blitt gjennomgått.
- Planlagt fremdrift reguleringsplan: Sluttbehandling PTM 21.10.26, formannskapet 28.10.26 og endelig vedtak kommunestyret 04.11.26.

Kommunedirektørens anbefaling

- Avtalene godkjennes.
- Fullmakt til å ferdigstille og inngå avtaler.

