

PRINSIPPAVTALE VEDRØRENDE UTBYGGING AV FILIPSTAD

Avtalen inngås mellom Oslo kommune («OK») og Oslo Havn KF («HAV»),
i fellesskap kalt «Partene».

1. FORMÅL

Partene ønsker byutvikling på Filipstad.

Herværende avtale («Prinsippavtalen») sammen med områdereguleringsplanen for Filipstad («Områdereguleringsplanen»), legger til rette for videre arbeid med detaljreguleringsplaner og gjennomføringsavtaler på Filipstad. Dersom utviklingen av HAVs sine eiendommer på Filipstad skjer i regi av aksjeselskap eller annet rettssubjekt utenfor Oslo kommune, vil det i stedet for gjennomføringsavtaler inngås utbyggingsavtaler.

Formålet med Prinsippavtalen er å avklare forutsetningene for finansiering av infrastruktur på Filipstad, inkludert miljø- og byutviklingslokk over E-18 med Ring 1 over. Partene har til intensjon å inngå en overordnet gjennomføringsavtale for Filipstad basert på føringene i Prinsippavtalen.

Prinsippavtalen er ikke rettslig forpliktende og ingen del av avtalen skal forstås som et forhåndstilsagn som binder OKs forvaltningsmyndighet.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Prinsippavtalen gjelder eiendommene sør for E-18 som omfattes av Områdereguleringsplanen («Eiendommene»).

3. AVTALENS VARIGHET

Prinsippavtalen gjelder frem til den erstattes av en overordnet gjennomføringsavtale for Eiendommene, jf. punkt 9.

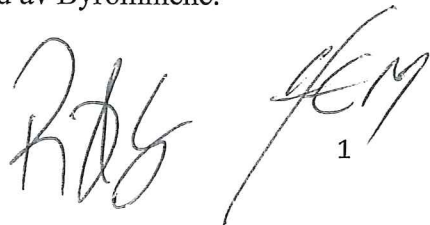
4. BYROMMENE

4.1. Organisering

OK er byggherre for utbyggingen av tiltakene i Områdereguleringsplanens rekkefølgebestemmelser som er kostnadsberegnet i Holte Consulting AS' rapport «Kostnadsberegning med grunnkalkyle og usikkerhetsanalyse av utbygging av offentlig infrastruktur på Filipstad» av 2. april 2014, heretter kalt «Byrommene». OK forestår Byrommene for egen regning og risiko med de forutsetninger som ellers følger av denne avtalen.

OK har til hensikt å opprette en egen etat som vil ha gjennomførings- og koordineringsansvar for Byrommene. OK har til hensikt å opprette gjennomføringsetaten så snart som mulig etter vedtakelse av Prinsippavtalen, blant annet slik at utvikling av Byrommene kan igangsettes raskt.

Etter ferdigstillelse forestår og bekoster OK all drift og vedlikehold av Byrommene.



4.2. Øvrig og fremdrift

Som del av helhetlig løsning har HAV til hensikt å vederlagsfritt

- a) overdra til OK arealer som er nødvendige i forbindelse med opparbeidelse av infrastrukturen.
- b) stille nødvendig areal til rigg og drift til disposisjon for OK.

Partene skal søke å koordinere sine byggeprosjekter for å unngå at noen av Partene får forsinkelser eller økte kostnader.

Partene utarbeider omforente fremdriftsplaner som skal sikre at alle rekkefølgebestemmelser oppfylles i tide.

5. MILJØ- OG BYUTVIKLINGSLOKK OVER E18

5.1. Organisering

Det er planlagt bygget et miljø- og byutviklingslokk over E18 på Filipstad med Statens vegvesen («SVV») som prosjekteier og byggherre.

Opparbeidelse av miljø- og byutviklingslokket over E-18 antas gjennomført i henhold til nærmere avtale mellom OK og SVV.

5.2. Fremdrift

Partene har som felles mål at miljø- og byutviklingslokk ferdigstilles innen 10 år etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Detaljreguleringsplanen for lokk over E-18 er vedtatt av Oslo bystyre.
- Overordnet gjennomføringsavtale mellom OK og HAV er vedtatt av Oslo bystyre
- Tiltaket er fullt ut finansiert
- Nødvendige arealer til rigg og drift er stilt til disposisjon slik at tiltaket kan gjennomføres på en rasjonell måte.
- Samtlige arealer tilknyttet tiltakene er overdratt til og overdratt av SVV

OK forventer at HAV etter vedtakelse av Prinsippavtalen, prioriterer sitt arbeid med utvikling av Eiendommene.

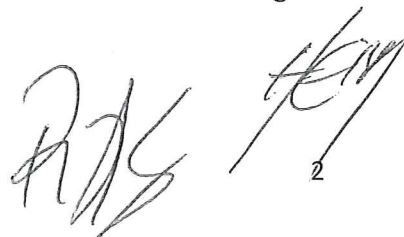
5.3. Øvrig

Det forutsettes at nødvendige arealer overdras mellom SVV og berørte grunneiere i den grad det er påkrevd for å bygge miljø- og byutviklingslokk over E18. OK vil bidra til å fasilitere en avtale om dette mellom SVV og HAV, som også omfatter frigjort areal fra E18 som skal byutvikles.

HAV skal stille nødvendig areal til rigg, drift og omkjøringsveier vederlagsfritt til disposisjon for SVV.

HAV skal ferdigstille og kostnadsfritt stille til disposisjon nødvendig fergeareal for omkjøringsveier i anleggsperioden slik at det ikke forsinkes SVVs fremdrift.

OK har risiko for avvik fra P50 med mindre avviket skyldes forhold som HAV er ansvarlig for.



6. FINANSIERING

HAV skal sammen med Bane NOR SF finansiere Byrommene, kostnadsberegnet til 1,2 mrd. P50 eks. merverdiavgift, jf. pkt. 4, og 1,4 mrd. av et miljø- og byutviklingslokk over E18, jf. pkt. 5. HAVs kontantbidrag utgjør som følge av dette kr 6.900 pr. m² BRA, basert på Områdereguleringsplanens utnyttelse i sørområdet. Hvis senere detaljreguleringer gir en annen utnyttelse enn Områdereguleringsplanen skal partene forhandle om en justering av det totale kontantbidraget som reflekterer disse endringene.

Kontantbidraget forfaller ved igangsettingstillatelse for det enkelte byggetiltak

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i 1. kvartal 2019, eller senere statistikk som avløser denne.

7. PARTENES FORUTSETNINGER

7.1. Partenes felles forutsetninger

Partene skal lojalt følge opp føringene som fremgår av Prinsippavtalen. Det er samtidig visse forutsetninger som må være oppfylt for at gjennomføring av avtalen skal være mulig, og Partene har derfor oppstilt enkelte forbehold, både i fellesskap og hver for seg.

Prinsippavtalen anses inngått fra det tidspunkt det foreligger vedtak av kompetent organ hos Partene.

7.2. OKs forutsetninger og forbehold

OK tar forbehold om at det inngås nødvendige avtaler med SVV vedrørende miljø- og byutviklingslokk over E18.

OK tar forbehold om at det oppnås enighet i Oslopakke 3-avtalen om resterende finansiering knyttet til miljø- og byutviklingslokk over E18.

OK tar forbehold om at kvalitetssikring av kostnadsoverslag (KS2) for miljø- og byutviklingslokk over E18 ikke vesentlig avviker fra kostnadsoverslaget av 2014.

7.3. HAVs forutsetninger og forbehold

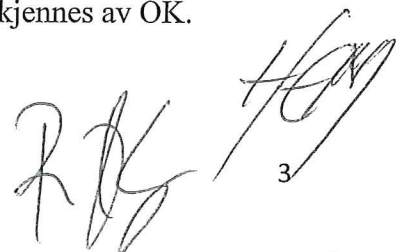
Dersom Områdereguleringsplanen vedtas med vesentlige endringer i forhold til byrådets innstilling til Områdereguleringsplanen, tar HAV forbehold om at endringene skal hensyntas i den overordnede gjennomføringsavtalen.

HAV ønsker at senere detaljreguleringsplaner åpner opp for høyere utnyttelse enn det som følger av Oslo byråds innstilling til Områdereguleringsplanen.

HAV planlegger for at utviklingen av Filipstad skal skje i regi av sitt eget datterselskap på tilsvarende måte som i Bjørvika.

HAV tar forbehold om at gjennomføringsavtalen skal styregodkjennes.

HAV tar forbehold om at det gjennomføres et tilfredsstillende samtidig kjøp og salg av arealer mellom HAV og Bane NOR SF som de respektive styrene i HAV og Bane NOR SF godkjenner. For HAVs del må slikt samtidig kjøp og salg dessuten godkjennes av OK.



Det skal søkes om bruk av havnekapitalen til andre formål enn havnevirksomhet. HAVs oppfyllelse av Prinsippavtalen og senere gjennomføringsavtaler forutsetter godkjenning fra Samferdselsdepartementet.

8. ØVRIGE FORHOLD/YTELSER

Partene skal tilstrebe moderne og miljøvennlige energiløsninger for Filipstad.

Basert på prinsippene avtalen bygger på, er HAV innstilt på å ta alle kostnader knyttet til ny fergeterminal på Filipstad.

Det skal avsettes en nærmere fastsatt andel boliger i området (maksimalt 10%) som OK kan erverve til markedspris.

Det skal legges til rette for avfallssug på Filipstad.

Oslo kommune vil ikke administrativt avvise detaljreguleringsplanforslag fra HAV selv om de medfører høyere utnyttelse, men legge dem fram for bystyret, med mindre byrådet vurderer at planforslaget er i strid med vesentlige forutsetninger for denne prinsippavtalen eller vesentlige byplanmessige forutsetninger i områdereguleringsplanen. For øvrig vises det til bystyrets vedtak i sak 201 behandlet i møte 17. juni 2009.

9. VIDERE SAMARBEID

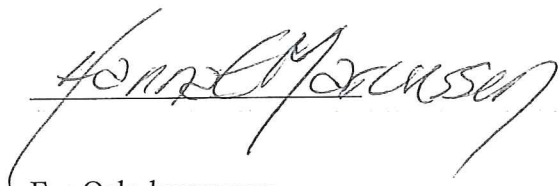
Partene skal etter vedtakelse av Områdereguleringsplanen samarbeide med tilstrekkelig avsatte ressurser. Partene skal lojalt følge opp Prinsippavtalen og Partene har til hensikt å inngå en overordnet gjennomføringsavtale så snart som mulig etter at kostnadsoverslagene er kvalitetssikret, jf. punkt 4 og 5.

HAV ønsker igangsetting av byggeprosjektet på Hans Jægers kvartal snarest mulig. Etter vedtakelse av Områdereguleringsplanen vil HAV derfor følge opp med en detaljreguleringsplan for Hans Jægers kvartal. Det tas sikte på at denne detaljreguleringsplanen, med en tilhørende gjennomføringsavtale, behandles så snart som mulig etter at Områdereguleringsplanen er vedtatt og forslag til detaljreguleringsplan er komplett. Både HAV og OK har til hensikt å bidra til raskest mulig fremdrift for Hans Jægers kvartal med de forbehold som følger av Prinsippavtalen.

10. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

11/4-19



For Oslo kommune

Dato:

11/4-19



For Oslo Havn KF