

PRINSIPPAVTALE VEDRØRENDE UTBYGGING AV FILIPSTAD

Avtalen inngås mellom Oslo kommune («**OK**») og Bane NOR Eiendom AS («**BNE**»), 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 utbyggingsavtaler på Filipstad.

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 juridisk bindende, overordnet utbyggingsavtale 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 utbyggingsavtale 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 BNE 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. ØVRIG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tiltakene som omfattes av øvrig teknisk infrastruktur framkommer i rapport fra Norconsult av 16.06.2015, «Plan for utbygging av offentlig infrastruktur for Filipstad. Kostnadsberegning av teknisk infrastruktur for planforslag 2.».

OK og BNE skal forhandle om organisering og en deling av disse kostnadene i forbindelse med inngåelse av overordnet utbyggingsavtale.

6. MILJØ- OG BYUTVIKLINGSLOKK OVER E18

6.1. 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.

6.2. 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 utbyggingsavtale mellom OK og BNE 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

6.3. 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 BNE, som også omfatter frigjort areal fra E18 som overtas og byutvikles av BNE.

BNE skal stille nødvendig areal til rigg, drift og omkjøringsveier, som vist som «rigg- og anleggsområde» i detaljreguleringsforslag for E18-prosjektet, vederlagsfritt til disposisjon for SVV.

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

7. FINANSIERING

BNE skal sammen med Oslo Havn KF 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. BNEs bidrag utgjør som følge av dette 7.100 kr pr. m² BRA, basert på Områdereguleringsplanens utnyttelse i sørområdet. Det skal i bidraget gjøres fradrag for kr 1.000 per m² BRA for beregnede tapte leieinntekter for arealer til midlertidige omkjøringsveier, rigg og drift til etablering av miljø- og byutviklingslokk over E18 og Ring 1 på toppen av lokket. Resterende bidrag etter fradraget blir NOK 6.100 kr pr. m² BRA, som skal betales som kontantbidrag.

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.

8. PARTENES FORUTSETNINGER

8.1. 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.

8.2. 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 en lovlig forskutteringsmodell.

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

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

8.3. BNEs forutsetninger og forbehold

Dersom Områdereguleringsplanen vedtas med endringer i forhold til byrådets innstilling til Områdereguleringsplanen, herunder lavere utnyttelse, tar BNE forbehold om at endringene skal hensyntas i den overordnede utbyggingsavtalen.

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

BNE tar forbehold om at utbyggingsavtaler skal styregodkjennes.

BNE tar forbehold om at det gjennomføres et tilfredsstillende samtidig kjøp og salg av arealer mellom BNE og OK før inngåelse av overordnet utbyggingsavtale

9. ØVRIGE FORHOLD/YTELSE

Partene skal tilstrebe moderne og miljøvennlige energiløsninger for 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 BNE 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.

10. 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 utbyggingsavtale så snart som mulig etter at kostnadsoverslagene er kvalitetssikret, jf. punkt 4 og 5.

11. PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

14/5 19



For Oslo kommune

For Bane NOR Eiendom AS

Vedlegg:

1. Rapport fra Holte Consulting AS, «Kostnadsberegning med grunnkalkyle og usikkerhetsanalyse av utbygging av offentlig infrastruktur på Filipstad» av 2. april 2014.
2. Rapport fra Norconsult, «Plan for utbygging av offentlig infrastruktur for Filipstad. Kostnadsberegning av teknisk infrastruktur for planforslag 2.» av 16. juni 2015.