

UTBYGGINGSAVTALE

for

Høyspent Skullerud

Gnr./bnr. 168/57 m.fl.



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Olaf Helsets vei 5 AS

Org.nr.: 990 691 258

heretter betegnet Olaf Helsets vei 5 AS

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget Olaf Helsets vei 5 AS skal yte i forbindelse med opparbeidelse av Ytelsen.
EBY:	Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer og eventuelt andre matrikkelenheter som Ytelsen skal opparbeides på.
Justeringsavtale:	Eventuell avtale om overføring av justeringsrett og/eller justeringsplikt for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med opparbeidelse av Ytelsen.
Kommuneplanen:	Kommuneplanens arealdel for Oslo kommune (KPA) «Oslo mot 2030», vedtatt av Oslo bystyre den 23.09.2015, jf. vedlegg 1.
Kontantbidrag:	Den delen av Ytelsens kostnad som OK skal betale kontant til Olaf Helsets vei 5 AS for gjennomføring av Ytelsen.

Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning av 17.03.2025 for nedgraving av høyspent på Skullerud utarbeidet av Norconsult, jf. vedlegg 4.
Ytelsen:	Tiltak omfattet av Kommuneplanen § 17-2, hensynssone H-820-1 som skal opparbeides av Olaf Helsets vei 5 AS, jf. vedlegg 3.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

Skullerud er utpekt som et prioritert stasjonsnært område, avsatt til utviklingsområde for bymessig utforming i ytre by, i Kommuneplanens arealdel 2015 – Oslo mot 2030 (KP2015) og kommuneplanens samfunnsdel 2018. Området omfattes av hensynssone for krav om felles planlegging og gjennomføringssone omforming - Høyspentlinje (H-820-1). H-820-1 gjelder høyspentlinjer som skal fornyes eller oppgraderes innenfor et område med denne hensynssonen, bør legges i jordkabel jf. KPA § 17.2. Hensynssonen med tilhørende bestemmelser er angitt for viktige forhold som må hensyntas ved fremtidig utvikling og skal sikre at høyspentlinjer legges i kabel for fremtidig byutvikling.

Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av nedgraving av høyspentkabelen i henhold til KPA § 17-2, herunder finansiering, gjennomføring og ansvars- og risikoforhold.

Denne utbyggingsavtalen regulerer kun tiltak knyttet til nedlegging av høyspentkabel på Skullerud. Partene er videre enige om at det skal utarbeides og inngås en egen utbyggingsavtale som skal sikre oppfyllelse og gjennomføring av de øvrige rekkefølgebestemmelsene fastsatt i detaljreguleringen for Olaf Helsets vei 5 m.fl.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Område i Kommuneplanen

Det aktuelle området i Kommuneplanen (Skullerud) fremgår av vedlegg 2, og omfatter *hele eller deler av* følgende gårds- og bruksnummer: 168/101, 168/98, 168/71, 168/73, 168/86, 168/62, 168/159, 168/151, 168/57, 168/41, 168/68, 168/84, 168/157, 168/158, 168/1, 168/118, 168/44, 168/45, 168/42, 168/55, 168 /109, 168/110, 168/105, 168/155, 168/163, 168/156, 168/162.

4.2 Eiendommen

Partene er enige om at høyspentkabelen skal legges i trase benevnt alternativ 1 som vist på kartskisse, jf. vedlegg 3. Videre prosjektering og dialog med myndigheter forventes å gi justeringer av traséen, som også kan omfatte hvordan T-banen krysses.

Dersom det ikke gis konsesjon for denne løsningen skal partene lojalt samarbeide for å finne en ny løsning som innebærer at Ytelsen kan gjennomføres innenfor Utbyggingsavtalens

rammer. Avviker løsningen vesentlig fra disse rammene, bortfaller Utbyggingsavtalen, se punkt 8.

Eiendommen hvor høyspentkabelen skal legges ned omfatter følgende matrikkelenheter: gnr./bnr. 168/45, 168/42, 168/44, 168/55, 168/57, 168/101, 167/1, 162/10. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

OK er formell hjemmelshaver av gnr./bnr: 162/10, 167/1, 168/45, 168/42, 168/44 og 168/55. Se punkt 7.2 og 7.3 for midlertidig bruksrett til kommunal grunn.

5 BESTEMMELSER

5.1 Ytelsen

Tiltaket om nedlegging av høyspentkabel fremgår av bestemmelsene i Kommuneplanen § 17-2, som lyder som følger:

§ 17.2 Hensynssone omforming H-820-1 og H-820-2 (jf. pbl § 11-8 e))

Retningslinjer:

- ***Ved fornyelse/oppgradering av høyspentlinjer i regional- og sentralnettet, innenfor områder avgrenset med hensynssone H-820-1, bør disse legges i jordkabel.***
- *Ved ombygging eller etablering av trafostasjoner, innenfor områder avgrenset med hensynssone H-820-2, skal det vurderes utførelse av gassisolerte anlegg.*

Den aktuelle Ytelsen gjelder høyspentlinje i hensynssone H-820-1.

6 OLAF HELSETS VEI 5 AS' PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Olaf Helsets vei 5 AS skal yte et Anleggsbidrag estimert til kr 89 000 000,- per 3. kvartal 2025. Anleggsbidragets størrelse utgjør 50% av den estimerte totalkostnaden for Ytelsen, med fradrag for bidrag til Ytelsen som er innbetalt fra øvrige utbyggingsavtaler i området.

Anleggsbidraget er beregnet med følgende forutsetninger:

Den estimerte totalkostnaden for Ytelsen er i henhold til Kostnadsberegningen beregnet til kr 186 000 000 per 3. kvartal 2025. Kostnaden inkluderer merverdiavgift (MVA).

Med fradrag for kr 8 000 000,- som er innbetalt fra øvrige utbyggingsavtaler i området, utgjør ytelsens resterende kostnad kr 178 000 000,-.

Partene fordeler den resterende kostnaden med 50% på hver, tilsvarende kr. 89 000 000,-.

6.2 Ytelsen

6.2.1 Opparbeidelse

Olaf Helsets vei 5 AS skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Ytelsen. Dette betyr at Olaf Helsets vei 5 AS på den ene siden har ansvaret alene for eventuelle kostnadsoverskridelser sammenlignet med antatte kostnader, og på den andre siden alene beholder eventuelle kostnadsbesparelser og tilskudd.

Ytelsen omfatter nedlegging av høyspentkabel, og er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 3.

Olaf Helsets vei 5 AS beslutter alene om og når Ytelsen skal gjennomføres.

6.2.2 Gjennomføring

Olaf Helsets vei 5 AS er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra relevante myndigheter i forbindelse med bygging av Ytelsen.

Olaf Helsets vei 5 AS plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Olaf Helsets vei 5 AS er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra berørte grunneiere i forbindelse med bygging av Ytelsen. Se punkt 7.2 og 7.3 for midlertidig bruksrett til kommunal grunn.

Partene er enige om at det trolig er hensiktsmessig å gjennomføre omlegging og oppgradering av V/A-ledninger, samtidig med gjennomføring av Ytelsen.

Olaf Helsets vei 5 AS går i egne forhandlinger med Vann- og avløpsetaten om avtaler som gjelder omlegging og oppgradering av overføringsledning for vann som skal ligge i samme trasé som nedgravd høyspentkabel.

Partene skal samarbeide effektivt og lojalt for å sikre gjennomføring av tiltaket snarlig. Partene dekker egne omkostninger.

6.2.3 Reglene om offentlige anskaffelser

Dersom kostnadene for Olaf Helsets vei 5 AS anskaffelse av bygg- og anleggsarbeid i forbindelse med nedgraving av høyspentkabel blir lavere enn det estimerte beløp som fremgår av denne avtalen, slik at kommunens bidrag til anskaffelsen overstiger 50%, forplikter Olaf Helsets vei 5 AS seg til å følge lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Olaf Helsets vei 5 AS holde OK skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av OK. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har Olaf Helsets vei 5 AS rett og plikt til å bistå OK.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidraget

7.1.1 Størrelse

OK plikter å yte et kontantbidrag pålydende kr 89 000 000,-.

I tillegg plikter OK å utbetale kr 7 959 760,- med tillegg av rente som er innbetalt som kontantbidrag i henhold til utbyggingsavtalen for Johan Scharffenbergs vei 91-93.

7.1.2 Regulering av Kontantbidraget

Kontantbidraget på kr 89 000 000,- justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i K3 2025, eller senere statistikk som avløser denne.

Utbetalingen fra tidligere innbetalte kontantbidrag på til sammen kr 7 959 760,- tillegges en rente beregnet slik: Nibor 6 måneders rente + 1 % rente per år fra faktisk innbetalingsdato til den dato utbetaling skjer.

Kontantbidragene ble innbetalt på følgende tidspunkt:

11.01.2018:	kr 5 558 380,-
07.01.2019:	kr 2 401 380,-
Totalt:	kr 7 959 760,-

7.1.3 Forfall og oppgjør

Opgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 30 dager. Olaf Helsets vei 5 AS skal sende OK påkrav tidligst 14 dager etter at kopi av konsesjon etter energiloven for Ytelsen er oversendt OK. Tidspunkt for utbetaling kan likevel tidligst skje i 2027, med unntak av den delen av Kontantbidraget som kommer fra utbyggingsavtalen for Johan Scharffenbergs vei 91-93. Kommunen vil etterstrebe å utbetale denne delen av Kontantbidraget tidligere på forespørsel fra utbygger.

Før kontantbidraget utbetales, skal Olaf Helsets vei 5 AS utstede en påkravsgaranti tilsvarende det samme beløp som skal utbetales. Påkravsgarantien skal stilles fra en finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon fra norske myndigheter. OK forbeholder seg retten til å prøve garantistillers kredittverdighet før aksept av påkravsgarantien. Påkravsgarantien gjelder frem til Olaf Helsets vei 5 AS kan dokumentere at Ytelsen er opparbeidet. Kommunen vil dekke 50% av dokumenterte kostnader til påkravsgarantien, oppad begrenset til 1 MNOK som utbetales sammen med Kontantbidraget.

Alternativt vil kommunen godta en morselskapsgaranti eller tilsvarende som gir kommunen tilstrekkelig sikkerhet.

Garantien skal være utformet etter malen inntatt i vedlegg 6.

7.1.4 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom Olaf Helsets vei 5 AS ikke har igangsatt opparbeidelse av Ytelsen innen 31.12.2035, kan OK kreve Kontantbidraget tilbakebetalt. Dette gjelder hele beløpet som er utbetalt fra ok.

Dersom OK ikke selv har igangsatt opparbeidelse av Ytelsen innen 2045, vil delen av bidraget som er innbetalt i henhold til utbyggingsavtalen for Johan Scharffenbergs vei 91-93 med tillegg av rente tilbakebetales til BAJ Eiendom AS, org. nr. 986 386 467, eller til den BAJ Eiendom AS utpeker som mottaker av beløpet.

Partene ser for seg at detaljreguleringsplanen for Skullerudbyen og konsesjon for Ytelsen er vedtatt senest i løpet av 2027. Fristene forskyves dersom endelige vedtak i både konsesjonsprosessen og detaljreguleringsprosessen for Skullerudbyen blir vesentlig forsinket, men senest innen 31.12.2040.

Krav om tilbakebetaling skal være skriftlig, og angi nøyaktig tidspunkt for og størrelse på innbetalt kontantbidrag.

Ved tilbakebetaling tillegges beløpet en rente beregnet slik: Nibor 6 måneders rente + 1 % rente per år fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

7.1.5 Tilbakebetaling av kontantbidrag knyttet til merverdiavgift (MVA) ved inngåelse av Justeringsavtale

Dersom det inngås en Justeringsavtale som innebærer at Olaf Helsets vei 5 AS får hentet tilbake deler av MVA-kostnaden i forbindelse med opparbeidelsen av Ytelsen, kan OK kreve deler av Kontantbidraget tilbakebetalt. Delen av Kontantbidraget som kan kreves tilbakebetalt av OK begrenser seg til 50% av MVA-kostnaden som Olaf Helsets vei 5 AS får hentet tilbake gjennom justeringsavtalen, begrenset oppad til en forholdsmessig andel av kommunens kontantbidrag, og tilbakebetales i henhold til justeringsperioden i Justeringsavtalen.

Olaf Helsets vei 5 AS plikter å gi beskjed til OK dersom en slik Justeringsavtale er inngått, samt oversende til OK inngått Justeringsavtale med vedlegg senest 14 dager etter avtaleinngåelsen for justeringsavtalen.

7.2 Midlertidig bruksrett til kommunal grunn forvaltet av BYM i forbindelse med opparbeidelsen

Olaf Helsets vei 5 AS skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. Olaf Helsets vei 5 AS får tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

7.3 Midlertidig bruksrett til kommunal grunn forvaltet av EBY i forbindelse med opparbeidelsen

EBY plikter å gi Olaf Helsets vei vederlagsfri bruksrett til det arealet som er nødvendig for at Olaf Helsets vei får gjennomført Ytelsen på en rasjonell måte. Olaf Helsets vei 5 AS skal

varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid. Partene er videre innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger. I den perioden Olaf Helsets vei 5 AS tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, og arealet ikke skal opparbeides som Ytelsen, er Olaf Helsets vei ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter Olaf Helsets vei 5 AS snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt. Bruksretten til arealet nevnt i dette punktet opphører ved ferdigstilling av Ytelsen ved at ny ledningseier overtar Ytelsen.

7.4 Varig bruksrett i forbindelse med jordkabel

Bruksrett i forbindelse med varig etablering av jordkabel, avtales direkte mellom EBY og Elvia AS.

8 BORTFALL

Dersom Ytelsen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Kommuneplanen, eller det inntrer andre vesentlige endringer i forutsetningene for Utbyggingsavtalen, bortfaller Utbyggingsavtalen. Dette punkt 8 gjelder ikke dersom arbeidet med å opparbeide Ytelsen er igangsatt av Olaf Helsets vei 5 AS.

9 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

10 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av kompetent kommunal myndighet.

11 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til Olaf Helsets vei 5 AS sendes til:

E-post: post@aoe.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum

0105 OSLO

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

12 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Kommuneplanens arealdel «Oslo mot 2030»
2. Kart over området - Skullerud
3. Kartskisse – Ytelsen
4. Kostnadsberegning
5. Firmaattest for Olaf Helsets vei 5 AS
6. Mal for påkravsgaranti

13 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Kristian Kinn
Olaf Helsets vei 5 AS