

UTBYGGINGSAVTALE

for

Lofsrudveien 1

Gnr./Bnr. 180/588



Illustrasjon: atparkitekter

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Søndre Nordstrand Muslimske Senter

Org.nr.: 987627824

heretter betegnet SNMS

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget: Det totale bidraget SNMS skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget.

BRA: Bruksareal for bebyggelse beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.

BYM: Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.

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 tilhørende SNMS som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.

Igangsettingstillatelse: Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).

Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som SNMS skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 12 (Endelig nummerering avventer fastsatt plan) som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av 13.11.2024 for VPOR Mortensrud utarbeidet av Multiconsult, jf. vedlegg 7.
Overordnet plan:	Planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom på Mortensrud fastsatt av Oslo bystyre den 05.09.2018.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Lofsrudveien 1 – Utvidelse av kultursenter, jf. vedlegg 1 (midlertidig reguleringsplankart) og 2 (midlertidige reguleringsbestemmelser). Endelig reguleringsplankart og endelige reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret erstatter disse vedleggene.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

Realisering av Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av Reguleringsplanen, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Planområdet for Reguleringsplanen fremgår av vedlegg 1, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 180/588.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende matrikkelenheter: gnr./bnr. 180/588. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

SNMS er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § (følger av endelig vedtatt plan) som lyder som følger:

Før rammetillatelse kan gis, skal Mortensrudveien og Lofsrudveien på strekningen mellom kryss ved Gamle Bygdevei og Klemetsrud idrettshall være sikret opparbeidet

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret ”sikret opparbeidet” som oppfylt når:

- Utbyggingsavtalen er vedtatt,
- Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 6.2.3 eller sikkerhet er stilt og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene og eller tiltakene er fullfinansierte ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltakene ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet SNMS skal søke om rammetillatelse, må SNMS søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. SNMS har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6 SNMS PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

SNMS skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 2 678 400,- per 3. kvartal 2024 gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 2 700 pr. m² BRA per 3. kvartal 2024.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 2700,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

6.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 3. kvartal 2024, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

SNMS plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden. OK skal deretter sende SNMS faktura innen 14 dager.

Kontantbidraget for et byggetiltak over terreng forfaller til betaling når Igangsettingstillatelse gis.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til SNMS.

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal SNMS betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 10.

6.2.5 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltakene, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 31.12.2045, kan SNMS kreve Kontantbidraget tilbakebetalt.

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

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

6.2.6 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltakene

SNMS skal overdra arealer markert på kartskisse, jf. vedlegg 5, til OK. Avgrensningen i kartskissen er omtrentlig, og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til OK. OK skal betale overdragelsesomkostninger, jf. punkt 7.3.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen. Inntil gjennomføringen av Kontantbidragstiltakene er påbegynt, jf. punkt 7.1.4, skal SNMS forestå drift og vedlikehold av arealene, med mindre OK skriftlig erklærer å ville overta drift og vedlikehold av arealene. Før Kontantbidragstiltakene er ferdigstilte, jf. punkt 7.1.4, har ikke OK plikt til å vedlikeholde de overdratte arealene.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen tilhørende SNMS skal i slike tilfeller være fjernet. For øvrig overtas arealene "som de er", jf. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom § 3-9.
2. være fradelt og overdratt til OK fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk. SNMS er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

6.3 Bruksrett

SNMS plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket. OK 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, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak hensyntas. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger. Partene har et felles ansvar for å koordinere sine byggevirkksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom.

I den perioden OK tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, er OK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter OK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

6.4 Plikter overfor tredjeparter

SNMS plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

7 OK SINE PLIKTER

7.1 Kontantbidragstiltaket

7.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere, regulere og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

Partene er enige om at dersom endelig kostnad for Kontantbidragstiltakene underskrider kostnadsanslaget i Kostnadsberegningen (P-50), skal OK benytte eventuelt overskytende Kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak innenfor VPOR.

OK har rett til å overføre ansvaret for opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket til tredjepart.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 4.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Overordnet plan og detaljreguleringsplan for Mortensrudveien og Lofsrudveien S-5228, se sak i plan – og bygningsetatens saksinnsyn: 202010963.

7.1.4 Oppstarts- og ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av Oslo bystyre.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 6.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra SNMS og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylte skal ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 48 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til SNMS sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

Innenfor fristen for ferdigstillelse står OK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge og hvordan Kontantbidragstiltakene skal gjennomføres.

OK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltakene før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 6.2.3 tredje ledd.

Dersom OK velger å overføre ansvaret for gjennomføring til tredjepart, jfr. punkt 7.1.1, skal OK sørge for at forpliktelsene og rettighetene i dette punktet overføres til tredjepart gjennom egen avtale.

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde det ferdigstilte Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard. OK står fritt til å organisere den nærmere gjennomføringen av drift og vedlikehold.

7.3 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av arealer til Kontantbidragstiltakene er OK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og kart- og delingskostnader.

8 REFUSJON

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningsloven kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og SNMS er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

9 BORTFALL

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntreffer andre vesentlige endringer i forutsetningene for Utbyggingsavtalen, bortfaller Utbyggingsavtalen.

10 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at SNMS ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

11 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

12 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til SNMS sendes til:

Søndre Nordstrand Mulimske senter v/Zubair Ali Syed
Postboks 100, Mortensrud
1215 Oslo
E-post: juridisk@muslimskesenter.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

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

Bymiljøetaten
Postboks 636 Løren
0507 OSLO
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

13 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse –Kontantbidragstiltakene
5. Kartskisse – Overdragelse av arealer
6. Kostnadsberegning
7. Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av 13.11.2024 - Multiconsult
8. Firmaattest for SNMS

14 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:

Mohammad Iqbal Raja
Søndre Nordstrand Muslimske Senter

Dato:

Adnan Mohammad
Søndre Nordstrand Muslimske Senter

Dato:

Mansha Mohammad Khan
Søndre Nordstrand Muslimske Senter

Dato:

Ghulam Sarwar
Søndre Nordstrand Muslimske Senter

Dato:

Tahir Mahmood Salam
Søndre Nordstrand Muslimske Senter