

UTBYGGINGSAVTALE

for

Nordstrandveien 43, m.fl.

Gnr./bnr. 183/24, 183/29, 183/34, 183/35, 183/36, 183/455, 183/498, 183/554, 183/555, 183/557, 183/558,
183/564, 183/610, 183/611, 183/612, 183/613, 183/614, 183/622, 183/75



AA

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Poppelstien AS

Org.nr.: 921 379 536

heretter betegnet Poppelstien.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

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

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

Byggeplan: En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene.

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 Poppelstien som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.

Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som Poppelstien skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 7.1 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Omforent kostnadsberegning utarbeidet av OK.
Realtytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 8.1 som skal opparbeides av Poppelstien.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Nordstrandveien 43, Poppelstien 1 og 2-6, Ekebergveien 237-243, S-5135, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 2 (reguleringsbestemmelser).
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: 183/672, 183/520, 183/550, 183/455, 183/614, 183/613, 183/674, 183/555, 183/557, 183/558, 183/29, 183/75, 183/498, 183/622, 183/610, 183/611, 183/612, 183/36, 183/554, 183/564, 183/33, 183/35, 183/24, 183/34, 183/664, 183/662, 183/634, 183/663, 183/640, 182/674

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende matrikkelenheter: 183/34. Dette omfatter også matrikkelenheter innenfor eiendommens avgrensning som får endret benevnelse.

Poppelstien AS er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

5.1 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 7.1, som lyder som følger:

- Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal sykkelfelt og fortau langs planområdet i Nordstrandveien og Ekebergveien 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, og
- OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene eller tiltakene er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

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

5.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 8.1, som lyder som følger:

- Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal friområde o_F, gangvei fra Nordstrandveien til Breiens vei og støyskjerm langs Ekebergbanen langs boligbebyggelsen være opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet Poppelstien skal søke om midlertidig brukstillatelse, må Poppelstien søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Poppelstien har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6 POPPELSTIENS' PLIKTER

6.1 Anleggsbidrag

Poppelstien skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 12 410 000,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 6.2 og Realytelsene, jf. punkt 6.3, jf. vedlegg 7.

6.2 Kontantbidraget

6.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 165,- 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 1. kvartal 2022, eller senere statistikk som avløser denne.

6.2.3 Forfall og oppgjør

Poppelstien 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 Poppelstien faktura innen 14 dager.

Kontantbidraget for et byggetiltak over terreng forfaller til betaling når Igangsettingstillatelse gis. Kontantbidraget for byggetiltak under terreng forfaller til betaling når første Igangsettingstillatelse gis. Kontantbidraget forfaller selv om faktura etter første ledd annet punktum ikke var utstedt innen Igangsettingstillatelse.

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

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

6.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Poppelstien 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 13.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 13.

6.2.5 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt opparbeidelse av Kontantbidragstiltaket, jf. punkt 7.1.4 første ledd nedenfor, innen 01.01.2035, kan Poppelstien 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 p.a. fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

6.3 Realytelsene

6.3.1 Opparbeidelse

Poppelstien skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene.

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 10 610 000, jf. vedlegg 7.

6.3.2 Byggeplan

Realytelsene skal opparbeides i henhold til Byggeplan godkjent av BYM, og opparbeidelsen av en Realytelse kan ikke starte før Byggeplanen for den enkelte Realytelse er godkjent. Godkjennelse skal gis innen rimelig tid og kan ikke nektes uten saklig grunn. Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog i prosessen med godkjennelse av Byggeplanen.

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok R700 og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gatenormal for Oslo», og Statens vegvesens håndbok N200.

Byggeplanen skal for øvrig baseres på Reguleringsplanen og de til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. BYM skal på forespørsel opplyse om hvilke normaler og retningslinjer som er aktuelle.

Byggeplanen skal vise plasseringen av eksisterende, nye, rehabiliterte og omlagte kabler og ledninger.

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke Poppelstien fra ansvar for å opparbeide Realytelsene i samsvar med gjeldende normaler og retningslinjer gitt i medhold av lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar § 13, på det tidspunktet rammetillatelse gis for den enkelte Realytelsen.

Etter godkjennelse inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

6.3.3 Gjennomføring

Poppelstien er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsene.

Poppelstien plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere. Som ledd i dette skal Realytelsen meldes inn i kommunens graveportal KGrav senest 3 uker før oppstart.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal Poppelstien sende BYM en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realytelsene til orientering.

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realytelsene.

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befarings- og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med Poppelstiens entreprenør.

Er Poppelstiens utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan Poppelstien likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er Poppelstiens utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som Poppelstien har risikoen for, skal Poppelstien varsle BYM så snart Poppelstien blir klar over dette.

Partene har en gjensidig plikt til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

6.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før Poppelstien søker om midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Poppelstien dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene før Realytelsene anses «opparbeidet», skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av rekkefølgebestemmelsene i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 etter at dispensasjonen ble innvilget.

6.3.5 Kommunal overtakelse av Realytelsene

Realytelsene, inkludert eiendomsretten til grunnen, overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk av OK, ved overtakelsesforretning, jf. punkt 6.3.5.1 til 6.3.5.3 og punkt 6.4.1. Poppelstien skal innen

overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser Poppelstien anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

Drift og vedlikehold av Realytelsene besørges av Poppelstien inntil overtakelse har funnet sted.

6.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

6.3.5.1.1 *Testing og innregulering av tekniske anlegg*

Poppelstien skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

Poppelstien skal i samarbeid med BYM og Poppelstiens entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. Poppelstien skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom Poppelstien og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før overtakelsesforretningen.

6.3.5.1.2 *Ferdigbefaring*

Poppelstien skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av den enkelte Realytelse før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og Poppelstiens entreprenør deltar. Poppelstien skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

6.3.5.1.3 *Levering av FDV- dokumentasjon*

Poppelstien skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV-dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres i elektronisk format senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidede Realytelser,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelser,
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg, og
- e) skjøtselsplan for trær, busker og gressarealer i samsvar med punkt 6.3.6.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før overtakelse.

6.3.5.1.4 *Innkalling til overtakelsesforretning*

Poppelstien skal innen rimelig tid før den enkelte Realytelse er ferdig, skriftlig innkalle BYM og EBY til overtakelsesforretning. En frist på 1 måned regnet fra mottak av innkallingen skal normalt anses som rimelig.

Innkallingen skal opplyse om:

- a) Hvilke Realytelser overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,

- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring,
- d) om grunnen er fradelt, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av fradelingen, jf. punkt 6.4.1, og
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 6.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b).

6.3.5.2 Overtakelsesforretningen

6.3.5.2.1 *Generelt*

Poppelstien, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for den enkelte Realytelse, med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige Realytelser.

Ved overtakelsesforretningen skal Poppelstien fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

Poppelstien og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av Realytelsene. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

Ved overtakelsesforretningen skal grunnen være fradelt og overdratt til OK, jf. vedlegg 6.

6.3.5.2.2 *Protokoll fra forretningen*

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) Alle som er til stede,
- b) mangler som måtte påvises, og om partene er uenige om dette,
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring,
- d) om Realytelsen overtas eller nektes overtatt,
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og Poppelstiens begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette, og
- f) om MVA-dokumentasjon er fremlagt.

Protokollen undertegnes av partene som har vært til stede på overtakelsesforretningen.

Poppelstien, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

6.3.5.2.3 *OKs rett til å nekte overtakelse*

Realytelsen skal være ferdigstilte i henhold til Utbyggingsavtalen for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Realytelsen.

OK kan i tillegg nekte å overta Realytelsen hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen. OK kan også nekte å overta Realytelsen dersom det foreligger tinglyste heftelser av betydning for fremtidig bruk.

OK kan likevel ikke nekte å overta Realytelsen hvis mangelen gjelder FDV-dokumentasjon som har liten betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at OK skal kunne vurdere om Utbyggingsavtalens krav er oppfylt.

6.3.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra Poppelstien til OK, jf. punkt 7.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra Poppelstien til OK.

6.3.6 **Poppelstiens plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene**

Poppelstien vil anlegge brannoppstillingsplasser som en integrert del av o_Friområde. For å sikre fremkommelighet for brannbil plikter Poppelstien å utføre nødvendig vinterdrift av gangveien og brannoppstillingsplassene innenfor o_Friområde. Poppelstien skal utføre vinterdriften på en slik måte at det er tilrettelagt for en gjennomgående gangvei fra Nordstrandveien til Breiens vei hele vintersesongen. Det skal inngås en særskilt bruksrettsavtale som sikrer Poppelstiens rettigheter og plikter i denne forbindelse.

Poppelstien plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut.

Poppelstien plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes Poppelstiens anleggstrafikk og/eller vinterdrift innenfor o_Friområde.

6.3.7 **Reglene om offentlige anskaffelser**

I den utstrekning lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av Realytelsene og OK krever det, skal Poppelstien anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal Poppelstien 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 Poppelstien rett og plikt til å bistå OK.

6.4 **Overdragelse av areal**

6.4.1 **Overdragelse av areal sammen med Realytelsene**

Grunnen skal være overdratt til OK, fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk, senest ved overtakelsesforretningen.

Poppelstien er ansvarlig for å rekvirere delesak hos Plan- og bygningsetaten for fradeling av offentlige arealer. Overdragelse av kommunal gategrunn skjer ved utstedelse av egenerklæring av eierskap fra OK jf. matrikkelloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene skjer uten vederlag fra OK. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realytelsene skal forbli kommunal eiendom, og overdras derfor ikke. Poppelstien kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til punkt 7.4.

Poppelstien er ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og fradelingskostnader for arealer som overdras sammen med Realytelsene.

6.4.2 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltaket

Poppelstien skal overdra arealer markert på kartskisse, jf. vedlegg 6, 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.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken og i grunnen tilhørende Poppelstien 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. Poppelstien er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

6.5 Plikter overfor tredjeparter

Poppelstien 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, og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

7.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 5.

7.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er beskrevet i Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sæterkrysset S-5127.

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.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra Poppelstien 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 24 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Poppelstiens sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

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

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

7.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Realytelsene og Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard. Dette gjelder med unntak av vinterdrift av gangvei og brannoppstillingsplasser innenfor o_Friområde som skal driftes av Poppelstien, jf. punkt 6.3.6 første ledd.

7.3 Overdragelsesomkostninger

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



7.4 Bruksrett til kommunal grunn

Poppelstien skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. Poppelstien får vederlagsfri tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

8 MERVERDIAVGIFT

8.1 Oppstilling av utgifter og merverdiavgift

Når den offentlige infrastrukturen overdras til OK skal OK overta justeringsrett for merverdiavgift som er påløpt i forbindelse med utbyggingen av infrastrukturen. Poppelstien skal i denne forbindelse framlegge dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift i forbindelse med den infrastrukturen OK overtar. Dokumentasjonen skal tilfredsstille dokumentasjonskravene i merverdiavgiftsloven kap. 9, merverdiavgiftsforskriften §§ 9-1-2, 9-3-3 og 9-3-5. Dokumentasjon skal være bekreftet av Poppelstiens revisor.

Poppelstien har ansvaret for at den fremlagte dokumentasjonen er materielt og formelt korrekt. OK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og mangler i/ved dokumentasjonen.

8.2 Fremtidige retningslinjer – bystyrets vedtak av 25.04.2018

OK arbeider med å avklare retningslinjer og fremtidig praksis knyttet til merverdiavgift i utbyggingsavtaler, jf. bystyrets vedtak av 25.04.2018 (sak 104), vedtakspunkt 4.

Partene er enige om at endelige retningslinjer og praksis for merverdiavgift i Oslo kommune, basert på bystyrets vedtak av 25.04.2018, skal legges til grunn for Realytelsene. Dersom Realytelsene faller innenfor retningslinjene, skal det inngås en tilleggsavtale om merverdiavgift i henhold til retningslinjene.

9 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 Poppelstien er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 BORTFALL

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

11 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter Poppelstien å utbedre såfremt de er påberopt innen rimelig tid. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av Realytelsene.

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.

12 TINGLYSING

OK kan kreve tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen som en heftelse på de matrikkelenheter som inngår i Eiendommen, herunder også fradelte matrikkelenheter og seksjonerings som opprettes i etterkant. Poppelstien forplikter seg til å medvirke til oppfyllelse av formkrav til tinglysing av hele eller deler av Utbyggingsavtalen, herunder også særlige erklæringer eller avtaler inngått som følge av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at Utbyggingsavtalen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån. Hvis ikke annet er avtalt gjelder ikke dette for tinglyste erklæringer/avtaler som følger av fjerde ledd.

Hvis Utbyggingsavtalen er opphørt for en eller flere matrikkelenheter, plikter OK etter skriftlig krav fra Poppelstien å samtykke til sletting fra grunnboken. Det gjelder særlig der:

- Poppelstien har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet matrikkelenheten, jf. punkt 6.2.3, og
- Poppelstien har opparbeidet Realytelsene, jf. punkt 6.3.1 og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 6.3.5.

I forbindelse med inngåelsen av Utbyggingsavtalen skal følgende særskilte erklæringer/avtaler tinglyses:

- Bruksrettsavtale for brannoppstillingsplasser innenfor o_Friområde, herunder med plikt til vinterdrift av gangvei og brannoppstillingsplasser.

13 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 Poppelstien ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til Poppelstien sendes til:

Poppelstien AS
v/Jan Røkke
C/O Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 Oslo
E-post: jan.rokke@neptuneproperties.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

16 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsene
5. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
6. Kartskisse – Overdragelse av arealer
7. Kostnadsberegning
8. Firmaattest for Poppelstien

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

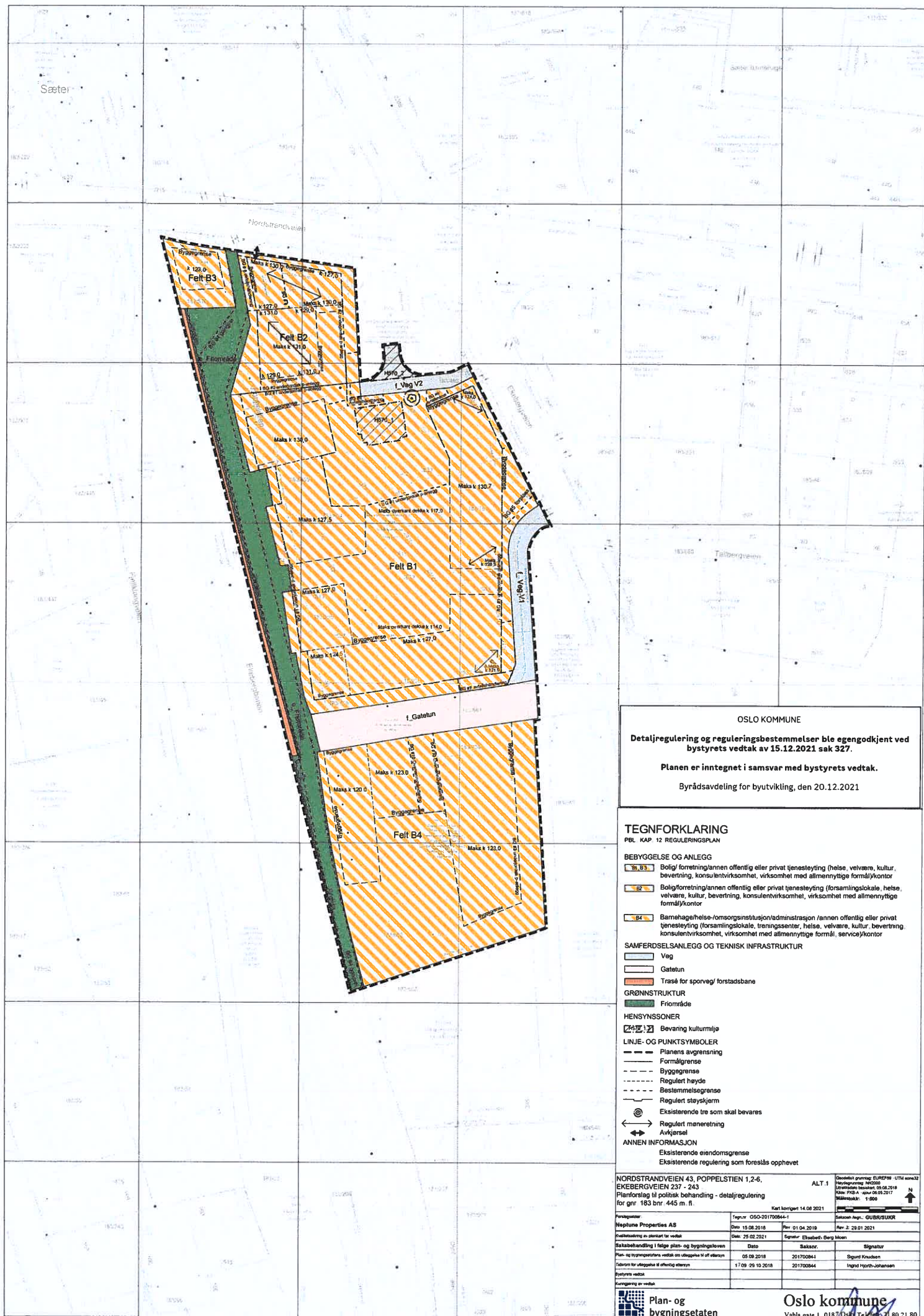
Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:

25.10.2022

Anders Teigen Gregersen
Poppelstien



OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 327.

Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.12.2021

TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPÅN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1** Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, beverning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennnyttige formål)/kontor
- B2** Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, helse, velvære, kultur, beverning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennnyttige formål)/kontor
- B4** Barnehage/helse-/omsorgsinstitusjon/administrasjon /annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, treningssenter, helse, velvære, kultur, beverning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennnyttige formål, service)/kontor

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Gatevei
- Trase for sporveg/ forstadsbane

GRØNNSTRUKTUR

- Frømråde

HENSYNSSONER

- B1** Bevaring kulturmiljø

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Formålsgrænse
- Byggesgrænse
- Regulert høyde
- Bestemmelsesgrænse
- Regulert støyskjerm
- Ekstisterende tre som skal bevares
- Regulert mæneretning
- Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON

- Ekstisterende eiendomsgrænse
- Ekstisterende regulering som foreslås opphevet

NORDSTRANDVEIEN 43, POPPELSTIEN 1,2-6, EKEBERGVEIEN 237 - 243		ALT 1	Overordnet grunnlag: EUREP88 - UTM zone33
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering for gnr. 183 bnr. 445 m. fl.			Høyingsmyren HEDSTAD Kartrettet vedlegg 05.08.2018 Kilde: FPA - av 05.09.2017 Kartrettet vedlegg 1.10.00
		Kart korrigert 14.08.2021	
Forslagsgiver:	Tegner: OSO-20170084-1		Saksbehandler: GUBR/SJØRØ
Neptune Properties AS	Dato: 15.08.2018		Rev: 2.29.2021
Publisering av plan for vedtak	Rev: 01.04.2019		
Saksbehandling i følge plan- og bygningsetaten	Dato: 25.02.2021		Signatur: Elisabeth Berg Møen
Plan- og bygningsetatens vedtak om uttalelse til off. etterlys	Dato: 05.09.2018		Saksnr.: 201700841
Bystyrets vedtak	17.09.2018		201700844
Kartregulering av vedtak			

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Nordstrandveien 43, Poppelstien 1 og 2-6, Ekebergveien 237-243.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 183/672, 183/520, 183/550, 183/455, 183/614, 183/613, 183/674, 183/555, 183/557, 183/558, 183/29, 183/75, 183/498, 183/622, 183/610, 183/611, 183/612, 183/36, 183/554, 183/564, 183/33, 183/35, 183/24, 183/34, 183/664, 183/662, 183/634, 183/663, 183/640, 182/674

Kartnummer OSO-201700844 datert 15.08.2018, revidert 11.04.2019, 29.01.2021 og 14.06.2021.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en bymessig fortetting som styrker eksisterende kvaliteter på Sæter og samtidig tilpasser seg områdets identitet og skala.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav:

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Dersom det blir aktuelt å plassere bygg for sårbare grupper som vil falle inn under sikkerhetsklasse F3 i området, må det gjøres en vurdering av risiko og sårbarhet av dette med tanke på fare forbundet med overvannsflom. Evt endring av flomveier må ikke føre til økt fare for skade på nabobebyggelsen. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres en mer nøyaktig analyse av nedslagsfelt og vannmengder som vil gå gjennom området, hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Fare for erosjon må vurderes av geotekniker. Valgt løsning skal

forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før rammetillatelse. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

1.2 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel fra Nordstrandveien som vist med pil på plankartet og fra Ekebergveien via f_kjøreveg.

1.3 Bevaring av tre og planting av nye trær

Tre som er markert på reguleringskartet skal bevares og tillates ikke fjernet. Bevaringsverdig tre som på grunn av alder, sykdom, vindfall eller lignende må fjernes, skal erstattes med nytt tre av samme art. Dersom andre større trær fjernes, skal de erstattes med et nytt tre per fjernet tre. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng.

Det skal plantes minimum 20 trær med stammeomkrets på minimum 18 cm.

1.4 Fossilfri byggefase

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.5 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjon inngår ikke i beregning av utnyttelse. Plassering skal tilrettelegges for fremkommelighet for nød- og nyttefrakt. Utforming av frittstående nettstasjon skal integreres i landskapsutformingen.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 20 520 m² BRA.

Parkeringskjeller, bodareal, trapperom og tekniske rom under terreng medregnes ikke i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.1.2 Plassering og høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser, høyde- og bestemmelsesgrenser som angitt i plankartet. Mindre tekniske oppbygg med inntil 0,3 m høyde på maksimalt 5 % av takflaten tillates over høydene angitt i plankartet. Gesimshøyden skal regnes til skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten. Forstøtningsmurer som del av en helhetlig landskapsbearbeiding tillates etablert utenfor angitte byggegrenser.

Mot Nordstrandveien og Ekebergveien skal areal for Forretning/Kontor/Beverting/Annen privat/offentlig tjenesteyting i 1. etasje være henvendt mot gaten, ha en brutto etasjehøyde i 1. etasje på minimum 3,7 m og ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glass. Der bebyggelsen ligger direkte henvendt mot Ekebergveien skal mer enn 50 % av fasadelengden ligge i byggegrensen.

ATB

2.1.3 Utforming

Bygningsutforming

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Ny bebyggelse skal gis et arkitektonisk uttrykk som viser hvilken tidsperiode de er oppført i. Der ny bebyggelse skal oppføres i nær tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse, skal denne utformes på en slik måte at den hensyntar den bevaringsverdige bebyggelsen. Det tillates ikke lange bygningskropper, terrasseringer, lange sammenhengende vindusfelt, eller bruk av materialer som i særlig grad bryter med stedets særpreg.

Parkeringskjeller

Porter til parkeringskjeller skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektoniske uttrykk.

Tak

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal mindre tekniske oppbygg integreres i den arkitektoniske utformingen. På flate tak uten takterrasse skal minimum 50% av takflaten etableres med grønne tak.

2.1.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 m² og 50 m² BRA.

Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter med areal under 35 m² BRA.

Det tillates ikke ensidige orienterte leiligheter mot nord og nordøst. Leiligheter henvendt mot Ekebergveien skal være gjennomgående.

2.1.5 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av total BRA for bolig. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. I felt B1 skal minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over gateplan være samlet felles uteareal (SFUA). 40 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og interne veier i gårdsrommet.

Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for lek og aktivitet for alle aldersgrupper og med bruk av vegetasjon ha et grønt preg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige materialer. Utearealer skal bearbeides landskapsmessig med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Ny vegetasjon skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Minst 30 % av uteoppholdsarealet skal ha minimum 1 m jorddybde.

2.1.6 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for hvert enkelt felt innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal. Planen skal dokumentere: uteoppholdsareal, utforming og materialbruk i sittegrupper, lekeapparater, gjerder, leegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering og håndtering av renovasjon, løsning for lokal og åpen overvannshåndtering og snø, stigningsforhold, belysning, støyskjerm og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommer, eksisterende trær som bevares/felles, nye trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse gis.

2.1.7 Parkering

Det kan etableres maks 15 parkeringsplasser særskilt for seniorsenteret i parkeringskjeller.

Opptil 15 parkeringsplasser, hvorav maksimalt 9 på terreng i f_G Gatetun, kan opparbeides i f_Gatetun og i parkeringskjeller i felt B1 for gnr/bnr. 183/634.

Øvrig parkering:

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

Fra 0,6 til 0,8 plasser pr 100 m² BRA bolig
Fra 5,4 til 9 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel
Fra 1,2 til 4,2 plasser pr 1000 m² BRA kontor
Fra 2,4 til 4,2 plasser pr 1000 m² BRA mosjonslokaler
Fra 0 til 0,6 plasser pr 10 seter restaurant
Fra 0 til 1,2 plasser pr 10 årsverk barnehage
Fra 0 til 0,3 plasser pr 10 seter forsamlingslokale
Øvrig tjenesteyting kan ha maksimum 4,2 plasser pr 1000 m² BRA

Det skal etableres minimum 1 HC plass for barnehage på terreng i felt B4 i tilknytning til f_G Gatetun. Parkering for felt B3 løses på terreng i felt B3.

Sykkel:

Minimum 3 plasser pr 100 m² BRA bolig
Minimum 18 plasser pr 1000 m² BRA forretning/detaljhandel
Minimum 21 plasser pr 1000 m² BRA kontor
Minimum 12 plasser pr 1000 m² BRA mosjonslokaler
Minimum 6 plasser pr 10 seter restaurant
Minimum 6 plasser pr 10 årsverk barnehage
Øvrig tjenesteyting skal ha minimum 21 plasser pr 1000 m² BRA

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % av p-plassene skal være HC- plasser.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minst 50 % av sykkelparkering for boliger skal være overdekket. Langtidsparkering skal være tyverisikker/avlåst.

Sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig.

Det skal avsettes areal til vask og reparasjon av sykler, samt oppbevaring av ekstra utstyr.

2.2 Miljøfaglige forhold

2.2.1 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/16, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillates etablert bolig i rød og gul støysone under forutsetning av at alle boenheter har minimum en fasade mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støyinnivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

Barnehage og seniorsenter skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støyinnivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

I felt o_F skal det etableres støyskjerm med høyde inntil 3 m mellom Friområde o_F og Ekebergbanen som vist på plankartet.

I felt B1 tillates lokale skjermer foran luftevindu som fasadetiltak på inntil 30% av antall leiligheter for å oppnå krav til støyinnivå utenfor luftevindu forutsatt at tiltakene er visuelt integrert i utformingen av

bygget. I felt B2 tillates bruk av fasadetiltak som lokale skjermer foran luftvindu, hel eller delvis innglassing av balkong, eller tilsvarende, for å oppnå krav til støynivå utenfor luftvindu forutsatt at tiltakene er visuelt integrert i utformingen av bygget.

Utearealer med støynivå over anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16 skal ikke medregnes.

2.2.2 Blågrønn faktor (BGF)

Boligprosjektet skal tilfredsstillе kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor.

2.2.3 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.3 Fellesbestemmelser for felt B1: Kombinert bebyggelse og anleggsformål: **Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor**

2.3.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 11.910 m² BRA.

Det skal være minimum 150 m² BRA og maksimalt 400 m² BRA i 1. etasje mot Ekebergveien til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor mot Ekebergveien. Resterende areal skal være bolig.

2.3.2 Utforming av bebyggelsen

Tak

Mot Ekebergveien og f_Gatetun i sørøst skal bebyggelsen ha skråtak. Utsparinger i inntil 25 % av takflaten for takterrasser tillates.

Fasadelengde

Fasadelengder uten retningsendring på 30 m eller mer skal deles opp slik at bebyggelsen oppfattes som flere bygninger satt inntil hverandre. Byggene skal forskyves i forhold til hverandre med sprang i fasadeliv på minimum 1 m.

Farge- og materialbruk

Farge- og materialbruk skal understreke bebyggelsens volumoppbygging med ulike farge eller fargenyanser der bebyggelsen fremstår oppdelt, ved høyde- eller fasadesprang. Fasadeuttrykk skal føres helt ned til terreng.

Balkonger

Balkonger kan krage inntil 2 m fra fasadeliv og utover byggegrense, unntatt mot Ekebergveien, der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Balkonger skal ikke utformes sammenhengende over en hel fasadelengde. Svalganger som betjener inntil to leiligheter tillates.

Takterrasser

Der takflater er tilgjengelige og fra tilleggende høyere bygningsvolumer, tillates det etablert felles og/eller private takhager, takterrasser og grønne tak. Ved etablering av felles takterrasser skal det tilrettelegges for opphold og variert utforming gjennom bruk av vegetasjon og/eller møblering. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade med minimum 1 m og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler el.).

2.3.3 Krav til utearealer

Det skal skilles mellom private og felles uteoppholdsarealer med hekk/vegetasjon. Uteoppholdsarealer rundt eksisterende sveitervilla skal utformes parkmessig i sammenheng med øvrige uteoppholdsarealer. Porter mellom bygninger som lukker inn gårdsrom tillates ikke. Mot gangvei i felt o_F skal det etableres private forhager med dybde på minst 3 m. Mot f_Gatetun tillates det etablert

markterrasser over terrengnivå i inntil 3 m dybde. Markterrasser tillates avgrenset mot f_Gatetun med transparent rekkverk. Overgangen mellom markterrasser over terrengnivå og terrengnivå i f_Gatetun skal beplantes i en bredde på minimum 1 m og terrasseres ved hjelp av støttemurer. Støttemurer mot felt f_Gatetun skal ha maksimal høyde på 0,9 m.

2.3.4 Nedkjøring til parkeringskjeller og varelevering

Nedkjøring til parkeringskjeller skal være fra f_Gatetun.
Varelevering for næringsformål til B1 skal skje fra f_V2.

2.4 Fellesbestemmelser for felt B2: Kombinert bebyggelse og anleggsformål: **Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor**

2.4.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 2.600 m² BRA.

Det skal være minimum 400 m² BRA og maksimalt 800 m² BRA i 1. etasje mot Nordstrandveien til Forretning/forsamlingslokale/annen privat/offentlig tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor. Resterende areal skal være bolig.

2.4.2 Utforming av bebyggelsen

Tak

Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak. Takoppbygg tillates ikke. Utsparinger i inntil 25 % av takflaten for takterrasser tillates.

Balkonger og svalgang

Balkonger kan krage inntil 2 m fra fasadeliv og utover byggegrense, unntatt mot Nordstrandveien, der balkonger ikke tillates utkraget over byggegrense. Svalgang tillates etablert med unntak av mot Nordstrandveien og friområde felt o_F. Svalgang skal ha partier med minimum 2,5 m bredde i forbindelse med innganger som tilrettelegger for møblering og opphold.

2.4.3 Krav til utearealer

Ved etablering av seniorsenter skal det sikres minst 100 m² uteareal i direkte tilknytning til seniorsenterets arealer.

2.4.4 Avkjørsel og varelevering

Felt B2 skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering for næringsformål til B2 skal skje fra f_V2 eller fra Nordstrandveien på terreng på egen tomt.

2.5 Fellesbestemmelser for felt B3: Kombinert bebyggelse og anleggsformål: **Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor**

2.5.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 510 m² BRA.

2.5.2 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal oppføres med skråtak. Takoppbygg tillates ikke.

Balkonger

Balkonger kan krage inntil 2 m fra fasadeliv og mot sør over byggegrense.

2.5.3 Adkomst

Adkomst for bil tillates over gangvei fra felt B2.

2.6 Fellesbestemmelser for felt B4: Barnehage/helse-/og omsorgsinstitusjon/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlingslokale, treningssenter, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål)/kontor

2.6.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt utnyttelse er 5 500 m² BRA. Av disse er 720 m² forbeholdt barnehage.

Barnehagen skal ha inngang fra f_Gatetun og ha direkte tilknytning til tilhørende utearealer mot tilgrensende friområde i sør.

2.6.2 Plassering

Mot vest skal bebyggelsen ligge i byggegrensen. Ny bebyggelse skal ha inngang fra gatetunet.

2.6.3 Utforming av bebyggelse

Parkeringskjeller

Nedkjøringsrampe skal være innvendig. Innkjøring til parkeringskjelleren skal skje fra f_Gatetun.

2.6.4 Krav til utearealer

Barnehagen skal ha uteareal som utgjør minimum 19,2 m² pr barn. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal. Uteareal skal plasseres best mulig ift. sol og støy/andre miljøbelastninger og skal være egnet for aktivitet og lek. Barnehagens gjerder skal fremstå som visuelt åpne.

Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Utearealene skal utformes og opparbeides med stor slitestyrke og høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering. Det tillates ikke kunstgress eller gummi-asfalt. Det skal være aktiviteter tilpasset ulike aldersgrupper og med ulike funksjoner. Utearealene skal inneholde grønne vegetasjonsflater og trær, som sammen skal utgjøre minimum 60 % av utearealet. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Utearealene skal utformes slik at de kan brukes i sammenheng med aktivitetspark i sør.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Felles kjøreveg: felt f_V1

Felt f_V1 skal være felles kjøreveg for felt B1 og B4. Det skal etablert fortau innenfor feltet.

3.2 Felles kjøreveg - felt f_V2

Felt f_V2 skal være adkomst for gnr/bnr 183/33. f_V2 skal benyttes til varelevering for gnr/bnr 183/33 samt for næringsformål i B1 og B2.

3.3 Felt f_Gatetun

Gatetun skal være felles for felt B1 og B4. Gatetunet skal utformes med høy kvalitet i utforming og materialbruk som understreker gatetunet som en plassdannelse mellom felt B1 og B4. Gatetunet skal utformes med prioritering av myke trafikanter og syklistene og opparbeides parkmessig. Gangsone skal markeres med avvikende belegningsmønster og opparbeides tilgjengelig for allmennheten. Opptil 9 parkeringsplasser kan opparbeides. Parkeringsplasser skal opparbeides med kjørbart, permeabelt underlag. Parkeringsplasser skal opparbeides i grupper med maksimalt 4 plasser i hver gruppe. Parkeringsplassgruppene skal separeres med vegetasjonsfelt med minimum 1 m bredde. Det skal tilrettelegges for en vendehammer for renovasjon for felt B1 og B4 i tilknytning til felt B1 og/eller felt B4. Det tillates etablering av nødvendige oppstillingsplasser for brannvesenet for felt B1 og B4 integrert i utformingen. Det skal utarbeides en landskapsplan i målestokk 1:200 som viser utformingen av feltet. Landskapsplanen skal leveres sammen med søknad om rammetillatelse for B1.

3.4 Landskapsplan

Det skal utarbeides en landskapsplan i målestokk 1:200 som viser utformingen av felt f_V1, f_V2 og felt f_Gatetun. Landskapsplanen skal vise eksisterende og nye kotehøyder, kjøre- og gangarealer, sykkelparkering, eksisterende og nye trær, materialbruk, belegg, faste utemøbler, beplantning og belysning.

Landskapsplanen skal leveres sammen med søknad om første igangsettingstillatelse for B1.

3.5 Trasé for sporveg/forstadsbane

Trasé for sporveg/forstadsbane skal være offentlig og inngå som en del av det tilgrensende formålet Offentlig trafikkområde – sporvei i S-4054.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser friområde – o_F

Friområde o_F skal være offentlig og opparbeides med busker, trær, møblering og belysning. Møblering skal varieres og tilrettelegges for ulike typer aktivitet og opphold, og plasseres rundt mindre plassdannelser i tilknytning til gangvei. Beplantning og møblering skal vektlegges opplevelser og bruk gjennom hele året. Nødvendige oppstillingsplasser for brannvesenet for boligene i felt B1 skal integreres i utformingen av friområde og gangvei. Det skal oppføres en støyskjerm med høyde inntil 3 m mellom Friområde o_F og Ekebergbanen som vist på plankartet. Støyskjerm skal være visuelt integrert i utformingen av friområdet.

4.2 Landskapsplan

Det skal utarbeides en landskapsplan for friområdet i målestokk 1:200 som skal vise utforming av friområdet med eksisterende og nye kotehøyder, gangarealer, belegg, faste utemøbler, eksisterende og nye trær, plassering av støyskjerm, beplantning og belysning. Landskapsplanen skal leveres inn sammen med søknad om første igangsettingstillatelse for B1. Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, bygg H570_1, H570_2

Eksisterende bygning som avmerket på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningen skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Mindre fasadeendringer kan tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturhistoriske og estetiske verdier.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyde og hovedform, og med materialbruk og fasadeutforming tilpasset opprinnelige bebyggelse.

Alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven eller berører verneverdiene skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 Bestemmelsesområde BG #1-3 (underjordisk parkeringsanlegg)

Parkeringsanlegg skal etableres under terreng innenfor bestemmelsesgrense underjordisk p-anlegg. BG#1 skal betjene felt B1 og B2, BG#2 skal betjene felt B2 og BG#3 skal betjene felt B4.

6.2 Bestemmelsesområde BG #4 (gangvei)

Det skal etableres en gangvei fra Nordstrandveien langs Ekebergbanen ned langs o_F innenfor bestemmelsesgrense BG#4 gangvei. Gangveien skal ha en bredde på 3,5 m og være universelt utformet. Gangveien skal kantes med nedsenket granittkantstein. Materialvalg skal avklares med Bymiljøetaten.

6.3 Bestemmelsesområde BG #5 (forplass)

Det skal etableres en mindre plassdannelse mellom bebyggelsen mot Ekebergveien og Ekebergveien innenfor bestemmelsesgrense BG#5 forplass. Plassen skal opparbeides med beplantning og møblering/sykkelparkering mot bebyggelsen og sikre gode overganger mot tilgrensende fortau. Det skal plantes minimum ett tre med en stammeomkrets minimum 18 cm.

6.4 Bestemmelsesområde BG #6-9 (avfallshåndtering)

Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil skal etableres innenfor bestemmelsesgrense avfallshåndtering. BG#6 og BG #9 skal betjene felt B1 og BG#7 og/eller BG#8 skal betjene felt B1, B2 og B3. Rygging og manøvrering over tilgrensende fortau eller sykkelfelt tillates ikke.

6.5 Bestemmelsesområde BG #10 (overvann)

Det skal sikres en åpning i bebyggelsen på bakkeplan i nord-sør retning med minimum bredde 3 m innenfor bestemmelsesgrense overvann. Denne skal sikre at flomvei gjennom området ivaretas.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før igangsettingstillatelse (felt B1, B2 og B4)

7.1 Fortau og sykkelfelt

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal sykkelfelt og fortau langs planområdet i Nordstrandveien og Ekebergveien være sikret opparbeidet.

8 Før bebyggelse tas i bruk (felt B1 og B4)

8.1 Friområde og gangvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal friområde o_F, gangvei fra Nordstrandveien til Breiens vei og støyskjerm langs Ekebergbanen langs boligbebyggelsen være opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.

8.2 Støyskjerm

Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage i felt B4 skal støyskjerm langs barnehagens utearealer være opparbeidet iht. godkjent landskapsplan.

8.3 Felles veg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal f_V1 og f_V2 være opparbeidet.

8.4 Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 skal f_Gatetun være opparbeidet.

8.5 Blågrønne tiltak

Blågrønne tiltak skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

8.6 Barnehagens utearealer

Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage i felt B4, skal barnehagens uteoppholdsarealer være opparbeidet

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 15.12.2021, sak 327/2021.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.12.2021.



The map shows a residential area with several building plots. A blue line outlines a specific plot (Felt B1) which is the subject of the application. The map includes street names like 'Gangvej', 'Gatetun', and 'S-4054'. It also shows various other plots and buildings, some with red dashed lines indicating boundaries or specific areas. The map is color-coded with yellow for buildings, green for parks, and blue for water. A scale bar is visible in the bottom right corner.

AB

Realtytelsene

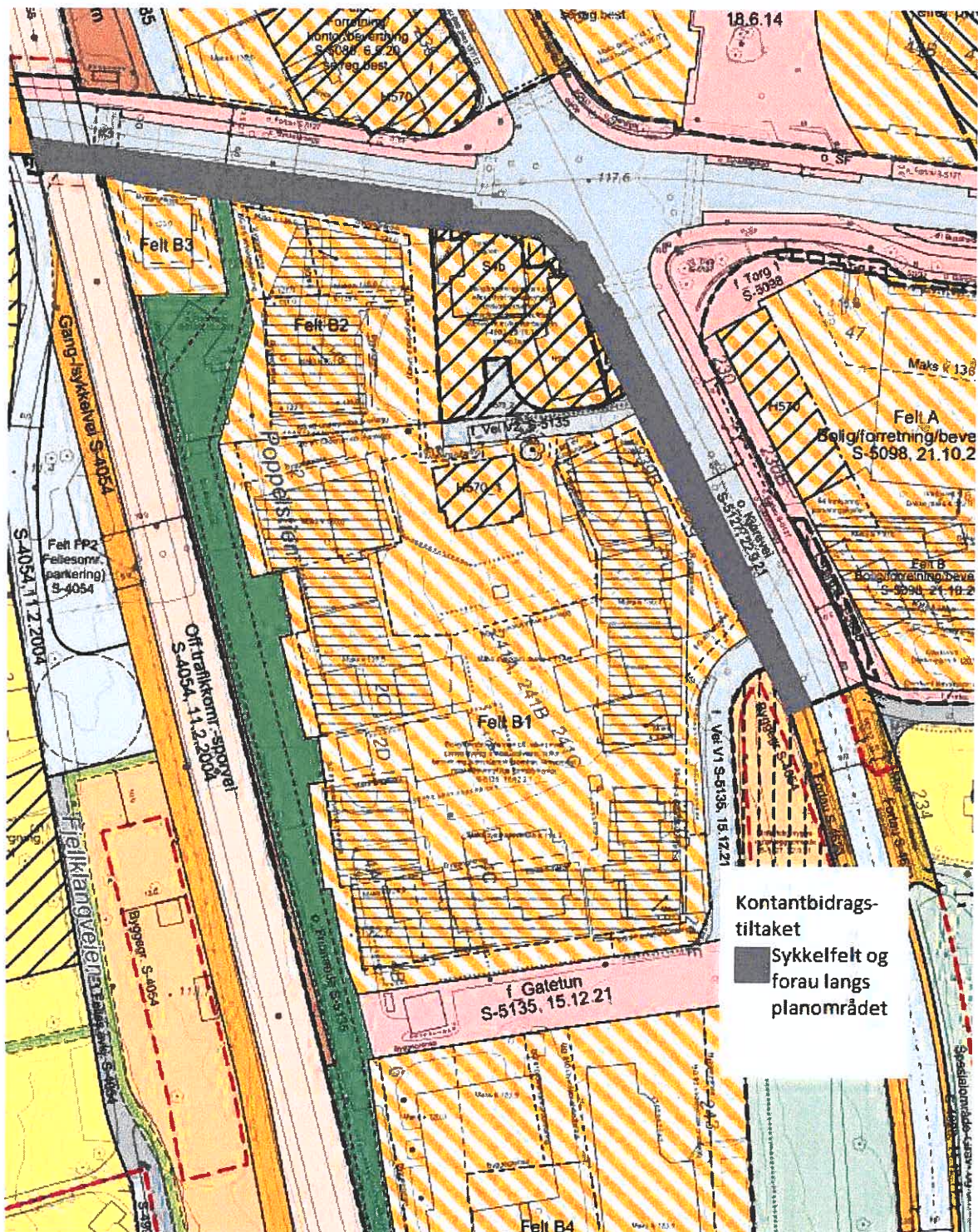
- o_Friområde
- Gangvei
- Støyskjerm

Spesialområde
 Grav- og urnelund
 S-4054, 11.2.2004
 se reg.best.

Friområde
 (anlegg for sport og lek)
 S-4054, 11.2.2004
 se reg.best.

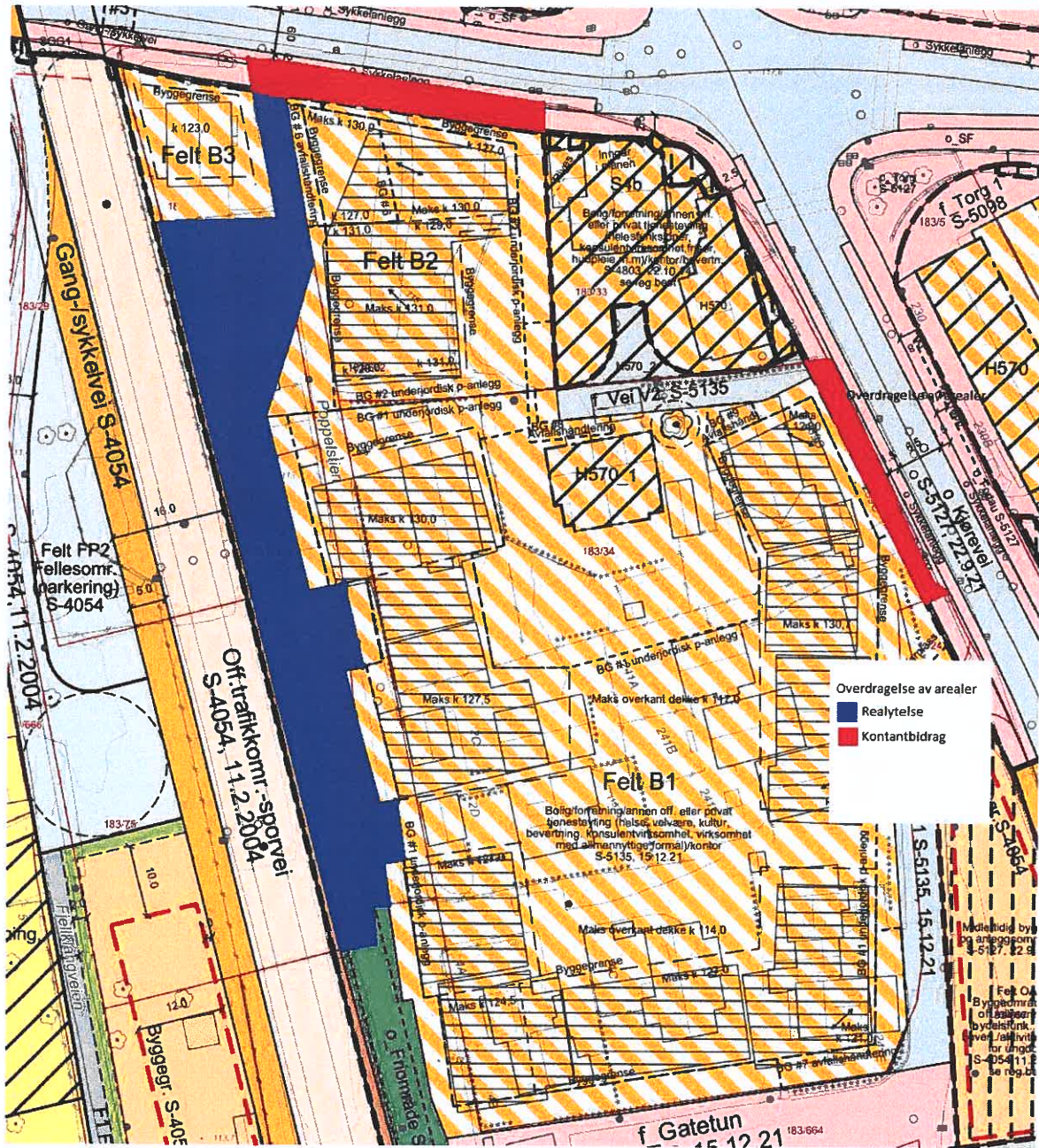
AL

Vedlegg 5 - Kontantbidragstiltaket



AB

Vedlegg 6 – Overdragelse av arealer



AD

Poppelstien 1 og 2 - Estimert anleggsbidrag

Vedlegg nr 7

Sist oppdatert 07.10.2022
Prisnivå K2 2022

Tilbakemeldinger som ligger til grunn i planene er:		Realtytelse/ Kontantbidrag	Standard (Normal/nytt)	Nytt/ Oppgradering	Areal	Plus per m² (1950) (avg.)	Tilbakelste totale kostnader (avg.)	Kommentar
1	Frømråde	Realtytelse	Normal	Nytt	920	4 000	3 700 000	Estimert av EBY, Prisnivå Q2 22.
	Etableringsskjøtsel frømråde						110 000	Estimert av EBY, Prisnivå Q2 22.
2	Gangvei 1	Realtytelse	Normal	Nytt	567	5 500	3 100 000	Estimert av EBY, Prisnivå Q2 22.
3	Gangvei 2	Realtytelse	Normal	Nytt	434	5 000	2 200 000	Estimert av EBY, Prisnivå Q2 22.
4	Støyskjerm	Realtytelse	Normal	Nytt	RS		1 500 000	Estimert av EBY, Prisnivå Q2 22.
5	Fortau og sykkelanlegg	Kontantbidrag	Normal	Oppgradering - nytt	785	2 300	1 800 000	Estimert av BYM, Prisnivå Q2 22.
Sum							12 410 000	

Utnyttelse	Belastningsgrad (%)
Nye BRA over bakken	100 %
Belastbart areal (m²)	10 924
Anleggsbidrag per m² belastbart areal	1 136

Fordeling anleggsbidrag	Realtytelse	Kontantbidrag	Sum anleggsbidrag
Totale kostnader	10 610 000	1 800 000	12 410 000
Bidragsnivå per m² belastbare arealer	971	165	1 136

Det tas forbeholdt om senere endringer/justeringer



Firmaattest

Organisasjonsnr: 921 379 536
Navn/foretaksnavn: POPPELSTIEN AS
Forretningsadresse: c/o Neptune Properties AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Brønnøysundregistrene
04.10.2022



Organisasjonsnummer: 921 379 536

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 05.07.2018

Registrert i
Foretaksregisteret: 13.09.2018

Foretaksnavn: POPPELSTIEN AS

Forretningsadresse: c/o Neptune Properties AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: C/O Neptune Properties AS
Postboks 1368 Vika
0114 OSLO

Aksjekapital NOK: 30 000,00

Styre:
Styrets leder: Anders Teigen Gregersen
Kyrres Vei 30 B
1369 STABEKK

Styremedlem: Emil Paaske
Arthur Strand
Ola Trygve Gjørtz

Varamedlem: Anders Buchardt
Kristoffer Listerud Jansen

Signatur: Styrets medlemmer hver for seg.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 980 211 282
DELOITTE AS
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO

Vedtektsfestet formål: Kjøp, salg, utleie og utvikling av
fast eiendom, kjøp og salg av
verdipapirer, samt annen virksomhet
som hører naturlig sammen med
dette.