

UTBYGGINGSAVTALE

for

Sandstuveien 41

Gnr. 160 bnr. 328, 904 og del av 717.



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Brattlikollen Utvikling AS

Org nr.: 918 469 044

heretter betegnet BU.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget BU skal yte til OK for opparbeidelse av offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget.
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.
BBY:	Oslo Boligbygg KF. Boligbygg KF er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt i Utbyggingsavtalen.
EBY:	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 tilhørende BU som Utbyggingsavtalen skal tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som BU skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.

Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 8 tredje avsnitt som skal opparbeides av OK.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Sandstuveien 41, 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 rekkefølgebestemmelsene, 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: 160/328, 160/904 og del av 160/717.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer, eventuelt senere gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) som erstatter disse: 160/328, 160/904 og del av 160/717.

BU er formell hjemmelshaver av gnr./bnr. 16/328 og 160/904. BU har ervervet del av 160/717 fra Oslo kommune og avventer endelig oppmåling og fradeling i tråd med vedlegg 3 (oransj markering).

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2042 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget Igangsettingstillatelse for.

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget Igangsettingstillatelse

for. En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på gjeldende regelverk for utbyggingsavtaler.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling etter andre ledd.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

6.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 8 tredje avsnitt, og lyder som følger:

Før det gis igangsettingstillatelse skal opparbeidelse av torg/møteplass ved Brattlikollen T-banestasjon, herunder oppstramming av krysset mellom torget/møteplassen og Sandstuveien, være sikret opparbeidet.

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret "sikret opparbeidet" som oppfylt når Utbyggingsavtalen er vedtatt, Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 7.2.3, 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 Kontantbidragstiltakene ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet BU skal søke om igangsettingstillatelse, må BU søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. BU har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

7 BUS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

BU skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 2 738 294,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 1633,- pr. m² BRA. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 816,5,- pr. m² BRA.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 7.2.

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak over terreng utgjør kr 1 633,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 816,5 pr. m² i igangsettingstillatelsen.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for "veg i dagen", med utgangspunkt i 2. kvartal 2022, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

BU 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 BU 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 Kontantbidragstiltakene 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 BU.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal BU 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.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 10.

7.3 Bruksrett

BU 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.

7.4 Plikter overfor tredjeparter

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

7.5 Fortrinnsrett til boliger

BU gir OK fortrinnsrett for inntil 7 % av boligene i prosjektet. Eventuell bruk av fortrinnsretten skal avklares i tiden før boligene legges ut for salg i markedet. Retten må gjøres gjeldende senest tre uker etter at OK v/BBY har mottatt skriftlig varsel om at boligene i det enkelte felt/byggetrinn er klargjort for salg.

OK står fritt til å velge type leilighet, størrelse og plassering. OK skal søke å spre eventuelle kjøp av boliger på de ulike felt/byggetrinn for å unngå opphopning av kommunalt disponerte boliger.

8 OK SINE PLIKTER

8.1 Kontantbidragstiltaket

8.1.1 Opparbeidelse

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

OK har rett til å overføre ansvaret for prosjektering og gjennomføring til tredjepart. Rettigheter og plikter som følger av denne utbyggingsavtalen gjelder også overfor tredjeparter som får overført prosjektering- og gjennomføringsansvar fra OK.

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 4.

8.1.3 Ferdigstillestidspunkt

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

- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 7.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra BU og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylt skal ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 60 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av

omstendigheter som må henføres til BU sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

OK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 7.2.3 fjerde avsnitt.

8.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde det ferdigstilte Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard.

8.3 Overdragelsesomkostninger

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

9 REFUSJON

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

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

10 OMDISPONERING AV KONTANTBIDRAG

OK har rett og plikt til å omdisponere eventuelt overskytende kontantbidrag til andre tiltak i nærområdet til Reguleringsplanen.

11 BORTFALL VED OMREGULERING

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, bortfaller Utbyggingsavtalen. Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

12 TINGLYSNING

OK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen, samt eventuelle eierseksjoner som opprettes på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen (samlet betegnet som «Eiendommene» i dette punkt). BU forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på en eller flere av Eiendommene.

Etter skriftlig krav fra BU plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- BU har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. punkt 7.2.3,

OK skal under enhver omstendighet slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommene når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 5 og punkt 11.

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.

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 BU sendes til:

Øystein Røe
Sjøgata 4
0250 Oslo
E-post: oystein.roe@domuseiendom.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 – Kontantbidragstiltaket
5. Bekreftet firmaattest for Brattlikollen Utvikling AS

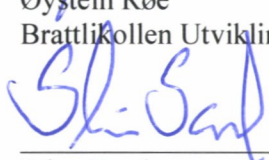
17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:



Øystein Rø
Brattlikollen Utvikling AS


Stian Sand
Brattlikollen Utvikling AS

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Sandstuveien 41

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 160/328, 904 og 717

Kartnummer OSO-201705325, 22.08.2019 og revidert 19.02.2020

Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for en høyere utnyttelse for boliger lokalisert i en umiddelbar nærhet til Brattlikollen T-banestasjon med kort reisevei til Oslo sentrum. Planens intensjon er også å knytte ny bebyggelse til eksisterende områdesituasjon og uteoppholdsareal i Steingrimsvei 2 og 4 på en bedre måte, ved at bygningskroppen vil komplettere eksisterende tun og skape et grønt uteområde med gode kvaliteter og i tillegg virke som en støyskjerm mot T-banelinjen.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

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 regnbørsmengder 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 regnbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, 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.

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

Eksisterende dreneringslinjer og bekker 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.

1.2 Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass

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.

53 01V

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 1\,350\text{ m}^2$. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense angitt på plankartet. Overdekket sykkelparkering og nettstasjon kan oppføres utenfor byggegrenser.

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1, underjordisk parkering, som vist på plankartet.

Balkonger utenfor byggegrense tillates kun innenfor bestemmelsesområde #2, balkonger, i plankartet.

Balkonger kan være maksimalt 3,2 m brede og krage maksimalt 2 m ut fra fasadeliv.

Renovasjonsanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #3, renovasjon og nettstasjon, som vist på plankartet.

2.1.3 Høyder

All bebyggelse skal oppføres innenfor høyder som er angitt på plankartet. Innenfor de øverste fire meter tillates bare heis- og trappeoppbygg begrenset til 50 m^2 BRA. Heis og trappebygg skal ligge på den østlige halvdelen av takflaten. Støyskjermer avmerket på plankartet skal ha høyde $k + 165,25$ i nord og $k + 167$ i syd.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Heis- og trappeoppbygg skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og fasade.

Takterrasser tillates på inntil 1/3 av takflaten. Takterrassen skal være inntrukket minimum 2,5 m fra gesims mot syd, vest og nord og minimum 1,5 m mot øst. Rekkverk skal være tett og transparent glass. Enkle konstruksjoner som espalier eller åpne leegger tillates med inntil 2 m høyde, inntrukket 3,5 m fra gesims i syd, vest og nord og 2,5 m fra gesims i øst.

Bebyggelse skal oppføres med fasader i lys, ikke reflekterende tegl eller puss som hovedmateriale.

Rekkverk på balkonger skal være transparente i form av glass eller spiler.

2.1.5 Leilighetsfordeling

Området skal ha variert leilighetssammensetting med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm: Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m^2 BRA. Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m^2 eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 integrert. Det tillates ikke boenheter under 35 m^2 .

2.1.6 Krav til uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede BRA. Minimum 75 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00. Arealer med bredde mer enn 12,5 m mellom fasader kan medregnes i minste felles uteoppholdsareal (MFUA).

53 al

Minst 50 % av uteoppholdsarealet på lokk skal ha minimum 1 meter jorddybde. Felles uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg. Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.

Uteareal i nord over parkeringskjeller skal skjermes mot t-banebru med levegg og pergola. Langs fot av regulert støyskjerm og levegg skal det opparbeides bedd for klatreplanter.

Det skal etableres en gangforbindelse fra Steingrims vei til Sandstuveien.

2.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligene.

Planen skal dokumentere: Utforming og materialbruk i møblerte oppholdsarealer med sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, parkeringsareal for sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gangforbindelse mellom Steingrims vei og Sandstuveien, håndtering av overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplanen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

2.1.8 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for avkjøring fra Sandstuveien.

2.1.9 Parkering

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

Bil:

Fra 0,4 til 0,8 plasser per 100 m² BRA bolig.

Sykkel:

Minimum 3,5 plasser per 100 m² BRA bolig.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Alle bilparkeringsplasser skal legges under terreng i garasjeanlegg, som vist med bestemmelsgrense #1 i plankartet.

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 30 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være overdekket eller ligge innendørs. Parkeringsareal for sykkel skal være lett tilgjengelig og hovedsakelig være låsbart.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt. Ladepunkt for el-sykkel skal være lett tilgjengelig. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Det skal etableres anlegg for vask av sykkel og sykkelreparasjon.

2.1.10 Miljøfaglige forhold

Støy

55 48

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av:

- Luftevindu utsatt for støy over grenseverdiene må etableres med lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon
- Støyskjermer på terreng som vist på plankart
- Fasaden mot øst/T-banen skal ha luftlydisolasjon $R_w + C_{tr} \geq 46$ dB

Alle boenhetene skal ha en stille side.

Støyskjermene som er regulert på plankartet skal utformes som en arkitektonisk integrert forlengelse av bebyggelsen.

Avbøtende tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

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.

Blågrønn faktor

Frem til norm for blågrønn faktor er vedtatt av bystyret, skal metodikken for beregning av blågrønn faktor benyttes og total blågrønn faktor skal tilfredsstillende 0,8. Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor gjelde.

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

3.1 Trasé for sporveg

Trasé for sporveg skal være offentlig. Arealet skal avsettes til drift og vedlikehold av T-baner.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområde #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankart tillates parkeringsanlegg.

5 Bestemmelsesområde #2 (balkonger)

Innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankart tillates balkonger som krager ut over byggegrense.

6 Bestemmelsesområde #3 (renovasjon og nettstasjon)

Innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankart tillates renovasjonsbrønner og nettstasjon. Øvrig areal skal opparbeides med gangvei og vegetasjon med minimum 1 m jorddybde.

Nettstasjon skal utformes med mansard- eller valmtak og skal være fargetilpasset planlagt bebyggelse og omgivelser.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal det utføres grunn- og grunnvannsundersøkelser. Undersøkelsene skal legges til grunn ved prosjektering av arbeider i grunn og prosjektering av detaljert vann- og avløpsplan. Detaljert vann- og avløpsplan skal vise at det ikke vil bli påslipp av grunnvann til offentlig ledningsnett.

55 av

8 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal plan for utgraving/spunting mot formålsgrensen for bolig i øst godkjennes av Sporveien.

Før det gis igangsettingstillatelse skal plan for renovasjonsløsning godkjennes av Renovasjonsetaten.

Før det gis igangsettingstillatelse skal opparbeidelse av torg/møteplass ved Brattlikollen T-banestasjon, herunder oppstramming av krysset mellom torget/møteplassen og Sandstuveien, være sikret opparbeidet.

9 Før bebyggelse i bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal avkjøring og fortau i Sandstuveien utformes og opparbeides i henhold til godkjent byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal avbøtende tiltak mot støy være ferdigstilt.

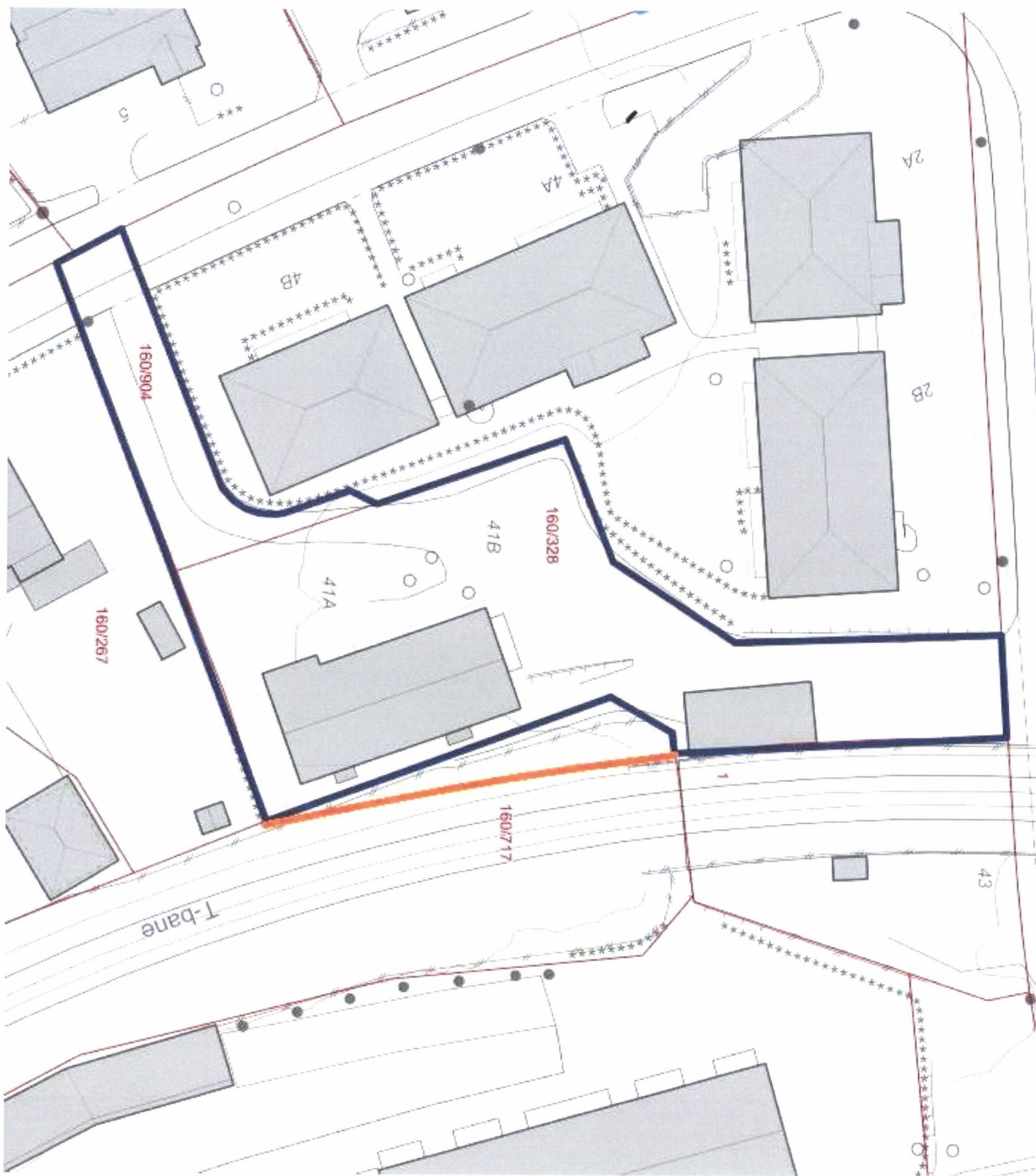
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal godkjent overvannsløsning være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.05.2021 sak 106/21.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

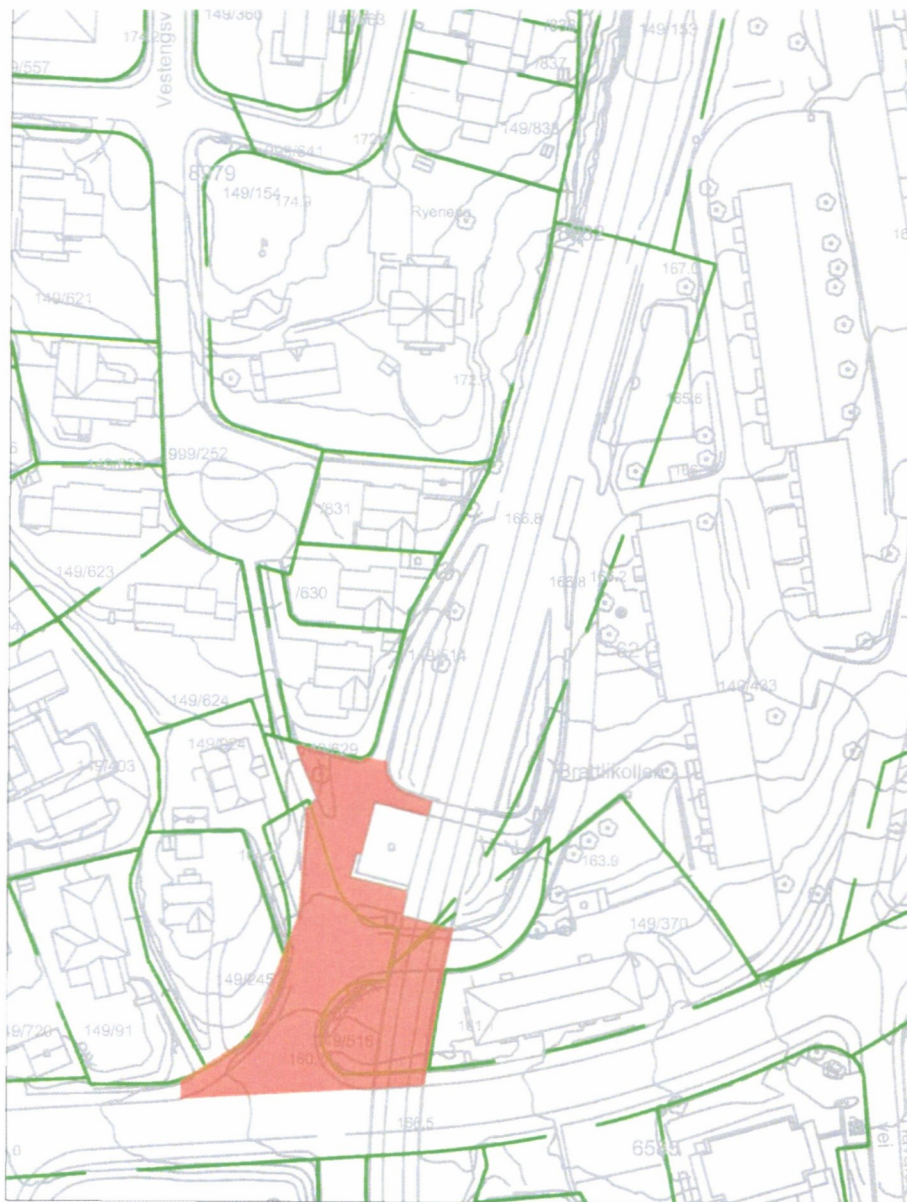
Byrådsavdeling for byutvikling, den 02.11.2021

SS AN

55 22



ON



Kartet viser skissemessige opptegninger, merk at oppstramming av krysset utgår som kontantbidrag.

Kartet viser skissemessige opptegninger, merk at oppstramming av krysset utgår som kontantbidrag.



Kontantbidrag: Torg/møteplass



Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Firmaattest

Organisasjonsnr: 918 469 044
Navn/foretaksnavn: BRATTLIKOLLEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Sjøgata 4
0250 OSLO

Brønnøysundregistrene
19.05.2022

Organisasjonsnummer: 918 469 044

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 16.01.2017

Registrert i
Foretaksregisteret: 28.01.2017

Foretaksnavn: BRATTLIKOLLEN UTVIKLING AS

Forretningsadresse: Sjøgata 4
0250 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: Postboks 1233
0110 OSLO

Aksjekapital NOK: 30 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Øystein Røe

Styre:
Styrets leder: Stian Sand
Liaveien 11
1369 STABEKK

Styremedlem: Øystein Røe
Nils Kristian Fossdal
Christian Høltedahl Bakke

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 967 418 064
BERGE & LUNDAL REVISJONSSKAP AS
Tordenskiolds gate 8
0160 OSLO

Vedtektsfestet formål: Utvikling og salg av egen eiendom,
samt annet som naturlig hører inn
under dette.





Øystein Røe

Deres ref.:

Vår ref.:
22/25844

Saksbehandler:
Hans Christian Tjønnås

Dato: 13.09.2022

Oversendelse av endelig avtaleutkast

Vedlagt følger endelig utkast til utbyggingsavtale med vedlegg for Sandstuveien 41.

Dersom avtaleutkastet godkjennes hos dere ber vi om at dere gjør følgende:

- Avtalen og vedleggene skrives ut ensidig og med farger (ikke skrift på begge sider av arket), i to eksemplarer.
- Alle sidene i avtalen og alle vedleggene paraferes av signaturberettigede.
- Avtalen signeres av signaturberettigede på siste side. Husk også å påføre dato. Har det skjedd endringer i signaturbestemmelsene må vi oppdatere avtalen. Gi i så fall beskjed.
- To daterte og signerte eksemplarer av avtalen med vedlegg – med originale signaturer og paraferinger – sendes eller leveres til Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY).

Ved signatur blir avtalen bindende for Brattlikollen Utvikling AS. For kommunen skjer bindingen ved at avtalen vedtas av bystyret. Vi returnerer ett originalt eksemplar av avtalen med EBYs etatsdirektørs signatur etter at bystyret har vedtatt avtalen. Når de signerte avtalene er mottatt vil EBY straks igangsette offentlig ettersyn jf. pbl. § 17-4.

Med vennlig hilsen

Henriette Vidnes
seksjonsleder

Hans Christian Tjønnås
jurist

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Vedlegg:

1. Utkast til utbyggingsavtale - Sandstuveien 41
2. 1 Reguleringsplankart Sandstuveien 41
3. 2 Reguleringsbestemmelser Sandstuveien 41
4. 3 Oversikt over eiendommen
5. 4 kartskisse_ kontantbidrag
6. 5 Firmaattest BU

Kopi til:

53

du