

UTBYGGINGSAVTALE

for

Teatergata-kvartalet

Teatergata 1 og 3
Akersgata 65 A og 65 B
Keysers gate 2 A og 2 B

208/16, 208/17, 208/18, 208/359, 208/672, 208/674



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Stormgård AS

Org nr.: 933 083 810

heretter betegnet Stormgård.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget Stormgård skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk 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.
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 208/16, 208/17, 208/18 seksjonsnummer (snr.) 1-5, 208/359, 208/672, 208/67 som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som Stormgård skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.

Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 5 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsestimat	Internt kostnadsestimat utarbeidet av OK.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Teatergatakvarartalet, Akersgata 65a-b og 67, Teatergata 1 og 3, Keysers gate 2a-b jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 2 (reguleringsbestemmelser). Endelig reguleringsplankart og 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 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: 208/16, 208/17, 208/18 snr. 1-5, 208/359, 208/672, 208/674.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer, eventuelt senere gårds- og bruksnummer som erstatter disse: 208/16, 208/17, 208/18 snr. 1-5, 208/359, 208/672, 208/674.

Stormgård har full råderett over Eiendommen i henhold til generalfullmakt fra Thongård AS, jf. vedlegg 9.

Hjemmelshaverne til 208/18 seksjonsnummer 3 er ikke part i Utbyggingsavtalen. Stormgård bærer alle forpliktelser til å betale andelen av Kontantbidraget som kan knyttes til denne seksjonen, jf. punkt 7.2.1 nedenfor.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2041 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 det til enhver tid gjeldende regelverket 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 som er omfattet av Utbyggingsavtalen fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 5 første ledd, og lyder som følger:

Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg eller hovedombygging innenfor planområdet skal:

- *Oppgradering av Akersgata fra Stortingsgata til Grensen være sikret opparbeidet*
- *Oppgradering av Kristparken 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 Stormgård skal søke om igangsettingstillatelse, må Stormgård søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. Stormgård har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

Tiltaket i reguleringsbestemmelsene § 5 første ledd første kulepunkt knyttet til sikret opparbeidelse av sykkeltiltak i Ullevålsveien er ikke omfattet av Utbyggingsavtalen, ettersom tiltaket er fullfinansiert og kommunen har igangsatt en prosess for gjennomføring.

7 STORMGÅRDS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Stormgård skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 39 838 950,- gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen, se vedlegg 5.

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

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng er kr 4 500,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse på Eiendommen som rives og gjenoppbygges er Kontantbidragets størrelse kr 1 350,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende bebyggelse som er gjenstand for tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b eller d, er Kontantbidragets størrelse kr 1 350,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 2 250 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 1. kvartal 2022, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

Stormgård 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 Stormgård 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 Stormgård.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Stormgård 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.

7.2.5 Tilbakebetaling av kontantbidrag ved manglende igangsatt bygging

Dersom OK ikke har igangsatt oppgradering av Akersgata og/eller Kristparken, jf. punkt 6.1 overfor, innen 2037, kan Stormgård kreve at den andelen av Kontantbidraget som skriver seg til tiltaket som ikke er igangsatt tilbakebetales, jf. kostnadsestimatet som vedlegg 5.

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.

7.3 Plikter overfor tredjeparter

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

8 OK SINE PLIKTER

8.1 Kontantbidragstiltakene

8.1.1 Opparbeidelse

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

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 4.

Kontantbidragstiltakenes endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i en egen detaljregulering som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet for:

- Kristparken: *Redegjørelse: Oppgradering av Kristparken*, se vedlegg 6
- Akersgata: *Områderegulering for gater og byrom i sentrum - Bilfritt byliv - S-5046*

8.1.4 Ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av det enkelte Kontantbidragstiltak 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 7.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.

- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltakene er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra 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 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Stormgård sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

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

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

8.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde de ferdigstilte Realytelsene og Kontantbidragstiltakene 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 Stormgård 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 til å disponere Kontantbidraget fritt mellom Kontantbidragstiltakene. Dette gjelder også dersom ett av tiltakene faller bort eller blir fullfinansiert, jf. punkt 7.2.3.

Dersom endelig kostnad for Kontantbidragstiltakene underskrider P-50, har OK rett til å omdisponere overskytende kontantbidrag til andre infrastrukturtiltak i området.

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 MISLIGHOLD

Mangler ved Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter Stormgård 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.

13 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). Stormgård 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 Stormgård plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at Stormgård 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.

14 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 Stormgård ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

15 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til Stormgård sendes til:

Stormgård AS org. 933 083 810
Postboks 489 Sentrum
0105 OSLO
E-post: jarle.brunsell@olavthon.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

17 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene
5. Kostnadsestimat
6. Redegjørelse – Oppgradering av Kristparken
7. Firmaattest - Stormgård AS
8. Firmaattest - Thongård AS
9. Fullmakter

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Stormgård AS