

UTBYGGINGSAVTALE

for

Hagegata 27

Gnr. 231, bnr. 154 i Oslo kommune



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Hagegaten 27 ANS

Org nr.: 915 839 584

heretter betegnet HGT27.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Gågaten, omfattet av Reguleringsplanen § 5.2, som skal opparbeides av HGT27. Gågaten er regulert til offentlig formål og det skal tinglyses allmenn bruksrett til arealet jf. vedlegg 6.
Byggeplan:	En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsen.
BYM:	Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av 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 HGT27 som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kostnadsberegningen:	Intern kostnadsberegning utarbeidet av OK.

Realtytelsen:	Fortau omfattet av Reguleringsplanen § 5.2 som skal opparbeides av HGT27 og overtas av OK.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Hagegata 27, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og vedlegg 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: 231/154 og 999/681.

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 dette: 231/154.

HGT27 er hjemmelshaver av Eiendommen.

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 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 Realytelsen

Realytelsen fremgår av rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 5.2 andre avsnitt, og lyder som følger:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal [...] fortau langs Kolstadgata være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten i henhold til byggeplanen.»

Dersom Realytelsene ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet HGT27 skal søke om midlertidig brukstillatelse, må HGT27 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. HGT27 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.2 Andre ytelser

Andre ytelser fremgår av rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 5.2 andre avsnitt, og lyder som følger:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal gågaten innenfor planområdet [...] være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten i henhold til byggeplanen.»

Dersom Andre ytelser ikke anses «opparbeidet» på det tidspunktet HGT27 skal søke om midlertidig brukstillatelse, må HGT27 søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. HGT27 har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.3 Annet

I tillegg inneholder Reguleringsplanen § 5.1 følgende rekkefølgebestemmelse:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal f_fortau og f_kjørevei mellom Kolstadgata og p-hus under Tøyensenteret være ferdig opparbeidet.»

Disse tiltakene er ikke regulert til offentlige arealer og inngår derfor ikke i utbyggingsavtalen.

7 HGT27S PLIKTER

7.1 Realytelsen

7.1.1 Opparbeidelse

HGT27 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsen.

Realytelsen er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 495 000, jf. vedlegg 5.

7.1.2 Byggeplan

Realytelsen 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 «Gate- og veiutforming for Oslo kommune», og Statens vegvesens håndbok N200 (2018). Veianlegg skal ha en universell utforming, som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne.

Materialbruk skal angis i Byggeplanen.

I forbindelse med prosjektering av gatebelysning skal kriteriene i den til enhver tid gjeldende «Gate- og veilysnormen for Oslo kommune», og Statens vegvesens håndbok V124 følges.

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

Godkjennelse av Byggeplanen fritar ikke HGT27 fra ansvar for å opparbeide Realytelsen 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.

7.1.3 Gjennomføring

HGT27 er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater for bygging av Realytelsen.

HGT27 plikter å koordinere prosjekteringsarbeidet og gjennomføringen med både offentlige og private kabel- og ledningseiere.

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsen skal HGT27 sende BYM en fremdriftsplan for opparbeidelse av Realytelsen til orientering.

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

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsen for befarings- og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med HGT27s entreprenør.

Er HGT27s utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan HGT27 likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre OK skriftlig har godkjent avviket. Er HGT27s utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som HGT27 har risikoen for, skal HGT27 varsle BYM så snart HGT27 blir klar over dette.

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

7.1.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realtytelsen skal være opparbeidet og overtatt av OK i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før HGT27 søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir HGT27 dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse av rekkefølgebestemmelsene før Realtytelsen anses «opparbeidet», skal Realtytelsen 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 Realtytelsen være opparbeidet og overtatt av OK, senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.1.5 Kommunal overtakelse av Realtytelsen

Realtytelsen overtas vederlagsfritt av OK ved overtakelsesforretning, jf. punkt 7.1.5.1 til 7.1.5.3.

Drift og vedlikehold besørges av HGT27 inntil overtakelse har funnet sted.

7.1.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.1.5.1.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

HGT27 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.

HGT27 skal i samarbeid med BYM og entreprenør(er) igangsette de tekniske anlegg og installasjoner og forestå kontroll, testing, innregulering eller lignende inntil disse fungerer tilfredsstillende. HGT27 skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom HGT27 og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

7.1.5.1.2 Ferdigbefaring

HGT27 skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realtytelsen før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og HGT27s entreprenør deltar. HGT27 skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.1.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

HGT27 skal levere forvaltning-, drifts- og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV- dokumentasjon) til BYM. Er ikke annet avtalt skal dokumentasjonen overleveres både i elektronisk format og i papirformat, senest tre uker før overtakelsesforretningen.

Dokumentasjonen skal inneholde:

- a) Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- b) spesifikasjoner av ferdig opparbeidet Realtytelse,
- c) tegninger av ferdig opparbeidet Realtytelse, og

- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

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

7.1.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

HGT27 skal innen rimelig tid før Realytelsen 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) Hvilket tiltak overtakelsesforretningen gjelder,
- b) eventuelle gjenstående arbeider,
- c) om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring, og
- d) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 7.1.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b).

7.1.5.2 Overtakelsesforretningen

7.1.5.2.1 Generelt

HGT27, BYM og EBY plikter å møte ved overtakelsesforretningen.

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning.

Ved overtakelsesforretningen skal HGT27 fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

HGT27 og BYM skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av Realytelsen. BYM forutsettes å ha gjennomført en kontroll av mottatte FDV-dokumenter.

7.1.5.2.2 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, og
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og HGT27s begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. HGT27, BYM og EBY skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

7.1.5.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realytelsen skal være ferdigstilt 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 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.

7.1.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- b) risikoen for Realytelsen går over fra HGT27 til OK.

7.1.6 HGT27s plikter etter OKs overtakelse av Realytelsen

HGT27 plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsen etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes HGT27s anleggstrafikk.

7.1.7 Reglene om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av Realytelsen, skal HGT27 anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal HGT27 holde OK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA har HGT27 rett og plikt til å bistå OK.

HGT27 skal dekke OK sine sakskostnader ved eventuell rettslig tvist for domstolene.

7.2 Andre ytelser

7.2.1 Opparbeidelse

HGT27 skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser, og sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene i tråd med vedlegg 6.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 2 450 000 jf. vedlegg 5.

7.2.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før HGT27 søker om midlertidig brukstillatelse.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal HGT27 opparbeide Andre ytelser innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse av dispensasjonsvedtaket.

7.2.3 Eierskap, drift og vedlikehold

HGT27 skal beholde eierskap til Andre ytelser.

HGT27 skal sikre allmennhetens bruksrett til Andre ytelser. HGT27, og deretter den til enhver tid eier av Eiendommen, skal drifte og vedlikeholde Andre ytelser slik at allmennhetens bruksrett er tilstrekkelig ivaretatt. Disse pliktene er tinglyst på eiendommen jf. vedlegg 6.

7.3 Plikter overfor tredjeparter

HGT27 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 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde Realytelsen i henhold til normal kommunal standard.

8.2 Bruksrett til kommunal grunn

HGT27 skal opparbeide infrastrukturtiltak på kommunal grunn. HGT27 får tiltredelse til offentlige arealer gjennom BYMs ordinære søknadsprosesser, i henhold til enhver tid gjeldende betingelser i Oslo kommune.

9 MERVERDIAVGIFT

9.1 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. HGT27 skal i denne forbindelse framlegge dokumentasjon av utgifter og merverdiavgift i forbindelse med den infrastrukturen OK overtar. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende dokumentasjonskravene i merverdiavgiftsloven kap. 9, merverdiavgiftsforskriften §§ 9-1-2, 9-3-3 og 9-3-5. Dokumentasjon skal være bekreftet av HGT27s revisor.

HGT27 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.

9.2 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 Realytelsen. Dersom Realytelsen faller innenfor retningslinjene, skal det inngås en tilleggsavtale om merverdiavgift i henhold til retningslinjene.

10 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 HGT27 er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

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 Realytelsen som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter HGT27 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 Realytelsen.

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). HGT27 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 HGT27 plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- HGT27 har opparbeidet Realytelsen, jf. punkt 7.1.1, og overtakelse av Realytelsen er gjennomført i henhold til punkt 7.1.5.

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 HGT27 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 Hagegaten 27 ANS sendes til:

Hagegaten 27 ANS
Bygdøy Terrasse 3
0287 Oslo
E-post: mortenrp@gmail.com

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

17 VEDLEGG

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

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsen og Andre ytelser
5. Intern kostnadsberegning av Realytelsen
6. Tinglyst erklæring om allmenn bruksrett
7. Firmaattest for Hagegaten 27 ANS

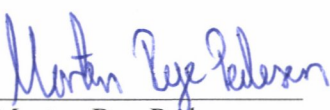
18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

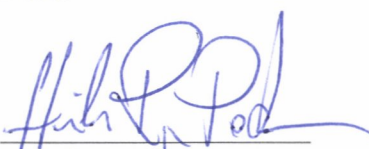
Eskil Bråten
Oslo kommune

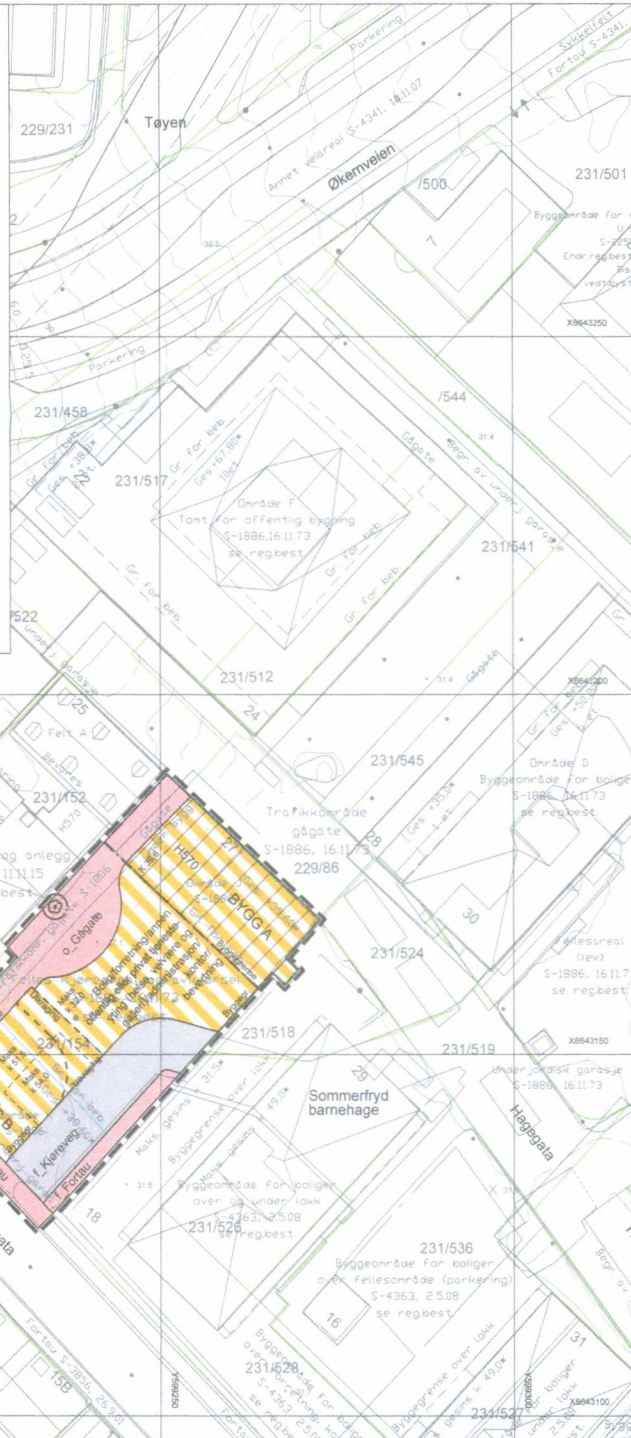
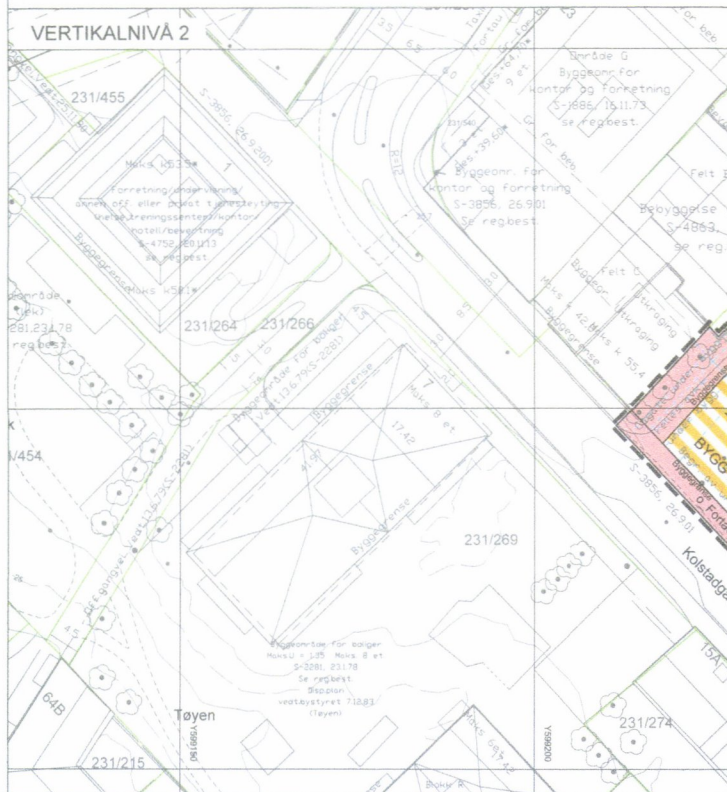
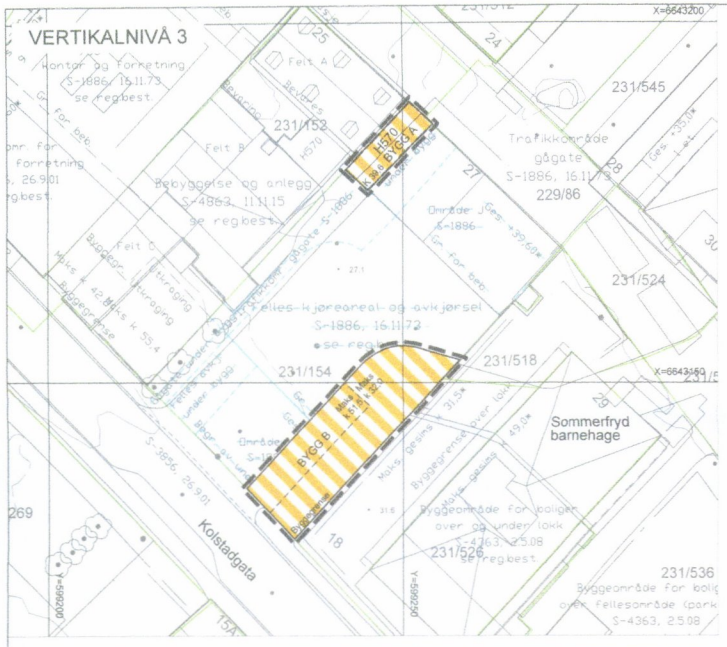
Dato:

14.02.22


Morten Rye Pedersen
Hagegaten 27 ANS

Dato:


Henrik Rye Pedersen
Hagegaten 27 ANS



Vedlegg 1

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble engodkjent ved bystyrets vedtak av 11.12.2019 sak 384. Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for utvikling, den 20.12.2019

Ina Rognrud, bem.

TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære og galleri)/administrasjon/kontor/beværing

HENSYNSSONER

Beværing kulturmiljø

LINJESYMBOL

Planenes avgrensning (vist ca. 0,5 m utenfor juridisk linje)
 Formålsgrense
 Regulert høyde
 Byggegrense

VERTIKALNIVÅ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære og galleri)/administrasjon/kontor/beværing

SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

Fortau

Gågate

HENSYNSSONER

Beværing kulturmiljø

LINJESYMBOL

Planenes avgrensning (vist ca. 0,5 m utenfor juridisk linje)
 Formålsgrense
 Bestemmelsegrense
 Regulert høyde
 Byggegrense

PUNKTSYMBOLER

Eksisterende tre som skal bevares

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrense
 Eksisterende regulering som foreslås opphevet

HAGEGATA 27

Planforslag til politisk behandling - detaljregulering for gnr.231 bnr.154

Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM zone32
 Høydegrunnlag: NN2000
 Utrekkesdato: 28.08.2016
 Kilde: FKB-A - sjour 19.08.2015
 Målestokk: 1:500

Forslagsstiller:	Tegn.nr. OIB-201415870	Saksbeh.hegn. KMHA/HEWA
HAGEGATEN 27 AS v/Morten Rye Pedersen	Dato: 29.08.2016	Rev. 25.04.2017
Kvalitetssikring av plankart for vedtak	Dato: 13.03.2019	Signatur: Inger Lise Kristensen
Saksbehandling i følge plan- og bygningssloven	Dato	Saksnr.
Plan- og bygningssettens vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	05.10.2016	201415870
Tidspunkt for utleggelse til offentlig ettersyn	17.10. - 28.11.2016	201415870
Bystyrets vedtak		
Kunngjøring av vedtak		

Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Vahls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

M2 H28

S-506
11.12.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Hagegata 27

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 231/154.

Kartnummer OIB-201415870, datert 29.08.2016, sist revidert 13.03.2019.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse langs Kollstadgata med utadrettet virksomhet i 1. etasje. Planforslaget legger også opp til bevaring av eksisterende bebyggelse mot Hagegata og sikrer dette med hensynssone bevaring kulturmiljø. I tillegg viderefører og oppgraderer planforslaget eksisterende gangpassasje mellom Hagegata og Kolstadgata.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet.

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første søknadspåliggende tiltak i planområdet tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Bestemmelser for vertikalnivå 2

2.1 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

2.1.1 Utnyttelse

Bygg B

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 2 650 m² BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

2.1.2 Plassering og høyder

Bygg B

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor bygge- og bestemmelsesgrenser og angitte høyder som vist på plankartet. Maksimal høyde regnes til toppen av det høyeste takoppbygget.

Takoppbyggene skal samlet ikke utgjøre mer enn 25 % av underliggende takflate og kan bare benyttes til trapperom, heishus og bod. I tillegg tillates pergola på inntil 10 % av underliggende takflate. Takoppbygg/pergola skal trekkes inn minimum 1 meter fra fasadeliv.

Bebyggelsen skal plasseres med hovedveggliv i byggegrense mot Kolstadgata. Fra 2. til 7. etasje tillates deler av vegglivet trukket inn for å gi bedre dybde på balkonger. Balkonger tillates å krage ut maksimalt 1,2 meter fra veggliv/bygegrense mot Kolstadgata, og skal ha minimum 4,3 meter fri høyde over terreng. Balkonger tillates å krage ut maksimalt 0,9 meter over regulert gågate og skal ha minimum 3,6 meter fri høyde over terreng. Balkonger tillates å krage ut maksimalt 1,8 meter over lokk mot nordøst og 0,9 meter mot sydøst.

Overkant betongdekke over økonomigård skal plasseres innenfor bygge- og bestemmelsesgrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet.

2.1.3 Utforming

Bygg B

Bebyggelsen skal samspille med bebyggelsen på Tøyensenteret, men ha et tydelig lesbart nåtidig formspråk. Bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med vekt på god volumoppbygging, materialvalg og detaljering. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som trapp- og heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og eventuelle andre faste elementer på taket skal kles med trepanel og integreres i den arkitektoniske utformingen.

Det skal benyttes lyse fasadematerialer av robust kvalitet uten skjøter og synlig innfesting. Der fasaden er tilbaketrukket og i balkonghimlinger skal det benyttes trepanel med klar overflatebehandling. Det skal benyttes trevinduer med klar overflatebehandling. Balkongbrystninger skal være transparente/åpne med minimale detaljer og uten vertikale/horisontale profiler. Balkongene kan ha varierende utforming oppover i etasjene. Alle balkonger skal ha plantekasser med størrelser som gir godt vekstgrunnlag for beplantning. Balkongene skal være enkeltstående, og tillates ikke glasset inn over brystning. Fasaden i forretningsarealet på gateplan mot Kolstadgata skal ha et åpent utadvendt og transparent uttrykk.

Skjermvegg

Langs gågaten tillates en skjermvegg med maksimum 6,6 meter høyde. Skjermen skal utføres som en åpen konstruksjon av ubehandlede trespiler for å sikre utlufting og visuell kontakt mellom gågate og arealer under lokket. Skjermen skal avtrappes og utformes som en grønn vegg (vegetasjon) som skjerner gågaten fra parkerings- og kjørearealer under lokket. Det skal bygges benker og beplantning i tilknytning til skjermen. Utformingen av skjermen skal sees i sammenheng med utformingen av gjerdet mot boligenes uteoppholdsareal.

Gjerde/skjermvegg mellom uteoppholdsarealer på lokk/kjøreareal på terreng og gågate skal være i ubehandlet tre, fremstå transparent/åpent og utformes i tråd med det samlede arkitektoniske uttrykket.

2.1.4 Bruk

Bygg A

Det skal være forretning og/eller bevertning i 1. etasje med inngang fra Hagegata. Det tillates forretning, annen offentlig tjenesteyting (helse og velvære), administrasjon, kontor og/eller bevertning i 2. etasje med inngang fra Hagegata. Avfallshåndtering tillates kun i underetasjen med atkomst fra Kolstadgata.

Bygg B

Det skal være forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære og galleri) og/eller bevertning i 1. etasje med inngang fra Kolstadgata og/eller gågate. Det skal være boliger fra 2. til 7. etasje med inngang fra lokk og gågate.

Nødvendig areal for avfallshåndtering for boligene og innendørs sykkelparkering skal etableres i 1. etasje på bygg B.

2.1.5 Bokvalitet og leilighetsfordeling

Ingen av boligene skal være ensidig orienterte mot nord eller nordøst.

Alle boliger skal ha en privat uteplass i form av balkong eller avgrenset areal på lokk som er i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom. I tillegg skal alle boligene ha tilgang til takterrasse og uteoppholdsarealer på lokk.

Leilighetsfordeling skal ha følgende sammensetning:

- Kategori 1: Ingen leiligheter (gjelder leiligheter mellom 35 - 50 m² BRA)
- Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Leiligheter over 80 m² skal ha mulighet til tre soverom, med unntak av leilighet med integrert hybel.

Leiligheter som er mindre enn 35 m² BRA tillates ikke.

2.1.6 Uteoppholdsareal

Lokk

Det skal anlegges lokk mellom bygg A og bygg B. Det skal etableres felles uteoppholdsareal for boligene på minimum 20 % av boligenes BRA. Felles takterrasse kan medregnes i felles uteoppholdsareal. Private balkonger medregnes ikke i felles uteoppholdsareal. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Utearealer som ikke benyttes til nødvendige gangarealer skal ha variert beplantning og opparbeides for lek og opphold. Utearealene skal opparbeides slik at det oppnås gode kvaliteter og varierte muligheter for differensierte brukergrupper.

Minst 20 % av utearealet på lokk skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å gi godt vekstgrunnlag for busker og trær. Jordsmonnet for de resterende arealene på lokket, med unntak av gangareal, skal være minimum 0,3 meter.

Sykkelparkeringen på lokket kan overbygges, og skal inngå som del av en helhetlig arkitektonisk utforming av uteoppholdsarealet.

Det kan oppføres inntil 30 m² sykkelparkering på lokket mellom bygg A og B.

Takterrasse

Det skal etableres felles terrasse på tak på bygg B. Takterrasse skal utformes som grønn takhage med variert beplantning i størrelse og arter, nødvendig sikringstiltak, sol- og vindavskjerming, fast møblering, levegger, pergolaer, plantekar og lignende slik at det skapes uterom med attraktive og varierte kvaliteter. Det skal etableres jordsmonn for beplantning på minst 20 % av takterrassens areal. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

2.1.7 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for uteoppholdsareal på lokk og ubebygde areal under lokk, samt takplan for ny bebyggelse i målestokk 1:100. Planen skal vise:

- eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene
- kjøreareal med manøvreringsareal og snuplass
- bæresøyler for bebyggelse som plasseres innenfor samferdselsformål
- gangareal, uteoppholdsareal, lekeareal og annen disponering av ubebygde arealer
- parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn
- sykkelparkering
- eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon
- gjerder, støttemurer, levegger og andre konstruksjoner
- avfallshåndtering
- returpunkt, avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonsskjøretøy
- varelevering
- håndtering av overvann og snø

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

2.1.8 Parkering

Det skal etableres 2 bilparkeringsplasser, hvorav 1 HC-plass, under lokket avsatt for beboere i bygg B. Det skal etableres sykkelparkering for minimum 70 sykler forbeholdt boligene. 20 % av plassene skal anordnes i låsbart areal på gateplan i bygg B. Resterende sykler skal plasseres i økonomigård under lokk, i kjeller og på lokk. Det skal etableres minimum 18 sykkelparkeringsplasser i gågate forbeholdt næringslokalene/nærmiljøet.

2.1.9 Varelevering

Inn- og utkjøring for varelevering skal være fra Kolstadgata via felles kjørevei. Det tillates ikke inn- utkjøring for varelevering i offentlig gågate.

2.1.10 Miljøforhold

Støy

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 vinduer med støyreduksjon, transparent/tett balkongbrystning, balansert ventilasjon og utvendig solavskjerming.

Solavskjerming skal inkorporeres i fasadene, og utformes enhetlig for alle leiligheter.

Det tillates ikke innglassede balkonger.

Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av Oslo kommune.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Kjørevei

Kjørevei skal være felles for Hagegata 27 g/bnr. 231/154, g/bnr. 231/526, 231/534, 231/517, 231/540, 231/157, 231/527, 231/511, 231/518, 231/536, 231/528, 231/501, 231/524, 231/544, 231/545 og 531/2 (underjordisk areal), samt eventuelt senere utskilte parseller fra disse.

Bærende konstruksjoner for ny bebyggelse tillates plassert innenfor areal avsatt til kjørevei. Tilstrekkelig fri bredde for manøvrering i forbindelse med varelevering og renovasjon skal ivaretas.

2.2.2 Fortau

Areal som er vist som o_fortau skal være offentlig. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med byggeplan som skal godkjennes av Bymiljøetaten. Fortau langs Kolstadgata skal være gjennomgående og asfaltert med nedsenket kantstein for atkomst til parkeringskjeller.

Areal som er vist som f_fortau skal være felles for Hagegata 27 g/bnr. 231/154, g/bnr. 231/526, 231/534, 231/517, 231/540, 231/157, 231/527, 231/511, 231/518, 231/536, 231/528, 231/501, 231/524, 231/544, 231/545 og 531/2 (underjordisk areal), samt eventuelt senere utskilte parseller fra disse.

Det tillates ikke plassert bæresøyler til bebyggelse innenfor formål f_fortau.

2.2.3 Gågate

Gågaten skal være offentlig. Det skal være god visuell forbindelse mellom gågaten og omkringliggende områder på gate og lokk. Belysning skal integreres i det arkitektoniske uttrykket i henhold til belysningsprinsipper for offentlig rom.

2.2.4 Trær som skal bevares

Eksisterende almetre markert på plankartet tillates ikke fjernet. Gjennomføringen av tiltaket skal gjøres på en slik måte at det ikke blir påført skade på røtter, stamme eller krone. Før igangsetting av tiltaket skal treet med rotsone beskyttes. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg. Treets rotsone regnes som største del av treet's krone. Tiltak eller byggegrop innenfor rotsonen tillates ikke.

Eksisterende 3 bjerketrær tillates erstattet av andre trær eller klatrende vegetasjon.

2.2.5 Byggeplan

Gågate

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes byggeplan i målestokk 1:100 for område regulert til gågate. Planen skal vise:

- eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene
- gangareal
- eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon
- gjerder, støttemurer, levegger og andre konstruksjoner
- håndtering av overvann og snø

Fortau (offentlig)

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan i målestokk 1:100 for område regulert til fortau. Planen skal vise:

- eksisterende og planlagt terreng, samt terrengtilpasning mot fortau utenfor planområdet.
- håndtering av overvann og snø
- målsatte bredder

3 Bestemmelser til vertikalnivå 3

3.1 Kombinert bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

3.1.1 Bygg B og tilhørende område

Vertikalnivå 3 skal benyttes til bebyggelse eller uteareal. Utearealet skal henge sammen med utearealet for øvrig.

Området omfattes også av bestemmelsene 2.1.1 til 2.1.8 og 2.1.10.

Området innenfor vertikalnivå 3 avmerket med bygg B inngår i ny bebyggelse.

Overkant betongdekke over økonomigård (Kolstadgata 18) skal plasseres innenfor bygge- og bestemmelsesgrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet. Topp gesims/plantekasse mot Kolstadgata skal flukte med gesims/topp kote uteareal/lokk Kolstadgata 18.

3.1.2 Bygg A

Vertikalnivå 3 avmerket med Bygg A inngår i eksisterende bebyggelse. Areal over gangpassasje skal benyttes til kombinert bebyggelse og anlegg.

Området omfattes også av bestemmelse 2.1.4.

Hensynssone

4 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570

Bygg A

Bygg A tillates ikke revet eller fjernet.

Eksisterende bebyggelse skal opprettholdes som del av bebyggelsen på Tøyensenteret med opprinnelig materialbruk og arkitektonisk uttrykk. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom den bevaringsverdige bygningen må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som den eksisterende.

Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret og bærende konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige/eldre utseendet, i tråd med dokumentasjon og etter at det er utført kulturminnefaglig vurdering.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialene og elementene som vinduer og dører m.m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Det tillates endringer i fasade på underetasje som vender mot økonomigård og gågaten i forbindelse med oppgradering av gågate og etablering av vegetasjonsskjerm.

For alle søknadspliktige tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren før det fattes vedtak.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal byggeplanen for gågate innenfor planområdet være godkjent av Bymiljøetaten.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal byggeplanen for o_fortau innenfor planområdet være godkjent av Bymiljøetaten.

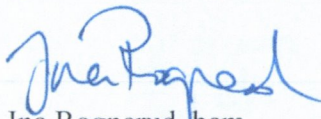
5.2 Før midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal f_fortau og f_kjørevei mellom Kolstadgata og p-hus under Tøyensenteret være ferdig opparbeidet.

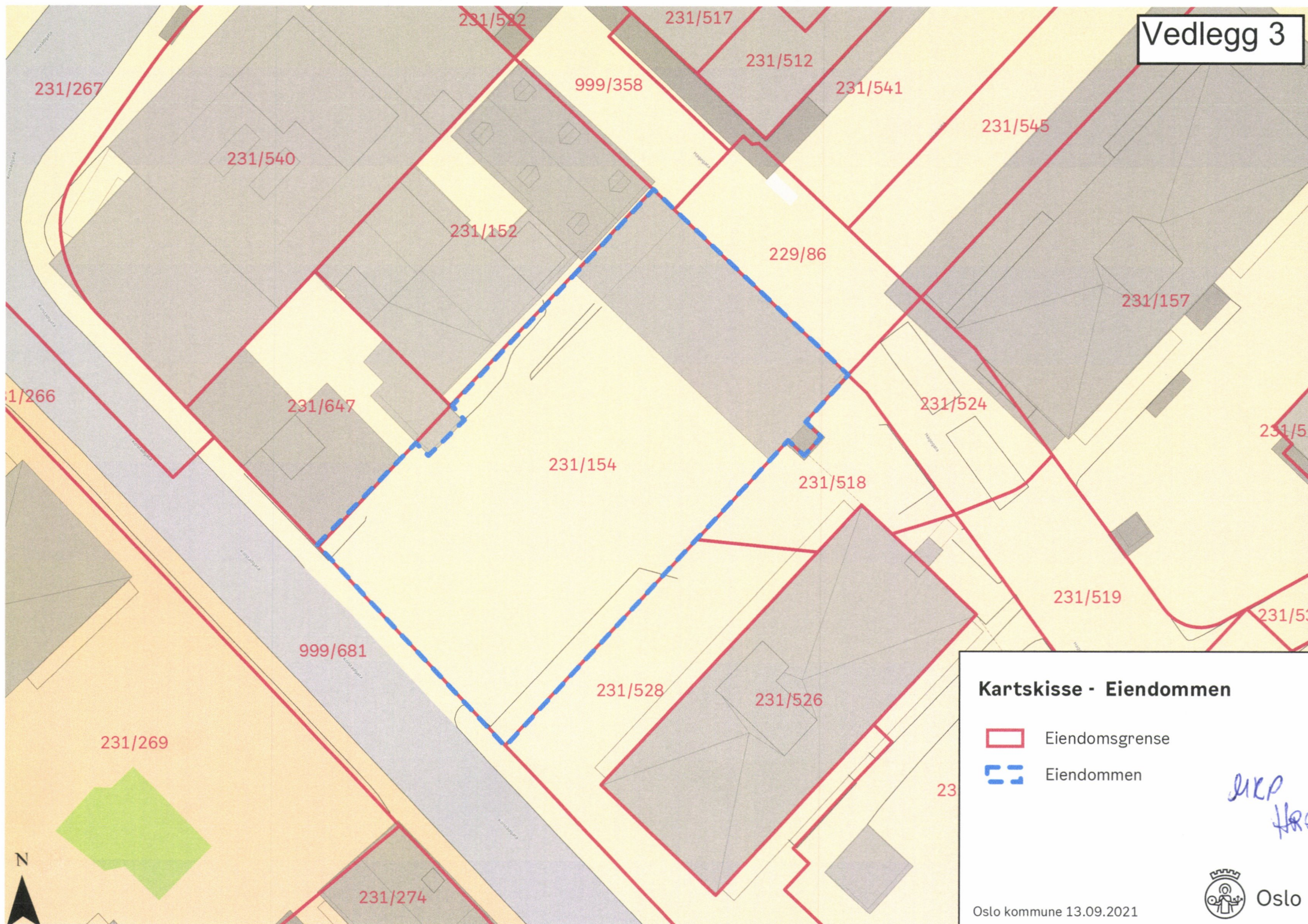
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal gågaten innenfor planområdet og fortau langs Kolstadgata være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten i henhold til byggeplanen.

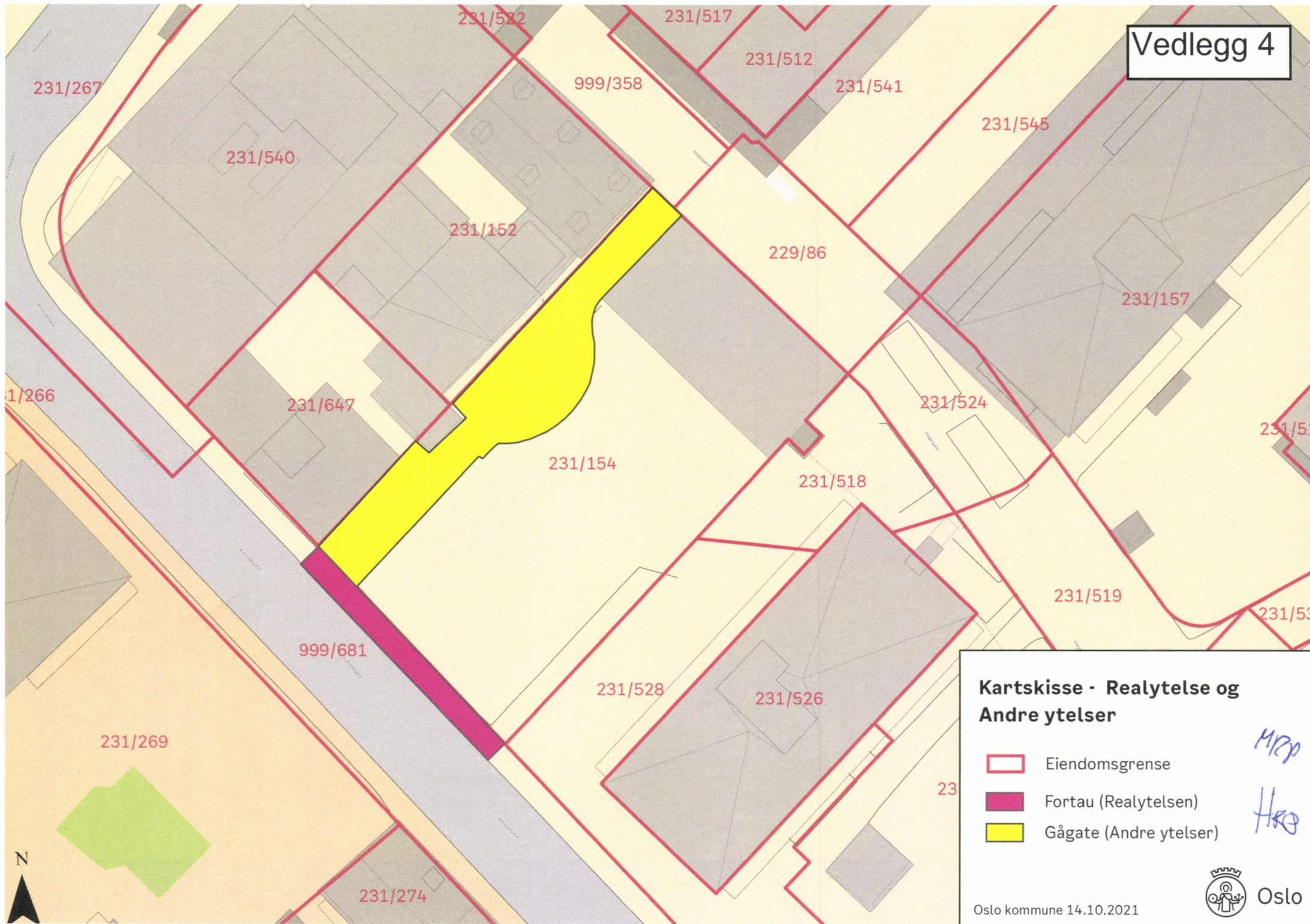
**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.12.2019 sak 384.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 20.12.2019



Ina Rognerud, bem.





Intern kostnadsberegning - Hagegata 27

(alle tall er eks. mva. og på nivå P-50)

Tiltak	m2 BRA	kr/m2	Sum (avrundet)
Fortau (Realytelsen)	90	5 500	495 000
Gågate (Andre ytelser)	348	7 000	2 450 000
Sum			2 945 000

MRP

H20



innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:

98 3955 452
org.nr./fødselsnr.

Vedlegg 6

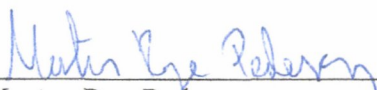


ERKLÆRING OM
ALLMENHETENS TILGANG TIL GÅGATE
OG
HJEMMELSHAVERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
PÅ
GNR. 231 BNR. 154

Følgende rettigheter og plikter gjelder fra arealet i kartskissen er opparbeidet i medhold av reguleringsplan S-5061 av 11.12.2019:

1. Allmenheten skal ha tilgang til gågate som skal opparbeides på ovennevnte gårds- og bruksnummer. Gågatens utstrekning er vist med skravur på vedlagte kartutsnitt.
2. Hjemmelshaver kan ikke fjerne gågaten eller begrense dets utstrekning uten samtykke fra Oslo kommune.
3. Hjemmelshaver forplikter seg til å drifte og vedlikeholde gågaten på en slik måte at allmennhetens tilgang er ivaretatt.
4. Denne erklæringen skal tinglyses på gnr/bnr 231/154 i Oslo kommune. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Dato: 29.01.2022

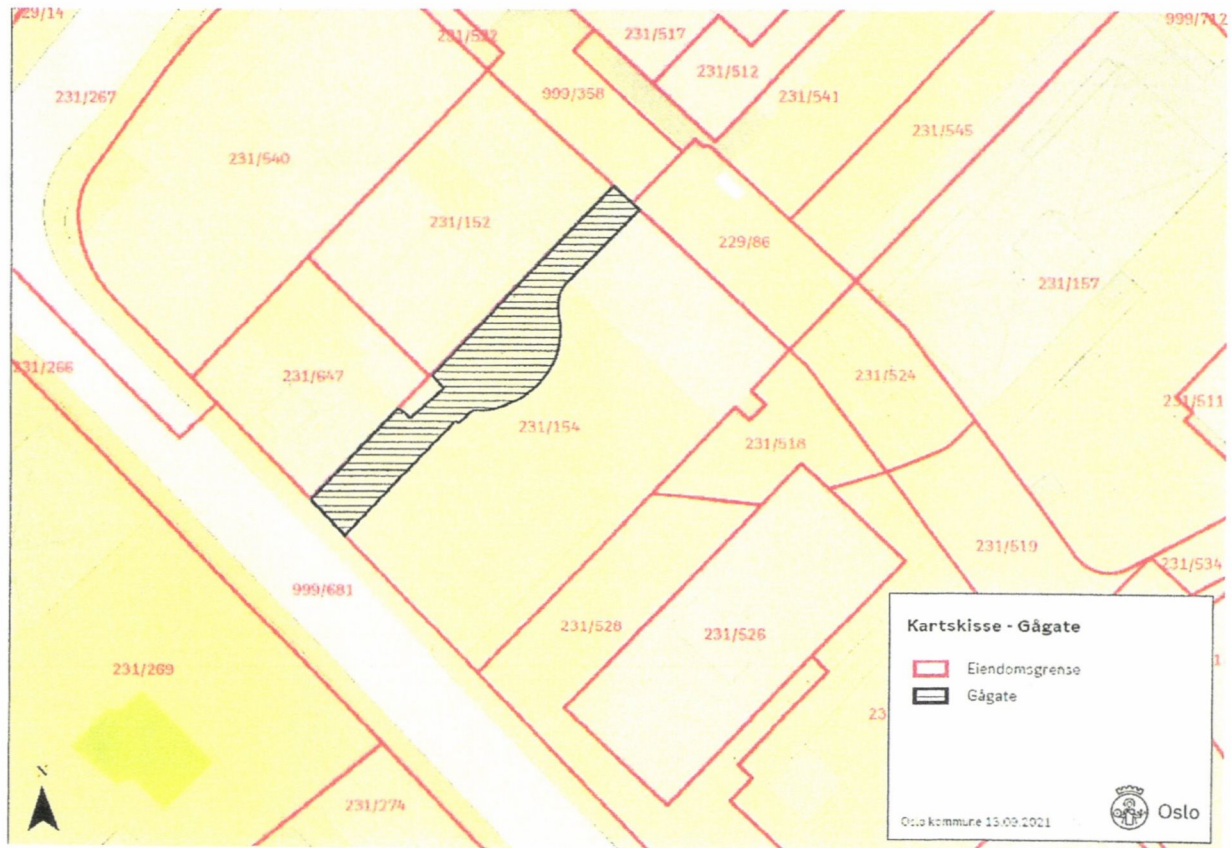

Morten Rye Pedersen
Hagegaten 27 ANS
Org.nr. 983 955 452


Henrik Rye Pedersen
Hagegaten 27 ANS
Org.nr. 983 955 452



Jorunn E. Hagen

MRE
Herp



MRP
HAP



Firmaattest

Organisasjonsnr: 983 955 452
Navn/foretaksnavn: HAGEGATEN 27 ANS
Forretningsadresse: Bygdøy terrasse 3
0287 OSLO

Brønnøysundregistrene
14.10.2021

MRP
ARP



Organisasjonsnummer: 983 955 452

Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)

Stiftelsesdato: 30.10.2001

Registrert i
Foretaksregisteret: 10.12.2001

Foretaksnavn: HAGEGATEN 27 ANS

Forretningsadresse: Bygdøy terrasse 3
0287 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Telefon: 91 86 41 45

E-postadresse: mortenrp@gmail.com

Deltakere:
Deltaker med fullt ansvar: Morten Rye Pedersen
Henrik Rye Pedersen

Signatur: Deltakerene i fellesskap.

Prokura: Daglig leder alene.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 980 906 965
ECHAS REVISJON AS
Slependveien 48
1341 SLEPENDEN

Vedtektsfestet formål: Eie, forvalte og drive eiendommen
Hagegaten 27, gnr. 231, bnr. 154 i
Oslo.

MRP
HRP