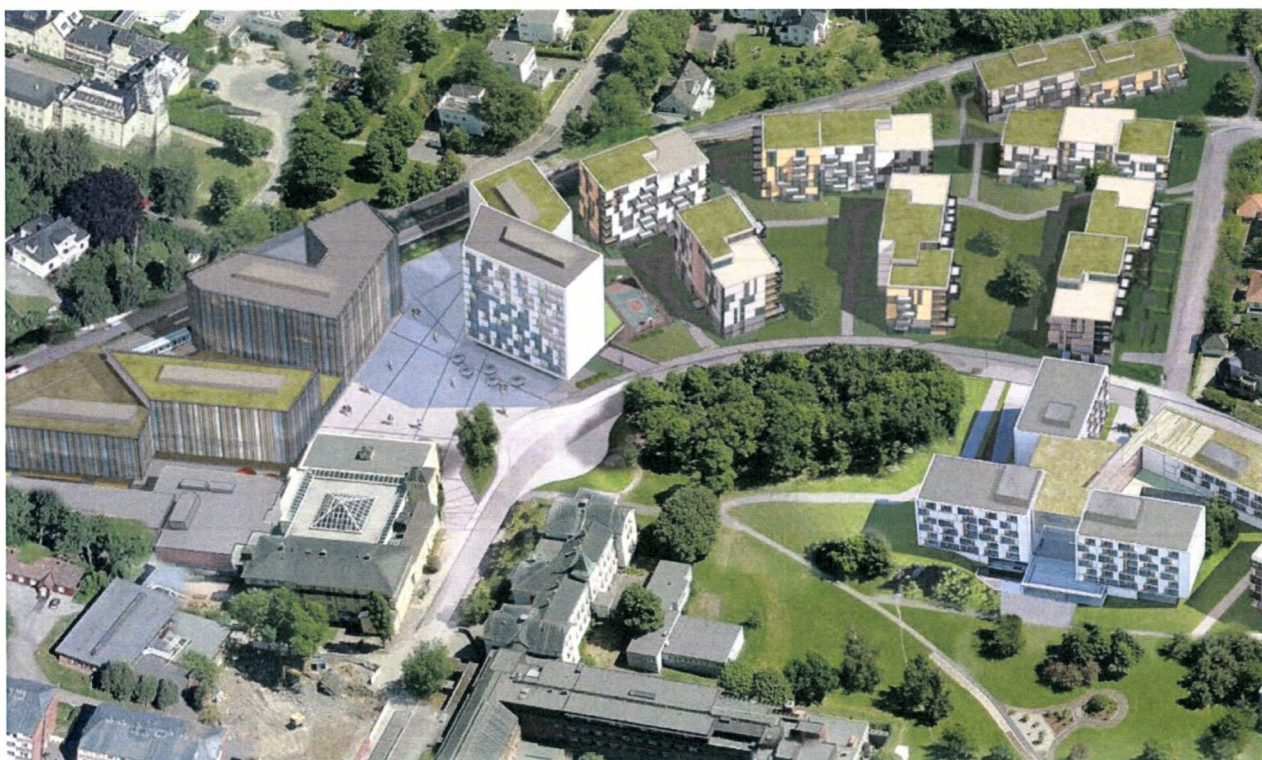


UTBYGGINGSAVTALE

for

Diakonveien 14 m.fl.

Gnr./bnr. 39/3 m.fl.



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Det norske Diakonhjem

Org nr.: 971 529 652

heretter betegnet DnD.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Andre ytelser:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 6.1.4 andre ledd, § 6.4.4 første ledd og § 15.2, strekpunkt 1, 2, 10 og 11, som skal opparbeides av DnD. Tiltakene er regulert til offentlig og felles/privat formål, og det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene.
Anleggsbidraget:	Det totale bidraget DnD skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget, Realytelsene og Andre ytelser.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggeteknisk 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 tilhørende DnD som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som DnD skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 15.1 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegning 1:	Intern kostnadsberegning utarbeidet av OK.
Kostnadsberegning 2:	Ekstern kostnadsberegning av offentlig torg utført av Metier OEC 27.10.2021.
Realtytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 15.2, strekpunkt 3 til 8, som skal opparbeides av DnD og overtas av OK.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan for Diakonveien 14 m.fl., Diakonhjemmets østre del, jf. vedlegg 1 (reguleringsplankart) og 2 (reguleringsbestemmelser).
Sporveien:	Sporveien AS, kollektivselskap heleid av Oslo kommune med ansvar for å styre vogner, driftspersonell, verksteder, infrastruktur og trafikk i et helhetlig system. Sporveien drifter og forvalter blant annet T-banen i Oslo og Viken, og er gjennomfører av Kontantbidragstiltaket.
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: 39/334, 39/336, 39/358, 39/348, 39/359, 39/379 og 39/437, samt deler av 38/63, 37/166, 37/168, 39/5 og 39/3.

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: 39/379, samt deler av 39/358, 39/3, 39/379, 39/359, 39/348, 39/334 og 39/336.

DnD er formell 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 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen § 15.1, og lyder som følger:

«Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal Diakonhjemmet stasjon 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

fm 1BM

inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene og/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 DnD skal søke om igangsettingstillatelse, må DnD søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. DnD har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

6.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 15.2, strekpunkt 3 til 8, og lyder som følger:

- *«Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt A, skal Diakonveien innenfor planområdet være opparbeidet.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt D, skal Diakonveien innenfor planområdet være opparbeidet.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt E, skal Diakonveien innenfor planområdet være opparbeidet.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B skal tiliggende arealer innenfor planområdet regulert til fortau, annen veigrunn og parkering være opparbeidet.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt C skal tiliggende arealer innenfor planområdet regulert til fortau, annen veigrunn og parkering være opparbeidet.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt A skal tverrforbindelse mellom Diakonveien og Thaulows vei, innenfor planområdet være opparbeidet.»*

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

I tillegg inneholder Reguleringsplanen § 15.2 følgende rekkefølgebestemmelse som ikke omfattes av Utbyggingsavtalen:

- *«Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn for boliger, skal barnehagen på felt A2 være ferdigstilt.*

6.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 15.2, strekpunkt 1, 2, 10 og 11, hvor det fremgår at:

- *«Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt D, skal torget være opparbeidet.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt E, skal torg være opparbeidet.*
- *Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B, skal gangsti gjennom felt B og C være opparbeidet.*
- *Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B skal gangforbindelse vest for sykehjemmet i forlengelse av forbindelsen vest for felt*

C være opparbeidet. Denne skal være tilgjengelig for allmenheten hele døgnet og knyttes sammen med de øvrige gangforbindelsene sør og nord for sykehjemmet.»

Gangsti/gangforbindelse vest for og langs med felt C (Omsorg+) og frem til eksisterende sykehus er delvis opparbeidet i forbindelse med utbygging av felt C. Resterende strekning vil bli opparbeidet ved utbygging av felt B. Tiltaket var ikke en del av den allerede vedtatte utbyggingsavtalen med DnD for felt C og medtas følgelig i sin helhet i Utbyggingsavtalen for de resterende felter.

Videre er partene enig om å inkludere gang- og sykkelforbindelsen i felt A og D, omtalt i Reguleringsplanen § 6.1.4 andre ledd og § 6.4.4 første ledd, i Andre ytelser. Av disse bestemmelsene fremgår det henholdsvis at:

- «Innenfor felt A, langs østgrensen av feltet, skal det opparbeides en gang-/sykkelforbindelse fra Thaulows vei til felt D. Gang- og sykkelforbindelsen skal ha en bredde på min. 3,5 meter for nødvendig atkomst for brann- og utrykningskjøretøyer.»
- «Mot torget, Diakonveien og mot T-banen skal bebyggelsen være tilbaketrukket i min. en etasje. Tilbaketrekningen mot T-banen skal gi sammenhengende passasje langs banen mellom felt A og regulert torg. Fri høyde under tilbaketrekning skal være min 4,0 meter.»

7 DnDS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

DnD skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 245 350 400,- for arealene over terreng gitt full utnyttelse i henhold til Reguleringsplanen. Nye arealer under terreng kommer i tillegg til dette jf. punkt 7.2.1 sjette avsnitt.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 7.2, Realytelsene, jf. punkt 7.3 og Andre ytelser jf. punkt 7.4.

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse over terreng, hensyntatt kostnadene for Realytelsene, er kr 3 266,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i den enkelte Igangsettingstillatelse.

De første 3 646 m² BRA bolig det søkes Igangsettingstillatelse for skal ikke belastes med anleggsbidrag.

Det skal gjøres fradrag i det første Kontantbidraget for den finansiering DnD eventuelt yter til Sporveien jf. punkt 7.2.4.

fm 13m

Dersom DnD og Sporveien kommer til enighet om at DnD skal opparbeide deler av Kontantbidragstiltaket jf. punkt 7.2.4, skal det skal gjøres fradrag for DnDs kostnader, omforent med Sporveien, i Kontantbidraget.

For eksisterende bebyggelse på Eiendommen som rives og gjenoppbygges innenfor bruksformål næring, eller er gjenstand for tiltak innenfor bruksformål næring som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b eller d, er Kontantbidragets størrelse kr 653,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen. Kostnadene for Realytelsene er hensyntatt i Kontantbidragets størrelse.

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse under terreng er kr 1 000 pr. m² i igangsettingstillatelsen. Arealer som faller inn under denne kategorien er f.eks. bodarealer, tekniske rom og parkering. For arealer under terreng som skal benyttes til næringsvirksomhet eller annen kommersiell virksomhet, utgjør Kontantbidragets størrelse kr 4 000,- pr. m² i igangsettingstillatelsen.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet for hver Igangsettingstillatelse jf. pkt. 7.2.3 etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 2. kvartal 2021 eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

DnD plikter uten ugrunnet opphold å sende EBY kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA over terreng som omfattes av søknaden, og omsøkte antall m² under terreng.

Det skal ikke betales Kontantbidrag for de 3 646 m² angitt i punkt 7.2.1 andre ledd.

DnD kan ved hver Igangsettingstillatelse velge å gjøre opp kontantbidraget etter to alternativer frem til OK fatter investeringsbeslutning for Diakonhjemmet stasjon:

- 1) Kontantbidraget for hvert enkelt byggetiltak over terreng forfaller til betaling når Igangsettingstillatelse gis. Kontantbidraget for byggetiltak under terreng forfaller først til betaling når første Igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetiltaket over terreng gis.

OK skal etter mottak av kopi av Igangsettingstillatelse sende DnD faktura innen 14 dager.

Kontantbidraget forfaller selv om faktura ikke er 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, eller antall m² under terreng, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til DnD.

- 2) DnD skal stille sikkerhet for oppfyllelse av plikten til å innbetale Kontantbidraget for det antall m² det søkes Igangsettingstillatelse for. Garantien skal være stilt før det gis Igangsettingstillatelse.

Sikkerheten skal utgjøre kontantbidragets størrelse jf. pkt. 7.2.1, beregnet etter antall m²/BRA over og under terreng som omsøkes i Igangsettingstillatelsen for byggetiltaket.

Sikkerheten skal stilles som en påkravsgaranti («on demand garanti») fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon fra norske myndigheter. Dette innebærer at garantisten ikke kan fremsette noen innsigelser knyttet til hovedforholdet - til spørsmålet om det foreligger mislighold – før beløpet utbetales.

Garantien frigis når OK har mottatt innbetaling av Kontantbidraget eller dersom OK ikke har fattet investeringsbeslutning for Diakonhjemmet stasjon innen 2038 eller det ikke er igangsatt bygging innen 2043.

Ved mislighold kan OK kreve beløpet utbetalt innen 14 dager etter påkrav fra OK.

Garantien skal være utformet etter malen inntatt i vedlegg 9.

Etter at OK har fattet investeringsbeslutning for Diakonhjemmet stasjon skal Kontantbidraget innbetales i sin helhet (alternativ 1) eller det skal stilles sikkerhet for hele Kontantbidraget (alternativ 2):

- 1) Kontantbidraget for hele byggeprosjektet forfaller til betaling etter påkrav fra OK, med betalingsfrist på 90 dager. Ved forfall skal eventuelt allerede innbetalte Kontantbidrag komme til fradrag. Dette gjelder selv om DnD ikke har søkt om Igangsettelsestillatelse for samtlige tiltak i Reguleringsplanen. Resterende Kontantbidrag beregnes ut fra det antall m² BRA det gjenstår å søke Igangsettingstillatelse for jf. Reguleringsplanen.
- 2) DnD skal stille sikkerhet for plikten til å innbetale hele Kontantbidraget 90 dager etter utsendt påkrav fra OK jf. alternativ 1) over, fratrasket allerede innbetalte Kontantbidrag eller garanterte Kontantbidrag. OK kan kreve utbetalt sikret Kontantbidrag etter påkrav med 30 dagers betalingsfrist. OK skal etterstrebe å kun kreve utbetalt Kontantbidrag som dekker OKs løpende likviditetsbehov, slik at DnD unngår større utlegg før OK reelt sett har behov for Kontantbidraget.

OK skal etter beste evne holde DnD løpende informert om når det kan bli aktuelt å fremme påkrav og hvilke omtrentlige beløp påkravene vil gjelde. Partene er videre enige om at den informasjon OK mottar fra Sporveien vedrørende fremdrift og likviditetsbehov for Kontantbidragstiltaket så snart som mulig skal deles med DnD. Dette for å sikre DnD best mulig tid til å starte forberedelser med låneopptak og/eller garantistillelser. Den informasjon OK videreformidler DnD skal kun anses som informasjon og forplikter ikke OK på noen måte.

Før DnD gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn, alternativt det byggetrinn DnD beslutter er siste byggetrinn, skal det foretas et etteroppgjør for Kontantbidraget. Kontantbidraget skal fastsettes i henhold til det antall m² BRA over terreng og antall m² under terreng det er gitt Igangsettingstillatelse for jf. punkt 7.2.1. Dersom det gis Igangsettingstillatelser for færre m² BRA over terreng og/eller m² under terreng enn det som er lagt til grunn etter punkt 7.2.3 fjerde ledd, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales eller resterende garantistillelser slettes. Ved tilbakebetaling tillegges Kontantbidraget en rente beregnet slik: Nibor 6 måneders rente +1 % rente p.a. fra faktisk innbetalingsdato til den dato tilbakebetaling skjer.

Dersom DnD søker Igangsettingstillatelse for ytterligere m² BRA over terreng eller m² under terreng i etterkant av etteroppgjøret, skal DnD betale Kontantbidrag i tråd med punkt 7.2.3 tredje ledd alternativ 1).

7.2.4 Koordinering og samarbeid med Sporveien

DnD skal koordinere og samarbeide med Sporveien om prosjektering og opparbeidelse av byggetiltak som grenser til Kontantbidragstiltaket.

I Reguleringsplanen § 14 femte ledd stilles det krav om samtykke fra T-baneeier før det gis rammetillatelse til tiltak i planen. I tillegg krever oppføring av anlegg eller installasjon innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje tillatelse fra eier av kjørevei jf. lov av 11. juni 1993 om jernbane § 10. Utbyggingsavtalen fritar ikke DnD fra disse forpliktelsene.

OK er kjent med at DnD trolig vil inngå en avtale med Sporveien om å bekoste hele eller deler av prosjekteringskostnadene til Kontantbidragstiltaket. Dersom slik avtale inngås, skal disse kostnadene komme til fradrag i det første Kontantbidraget DnD skal yte.

For å sikre en mest mulig hensiktsmessig anleggsgjennomføring kan det bli aktuelt for DnD å opparbeide deler av Kontantbidragstiltaket samtidig med utbygging av eget prosjekt. En slik løsning krever enighet mellom DnD og Sporveien. DnDs kostnad skal ved slik enighet komme til fradrag i Kontantbidraget jf. punkt 7.2.1 fjerde ledd. Eventuell enighet mellom DnD og Sporveien skal forelegges EBY til uttalelse før inngåelse, for å sikre at OKs interesser i Utbyggingsavtalen er ivaretatt.

7.2.5 Tilbakebetaling

Dersom kompetent organ i OK ikke har fattet investeringsbeslutning for og besluttet igangsettelse av bygging av Diakonhjemmet stasjon innen den 31.12.2038, kan DnD kreve at Kontantbidraget tilbakebetales eller at eventuelle garantistillelser jf. punkt 7.2.3 slettes uten ugrunnet opphold. Det samme gjelder dersom OK ikke har igangsatt bygging av Diakonhjemmet stasjon innen 31.12.2043.

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.

7.2.6 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal DnD 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 12.

7.3 Realytelsene

7.3.1 Opparbeidelse

DnD 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 18 900 000, jf. vedlegg 7.

7.3.2 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 «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 DnD 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 godkjenning inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

7.3.3 Gjennomføring

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

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

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal DnD 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 DnDs entreprenør.

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

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

7.3.4 Frist for ferdigstilling og overtakelse

Realytelsene skal være opparbeidet og overtatt i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen før DnD søker om midlertidig brukstillatelse for de felt den enkelte Realytelse knytter seg til.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir DnD dispensasjon fra fristen for ferdigstilling 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 ferdigstilling, skal Realytelsene være opparbeidet og overtatt av OK senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.3.5 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 7.3.5.1 til 7.3.5.3 og punkt 7.5.1. DnD skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser DnD anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

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

7.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.3.5.1.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

DnD 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.

DnD 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. DnD skal dokumentere gjennomføringen og resultatene av prøvene. Er ikke annet avtalt mellom DnD og BYM, skal BYM motta ovennevnte dokumentasjon tre uker før påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.

7.3.5.1.2 Ferdigbefaring

DnD skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realytelsene før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og DnDs entreprenør deltar. DnD skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.3.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

DnD 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 opparbeidede Realytelser,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realytelser, og
- d) bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

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

7.3.5.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

DnD 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 7.5.1, og
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til punkt 7.3.3 sjette ledd er utbedret eller om utbedring er omfattet av gjenstående arbeider, jf. bokstav b).

7.3.5.2 Overtakelsesforretningen

7.3.5.2.1 Generelt

PR | BM

DnD, 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 DnD fremlegge oversikt over de mangler selskapet noterte seg ved ferdigbefaringen med angivelse av hvilke som er utbedret.

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

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

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

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

7.3.5.2.3 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 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.

7.3.5.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til Realytelsen går over fra DnD 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 DnD til OK.

7.3.6 DnDs plikter etter OKs overtakelse av Realytelsene

DnD plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås. Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut. OK er ansvarlig for eventuelle skader på trær, busker og gressarealer som skyldes OKs øvrige drift og vedlikehold av Realytelsene.

DnD plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes DnDs anleggstrafikk.

7.3.7 Reglene om offentlige anskaffelser

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

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

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

7.4 Andre ytelser

7.4.1 Opparbeidelse

DnD skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser, og sikre at det er tinglyst en allmenn bruksrett på arealene hvor Andre ytelser opparbeides.

Andre ytelser er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 4, og er estimert å ha en kostnad på kr 26 100 000, jf. vedlegg 7.

7.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 15.2 strekpunkt 1, 2, 10 og 11 skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før DnD søker om midlertidig brukstillatelse for felt B, med unntak av torget, som skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til felt D og E.

Andre ytelser beskrevet i Reguleringsplanen § 6.1.4 og 6.4.4 skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før DnD søker om midlertidig brukstillatelse for henholdsvis felt A og felt D.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir DnD dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal DnD opparbeide Andre ytelser innen utløpet av den fristen Plan- og bygningsetaten setter for oppfyllelse i dispensasjonsvedtaket. Dersom dispensasjonsvedtaket ikke angir ny frist for ferdigstillelse, skal DnD opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.5 Overdragelse av areal

7.5.1 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 jf. vedlegg 6.

DnD 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. matrikkeloven § 24 fjerde ledd.

Eiendomsretten til arealer som overdras sammen med Realytelsene skjer uten vederlag fra OK.

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

7.5.2 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltaket

DnD 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 8.3.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen. Dersom OK ikke har igangsatt bygging av Kontantbidragstiltaket innen 31.12.2043 og grunnen er overdratt fra DnD til OK, skal OK overdra denne grunnen tilbake til DnD, uten kostnader for DnD.

Ved overtakelse skal arealene:

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

7.6 Bruksrett

DnD plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte. 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.

7.7 Plikter overfor tredjeparter

DnD 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 Kontantbidragstiltaket

8.1.1 Opparbeidelse

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

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 5.

Kontantbidragstiltakets endelige plassering og avgrensning vil bli avklart i egen detaljprosjektering og eventuelt ytterligere detaljregulering som gjennomføres av OK. Utbyggingsavtalen er ikke bindende for detaljreguleringen.

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i Reguleringsplanen og vil eventuelt ytterligere beskrives i egen detaljregulering som gjennomføres av OK.

8.1.4 Ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av 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 7.2.3 fjerde ledd punkt 1) eller ved garantistillelse i henhold til punkt 7.2.3 fjerde ledd punkt 2) og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK. Nødvendige bruksrettsarealer fra DnD 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 Kontantbidragstiltaket skje innen 60 måneder. Dette ferdigstillestidspunktet vil gjelde tilsvarende for vedtatt utbyggingsavtale mellom partene for Diakonhjemmet felt C. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til DnD 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 ledd.

8.2 Drift og vedlikehold

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

8.3 Overdragelsesomkostninger

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

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. DnD 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 DnDs revisor.

DnD 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 Realytelsene. Dersom Realytelsene 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 DnD 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 Realytelsene som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, plikter DnD 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). DnD 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. OK samtykker også til å slette Utbyggingsavtalen på de resterende deler av Eiendommene som ikke omfattes av Utbyggingsavtalen etter at disse er fradelt.

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

- DnD har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. punkt 7.2.3, og
- DnD har opparbeidet Realytelsene, jf. punkt 7.3.1, og overtakelse av Realytelsene er gjennomført i henhold til punkt 7.3.5.

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 hele eller deler 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. Dersom det er krevd eller er stilt sikkerhet for innbetaling av Kontantbidraget, og ny påkravsgaranti ikke er stilt i tråd med kravene i punkt 7.2.3, regnes dette som saklig grunn.

Utstedte garantier som følge av denne Utbyggingsavtalen skal også gjelde den nye eiers forpliktelser til å betale kontantbidrag etter punkt 7.2 inntil ny påkravsgaranti er akseptert av OK.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at DnD ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av hele eller deler 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 DnD sendes til:

Det norske Diakonhjem
Postboks 40 Vinderen
0319 Oslo
E-post: stiftelsen@diakonhjemmet.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

17 VEDLEGG

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

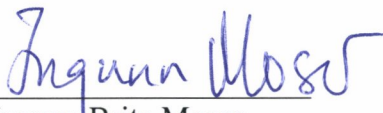
1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Realytelsene og Andre ytelser
5. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
6. Kartskisse – Overdragelse av arealer
7. Kostnadsberegning 1
8. Kostnadsberegning 2
9. Mal for garanti
10. Styreprotokoller for DnD

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

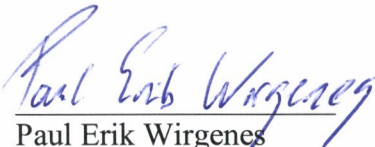
Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato: 29/11/2021


Ingunn Brita Moser
Det norske Diakonhjem

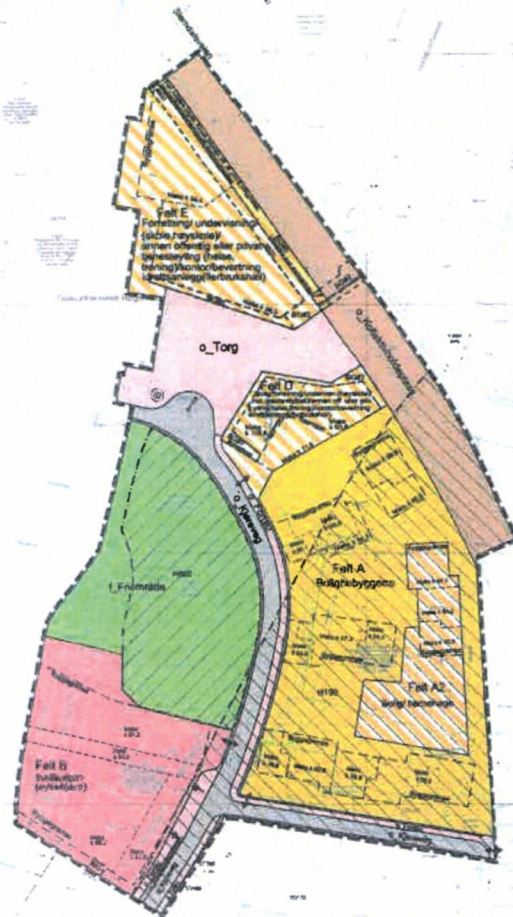
Dato:


Paul Erik Wirgenes
Det norske Diakonhjem

Vedlegg 1



VERTIKALNIVÅ 1 - under grunnen



VERTIKALNIVÅ 2 - på grunnen

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egodkjent ved bystyrets vedtak av 06.05.2020 sak 107.
Planen er justert i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsdeling for byutvikling, den 01.09.2020

Ute Skot, bom.

TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

VERTIKALNIVÅ 1 -
under grunnen

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bolig/ forretnings/ undervisning (skole, høgskole/ institusjon (pasienthotell)/ ann. off. el.
privat tjenesteyting (helse, trening/ kontor/ beverting/ idrettsanlegg (færbrukstall)

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (fylst ca. 1m utenfor juridisk linje)
Formålsgrænse

TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

VERTIKALNIVÅ 2 -
på grunnen

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Felt A Boligbebyggelse
Felt B Institusjon (sykehus)
Felt C Bolig/ barneanlegg
Felt D Bolig/ forretnings/ undervisning (høgskole/ institusjon (pasienthotell)/ annen off.
eller privat tjenesteyting (helse, trening/ kontor/ beverting/ idrettsanlegg (færbrukstall)
Felt E Forretnings/ undervisning (skole, høgskole/ annen offentlig eller privat
tjenesteyting (helse, trening/ kontor/ beverting/ idrettsanlegg (færbrukstall)
Bebyggelse og anlegg/ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Felt F Forretnings/ undervisning (skole, høgskole/ annen offentlig eller privat (tjenesteyting
(helse, trening/ kontor/ beverting/ Kollektivholdeplass

SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg
Fortau
Torg
Annen vegggrunn - tekniske anlegg
Annen vegggrunn - grenseanlegg
Kollektivholdeplass
Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR

Frimorle
HENSYNSSONER
Andre ekkingsoner (Fornabubanen)
Beværing naturmiljø

LINE- OG PUNKTSYMBOLER

Planens avgrensning (fylst ca. 1.0 m utenfor juridisk linje)
Formålsgrænse
Byggegrænse
Regulert høyde
Bebyggelsesgrænse
Bebyggelse som fortsetter fjærel
Eksisterende tre som skal bevares
Avkjørsel - kun innkjøring
Avkjørsel - kun utkjøring

ANNEN INFORMASJON

Eksisterende eiendomsgrænser
Regulering som oppheves

ORIGINAL

DIAGONVEIEN 4, DIAGONHEIEMET ØSTRE DEL
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering
for grv.39 bnr.3 mfl.

A14.4b

Opprinnelig planlagt 17.08.2019

Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019
Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019
Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019
Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019
Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019
Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019
Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019
Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019
Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019
Prosjekt:	Byrådsdeling for byutvikling	Opprinnelig planlagt 17.08.2019	Opprinnelig planlagt 17.08.2019

Plan- og
bygningsetaten

Oslo kommune

Valde gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 180

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsbestemmelser alt. 4b for Diakonveien 14 m.fl.,
Diakonhjemmets østre del**

Gnr./bnr.: deler av 38/63, deler av 37/166, deler av 37/168, deler av 39/5, 39/3, 39/334, 39/336, 39/358, 39/348, 39/359, 39/379, 39/437

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OSO-201307770 - 4b og datert 06.09.2018 og revidert 15.02.2019, og korrigert 17.09.2019.

2 Arealformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1, under terreng:***Bebyggelse og anlegg***

- Bolig / forretning / undervisning (skole, høyskole) / institusjon (pasienthotell)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening)/ kontor/ bevertning / idrettsanlegg (flerbrukshall)

Vertikalnivå 2, på terreng:***Bebyggelse og anlegg***

- Boligbebyggelse felt A
- Institusjon (sykehjem) felt B
- Bolig/ barnehage felt A2
- Bolig/ forretning/ undervisning (høyskole)/ institusjon (pasienthotell)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening)/ kontor/ bevertning / idrettsanlegg (flerbrukshall) felt D
- Forretning/ undervisning (skole, høyskole)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening)/ kontor/ bevertning / idrettsanlegg (flerbrukshall) felt E

Bebyggelse og anlegg / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Forretning/ undervisning (skole, høyskole)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening)/ kontor/ bevertning/ kollektivholdeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur

- Friområde

Hensynssone

- Andre sikringssoner (Fornebubanen) H190
- Bevaring naturmiljø H560

PM

BM

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet – 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 tiltak i planområdet tas i bruk.

4 Fellesbestemmelser for arealer avsatt til bebyggelse og anlegg

4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:250 for den ubebygde del av hvert felt.

Utomhusplanen skal vise:

- Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene
- Arealer for lek og opphold, gangveier, sykkelparkering, trafo og uteboder
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon
- Parkeringsareal og snuareal for bil på egen grunn
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Eventuelle støytak, returpunkt, avfallsbrønner og avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy
- En helhetlig plan for håndtering av overvann innenfor planområdet.
- Oppstillingsplass for brannbil
- Ev. evakueringsareal fra Fornebubanen

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealer som knytter seg til enkelte byggetrinn. Dette må komme klart frem av utomhusplanen.

4.2 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal innenfor planavgrensningen skal ikke overstige 65 550 m² BRA. Arealer med himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50 %.

4.3 Høyder og utforming

Maksimalt tillatte høyder er angitt med kote på plankart.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan bebyggelse tillates utkraget der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene. Areal under terreng tillates etablert i formålsgrensen. Dette gjelder ikke felt B mot friområdet i nord, der underetasje ikke skal overskride byggegrensen. Arealer i tilknytning til felt D og E tillates også under tiliggende torg.

PW 1 BM

Arealer under terreng tillates kun benyttet til parkeringsanlegg, varelevering, flerbrukshall, undervisning, tekniske rom, lager og boder.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet, og trappes ned til laveste angitte gesims. Takflatene kan benyttes til terrasser.

For felt E og delfelt med maks. k. 93,8 på felt D: Innenfor de øverste 3,0 m tillates kun takoppbygg for trapperom/heishus for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner og rekkverk til takterrasse. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 15 % av bygningens samlede takflate.

For felt A, B, og delfelt med maks. k. 108,8 på felt D:

Tekniske installasjoner og heishus skal etableres som en integrert del av bygningskroppen innenfor de viste kotehøydene.

For alle felt: Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.

Takterrasser skal være inntrukket min 2 m fra øst, der de ikke vender ut mot gårdsrom.

Bebyggelsen skal utformes med 50 % grønne tak innenfor planområdet. Solcellepanel kan erstatte tilsvarende andel vegetasjon på tak. Det skal gjøres en konsekvensvurdering av fremmede planter som benyttes, der det ikke skal benyttes arter som kan utgjøre en økologisk risiko. Innenfor felt B og tilgrensende felt skal det bare benyttes arter som er naturlig hjemmehørende i Oslo-området og med et genetisk opphav fra Øst-Norge /Midt-Sverige.

Utkraginger på mer enn 4 meter tillates underbygget med søyler.

4.4 Plassering

Bebyggelsen mot torget skal ligge i byggegrense.

Innenfor formål bebyggelse og anlegg tillates fasadeelementer som balkonger, terrasser, karnapper, baldakiner og lignende utkraget over fasadeliv med maksimum dybde på 1,5 meter.

Avfallsbeholdere og trafoer tillates etablert utenfor regulerte byggegrenser i minimum 4 meters avstand fra formålsgrense. Mindre boder/ overbygginger for sykkelparkering tillates utenfor byggegrenser, med maks 12 m² BYA pr enhet.

4.5 Avkjørsler

Området skal ha kjøreatkomster som angitt med piler på plankartet.

4.6 Parkering

Bilparkering skal innpasses i anlegg under terreng. Det tillates parkering på terreng langs Diakonveien der dette er avgrenset på plankart, som skal inndeles med en trerekke.

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

Bilparkering for felt A, B og D:

Bolig: 0,4 - 0,8 parkeringsplasser per 100 m²

PM

IBM

Sykehjem: 0,6 - 1,8 plasser / 10 senger
Barnehage: 0 - 1,2 plasser pr 10 årsverk
Forretning: 5,4 - 9 parkeringsplasser per 1000 m²
Videregående skole/høyskole: 0 - 1,2 parkeringsplasser /10 årsverk
Studentbolig/ pasienthotell: Hybel/1-rom: 0,09 plasser 2 rom: 0,21 plasser 3 rom el. større: 0,42 plasser
Helse, trening: 2,4 - 4,2 plasser / 1000 m²
Kontor: 1,2 - 4,2 plasser / 1000 m²
Beverting: 0 - 0,6 plasser / 10 seter
Flerbrukshall: 0 plasser
Parkering skal fastsettes i nedre del av intervallet.

For felt E skal det avsettes 1-6 parkeringsplasser, hvorav min 1 HC-plass.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Minst 20 % av bilparkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner og det skal være mulighet for, på et senere tidspunkt, å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler.

Sykkelparkering, minimumskrav:
Boligkompleks/studentboliger/pasienthotell: 3 sykkelplasser pr. 100 m²
Sykehjem: 6 sykkelplasser / 10 senger
Barnehage: 6 sykkelplasser / 10 årsverk
Forretning: 18 sykkelplasser / 1000 m²
Videregående skole, høyskole: 48 sykkelplasser / 10 årsverk
Helse, trening: 12 sykkelplasser / 1000 m²
Kontor: 21 sykkelplasser / 1000 m²
Beverting: 6 sykkelplasser / 10 seter
Flerbrukshall: 6 sykkelplasser / 10 tilskuer

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

Minst 50 % av sykkelplassene skal ha overbygg.

For bolig og arbeidsplasser skal disse plassene være tyverisikker/avlåst og det skal settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsrom for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler med mer i alle bygg (både bolig og næring) samt garderobe og dusjfasiliteter i næringsbygg. I tillegg skal det være ladepunkter for el-sykkel samt noen sykkelparkeringsplasser som er store nok til å parkere transport- og familiesykler.

4.7 Belysning

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning, med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Ved første søknad om rammetillatelse i hvert delfelt skal det innsendes belysningsplan for det aktuelle feltet. Det skal søkes å begrense strøbelysning av eikekollen.

Vertikalnivå 1:

[Handwritten signature] 7BM

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Bolig / forretning / undervisning (skole, høyskole)/ institusjon (pasienthotell)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening)/ kontor/ bevertning / idrettsanlegg (flerbrukshall)

Under torget tillates allmennyttige formål som eksempelvis treningssenter, auditorier eller trimrom og/ eller aktivitetsrom til bruk for funksjoner i sammenheng med bebyggelsen i felt D og E.

Treningssenter skal ikke være større enn 3000 m². Arealbegrensningen gjelder ikke for gymsal og flerbrukshall tilhørende skole.

Vertikalnivå 2:

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Bolig i felt A og bolig/barnehage i felt A2

6.1.1 Utnyttelse og bruk

Maks tillatt bruksareal (BRA) i felt A og A2 er: 21 600 m², hvorav min 720 m² skal avsettes til barnehage i felt A2.

Innenfor felt A2 skal det innpasses en barnehage, tilsvarende minimum 720 m² BRA, med gangadkomst fra syd. For barnehagen tillates det oppført inntil 2 boder plassert utenfor byggegrense, hver på inntil 30 m² BRA. Bodene skal plasseres atskilte fra hverandre.

6.1.2 Utforming

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

Lange fasader skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni. Bebyggelsen skal ha en brutto dybde på maksimalt 16,1 meter for felt A og A2, ikke medregnet balkonger og karnapper.

Private eller felles utearealer som ligger inntil andre formål skal atskilles med nivåforskjell, endret materialbruk eller med andre virkemidler som ivaretar et tydelig skille mellom offentlig og privat.

6.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Hvert av feltene skal ha variert leilighetssammensetning.

Felt A skal ha følgende leilighetsstørrelser:

- Maks. 15 % på 40 - 50 m²
- Min. 35 % på 50 - 80 m²
- Min. 50 % på over 80 m²

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående og/eller ha tosidig orientering. Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

6.1.4 Uteoppholdsareal

Boligene skal ha felles uteoppholdsareal på min. 20 % av m² BRA bolig. Felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minst 75 % av utearealet skal ligge på terreng/ lokk. Felles uteoppholdsarealer skal ha et vegetasjonspreg. I hvert av feltene skal min. 20 % av samlet uteareal ha et vegetasjonsdekke på minst 1,0 meter for å kunne beplantes med busker og trær, hvorav minst 5 store trær og 10 frukttrær.

PW *1 BM*

Innenfor felt A, langs østgrensen av feltet, skal det opparbeides en gang-/ sykkelforbindelse fra Thaulows vei til felt D. Gang- og sykkelforbindelsen skal ha en bredde på min. 3,5 meter for nødvendig atkomst for brann- og utrykningskjøretøyer.

På utearealet i felt A i nord mot felt D, skal det innpasses ballplass. I tilknytning til ballplass skal det etableres attraktive sitteplasser..

Barnehagen skal ha et uteareal med minste uteoppholdsareal på 24 m² pr. barn. Utearealet skal være åpent for allmennheten utenom barnehagens åpningstider. Minimum 60 % av barnehagens uteareal skal ha vegetasjonsdekke. Minimum 20 % av boligenes samlede uteareal og 30 % av barnehagens samlede uteareal skal ha et vegetasjonsdekke på minst 1,0 meter, for å kunne beplantes med busker og større trær.

6.2 Institusjon (sykehjem) – Felt B

6.2.1. Plassering og utnyttelse

Maks tillatt bruksareal (BRA) i feltet er: 15 800 m² BRA

6.2.2. Høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte høyder på en slik måte at 6. og 7. etasje ikke kaster skygge på friområdet utover det et bygg i 5 etasjer skyggelegger..

6.2.2 Utforming

Fasadene skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni og oppnår en nedskalering av det samlede bygningsvolumet. I en sone på 10 meter fra byggegrense mot Diakonveien tillates ikke takoppbygg.

Nybygg mot friområdet i nord skal ha grønne tak, som beplantes i sin helhet med arter som finnes i markfloraen på kollen. Jorddybde skal være minimum 30 cm.

6.2.3 Krav til uteareal

Uteoppholdsarealer skal beplantes og tilrettelegges med mindre sittegrupper.

Alle utearealer som ikke benyttes til atkomstvei, gangarealer eller oppholdsarealer, skal opparbeides med vegetasjon. Det skal tilrettelegges for mindre sittegruppe i tilknytning til bebyggelsens atkomst mot Diakonveien. Utenfor byggegrense mot parkarealene i vest skal det opparbeides utearealer og sittegrupper.

De ulike gangstiene rundt sykehjemmet skal bindes sammen for å danne en turmulighet for beboerne, og det skal etableres ulike aktiviteter og oppholdssoner i tilknytning til gangstiene.

6.4 Bolig/ forretning/ undervisning (høyskole)/ institusjon (pasienthotell)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening)/ kontor/ bevertning/ idrettsanlegg (flerbrukshall) - Felt D

6.4.1 Utnyttelse og bruk:

Maks tillatt bruksareal (BRA) i feltet er: 9650 m² BRA

I delområde med maks. kote 108,8 tillates kun studentboliger fra 3 etasje og oppover, hvorav inntil 50 % kan brukes som pasienthotell, eller funksjoner tilknyttet studentboliger. Det skal opparbeides uteareal i form av balkonger og felles takterrasse.

PW IBM

I første etasje ut mot torget skal det kun etableres publikumsrettet virksomhet som bevertning, forretning og annen service og tjenesteyting som bygger opp under et aktivt byliv på torget. Det tillattes også atkomstsoner og fellesarealer for øvrige formål.

6.4.2 Krav til utearealer

Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 300 m². Felles uteoppholdsareal for boliger tillates anlagt på takterrasser. Det skal opparbeides kvalitativt gode uteoppholdsarealer for studentboligene både på tak og på terreng med sittegrupper og annen møblering som legger opp til opphold.

Plantebed, urtehager o.l., skal integreres i møbleringen av takterrassene. Sittegrupper skal ha gode lys / solforhold.

6.4.3 Bokvalitet i studentboliger

Ettroms studentleiligheter skal ha en minste størrelse på 20 m².

Det skal tilrettelegges for minimum to fellesarealer i forbindelse med utgang til takterrasser. Fellesrommene skal være min. 50 m² til bruk for alle beboere i studenthuset. Fellesrommene skal ha direkte forbindelse til vertikale forbindelser. Rommene skal programmeres for ulik bruk.

Det skal tilrettelegges for møblerte oppholdssoner i forbindelse med fellesfunksjoner på inngangsplan.

6.4.4 Utforming

Mot torget, Diakonveien og mot T-banen skal bebyggelsen være tilbaketrukket i min. en etasje. Tilbaketrekningen mot T-banen skal gi sammenhengende passasje langs banen mellom felt A og regulert torg. Fri høyde under tilbaketrekning skal være min 4,0 meter.

Takoppbygning for heis og andre tekniske installasjoner i delområde maks. kote 108,8 skal etableres som en integrert del av bygningskroppen innenfor de viste kotehøyder. Fasadekledningen skal føres opp forbi rekkverket, slik at den skjærer rekkverk for takterrasse.

Boligene skal i størrelse, utforming og innhold bygges som studenthybler/studentleiligheter.

Ved innkjøring til underjordisk p-anlegg skal terrenget bearbeides slik at atkomstveien ligger i terrenget og ikke fremstår som en nedkjøringsrampe.

6.5 Forretning/ undervisning (skole, høyskole)/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening)/ kontor/ bevertning/ idrettsanlegg (flerbrukshall) - Felt E

6.5.1 Utnyttelse:

Maks tillatt bruksareal BRA i feltet er 18 500 m² BRA

6.5.2 Utforming

Fasadene skal brytes opp eller behandles slik at man unngår monotoni og oppnår en nedskalering av det samlede bygningsvolumet.

6.5.3 Bruk

Handwritten signature and initials: "Jd" and "IBM"

I første etasje ut mot torget skal det kun etableres publikumsrettet virksomhet som bevertning, forretning og annen service og tjenesteyting som bygger opp under et aktivt byliv på torget. Unntak kan gjøres dersom det innpasses skoleformål i bygget. Det tillattes også atkomstsoner og fellesarealer for øvrige formål.

6.5.4 Utearealer

Utearealer skal opparbeides med helhetlig utforming i materialbruk, møblering, belysning og øvrige elementer slik at disse inngår som en naturlig del av det tilliggende regulerte torget.

7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Kjøreveg med fortau, annen veggrunn, grøntareal og parkeringsplasser (Diakonveien og tverrforbindelse til Thaulows vei)

Det kan etableres kantparkering langs fortau der dette er angitt på plankart. Kjøreveg, fortau og annen veggrunn – grøntareal og parkeringsplasser langs vegen skal være offentlig. Langs hensynssone H560 skal kjørevegen bygges opp med rotvennlig forsterkningslag, slik at nye røtter kan vokse inn i veikroppen.

7.2 Torg

Regulert torg skal være offentlig.

Torget skal utformes med prioritering av fotgjengere, men det tillates kjøring for beredskaps- og nyttekjøretøy. Det tillates etablering av sykkelparkering ved inngangssoner og mot avgrensningen til T-banen. Endelig plassering og utforming av dette avklares ved søknad om rammetillatelse.

Det tillates uteservering på torget tilknyttet bevertningssteder i bebyggelsen.

Torget skal utformes med harde overflater og vegetasjon og skal tilrettelegges for opphold for eksempel ved etablering sittebenker, infotavle til T-bane, kiosk, sykkelparkering, drikkefontene, etc. Med minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren.

Bruk av vegetasjon skal sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året, samt bidra til vinddemping. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element, men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse.

Eiketreet, som er markert på plankartet med hensynssone, skal bevares.

7.3 Kollektivholdeplass

Arealet skal være offentlig. Anlegg for T-bane skal detaljprosjekteres med særskilt vekt på universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak innenfor området skal det innhentes samtykke fra Sporveien.

8 Grønnstruktur

8.1 Friområde

FW 18m

Friområdet skal være felles for gnr./ bnr. 39/358 og 39/3 og senere utskilte eiendommer fra disse. Feltet skal opparbeides med rik engflora med naturlig hjemmehørende arter for kalkområdene i Oslo, som skjermes for tråkk.

Eksisterende gangsti gjennom området skal opprettholdes og forbindes med gangsti som går gjennom feltene B og C og opparbeides tilgjengelig for allmennheten hele døgnet.

9 Bestemmelsesgrenser

I område med bestemmelsesgrense, BG #1, tillates tak/ gangbro som forbinder tilliggende bygninger i felt B og C. Fri høyde fra bakkeplan skal være minimum 2,7 meter.

I område med bestemmelsesgrense BG #2 kan det etableres bro over sporområdene ved etablering av ny Diakonhjemmet stasjon.

I område med bestemmelsesgrense BG#3 skal bebyggelsen trekkes min. 3,0 meter tilbake i min. 1. etasje, for å gi rom for eventuelt integrert fotgjengerrampe til bro over T-banen og eventuelt til perronger, pluss en evt. senere gangforbindelse nordover. Fri høyde skal være minimum 3,5 meter.

Område med bestemmelsesgrense BG#4 overlapper BG#2 og BG#5. Her gjelder bestemmelsene angitt for BG#2 og BG#5.

I område med bestemmelsesgrense BG#5 tillates bebyggelsen kraget ut over T-banens arealer. Fri høyde skal være minimum 3,0 meter. Utkragingen skal utformes med et brudd på min. 15 meter i midtpartiet.

I område med bestemmelsesgrense BG# 6 skal 1. etasje av bebyggelsen trekkes tilbake mot tilliggende torg som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Fri høyde skal være minimum 3,5 meter.

I område med bestemmelsesgrense BG# 7 skal min. 1. etasje trekkes tilbake mot tilliggende torg og mot T-banen. Mot T-banen skal det etableres gangforbindelse, som en del av en sammenhengende forbindelse fra Thaulows vei til torget. Fri høyde skal være minimum 3,5 meter.

10 Sikringssone for T-baneanlegget (H190)

Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge samtykke fra T-baneeier.

Innenfor sikringssonen kan det tillates rømningsvei fra ev. fremtidig Fornebubanen, dersom denne ikke utformes som rømningsstår i utearealer, men integreres i parkeringskjeller eller i bygningsmassen i forbindelse med trappekjerner.

11 Hensynssoner for bevaring av naturmiljø (H 560)

Skjøtselstiltak, felling og flytting av trær/trevirke skal skje etter avtale med fagetat som har ansvar for biologisk mangfold. Det tillates ikke tilrettelagt for lek og opphold innenfor hensynssone for naturmiljø.

Hogst av gamle, store trær tillates ikke. Det tillates tynning eller fjerning av unge/mindre trær. Død ved skal bevares innenfor planområdet. Oppføring av midlertidige bygninger og anlegg er ikke tillatt. Terrenginngrep tillates ikke. Det er ikke tillatt å kaste/ lagre hageavfall eller annet avfall innenfor planområdet. Utsetting av fremmede arter er ikke tillatt. Fremmede arter kan fjernes, dersom dette ikke medfører skade på øvrig vegetasjon.

PW *IBM*

Ved anleggsarbeider i områder inntil hensynssoner for naturmiljø, skal det iverksettes særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsoner og trestammer.

12 Miljøkrav

12.1 Støy

Støynivået på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunkt tilfredsstille Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Boliger mot gul og rød støysone skal være gjennomgående og halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side.

12.2 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. Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

13 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

14 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal følgende innsendes:

- Utomhusplan
- Belysningsplan
- Plan for håndtering av overvann
- Plan for ev. omlegging av VA-ledning
- For felt B: Fareutredning for sikring mot løsmasseskred fra høyereliggende områder i øst

Ved søknad om rammetillatelse for byggetiltak som grenser til friområde eller hensynssone naturmiljø, eller som kan berøre eksisterende tre på torget, skal det foreligge en redegjørelse for hvordan hensynet til naturmiljøet er ivaretatt i anleggsperioden.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for byggetiltak som grenser til friområde og hensynssone naturmiljø, eller som kan berøre eksisterende tre på torget, skal det foreligge en plan for sikring av trærne i bygge- og anleggsperioden. Marksikringsplanen skal omfatte: Sikring/ beskyttelse av rotsonen, beskjæring av røtter, beskyttelse av stammer, beskyttelse av grener, beskjæring av skadde grener som følge av bygge- og anleggsdriften og behov for vanning. Bymiljøetaten skal ha uttalt seg om tiltaksplanen. Sertifisert trepleier skal følge anleggsarbeidene disse stedene.

Før det kan gis rammetillatelse til byggetiltak inntil formål regulert til kollektivholdeplass, skal det innhentes samtykke fra anleggseier. Nødvendig areal for og/eller mur mot T-baneanlegg skal være sikret avsatt før igangsettingstillatelse kan gis.

Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge samtykke fra T-baneeier.

Pro *IBM*

Innenfor sikringssonen kan det tillates rømningsvei fra ev. fremtidig Fornebubanen, dersom denne ikke utformes som rømningstårn i utearealer, men integreres i parkeringskjeller eller i bygningsmassen i forbindelse med trappekjerner.

Før det kan gis rammetillatelse til studentboliger i felt D, skal det foreligge dokumentasjon på at studentboliger er sikret opparbeidet.

15 Rekkefølgebestemmelser

15.1 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal Diakonhjemmet stasjon være sikret opparbeidet.

15.2 Før bebyggelse tas i bruk

- Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt D, skal torget være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt E, skal torg være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt A, skal Diakonveien innenfor planområdet være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt D, skal Diakonveien innenfor planområdet være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt E, skal Diakonveien innenfor planområdet være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B skal tilliggende arealer innenfor planområdet regulert til fortau, annen veigrunn og parkering være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt C skal tilliggende arealer innenfor planområdet regulert til fortau, annen veigrunn og parkering være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt A skal tverrforbindelse mellom Diakonveien og Thaulows vei, innenfor planområdet være opparbeidet.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn for boliger, skal barnehagen på felt A2 være ferdigstilt.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B, skal gangsti gjennom felt B og C være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i felt B skal gangforbindelse vest for sykehjemmet i forlengelse av forbindelsen vest for felt C være opparbeidet. Denne skal være tilgjengelig for allmenheten hele døgnet og knyttes sammen med de øvrige gangforbindelsene sør og nord for sykehjemmet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.05.2020 sak 107.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

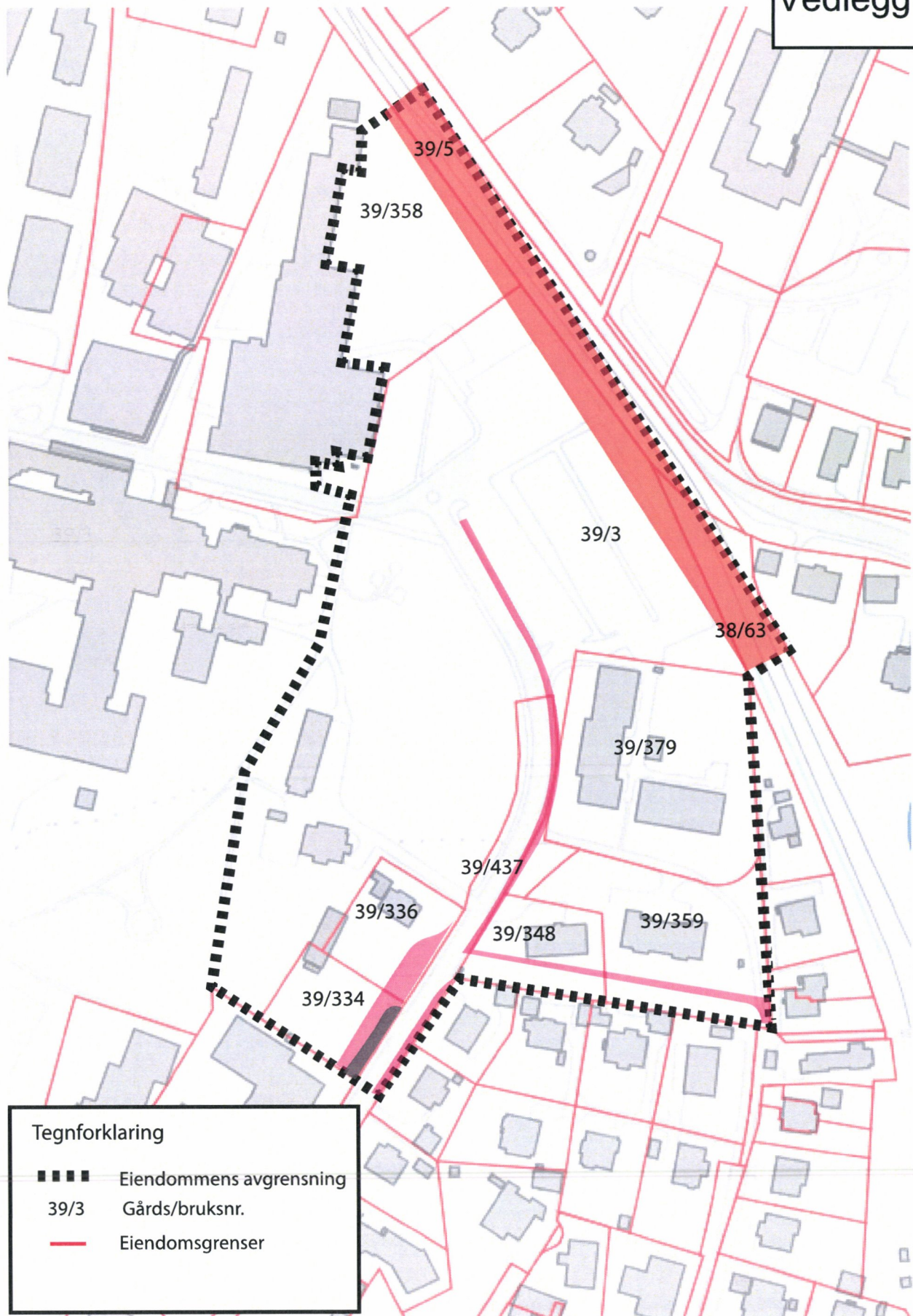
Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.09.2020

Une Skoe

Une Skoe, bem.

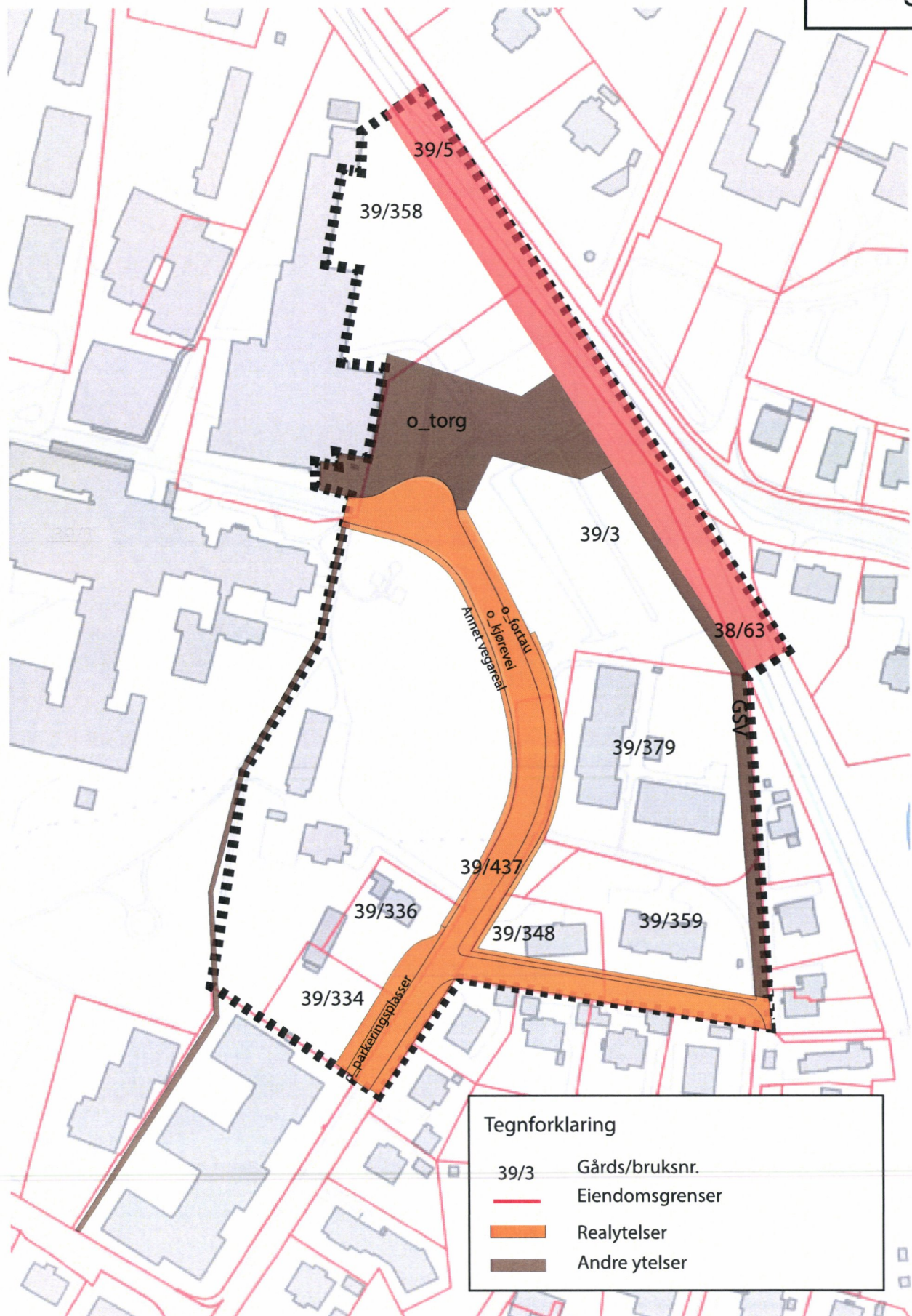
PLW *IBM*

Vedlegg 3



PW IBM

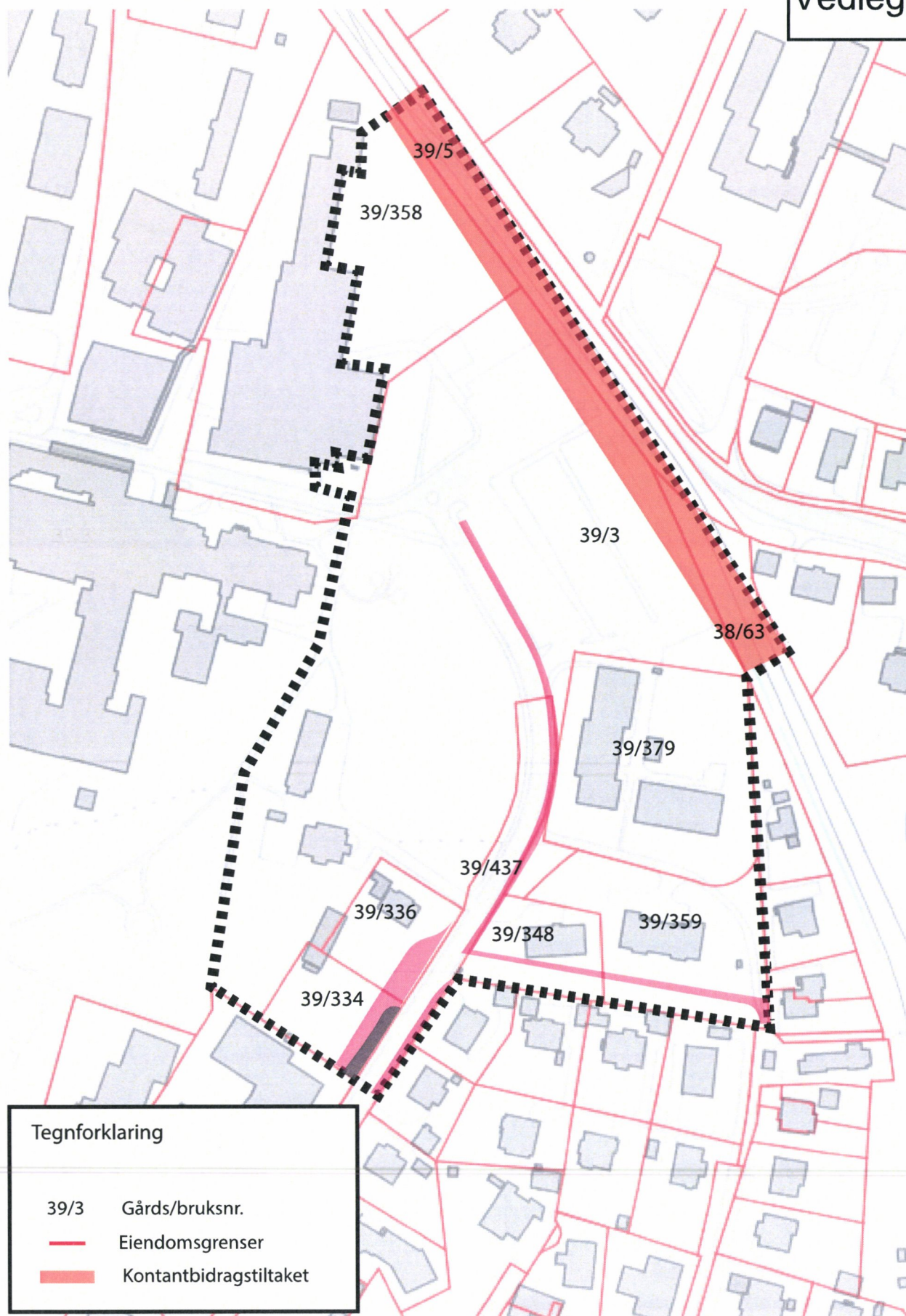
Vedlegg 4



PW

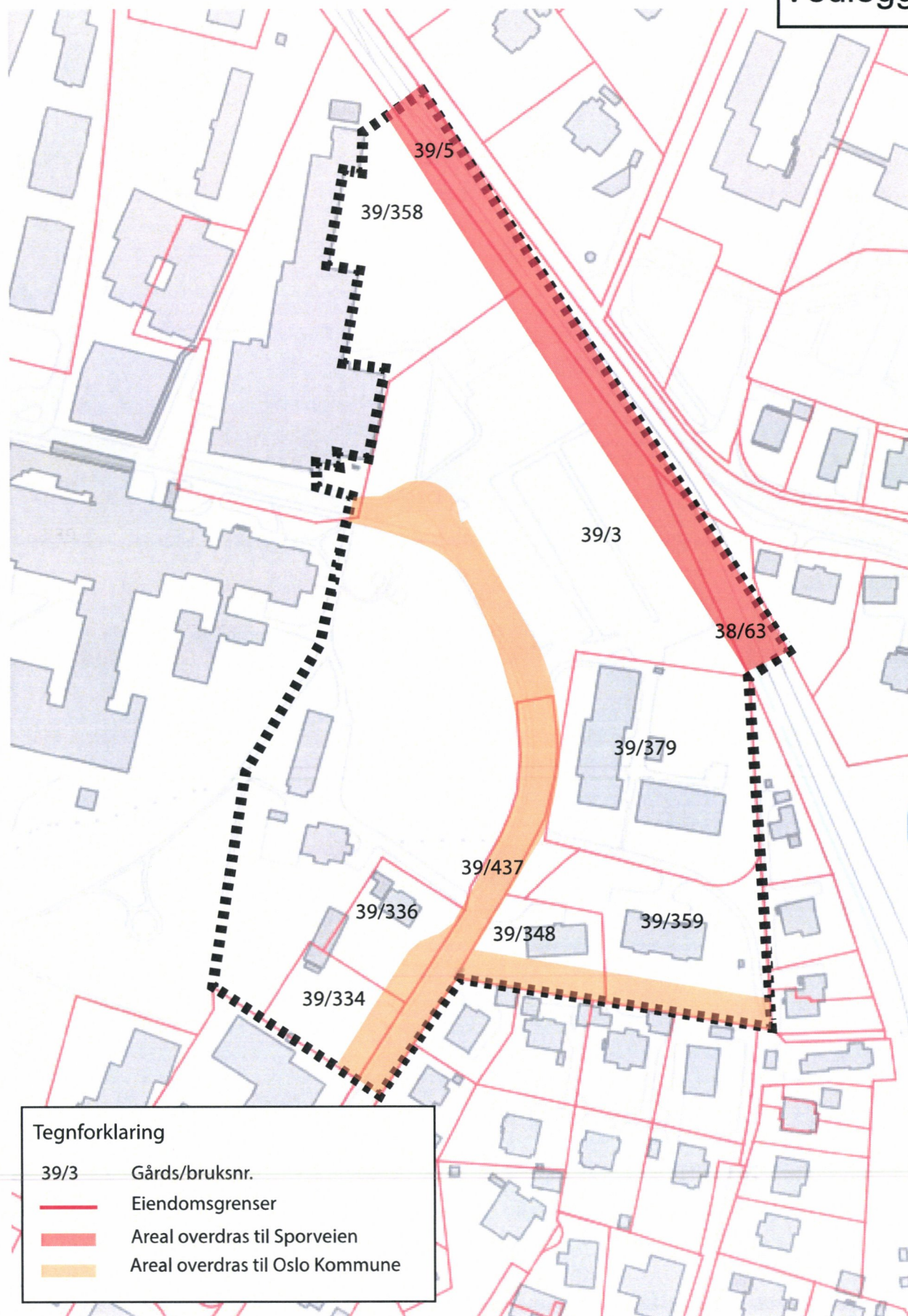
IBM

Vedlegg 5



ph IBM

Vedlegg 6



AW

IBM

Kostnadsberegning Diakonveien 14 m.fl.*(alle beløp er eks. mva. og på nivå P-50)*

Realytelser (kostnadsberegnet per Q2-21):	m2 BRA	kr/m2	Sum (avrundet)
Kjøreveg 1	555	kr 3 138	kr 1 700 000
Kjøreveg 2	1 886	kr 5 752	kr 10 800 000
Fortau	1 100	kr 4 183	kr 4 600 000
Annen veggrunn - grøntareal	480	kr 3 661	kr 1 800 000
Total			kr 18 900 000

Andre ytelser:	m2 BRA	kr/m2	Sum (avrundet)
Torg	2 503	kr 8 070	kr 20 200 000
Gangveg 1	519	kr 3 661	kr 1 900 000
Gangveg 2	300	kr 3 661	kr 1 100 000
Gang-/ sykkelforbindelse	704	kr 4 183	kr 2 900 000
Total			kr 26 100 000

PR
IAM

Overordnet kostnadsestimering og usikkerhetsanalyse

21/28528 Offentlig torg Diakonveien 14

**Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune**

27.10.2021

PW
IBM

Overordnet kostnadsestimering og usikkerhetsanalyse

21/28528 Offentlig torg Diakonveien 14

EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN

OSLO KOMMUNE

Revisjonsnr: 1.0

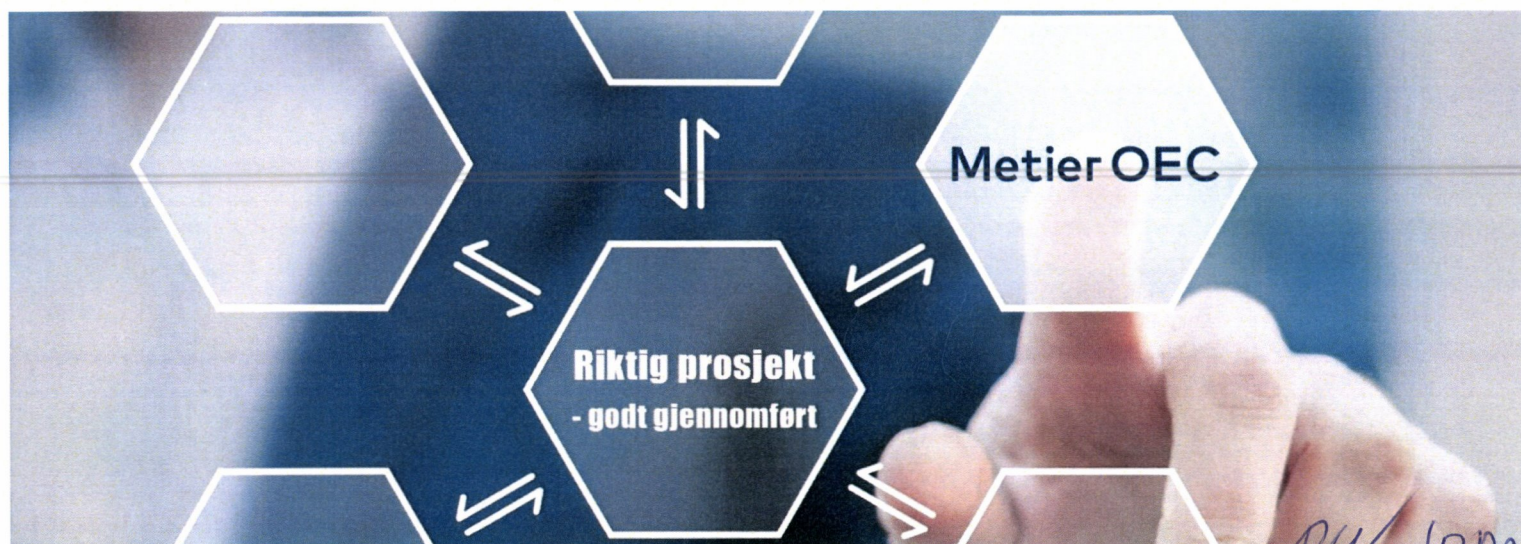
27.10.2021

Oppdragsansvarlig: Roar Bjøntegaard

Utarbeidet av: Roar Bjøntegaard Metier OEC.

Kostnadsberegninger er utført av Asplan Viak ved Thomas Indergaard Dehli og Mette Lie Lenvik.

Roar Bjøntegaard



Handwritten initials: BM / BM

INNHold

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Prosjektbeskrivelse	4
1.3	Mottatte dokumenter	5
DEL I: KOSTNADSESTIMAT		6
2	Forutsetninger og avgrensninger	6
3	Arealer	6
4	Kostnadsestimering	7
4.1	Estimeringsmetode	7
4.2	Basiskostnad	7
DEL II: USIKKERHETSANALYSE		8
5	Analysemodell	8
6	Resultater	10
6.1	Kvantitative resultater	10
6.2	S-kurve	10
6.3	Tornadodiagram	11
DEL III: VEDLEGG		12
7	Dokumentasjon av estimatusikkerhet	12
8	Dokumentasjon av usikkerhetsdrivere	15
9	Forutsetninger for kostnadsestimatene	18
9.1	Grunnforhold	18
9.2	Utgraving masser	18
9.3	Forurensset grunn og fremmede arter	18
9.4	Frostsikring	18
9.5	Overbygning harde flater	18
9.6	Dekker/overflater	19
9.7	Møblering/grønt	19
9.8	Belysning	19
9.9	Overvann	19
9.10	Kabler og ledninger	19
9.11	Trafikkavvikling	19

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Metier OEC AS, med støtte fra Asplan Viak AS, har på oppdrag fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) utarbeidet overordnet kostnadsestimat og gjennomført en overordnet usikkerhetsanalyse av offentlig torg ved Diakonveien 14 med utgangspunkt i oppdragsbeskrivelse og Landskapsplan.

Hensikten har vært å synliggjøre kostnadene forbundet med utbygging av offentlig torg i henhold til premisene gitt i landskapsplan og beskrivelsene, inkludert usikkerhet for denne type arbeider.

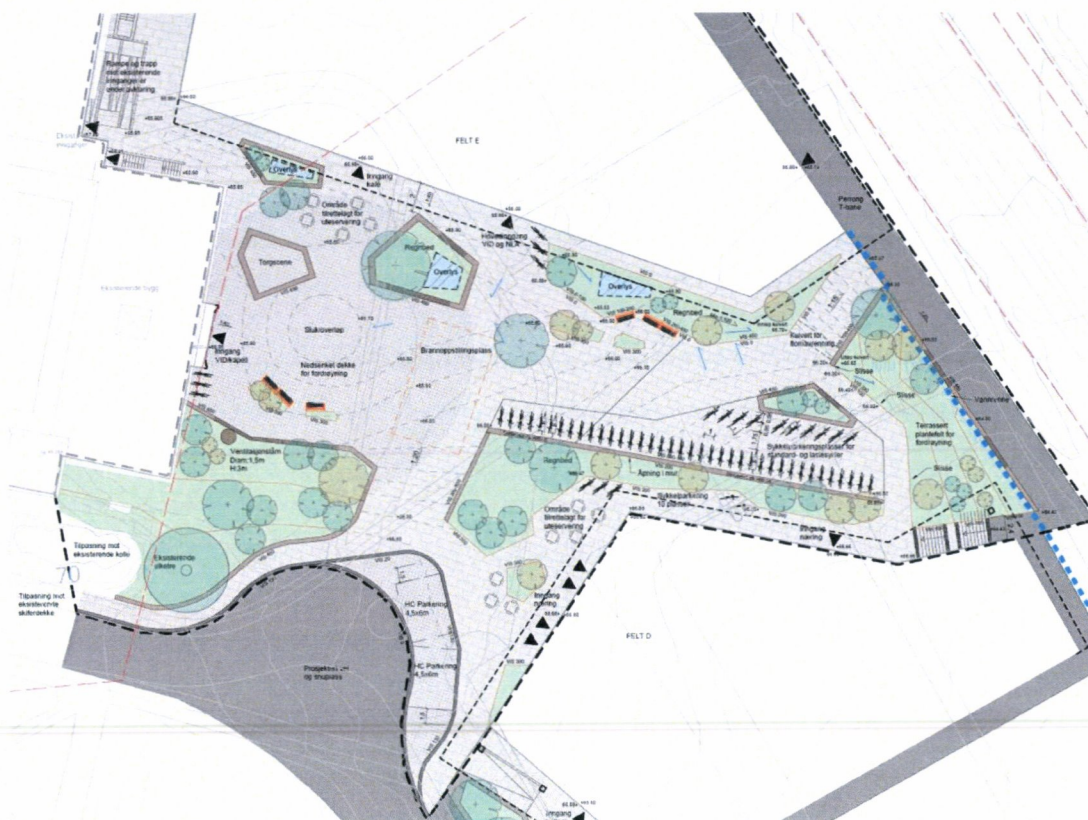
Det er ikke gjennomført en usikkerhetsanalyse med fellessamling med representanter fra etater og virksomheter i Oslo kommune. Påvirkning fra hendelser (trusler og muligheter) er vurdert ut fra erfaringer med liknende tiltak.

Rapporten beskriver forutsetninger og dokumenterer kostnadsestimater for tiltaket og resultater fra usikkerhetsanalysen, herunder forventet kostnad og styringsramme (~P50). I tillegg vises usikkerhetsavsetning og kostnadsrammen (P85).

I usikkerhetsanalysen er det lagt til grunn at prosjektet gjennomføres av BYM, med generelle usikkerheter fra tilsvarende prosjekter.

1.2 Prosjektbeskrivelse

Diakonveien 14 skal opparbeides i henhold til reguleringsplan, inkludert torget. Det er i denne analysen ikke tatt hensyn til grunneieres utbygging av konstruksjoner under torget. Offentlig del av torget på bakkenivå er beskrevet med arealer og standard i landskapsplanen.



Figur 1: Landskapsplan for torget, Diakonveien 14.

1.3 Mottatte dokumenter

Metier OEC/Asplan Viak har mottatt følgende dokumentasjon som grunnlag for oppdraget:

Nr.	Navn	Type
1	Oppdragsbeskrivelse – Diakonveien 14 mfl., 28.9.2021 (EBY)	Pdf
2	Vedlegg 1 – Politisk plankart til behandling alt. 4b datert 14.2.2019	Pdf
3	Vedlegg 2 – Torget Prinsippsnitt Terrengmur ved sykkelparkering datert 25.08.2021	Pdf
4	Vedlegg 3 – Torget. Terrengsnitt 1 2000 1 100 datert Foreløpig 27.8.2021	Pdf
5	Vedlegg 4 – Vedlegg 4 - Torget. Gatevarme skisse datert Foreløpig 31.8.2021	Pdf
6	Vedlegg 5 – Landskapsplan torg datert Foreløpig 15.9.2021	Pdf
7	21046-RIG-NOT-01_Rev02 Geoteknisk premissnotat datert 31.5.2021	Pdf
8	Avklaringer på overvann, varmekabler og standard fra BYM. EBY 18.10.2021 0814	Epost
9	Reguleringsplan S-5083 Vedtakskart med angivelse av torget. Godkjent 1.9.2020	Pdf
10	Uttalelse om forurensning på torgareal. EBY Forurensningsseksjonen 11.10.2021	Word
11	Miljøteknisk undersøkelse og tiltaksplan. WSP Norge AS Datert 17.6.2021	Pdf
12	Forurenset grunn - Fase 1 undersøkelser og prøveplan. WSP Datert 15.12.2020	Pdf
13	T_O_Torget.dwg Mottatt 7.10.2021	Dwg

Tabell 1: Mottatt dokumentasjon

DEL I: KOSTNADSESTIMAT

2 Forutsetninger og avgrensninger

Generelle forutsetninger som gjelder for alle tiltakene og kostnadsestimatene er vist nedenfor. Spesifikke forutsetninger, arealer og standard for hvert enkelt tiltak er gjengitt i vedleggdokumentet.

Økonomi og finansiering

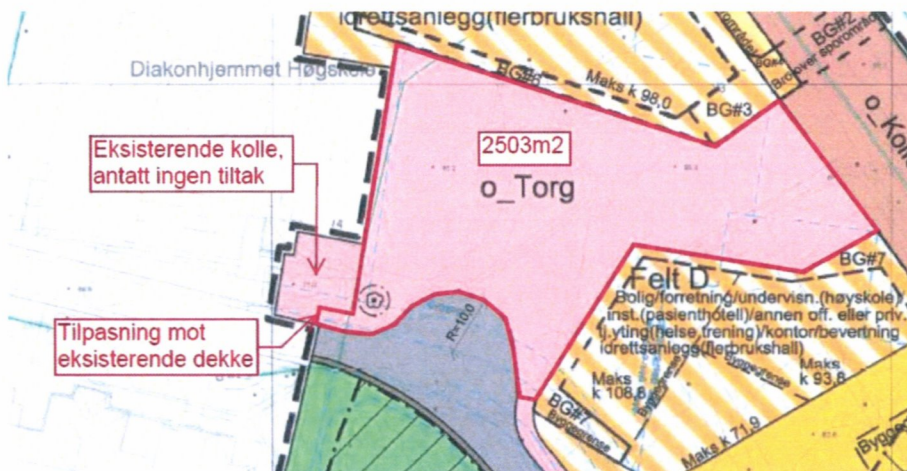
- Alle beløp er eksklusive merverdiavgift.
- Kostnader er beregnet med prisnivå i 2021 2. kvartal.
- Relevante referanseprosjekter, prisbok og intern prisbank med diverse prosjekter er benyttet ved prising.
- Det er ikke tatt høyde for lønns- og prisstigning fram til utførelse av tiltakene.
- Finansieringskostnader er ikke medregnet.

Øvrige forutsetninger

- Grunnervervkostnader er ikke medregnet.
- Kostnader for etablering av gatevarme er ikke medtatt.
- Kostnader for rivning av eksisterende bygg og klargjøring av arealer er ikke medregnet.
- Fjerning av eksisterende asfalt, konstruksjoner i bakken, belysning, sluk osv. er medtatt.
- Det er ikke tatt hensyn til eventuell utbygging av konstruksjoner under torget.
- Det er forutsatt ukompliserte grunnforhold.
- Kvalitet. Det er oppgitt at torget skal ha "normal" standard. Selv et torg med normal standard i Oslo kommune, med en slik plassering, vil normalt sett ha noen elementer av høy kvalitet, som f.eks natursteinsdekke. Dette har også BYM meldt tilbake. Vi har tatt utgangspunkt i erfaringer med tilsvarende offentlige torg i Oslo kommune for BYM/Oslo kommune når vi har vurdert kvalitet i innhold og materialbruk.

3 Arealer

Følgende arealer er lagt til grunn:	Areal (m2)
Totalt areal torg	2 503
Areal natursteinsplater og trapp	1 663
Sittekanter	105
Areal regnbed	735



4 Kostnadsestimering

4.1 Estimeringsmetode

Det er etablert en estimeringsmodell med fire overordnede kostnadselementer

- Grunnarbeider
- Overvannshåndtering inkludert regnbed og belysning
- Dekke
- Landkapselementer (kanter, møbler og grønt)

Kostnadsberegningen er basert på arealer og beskrivelse av overflatene og andre funksjoner/tiltak.

For å beregne kostnader er kostnadselementene brutt ned i aktuelle poster med mengder og enhetspriser. Det er benyttet enhetspriser fra relevante referanseprosjekter og fra intern prisbank.

4.2 Basiskostnad

Det er utarbeidet en Basiskostnad for tiltaket. Basiskostnaden består av byggekostnad med påslag av rigg og drift, generelle kostnader og uspesifiserte kostnader.

- Entrepriisekostnad omfatter byggekostnad og påslag for rigg og drift. Byggekostnad er beregnet med aktuelle enhetspriser og mengder. Det er lagt til grunn et påslag på 20 % for rigg og drift (felleskostnader) på denne kostnaden. Påslaget er basert på erfaring fra sammenliknbare tiltak og referanseprosjekter fra tilsvarende planfase.
- Grunnkalkylen omfatter entrepriisekostnad med påslag for generelle kostnader. Generelle kostnader består av prosjektering og prosjektadministrasjon (prosjekt- og byggeledelse m.m.) og påslaget er satt til 25 %.
- Uspesifiserte kostnader er kostnader som ikke kan spesifiseres på estimeringstidspunktet. Det er benyttet et påslag på 10 %. Det er tidlig i planprosessen, og tiltaket er ikke prosjektert. Det er imidlertid estimert med mengder og enhetspriser. Uspesifiserte kostnader er ment å ivareta forventede, men ikke spesifiserte elementer.

DEL II: USIKKERHETSANALYSE

5 Analysemodell

Tiltakene er gruppert i kostnadselementer (K1-K6).

Analysemodellen for kvantifisering av usikkerhet er overordnet beregnet med følgende sammenheng:

Basiskostnad

+ Effekten av estimatusikkerheten

+ Effekten av usikkerhetsdrivere

= Forventet kostnad

Forventet kostnad vil være lik P50 ved symmetriske usikkerhetsvurderinger, når usikkerheten ikke er symmetrisk vil P50 og forventet kostnad avvike noe.

Estimatusikkerhet

Estimatusikkerhet er usikkerhet i mengder og priser, og er beregnet med trippelanslag for grupper av tiltak inndelt i kostnadselementer. Spenn i estimatusikkerhet er satt ut fra en total vurdering av sannsynlighet for at mengder og priser er riktige, og erfaring med usikkerhet i tidlig planfase.

Eksempler på typisk estimatusikkerhet er vist for kostnadselementet K1 i kapittel 7 nedenfor:

Usikkerhetsdrivere

Usikkerheter (trusler og muligheter) er gruppert i usikkerhetsdrivere. Følgende usikkerhetsdrivere er benyttet, se kapittel 8 nedenfor for nærmere beskrivelse.

- U1 – Markedsusikkerhet
- U2 – Grunnforhold og lokale forhold
- U3 – Modenhet i prosjektunderlag
- U4 – Prosjektorganisasjon, styring og ledelse
- U5 – Eierstyring, rammebetingelser og interessenter

Optimistisk, mest sannsynlig og pessimistisk scenario er angitt i prosent, og forventet verdi beregnes ved formelberegning, på grunnlag av trippelanslagene.

Kostnadsposter Torget Diakonveien 14	Grunnkalkyle	Basis-kostnad	Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk	Forventet kostnad	Standard-avvik
K1 - 1 - Grunnarbeider	2 475	2 723	-25 % 2 042	0 % 2 723	30 % 3 540	2 779	592
K2 - 2 - Overvannshåndtering inkl. regnbed og belysn.	2 979	3 277	-25 % 2 458	0 % 3 277	40 % 4 588	3 480	842
K3 - 3 - Dekke	2 893	3 183	-25 % 2 387	0 % 3 183	30 % 4 138	3 249	692
K4 - 4 - Landskapselementer	2 153	2 368	-25 % 1 776	0 % 2 368	30 % 3 079	2 417	515
K5 - 5 - Felleskostnader	2 100	2 310	-20 % 1 848	0 % 2 310	20 % 2 772	2 310	365
K6 - 6 - Generelle kostnader	3 150	3 465	-20 % 2 772	0 % 3 465	30 % 4 505	3 609	685
Sum prosjektkostnad	15 752	17 327				17 844	1 551

Usikkerhetsdrivere	Basis	Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk	Forventet kostnad	Standard-avvik
U1 - Markedsusikkerhet	14 236	-5 % -712	5 % 712	20 % 2 847	1 006	1 407
U2 - Grunnforhold og lokale forhold	17 844	-5 % -892	0 % -	10 % 1 784	369	1 058
U3 - Modenhet i prosjektunderlag	17 844	-5 % -892	0 % -	11 % 1 963	442	1 128
U4 - Prosjektorganisasjon, styring og ledelse	17 844	-5 % -892	0 % -	8 % 1 428	221	917
U5 - Eierstyring, rammebetingelser og interesser	17 844	-6 % -1 071	0 % -	10 % 1 784	295	1 128
Sum usikkerhetsdrivere					2 333	2 547
Sum prosjektkostnad med usikkerhetsdrivere				Forventet kostnad ~P50	20 177	2 982
				P15	17 087	
				P85	23 268	
				Rel. standardavv.	15 %	

Tabell 2: Analysemodell torget Diakonveien 14. Kostnader i kNOK, prisnivå Q2 2021, ekskl. mva.

For kostnadselementer/usikkerhetsdrivere som har trippelanslag angitt i prosent, er det oppgitt i sum hvor stor del av prosjektet driveren virker på, og som prosenten regnes ut fra. Som basis for usikkerhetsdrivere benyttes forventet effekt av estimatusikkerheten. Se kapittel 8 for dokumentasjon av usikkerhetsvurderingene.

Forventet tillegg og standardavvik fra estimatusikkerhet og usikkerhetsdrivere er basert på formelberegning. Forventet verdi er beregnet med formelen $((\text{Optimistisk} + (\text{Mest sannsynlig} * 0,42) + \text{Pessimistisk}) / 2,42)$, og standardavvik er beregnet med formelen $((\text{Pessimistisk} - \text{Optimistisk}) / 2,53)$.

Alle kvantitative usikkerhetsvurderinger er gjort ved bruk av trippelanslag, der optimistisk (lav), mest sannsynlig og pessimistisk (høy) verdi angis. Optimistisk og pessimistisk vurdering representerer hhv. 10 og 90 % sannsynlighet.

6 Resultater

6.1 Kvantitative resultater

Nøkkeltall fra usikkerhetsanalysen:

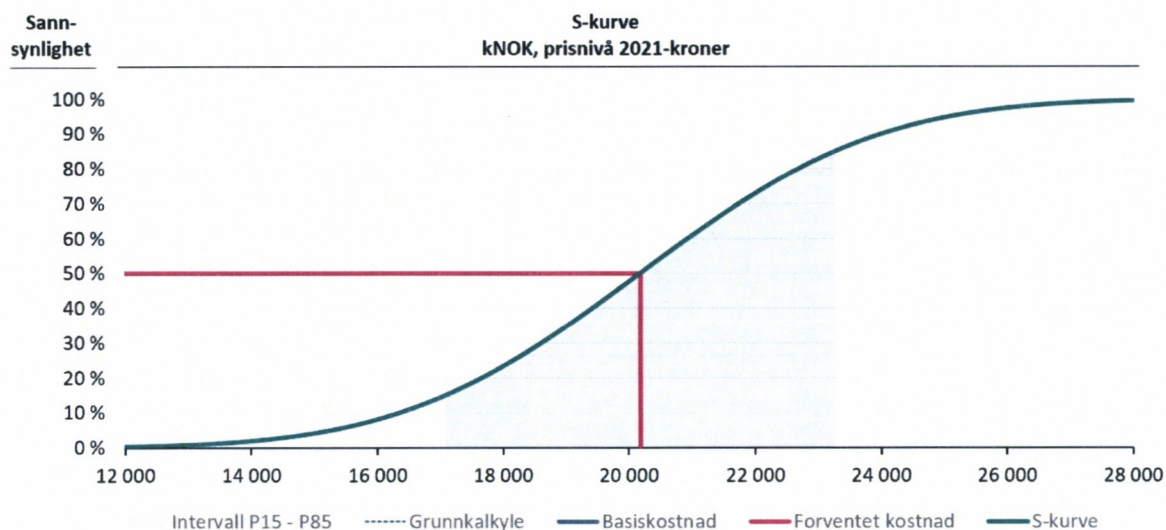
Kostnadsnivåer Torget Diakonveien 14	kNOK	%
Basiskostnad	17 327	
Forventet tillegg	2 850	16 %
Forventet kostnad (~P50)	20 177	
Usikkerhetsavsetning	3 091	15 %
P85	23 268	
Standardavvik	2 982	15 %

Tabell 3 - Analyseresultater torget Diakonveien 14. Kostnader i kNOK, prisnivå Q2 2021, ekskl. mva.

Forventet kostnad er beregnet ved bruk av statistiske formler og representerer summen av basiskostnad og forventet tillegg. Relativt standardavvik representerer standardavvikets størrelse sammenliknet med forventningsverdien.

6.2 S-kurve

Fordelingskurven (S-kurven) i figuren nedenfor viser sannsynligheten for å ikke overskride bestemte kostnadsnivåer.

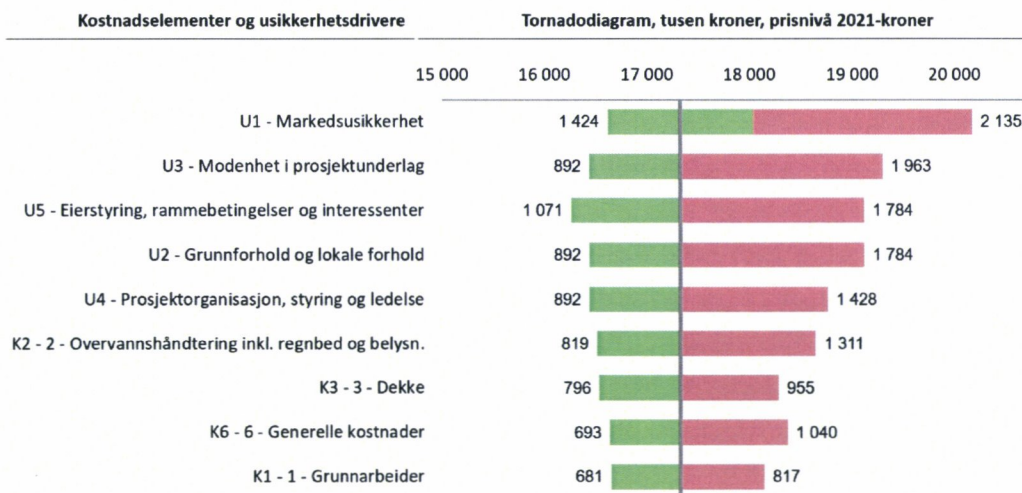


Figur 2: S-kurve for torget Diakonveien 14. Kostnader i kNOK, prisnivå Q2 2021, ekskl. mva.

6.3 Tornadodiagram

Tornadodiagrammet viser hvilke kostnadselementer og usikkerhetsdrivere som bidrar mest til den totale usikkerhet i kostnadsestimatet. Oppside (mulighet for kostnadsreduksjon) for kostnadselementer og usikkerhetsdrivere er markert i grønt, mens nedsiden (risiko for kostnadsøkning) er markert i rødt.

De største usikkerhetene i tornadodiagrammet er kommentert under figuren. Alle usikkerhetsdriverne er beskrevet i kapittel 8 nedenfor.



Figur 3: Tornadodiagram for torget Diakonveien 14.

DEL III: VEDLEGG

7 Dokumentasjon av estimatusikkerhet

K1 - 1 - Grunnarbeider			
Beskrivelse			
Se generelle og spesifikke forutsetninger for alle tiltak i vedleggsdokumentet.			
Kostnadsposter	Pris	Mengde	Sum (divisor: Tusen)
1.01 - Fjerning vegetasjon inkl. tiltak for håndtering av uønskede arter	25 000	1	25
1.02 - Fjerning av enkelttrær	5 000	1	5
1.03 - Riving og fjerning av dekke	100	1 350	135
1.04 - Fjerning kantstein	60	116	7
1.05 - Fjerning av lysmaster	2 500	3	8
1.06 - Flytting av infoskilt	5 000	1	5
1.07 - Utgraving og bortkjøring rene masser	280	2 402	673
1.08 - Utgraving og bortkjøring tiltaksklasse 2-3	650	675	439
1.09 - Tillegg for sprengning/pigging	500	50	25
1.10 - Avretting av planum og fiberduk	30	2 503	75
1.11 - Forsterkningslag, Fk 22/120. Inkl. avretting.	300	1 299	390
1.12 - Fylling, Fk 22/120	300	350	105
1.11 - Bærelag, Da, 10cm	325	1 645	535
1.12 - Ulemper med kabler og ledninger	50 000	1	50
Grunnkalkyle			2 475
Uspesifisert			10 %
Basiskostnad			2 723
Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk	
Typiske optimistisk scenario: - Noe mindre arealer, mindre masseutskifting og mindre forurensede masser enn lagt til grunn. - Større relativ andel rimelige materialer og prosesser, eks. mer asfalt og mindre naturstein. - Lavere enhetspriser enn lagt til grunn. - Referansepriser/prisbok inkluderer elementer som ikke er relevant for tiltakene.		Typisk pessimistisk scenario: - Større arealer, mer masseutskifting og mer deponering av forurensede masser enn lagt til grunn. - Større relativ andel dyre materialer og prosesser, eks. mer naturstein og mindre asfalt enn lagt til grunn. - Høyere enhetspriser enn lagt til grunn. - Referansepriser/prisbok inkluderer ikke alle elementer som er relevante for tiltakene.	
-25 %	2 042	2 723	3 540
			30 %

K2 - 2 - Overvannshåndtering inkl. regnbed og belsyn.

Beskrivelse

Se generelle og spesifikke forutsetninger for alle tiltak i vedleggsdokumentet.

Kostnadsposter	Pris	Mengde	Sum (divisor: Tusen)
2.01 - Belysning og trekkerør BYM komplett, normal standard	40 000	15	600
2.02 - Overvannsledning inkl. grøft	2 000	120	240
2.03 - Sandfang inkl. slukrist	25 000	7	175
2.04 - OV-kum med virvelkammer	50 000	1	50
2.05 - Tilkobling til AF-ledning	20 000	1	20
2.06 - Masser regnbed, vekstjord, filterlag etc.	650	735	478
2.07 - Cortenstålkanter, h=400mm, t=8mm inkl. fundamenter/detaljer	40 000	9	360
2.08 - Sittekanter i betong der det ikke er Corten, dybde 500mm	6 000	132	792
2.09 - Planter regnbed	60	4 410	265
Grunnkalkyle			2 979
Uspesifisert			10 %
Basiskostnad			3 277
Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk	
-25 %	2 458	3 277	4 588 40 %

K3 - 3 - Dekke

Beskrivelse

Se generelle og spesifikke forutsetninger for alle tiltak i vedleggsdokumentet.

Kostnadsposter	Pris	Mengde	Sum (divisor: Tusen)
3.1 - Natursteinsheller, t=130mm. Løst settelag.	1 650	1 645	2 714
3.2 - Vannrenne granitt	1 600	46	74
3.3 - Farefelt	2 800	6	17
3.4 - Oppmerksomhetsfelt	2 800	6	17
3.5 - Trapp granitt	1 500	48	72
Grunnkalkyle			2 893
Uspesifisert			10 %
Basiskostnad			3 183
Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk	
-25 %	2 387	3 183	4 138 30 %

K4 - 4 - Landskapselementer

Beskrivelse

Se generelle og spesifikke forutsetninger for alle tiltak i vedleggsdokumentet.

Kostnadsposter	Pris	Mengde	Sum (divisor: Tusen)
4.1 - Oslokantstein	1 100	57	63
4.2 - Busker	150	24	4
4.3 - Benker	20 000	6	120
4.4 - Bord med benker	30 000	9	270
4.5 - Frittstående avfallsbeholdere	15 000	3	45
4.6 - Sykkelparkering	3 500	53	186
4.7 - Trær i fast dekke med rotvennlig fortsterkningslag og tregruberist	50 000	5	250
4.8 - Trær i bed	20 000	30	600
4.9 - Benk rund	40 000	1	40
4.10 - Flerbruksmøbel	100 000	2	200
4.11 - Treavdekning	1 180	34	40
4.12 - Garanti/skjøtsel 3 år, plantefelt	400	735	294
4.13 - Garanti/skjøtsel 3 år, trær	1 200	35	42
Grunnkalkyle			2 153
Uspesifisert			10 %
Basiskostnad			2 368
Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk	
-25 %	1 776	2 368	3 079
			30 %

8 Dokumentasjon av usikkerhetsdrivere

Under følger dokumentasjon av usikkerhetsvurderinger med optimistiske, mest sannsynlige og pessimistiske scenarioer, samt kvantitativ usikkerhetsvurdering av disse. Usikkerhetsanalysen representerer en overordnet vurdering av usikkerhet i utbygging av torget ved Diakonveien 14, på bakgrunn av erfaring fra tilsvarende tiltak gjennomført av Oslo kommune. Oppgitte verdier er i tusen NOK ekskl. mva.

U1 - Markedsusikkerhet		
Beskrivelse av usikkerhetsdriver		
Kapasitet og konkurransesituasjon i markedet ved kontraktutlysning, prosjektenes attraktivitet og interesse fra leverandører, konjunkturer utover markedsmiddel. Usikkerhetsdriveren omfatter også råvaremarkedet, inkludert tilgang på materialer.		
Relevante forutsetninger		
Entreprensekostnader for tiltakene avhenger i stor grad av utviklingen av priser i anleggsmarkedet. Det er ikke angitt når tiltak vil bli gjennomført, fordi dette avhenger av mange forhold (utbyggers planer, planprosesser, statlige prioriteringer med mer). Inkluderer ikke valutarisiko, prisene og valutaomregninger.		
Effekten av Covid19 er reflektert ved noe høyere vurdering på mest sannsynlig og betydelig tillegg i vurdering av pessimistisk scenario.		
Virker på	Type	Verdi
Entreprensekostnaden (~ 80 % av totale kostnader)	Relativ	14 236
Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk
- Konjunkturutviklingen frem mot gjennomføring av tiltakene medfører at den reelle kostnadsøkningen i anleggsmarkedet blir lavere enn det som er lagt til grunn. - Liten aktivitet i anleggsmarkedet gir bedre konkurranse enn forutsatt. God konkurranse og mindre byggeaktivitet enn i dag vil gi gode priser. - Tiltakene oppfattes som attraktive, og det er mange tilbydere, god markedstiming ved kontraktutlysning - Tiltakene gjennomføres i Oslo, men i et område med gode og forutsigbare riggforhold.	- Generell høy prisutvikling etter Covid19.	- Konjunkturutviklingen frem mot gjennomføring av tiltakene medfører at den reelle kostnadsøkningen i anleggsmarkedet blir høyere enn det som er lagt til grunn. - Høy etterspørsel etter bolig og næringsbygg og stor aktivitet i bygg- og anleggsmarkedet, fører til få tilbydere, dårlig konkurranse og høyere priser enn lagt til grunn. Mange parallelle prosjekter gir dårlig konkurranse og økte kostnader - Prosjektet oppfattes som mindre attraktivt, gir dårlig konkurranse, færre tilbydere og høye priser. - Markedsmessige og økonomiske kriser (eksempelvis pandemi) fører til prisstigning i råvare og entreprenørmarkedet. Begrenset konkurranse og høy pris.
-5 %	5 %	20 %

U2 - Grunnforhold og lokale forhold

Beskrivelse av usikkerhetsdriver

Grunnforhold og kvalitet på masser avviker fra forutsetninger, usikkerhet i grensesnitt mot eksisterende infrastruktur og kabler/rør i grunnen.

Relevante forutsetninger

- Tiltak knyttet til ekstreme verdier for klimafaktorer etc. er ikke medtatt.
- Kostnader til eventuelle omlegginger av kabler og ledninger er ikke inkludert. Det er generelt forutsatt stor grad av åpen overvannshåndtering.
- Det er forutsatt normale grunnforhold.
- Det er forutsatt masseutskiftning i 1 meters dybde og ny overbygning tilpasset hvert enkelt tiltak. Det er lagt til grunn 50 % rene masser, 40 % lettere forurenset masse i tiltaksklasse 1-2 og 10 % tiltaksklasse 3-4.

Virker på	Type	Verdi
Hele prosjektkostnaden	Relativ	17 844
Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk
- Mindre forurenset masse enn lagt til grunn. - Det er lagt til grunn "normale/middels" grunnforhold, gode grunnforhold kan gi noe reduserte kostnader.	Som forutsatt.	- Mer forurenset masse enn forutsatt. Medfører deponering og mindre gjenbruk i området. - Generelt vanskeligere grunnforhold enn lagt til grunn, avdekkes i gjennomføringsfasen. - Ekstra kostnader knyttet til frostsikring, dette er ikke medtatt i grunnkalkylen. - Funn av kabler og ledninger i grunnen, utover det som er kjent.
-5 %	0 %	10 %

U3 - Modenhet i prosjektunderlag

Detaljering og kvalitet i prosjektgrunnlaget, løsningsvalg og kvalitetsnivå. Forskjellen mellom løsningene som i dag er skissert og de faktiske løsningene for tiltakene i fremtiden.

Det er ikke detaljerte beskrivelser av tiltaket, og det skal gjennomføres av grunneier, selv om det her estimeres gjennomføring i BYM regi.

Forutsetninger

Tiltaksliste og beskrivelser er lagt til grunn for estimatene. Arealer og bredder oppgitt i tiltakslisten er bearbeidet slik at det er samsvar mellom beskrivelsen av tiltakene og omfang. Det er lagt til grunn høy standard (ikke asfalt). Dette gir rom for ulike løsninger, noe som medfører at grunnkalkylene brukt i denne analysen kun representerer én av flere mulige utforminger av området. Dette gjelder spesielt ved valg av overflatematerialer, men også ved valg av tilhørende grøntarbeider, belysning, møblering og universell utforming.

Virker på	Type	Verdi
Hele prosjektkostnaden	Relativ	17 844
Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk
- Finner kostnadsoptimale eller arealeffektive løsninger som fortsatt dekker behovet til lavere kostnad. - Valg av standard og kvalitet på tiltak blir enklere og rimeligere. - Standardisering av hensiktsmessige løsninger og byggemetoder.	Som forutsatt	- Videre planlegging resulterer i at tiltakene kommer til utførelse med løsningsvalg, som medfører høyere kostnader enn det som ligger til grunn. - Overvannshåndtering – forutsetninger og utførelse er usikker - Prosjektunderlaget er mindre modent enn forutsatt, og videre prosjektering avdekker behov for mer kompliserte og dyrere løsninger. - Uteglemte poster pga. planfasen prosjektet er i. - Klarer i liten grad å finne kostnadsoptimale løsninger (kostnader og kvalitet øker). - Krav til drift og vedlikehold øker pris, evt krav til større omfang på løsninger. - Satsning på økt nytte og kvalitet øker kostnadene.
-5 %	0 %	11 %

U4 - Prosjektorganisasjon, styring og ledelse

Beskrivelse

Usikkerhetsdriveren tar høyde for typisk gjennomføringsusikkerhet i Oslo kommune. Evne til å planlegge og styre tiltakene, herunder gjennomføring av utbygging, kapasitet og tilgang på ressurser, kontinuitet for nøkkelpersonell, erfaring med lignende prosjekter, evne til samhandling og kommunikasjon med naboer og interessenter og internt og mellom etater.

Forutsetninger

Virker på	Type	Verdi
Hele prosjektkostnaden	Relativ	17 844
Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk
- God/bedre helhetlig gjennomføring/planlegging. - Bedre samarbeid mellom aktører enn forutsatt. - Tverretattlig prosjektorganisering og -gjennomføring, helhetlig gjennomføring og planlegging. - Realytelse som utbygger står for kan gjøre det rimeligere ved at det gjøres så effektivt som utbygger får tillatelse til å gjøre.		- Dårlig samarbeidsklima, uenigheter og uoverensstemmelser mellom aktører. Manglende ressurser til planlegging og gjennomføring. - Mangel på kontinuitet i organisasjonen. Høy utskiftning av nøkkelressurser. Manglende kompetanse og kapasitet - Ikke optimal gjennomførings- og kontraktstrategi - Svak endringsstyring medfører høyere kostnader. - Mangelfull koordinering av tiltak mellom flere prosjekter. Fører til høye intern- og rådgiverkostnader, samt mye endringer mellom prosjektfaser.
-5 %	0 %	8 %

U5 - Eierstyring, rammebetingelser og interessenter

Beskrivelse av usikkerhetsdriver

Politiske føringer og overordnede planføringer og koordinering. Eierstyring i etatene. Tidspunkt for viktige beslutninger, forutsigbarhet og tydelighet i bestillinger, nivå på overordnet styring.

Forutsigbarhet rundt rammebetingelser og tekniske krav. Krav fra myndigheter eller fra kommunale virksomheter (klima, miljø, materialvalg, arealdisponering etc.)

Koordinering med grunneiere, herunder etablering av utbyggingsavtaler.

Behov, krav og påvirkninger fra interessenter og aktører utenfor prosjektet.

Relevante forutsetninger

Virker på	Type	Verdi
Hele prosjektkostnaden	Relativ	17 844
Optimistisk	Mest sannsynlig	Pessimistisk
- Rask politisk behandling, få innsigelser. - God koordinering mellom etater og grunneier, god utnyttelse av stordriftsfordeler med å gjennomføre/planlegge tiltak samtidig. - Større grad av samtidig utbygging og relativt lav kompleksitet i området reduserer kostnaden.	Som forutsatt.	- Klarer i liten grad å samordne de ulike tiltakene (ulike budsjettprosesser, ikke klar til utbygging samtidig, planleggingsressurser, etc.). - Reguleringsrisiko Koordinering med områder utenfor tiltaksområdet. - Koordinering med grunneier og med andre instanser som Sporveien, VAV, Ruter, og innen BYM. - Høyere krav til materialvalg/gjennomføring pga miljøhensyn, gatenormalen, overvannshåndtering, fossilfritt og utslippsfritt anlegg, miljøsertifiseringer, osv. - Andre krav og føringer som kan påvirke marked og strategier, som krav til antall lærlinger, antall UE, etc. (Oslo modellen). - Miljøkrav om bruk av norsk stein for dekker kan gi høyere kostnader.
-6 %	0 %	10 %

9 Forutsetninger for kostnadsestimatene

9.1 Grunnforhold

Grunnforholdene er beskrevet som løsmasser/fyllmasser ned til 1-2m dybde. Deretter fast leire over berg. Nordvest på torget er det grunnest til berg, her ligger berg på kote 65.1. Østover faller bergkotene. I sørenden av byggegropen (for hele prosjektet) er det angitt tørrskorpeleire/siltig sand til ca. 3m dybde. Videre er det leire til antatt berg. Mulig sensitiv leire fra 4-5m dybde. Grunnvannstand ligger på ca. kote 63.2-63.8.

Basert på dette er det ikke lagt til grunn noen spesielle geotekniske tiltak i grunnkalkylen. Det antas lite behov for sprengning/pigging, men man kan komme i berøring med berg i nordvest.

9.2 Utgraving masser

Eksisterende terreng i arealet regulert til torg varierer mellom ca. kote 64.3 - 66.7. Det meste av terrenget ligger rundt kote 66 - 66.5. Nytt torg ligger på kote 65.7 - 66.6, med noe lavere nivå ned mot kote 64.4 lokalt i sørøst.

Vi har forutsatt en forenklet beregning av utgravingsmengder hvor gjennomsnittsnivå av eksisterende terreng ligger på kote 66.2 og gjennomsnittsnivå av nytt torg ligger på kote 66.0.

Nytt planum er forutsatt i forenklet beregning på kote. 65. Dette gir 1,2m i gjennomsnitt utgraving. I tillegg har vi lagt til noe mer utgraving ifm. regnbed og grøfter.

I det østre området over det nederste nivået på parkeringsplassene har vi lagt inn 1,5m fylling med Fk22/120 for den delen som ligger på ca. kote 66.6. Dette gir $225\text{m}^2 \times 1,5\text{m} = 340\text{m}^3$ med fylling.

9.3 Forurenset grunn og fremmede arter

Prøver tatt i området viser i hovedsak rene masser, men med noe lettere forurenset masse på et lite delområde.

Det er ca. 450m² av torget hvor det enten er definert masser i tiltaksklasse 3 i 0 -1m dybde eller tiltaksklasse 2 i 1-2m dybde. I dette området skal det traues ut inntil ca. 1,5m.

Dette gir ca. $450 \times 1,5\text{m} = 675\text{m}^3$ med lettere forurenset masse som er lagt til grunn for grunnkalkylen.

Det er observert noe fremmede arter i tiltaksområdet. Siden det meste av arealet består av parkeringsplass og gressplen er det antatt et begrenset omfang av tiltak i forbindelse med dette.

9.4 Frostsikring

Det er i Statens Vegvesen håndbok N200 ikke krav til frostsikring av denne type arealer. Håndbok V262 fra Statens Vegvesen anbefaler dog at slike arealer frostsikres. Erfaringen vår fra tilsvarende prosjekter i Oslo og omegn, med tilsvarende grunnforhold, er at slike arealer normalt sett ikke frostsikres. Det er derfor ikke lagt til grunn frostsikring i grunnkalkylen.

9.5 Overbygning harde flater

Overbygning under harde flater er dimensjonert iht. Statens Vegvesen håndbok N200. Det er benyttet kolonnen for "parkeringsplass med lett trafikk" for torget, men forsterkningslaget er økt 20cm ut over dette pga. antatt drift med tyngre kjøretøy og at vi ikke har lagt til grunn frostsikring. Det er antatt bæreevne T4, Silt, leire, $c_u \geq 50 \text{ kPa}$.

Dette gir en total oppbygging på ca. 1m, hvorav 10cm er bærelag av drensasfalt og 70cm er forsterkningslag av Fk.

9.6 Dekker/overflater

For torgflatene er det er lagt til grunn kjørbare granittheller med fallende lengder. For å få til viskant mot regnbed er det priset kanter av cortenstål. Noen av kantene er formet som sittekanter i plasstøpt betong. For trappen i østenden av torget er det også regnet med granitt som materiale.

9.7 Møblering/grønt

Det er lagt til grunn møbler med høy kvalitet, i tråd med BYM sine krav til holdbare møbler med lave krav til vedlikehold. Møblene skal også tilby varierte sittemuligheter. For plantefeltene er det priset stauder og mellomstore trær, fortrinnsvis i rabatter. Noen få trær står i belegg og har rotvennlig forsterkningslag og tregruberist.

9.8 Belysning

Det er medtatt belysning med normal standard.

9.9 Overvann

Vi ikke har ikke mottatt noe informasjon om håndtering av overvann, men vi har forutsatt at overvann håndteres i regnbed og fordrøyes åpent på torget. Det antas at grunnen har liten infiltrasjonsevne. Det er medtatt kostnader for overløp/sandfang. Det er medtatt overvannsledninger fra sandfang til en overvannskum med virvelkammer, hvorav en restpåslippsmengde slippes ut på AF-ledningen som krysser under torget.

9.10 Kabler og ledninger

Det er ikke kjent om det ligger kabler- og ledninger i grunnen. Det er medtatt 50 000 kr for ulemper med kabler og ledninger i grunnkalkylen. Det krysser offentlige VA-ledninger under torget. Det er antatt at disse ikke blir direkte berørt av arbeidene.

9.11 Trafikkavvikling

Det er ikke medtatt kostnader knyttet til trafikkavvikling, da det antas at Diakonveien stenges for kjøring før anleggsområdet. Myke trafikanter er forutsatt kan ledes utenfor anleggsområdet i anleggsperioden. Inngjerding av anleggsområdet er forutsatt medtatt i kostnaden for rigg- og drift.



Mal for garantierklæring/påkravsgaranti

Undertegnede _____

(heretter «Garantisten»)

Organisasjonsnr.: _____

stiller seg herved overfor Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

(heretter «Garantikreditor»)

Organisasjonsnr.: 874 780 782

som påkravsgarantist for de kontraktsforpliktelser utbygger _____

(heretter «Garantidebitor»)

Organisasjonsnr.: _____

har overfor Garantikreditor i henhold til utbyggingsavtale for Diakonveien 14 m.fl. vedtatt

[dato] (heretter «Utbyggingsavtalen»). Utbyggingsavtalen gjelder gjennomføring av reguleringsplan for Diakonveien 14 m.fl. vedtatt av Oslo bystyre 06.05.2020 (heretter «Reguleringsplanen»).

Garantistens ansvar gjelder for Garantidebitors plikt til å betale kontantbidrag til Diakonhjemmet T-banestasjon i henhold til Utbyggingsavtalen.

Garantien utgjør kroner **[Fyll inn aktuelt kontantbidrag iht. søknad om igangsettingstillatelse]**, indeksjustert på tidspunktet for igangsettingstillatelse jf. Utbyggingsavtalen punkt 7.2.2.

Dersom kontantbidraget ikke er innbetalt innen de frister som fremgår av Utbyggingsavtalen punkt 7.2.3 foreligger det mislighold.

Ved mislighold av Garantidebitors forpliktelser overfor Garantikreditor, forplikter Garantisten seg til, ved påkrav fra Garantikreditor, å utbetale garantibeløpet i sin helhet, innen 14 dager fra dato for påkravet. Påkravet skal fremsettes skriftlig og erklære at det foreligger mislighold og angi det krav Garantikreditor gjør gjeldende under garantien. Garantibeløpet reduseres tilsvarende ved eventuelle utbetalinger under denne garantien.

Garantisten kan ikke kreve at Garantikreditor skal ha forsøkt inndrivelse av kravet hos Garantidebitor eller hos andre, herunder annen garantist eller annen sikkerhet.

Garantien frigis på det tidspunktet kontantbidraget er dokumentert innbetalt til Oslo kommune.

Garantidokumentene returneres til Garantisten, så snart Garantistens ansvar ifølge denne garantien er opphørt eller innfridd.

Garantistens ansvar etter denne Garantierklæringen gjelder også ovenfor nye avtaleparter som følge av transport av Utbyggingsavtalen i henhold til avtalens punkt 14.

JW

IBM

Sted/dato

Signatur/Navn/Stempel

AW 13m

List of Signatures

Page 1/1

Vedlegg 10



Vedtaksprotokoll sak 92-21 - hovedstyremøte 10.11.2021.pdf

Name	Method	Signed at
Furuheim, Anne Cathrine H	BANKID_MOBILE	2021-11-26 11:48 GMT+01
Solberg, Tormod	BANKID_MOBILE	2021-11-26 10:26 GMT+01
Wirgenes, Paul Erik	BANKID_MOBILE	2021-11-25 11:48 GMT+01
Madsen, Vibeke H	BANKID_MOBILE	2021-11-25 11:34 GMT+01
Mejdell, Bente Holm	BANKID	2021-11-25 11:26 GMT+01
Myklebust, Signe	BANKID_MOBILE	2021-11-26 14:50 GMT+01
Haavardsholm, Espen Andre	BANKID_MOBILE	2021-11-26 13:49 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 242A771959394EC980EFF9FB95BE9850

BM IBM

Dokumentnr.	DnD-21/00274-9
Vedtaksprotokoll sak 92/21 - hovedstyremøte 10.11.2021	
Møtedato	10.11.2021
Til stede	<u>Styremedlemmer</u> Paul Erik Wirgenes (styreleder) Vibeke Hammer Madsen (nestleder) Anne Cathrine Holm Furuheim Bente Holm Mejdell Espen Haavardsholm Signe Myklebust Tormod Solberg <u>Stiftelsesadministrasjonen</u> Ingunn Moser (adm. direktør/forstander) Manuela Ramin-Osmundsen (leder for kommunikasjon og samfunnskontakt) Runar Nygård (sjef for utvikling, innovasjon og bærekraft) Ståle Søbye (direktør for økonomi, finans og verdiforvaltning) Øyvind Sætorp (spesialrådgiver)
Forfall	Ingeborg Midttømme
Møteleder	Paul Erik Wirgenes
Protokollfører/referent	Øyvind Sætorp

92/21 Ferdigstillelse av utbyggingsavtale med Oslo kommune vedrørende Diakonhjemmet hage

Vedtak:

1. Hovedstyret tar informasjonen om status i arbeidet med utbyggingsavtale for Diakonhjemmet hage til orientering.
2. Hovedstyret gir fullmakt til AD/Forstander og styrets leder i fellesskap til å signere endelig avtale så snart Eiendom- og byfornyingssetaten har ferdigstilt denne.
3. Styret ber om å få den ferdige kontrakten til informasjon når den er signert av partene.
4. Hovedstyret gir fullmakt til AD/F til å inngå en avtale om bankgaranti i henhold til bestemmelsene i utbyggingsavtalen.

Enstemmig vedtatt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
242A771959394EC980EFF9FB95BE9250

pu *IBM*