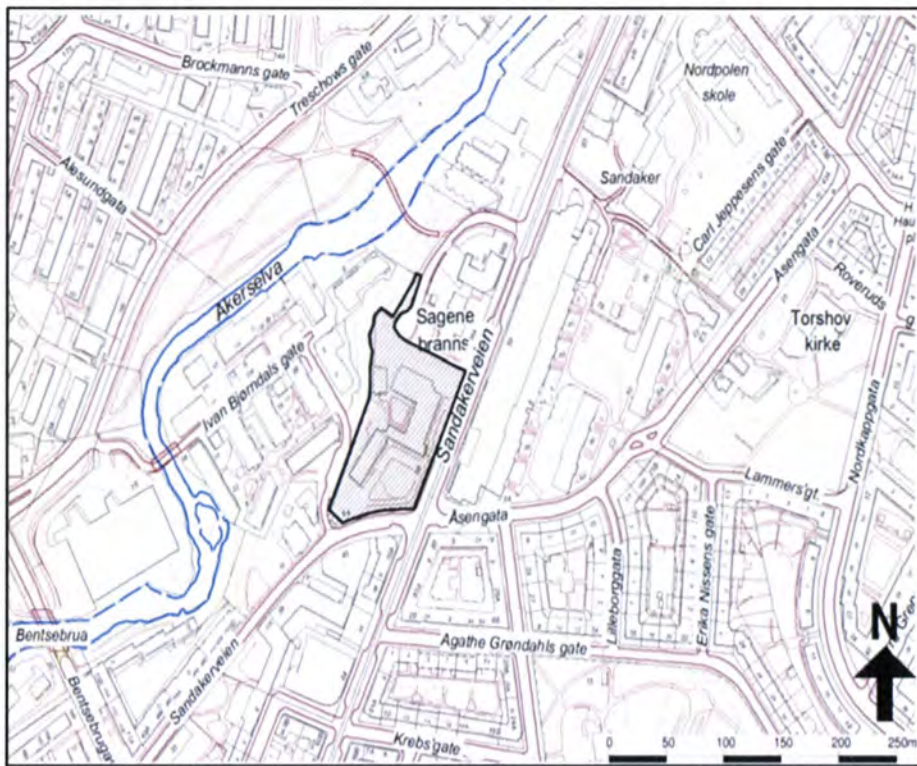


UTBYGGINGSAVTALE

for

Sandakerveien 56

Gnr. 224 bnr. 343



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Sandakerveien 56 AS

Org nr.: 982 405 076

heretter betegnet Utbygger.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Andre ytelser: Gangvei nord-sør og park, omfattet av Reguleringsplanen § 14 fjerde ledd og femte ledd, som skal opparbeides av Utbygger, som har offentlig reguleringsformål og som skal eies, driftes og vedlikeholdes av den til enhver tid eier av Eiendommen. Gangvei nord-sør strekker seg fra Gamle Sandakerveien til Sandakerveien mellom Felt A, Felt B og Felt C og parken. Parken ligger langs med Gangvei nord-sør, ved hjørnet mot Sandakerveien.
- Anleggsbidraget: Det totale bidraget Utbygger skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget og Realytelsene og Andre ytelser.
- BRA: Bruksareal (BRA) for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og Byggeteknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere bestemmelse som avløser denne, jf. Utbyggingsavtalen punkt 7.1.
- 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 det fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.

EBY:	I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller det fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer tilhørende Utbygger og som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Gangvei øst-vest:	Gangvei øst-vest på gnr./bnr. 224/343 i Oslo kommune er betegnet «o_gangveg» i Reguleringsplanen og skal gjennomføres av Utbygger som en realytelse.
Garasjeanlegget:	Eksisterende underjordisk garasjeanlegg på Eiendommen delvis under Gangvei øst-vest helt nord i Felt A.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som Utbygger skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 14 andre og syvende ledd som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse Tiltaksliste offentlige rom Storo og Lillo, utarbeidet av Concreto AS 09.02.2016 (vedlegg 2).
Realtytelsene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 14 første og tredje ledd, som skal opparbeides av Utbygger og som skal eies og driftes og vedlikeholdes av OK. Realtytelsene omfatter Gangvei øst-vest og Gamle Sandakervei.
Reguleringsplanen:	Reguleringsplan S-4995 for Sandakerveien 56, jf. vedlegg 3 (reguleringsplankartet) og vedlegg 4 (reguleringsbestemmelsene).
TOR:	Tiltaksliste for offentlige rom på Storo og Lillo (vedlegg 1).
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.

Handwritten signatures:



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 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: 224/343.

4.2 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 5, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer, eventuelt senere gårds- og bruksnummer som erstatter dette: 224/343 i OK.

Utbygger har full råderett over Eiendommen i henhold til ugjenkallelig generalfullmakt fra hjemmelshaver Orkla Home & Personal Care AS (tidligere Lilleborg AS), org.nr. 911 161 230, jf. vedlegg 11.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2040 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget Igangsettingstillatelse for.

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget Igangsettingstillatelse for. En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på det til enhver tid gjeldende regelverket for utbyggingsavtaler.

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

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

6.1 Kontantbidragstiltakene

Kontantbidragstiltakene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 14 andre og syvende ledd, som lyder som følger:

Andre ledd:

Før brukstillatelse for boliger gis, skal vestre fortau i Sandakerveien være oppgradert eller sikret oppgradert fra Åsengata til krysset Gamle Sandakervei/Sandakerveien.

Syvende ledd:

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på eiendommen skal Grefsenveien og Sandakerveien med trikk på strekningen fra Storo-krysset til krysset Sandakerveien-Åsengata være sikret opparbeidet.

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret «sikret opparbeidet» som oppfylt når Utbyggingsavtalen er vedtatt, Kontantbidraget er innbetalt i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 7.2.3 og OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltakene og/eller tiltakene er fullfinansierte ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

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

6.2 Realytelsene

Realytelsene fremgår av rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 14 første og tredje ledd, som lyder som følger:

Første ledd:

Før brukstillatelse for boliger gis, skal gamle Sandakerveien fra planområdet til krysset Gamle Sandakervei X Sandakerveien, ved Bjølsen valsemølle være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Tredje ledd:

Før brukstillatelse til nybygg i nord og barnehage gis, skal offentlig gangveier (øst—vest) som vist i kartet være opparbeidet.

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

6.3 Andre ytelser

Andre ytelser er beskrevet i rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 14 fjerde og femte ledd, som lyder som følger:

Fjerde ledd:

Før det gis brukstillatelse for Høyblokka, skal offentlig gangvei (nord-sør) som vist i plankart være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan/Landskapsplan.

Femte ledd:

Før det gis brukstillatelse for Høyblokka, skal park som vist i plankart være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan/Landskapsplan.

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

7 UTBYGGERS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 15 648 779,-, tilsvarende kr 1 776,- per m² BRA.

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

7.2 Kontantbidraget

Kontantbidraget fremkommer ved at kostnadsanslaget for Realytelsene og Annen ytelse er fratrukket Anleggsbidraget.

Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke Kontantbidraget.

7.2.1 Kontantbidragets størrelse

Kontantbidraget utgjør kr 206,- pr. m² BRA. Utrekning av Kontantbidraget er vist i vedlegg 8.

For ny bebyggelse over terreng utgjør belastbart areal 100 % av maksimalt tillatt BRA i Igangsettingstillatelsen.

For eksisterende næringsbebyggelse over terreng på eiendommen som er gjenstand for tiltak som krever søknad og tillatelse etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b og d, utgjør belastbart areal 50 % av maksimalt tillatt BRA i Igangsettingstillatelsen.

Kontantbidraget for byggetiltak for ny bebyggelse under terreng er totalt kr 48 256,-. Beløpet er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Dersom Igangsettingstillatelsen omfatter mindre enn 50 % av fotavtrykket til regulerte nytt anlegg under terreng, i dette tilfellet 128 m², skal Kontantbidraget utgjøre kr 206,- x maksimalt tillatt m² i Igangsettingstillatelsen.

Det betales ikke kontantbidrag for bebyggelse regulert til barnehage samt eksisterende bebyggelse under terreng.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for "veg i dagen" (eller senere statistikk som avløser denne), med utgangspunkt i 2. kvartal 2020.

U
A

7.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget for et byggetiltak over terreng skal være innbetalt før Igangsettingstillatelse gis. Kontantbidraget for byggetiltak under terreng skal være innbetalt før første Igangsettingstillatelse.

Utbygger plikter å sende OK kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden.

Oppgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager. OK skal sende Utbygger påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Igangsettingstillatelse og oppsett over antall m² BRA er mottatt.

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

Dersom Igangsettingstillatelse ikke gis for det antall BRA det er søkt om over terreng, skal overskytende kontantbidrag tilbakebetales Utbygger. Tilsvarende gjelder for m² under terreng dersom Igangsettingstillatelsen omfatter mindre enn 50 % av bebyggelsens fotavtrykk.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Utbygger 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 Utbyggingsavtalen punkt 13.

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

7.3 Realytelsene

7.3.1 Opparbeidelse

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

Realytelsene er inntegnet på kartskisse, jf. vedlegg 6, og er estimert å ha en samlet kostnad på kr 8 881 658 (kr 7 709 199+1 172 459), jf. vedlegg 8.

Partene er enige om at den lille snippen markert med rosa farge i Reguleringsplankartet, mellom Felt C og Annet veiareal i Gamle Sandakerveien, er en del av Realytelsen Gamle Sandakerveien slik tiltaket er nevnt i Reguleringsplanen § 14 første ledd.

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 godkjenning av Byggeplanen.

Byggeplanen skal utarbeides i henhold til gjeldende håndbøker utarbeidet av Statens vegvesen og ha en standard som følger den til enhver tid gjeldende «Gatenormal for Oslo kommune».

Materialbruk skal angis i Byggeplanen.

Oppdaterte normer og normark finnes på Oslo kommunes hjemmesider, f.eks. IN-mal som skal legges til grunn for prosjektering av eksisterende, nye, rehabiliterte og omlagte kabler og ledninger.

Godkjenning av Byggeplanen fritar ikke Utbygger fra ansvar for å opparbeide Realtytelsene 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 Realtytelsen.

Etter godkjenning inngår Byggeplanen som en del av Utbyggingsavtalen.

7.3.3 Gjennomføring

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

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

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

BYM har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumenter som angir utførelse og fremdrift på Realtytelsene. Det samme gjelder tilgang til prosjektdokumenter som gjelder Garasjeanlegget under Realtytelsen Gangvei øst-vest, jf. Reguleringsplanen § 14 tredje ledd, jf. Utbyggingsavtalen punkt 7.3.7.1.

BYM har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realtytelsene for befaring og kontroll. Tilgang til anleggsområdet skal avtales med Utbyggers entreprenør.

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

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

7.3.4 Frist for ferdigstillelse og overtakelse

Realtytelsene skal være opparbeidet og overtatt i henhold til Reguleringsplanen og Utbyggingsavtalen punkt 7.3.5 før Utbygger får midlertidig brukstillatelse for de felt den enkelte Realtytelse knytter seg til.

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

7.3.5 Kommunal overtakelse av Realtytelsene

Realtytelsene, inkludert eiendomsretten til grunn under Realtytelsene, overtas vederlagsfritt og fri for pengeheftelser, og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk, av OK ved overtakelsesforretning, jf. Utbyggingsavtalen punkt 7.3.5.1 til 7.3.5.3 og punkt 7.5.1. Utbygger skal innen overtakelsesforretning varsle OK om eventuelle heftelser Utbygger anser ikke har betydning for fremtidig bruk, og OK må samtykke til at disse heftelsene ikke slettes.

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

7.3.5.1 Forberedelse til overtakelsesforretning

7.3.5.1.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg

Utbygger 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.

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

7.3.5.1.2 Ferdigbefaring

Utbygger skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av Realtytelsene før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra BYM og Utbyggers entreprenør deltar. Utbygger skal notere eventuelle mangler som avdekkes.

7.3.5.1.3 Levering av FDV- dokumentasjon

Utbygger 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 Realtytelsel,
- c) tegninger av ferdig opparbeidede Realtytelsel, 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

Utbygger 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. Utbyggingsavtalen punkt 7.5.1, og
- e) om eventuelle feil eller skader som varslet i henhold til Utbyggingsavtalen 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

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

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

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

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 Realytelsene overtas eller nektes overtatt, og
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse og Utbyggers begrunnelse dersom selskapet ikke godtar dette.

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

7.3.5.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

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

OK kan likevel ikke nekte å overta Realytelsene 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 Utbygger til OK, jf. Utbyggingsavtalen punkt 7.5.1,
- b) OK får rett til å ta Realytelsen i bruk, og
- c) risikoen for Realytelsen går over fra Utbygger til OK.

7.3.6 Etableringsskjøtsel

Utbygger 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 skjøtelsesperioden 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.

Utbygger plikter å bekoste eventuelle skader på Realytelsene etter OKs overtakelse dersom skadene skyldes Utbyggers anleggstrafikk.

7.3.7 Spesielt om Garasjeanlegget under Gangvei øst-vest

7.3.7.1 Krav til Garasjeanlegget

Det eksisterende Garasjeanlegget under Gangvei øst-vest må tåle belastningen av en last av 13 tonn akseltrykk, samt en punktlast på 19 tonn, med mindre Plan- og bygningsetaten fraviker disse kravene i byggesaksbehandlingen. Det forutsettes at Garasjeanlegget under Gangvei øst-vest er utformet som en vanntett konstruksjon.

Garasjeanleggets utstrekning fremgår skissemessig av vedlegg 14.

Det bør etterstrebes minimum 50 cm. overdekning mellom overkant garasjedekke til ferdig asfaltert gangvei, inkl. eventuelt grassdekke og/eller plantefelt på gangveien. Dersom slik overdekning ikke er mulig, er det nødvendig å avklare konkret hva som er mulig og ikke mulig i forbindelse med prosjekteringen av Gangvei øst-vest, jf. Utbyggingsavtalen punkt 7.3. Utbygger skal kontakt BYM for slik avklaring.

Utbygger plikter å sørge for at overdekningen under enhver omstendighet er slik at Utbygger kan montere nødvendige belysningsfundamenter, skilt og annet i forbindelse med Utbyggers plikt til å gjennomføre Gangvei øst-vest som realytelse.

Dersom overdekningen blir mindre enn skissert ovenfor, må det avtales hvordan overvann skal håndteres, inkl. om det vannet skal renne langsmed gangveien, infiltreres i grunnen o.l. Det må i tillegg være plass til offentlig belysning, skilting og overvannsanlegg. Partene er innforstått med at etablering av forannevnte elementer kan kreve innfestning i Garasjeanlegget.

OK skal under enhver omstendighet ikke være ansvarlig for skader som nevnte fundamenter o.l. påfører Garasjeanlegget. For øvrig gjelder Utbyggingsavtalen punkt 7.3.7.5.

Garasjeanlegget skal for øvrig være sikret i.h.t. gjeldende regelverk. Utbygger står fritt til å rive eksisterende Garasjeanlegg, og fjerne eller bygge nytt Garasjeanlegg, slik at Garasjeanlegget tilfredsstiller de nødvendige krav. Utbygger skal kontakte BYM dersom eksisterende Garasjeanlegg skal rives.

7.3.7.2 Varsling

Utbygger plikter å varsle OK v/ Bymiljøetaten ved igangsettelse av prosjektering av Gangvei øst-vest. Utbygger skal i den forbindelse dokumentere at Garasjeanlegget tåler kravene nevnt i punkt Utbyggingsavtalen punkt 7.3.7.1.

OK v/ Bymiljøetaten har på forespørsel rett til å få tilgang til prosjektdokumentene som angir planlagt utførelse og fremdrift.

7.3.7.3 Ansvar for økte byggekostnader

OK har under enhver omstendighet ikke ansvar for økte byggekostnader som følge av eventuelle tilpasninger på Garasjeanlegget som det er nødvendig for Utbygger å gjøre i forbindelse med oppfyllelse av Utbyggers plikter etter denne Utbyggingsavtalen.

Dersom eventuell avstiving av dekket til Garasjeanlegget eller andre tiltak medfører at arbeidene på Gangvei øst-vest fordyres, er Utbygger ansvarlig for å dekke ekstrakostnadene.

7.3.7.4 Krav, pålegg e.l. fra offentlige myndigheter - vedlikehold

OK har ikke ansvar overfor Utbygger for fremtidige krav, pålegg eller lignende fra offentlige myndigheter.

OK skal ikke bli belastet med utvidet vedlikehold på Gangvei øst-vest på grunn av Garasjeanlegget. Dersom slikt utvidet vedlikehold ikke utføres av den til enhver tid eier av Eiendommen innen rimelig tid, gis OK rett til å la vedlikeholdet utføres for den til enhver tid eier av Eiendommen sin regning og risiko.

OK v/ Bymiljøetaten skal varsles skriftlig ved vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider som innebærer at den til enhver tid eier av Eiendommen må grave på Gangvei øst-vest. Kopi sendes OK v/ EBY. Eiendommen skal tilbakeføres til samme standard så snart vedlikeholds- eller reparasjonsarbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid gis OK rett til å la tilbakeføringen utføres for den til enhver tid eier av Eiendommen sin regning og risiko.

7.3.7.5 Ansvar for skade

Utbygger eller senere eier/hjemmelshaver av Eiendommen, har, uten hensyn til skyld, ansvar overfor OK for skader (herunder setninger i grunnen) som Garasjeanlegget volder på Gangvei øst-vest. Utbygger, eller senere eier/hjemmelshaver av Eiendommen, plikter å gjennomføre systematiske inspeksjoner for å redusere skadepotensialet.

Dersom Garasjeanlegget fører til skader på Eiendommen, plikter Utbygger eller senere eier/hjemmelshaver av Eiendommen å rette skaden.

OK eller den OK kontraherer er ikke ansvarlig for skader som påføres Garasjeanlegget, inkludert membran, og det som befinner seg i Garasjeanlegget, ved normal drift og vedlikehold av arealet, med mindre skaden skyldes uaktsomhet fra OKs side. Denne ansvarsbegrensningen omfatter også skader som av utenforliggende årsaker medfører at vann- og avløpsledninger springer lekk eller blir ødelagt, og at elektriske kabler blir brutt.

Dersom slike skader oppstår, har OK anledning til å få atkomst til Garasjeanlegget for utbedring etter nærmere avtale.

Utbyggers ansvar for skade etter denne Utbyggingsavtalen gjelder på vanlig måte kun skade oppstått i Utbyggers eiertid.

7.3.7.6 Tinglysing - fradeling

Utbygger skal sørge for tinglysning av en erklæring om Garasjeanlegget, som heftelse på både Gangvei øst-vest og Garasjeanlegget, og som omfatter de til enhver tid eiere sine rettigheter og plikter som fremgår av Utbyggingsavtalen punkt 7.3.7.

Inntil Gangvei øst-vest er fradelt/matrikulert skal slik erklæring om Garasjeanlegget som er nevnt i leddet rett over, tinglyses på gnr./bnr. 224/343. Utbygger vil søke å fradele Garasjeanlegget og organisere Garasjeanlegget etter ønsket form.

Erklæringen som tinglyses skal ha samme realitetsinnhold som utkastet til erklæringsteksten inntatt som vedlegg 13 til denne Utbyggingsavtalen.

Utbygger skal sende OK ved EBY endelig utkast til erklæring før Utbygger sender omforent erklæring til Kartverket for tinglysning.

Tinglysing, herunder oppmåling og registrering, besørges og bekostes av Utbygger, som forplikter seg til å sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til OK v/ EBY.

Utbygger plikter å sørge for at erklæringen tinglyses før Garasjeanlegget skifter eier.

7.3.8 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 Utbygger anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til.

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

7.4 Andre ytelser

7.4.1 Opparbeidelse

Utbygger skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Andre ytelser, jf. Vedlegg 14.

Andre ytelser er estimert å ha en samlet kostnad på kr 3 398 064, jf. vedlegg 8.

7.4.2 Frist for ferdigstillelse

Andre ytelser skal være opparbeidet i henhold til Reguleringsplanen før Utbygger søker om midlertidig brukstillatelse for Høyblokka, jf. Reguleringsplanen § 14 fjerde og femte ledd.

Dersom Plan- og bygningsetaten gir Utbygger dispensasjon fra fristen for ferdigstillelse før Andre ytelser er opparbeidet, skal Utbygger 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 Utbygger opparbeide og ferdigstille Andre ytelser senest innen 12 måneder etter at dispensasjonen ble innvilget.

7.4.3 Drift og vedlikehold

Utbygger og deretter den til enhver tid eier(-e) av Eiendommen skal drifte og vedlikeholde Andre ytelser.

Plikten til å drifte og vedlikeholde Andre ytelser er tinglyst, jf. vedlegg 12.

7.4.4 Allmenn ferdselsrett

Allmennheten har tinglyst ferdselsrett til Andre ytelser, jf. vedlegg 12.

OK, inkl. parter OK kontraherer, har fri adkomstrett over Annen ytelse for å gjennomføre drift og vedlikehold av Gangvei øst-vest.

7.4.5 Krav til anlegg under Gangvei nord-sør

Det er et eksisterende anlegg (Garasjeanlegg med tilfluktsrom m.m.) delvis under Gangvei nord-sør.

Partene er omforente om at de krav som stilles til Garasjeanlegget, og de plikter Utbygger har i den forbindelse hva gjelder Gangvei øst-vest, gjelde tilsvarende for eksisterende anlegg

under Gangvei nord-sør. Utbygger har for øvrig risikoen for krav fra OK i forbindelse med innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater.

7.5 Overdragelse av areal

7.5.1 Overdragelse av areal sammen med Realytelsene

Utbygger skal overdra arealene under Realytelsene, avmerket på vedlegg 9, til OK. Grunnen skal være overdratt til OK, fri for pengeheftelser, og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk, senest ved overtakelsesforretningen.

Utbygger 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. Grunn tilhørende OK som er nødvendig for å gjennomføre Realytelsene skal forbli kommunal eiendom, og overdras derfor ikke. Utbygger kan imidlertid disponere grunnen for opparbeidelse av Realytelsene i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 8.4.

OK overtar ikke eiendomsretten til Garasjeanlegget.

Privat teknisk infrastruktur for planområdet som fordrøyingsanlegg, kummer, stikkledninger eller andre nødvendige tekniske installasjoner skal i utgangspunktet legges utenom de arealer som skal fradeles. Plassering av privat teknisk infrastruktur i fremtidig offentlig grunn må det søkes løyve om på ordinær måte.

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

7.5.2 Overdragelse av areal til Sandakerveien

Utbygger skal overdra arealer til Sandakerveien markert med lilla farge på kartskisse, jf. vedlegg 9, 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.

Ved overtakelse skal arealene:

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

7.6 Bruksrett

Utbygger plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltakene 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

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

8 OK SINE PLIKTER

8.1 Kontantbidragstiltakene

8.1.1 Opparbeidelse

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

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår skissemessig av vedlegg 7.

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

8.1.3 Standard

Kontantbidragstiltakenes standard vil bli avklart i en egen detaljregulering som gjennomføres av OK. Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i TOR og Kostnadsberegningen.



8.1.4 Ferdigstillestidspunkt

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

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

Etter at betingelsene er oppfylte skal ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 48 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Utbygger sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

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

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

Det er på avtaletidspunktet stor byggeaktivitet på Storo/Lillo og i Nydalen og kommunen påtar seg via utbyggingsavtaler med grunneier/utbyggere i området, plikt til å gjennomføre en rekke store planovergripende tiltak. OK står fritt til å velge hvilke tiltak, inkludert Kontantbidragstiltakene i Utbyggingsavtalen, som skal gjennomføres først/sist. OK har krav på fristforlengelse dersom OK vurderer at rasjonell anleggsfremdrift tilsier det.

8.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde Realytelsene og Kontantbidragstiltakene til normal kommunal standard.

Dersom OK skal utføre tiltak på Gangvei øst-vest som kan ha betydning for Garasjeanlegget eller Garasjeanleggets fundamentering, skal det gis skriftlig varsel om dette til Utbygger med minst 30 dagers varsel.

Dersom OK ønsker å gjennomføre noe som gjør det nødvendig å beskytte Garasjeanlegget, kan OK med seks - 6 - måneders skriftlig varsel kreve beskyttelsestiltak iverksatt.

8.3 Overdragelsesomkostninger

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

8.4 Bruksrett til kommunal grunn

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

9 MERVERDIAVGIFT

9.1 Oppstilling av utgifter og merverdiavgift

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

Utbygger 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 bygningsloven kap. 18.

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

11 OMDISPONERING AV KONTANTBIDRAG

OK har rett og plikt til å omdisponere eventuelt overskytende kontantbidrag til andre tiltak beskrevet i TOR.

a
MD

12 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.

13 MISLIGHOLD

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

14 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). Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

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

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

- Utbygger har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. Utbyggingsavtalen punkt 7.2.3, og
- Utbygger har opparbeidet Realytelsene og Andre ytelser, jf. Utbyggingsavtalen punkt 7.3.1 og 7.4.1, 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. Utbyggingsavtalen punkt 5 og punkt 12.

15 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at Utbygger ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

16 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

17 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til Sandakerveien 56 AS sendes til:

Sandakerveien 56 AS
c/o Orkla Eiendom AS
Postboks 423 Skøyen
0213 Oslo
E-post: post@orklaeiendom.no, hans.olav.bjork@scd.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

18 VEDLEGG

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

1. TOR
2. Kostnadsberegningen

3. Reguleringsplankartet
4. Reguleringsbestemmelsene
5. Kartskisse – Eiendommen
6. Kartskisse – Realytelsene
7. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene
8. Beregning
9. Arealavståelser
10. Firmaattest for Sandakerveien 56 AS
11. Generalfullmakt
12. Tinglyst erklæring – Andre ytelser
13. Erklæring – garasje
14. Kartskisse Andre ytelser

19 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Dato:

10/5-21
Gjert Brun GA

Gjert Brun
Sandakerveien 56 AS

Dato:

10.05.21
Anja Paulseth Dyrberg

Anja Paulseth Dyrberg
Sandakerveien 56 AS

MD

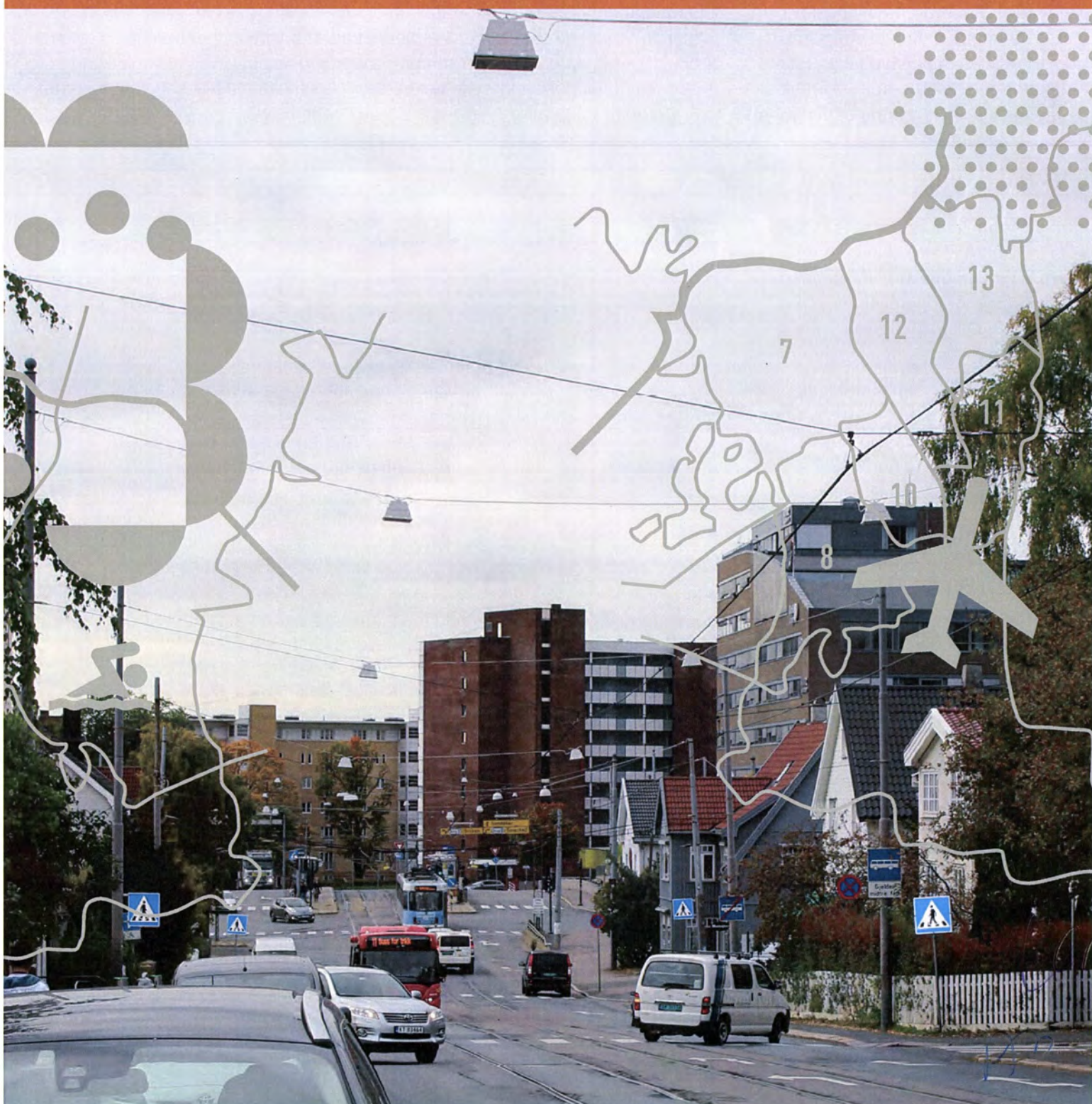


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Byutvikling

VEDLEGG 1

Storo og Lillo

Tiltaksliste for offentlige rom



Forord

Det er i dag høy byggeaktivitet på Storo og Lillo. Transformasjon fra arealekstensive formål til tett byområde utløser behov for overordnede føringer for bymessig utvikling, hvor det settes av arealer til offentlige rom som parker, gater, forbindelser og torg- og møteplasser. Det ble derfor i samråd mellom Plan- og bygningsetaten (PBE), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Bymiljøetaten (BYM) og Bydel Sagene i september 2014 besluttet at PBE skulle igangsette et overordnet planarbeid for området.

En tiltaksliste for offentlig rom ble vurdert som et riktig verktøy for dette formålet. Det eksisterer allerede en etablert struktur i området, det er ikke rom for noe omfattende, nytt byomformingsgrep og mange planer har kommet langt i reguleringsprosessen. Det er allikevel behov for å sikre helhetlig områdeutvikling, finansiering og gjennomføring på tvers av eiendomsgrenser og utbyggingsforslag.

Tiltakslista er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra EBY, BYM, Vann- og avløpsetaten (VAV), Bydel Sagene og Bydel Nordre Aker. Det har blitt gjennomført en interkommunal høringsrunde hvor tiltakene har blitt forankret i de ulike etatene.

Fra Plan- og bygningsetaten har Eystein Talleraas (prosjektleder), Betina Haraldsen, Paal Clemet Wenger Hagene og Karoline Berg Maus deltatt i arbeidet med tiltakslisten.

Plan- og bygningsetaten, 16.12.2015



Morten Wasstøl
Avdelingsdirektør



Torben Skytte
Enhetsleder



Innhold

Forord

1. Bakgrunn for og hensikt med tiltakslisten	4
1.1 Planavgrensning og sentrale steds- og gatenavn	5
2. Pågående planer i området	6
3. Stedsanalyse	8
3.1 Overordnede føringer	8
3.2 Storo og Lillos rolle i byen	10
3.3 Registreringer og analyser	12
4. Hovedgrep for offentlig tilgjengelige gate- og byrom på Storo og Lillo	14
4.1 Kart- hovedgrep for offentlig tilgjengelige rom	15
5. Forslag til tiltaksliste og tiltakskart for offentlige rom på Storo og Lillo	16
5.1 Tiltaksliste	16
5.2 Generelle føringer	16
5.3 Tiltakskart	17
5.4 Forklaring av standard på tiltak	18
6. Beskrivelse av tiltak	20
6.1 Gater	20
6.2 Turveier, gangveier og sykkelveier	23
6.3 Parker, torg og møteplasser	24
7. Gjennomføring	26

U

AM

1. Bakgrunn for, og hensikt med tiltakslisten

Storo og Lillo gjennomgår en omforming fra kontor-, industri- og lagerområde til et tett byområde med stor andel boliger. For at Storo og Lillo skal bli et attraktivt, sammenhengende byområde med gode overordnede forbindelser, er det behov for å identifisere fellestiltak for blågrønn struktur, parker, torg og møteplasser og gatenett. Det er allerede en etablert gate- og byromsstruktur i området, og relativt få muligheter til å utarbeide et omfattende, nytt overordnet byplangrep. Det er allikevel behov for å sikre helhetlig områdeutvikling, finansiering og gjennomføring på tvers av eiendomsgrenser og utbyggingsforslag.

Tiltaksliste for offentlige rom på Storo skal:

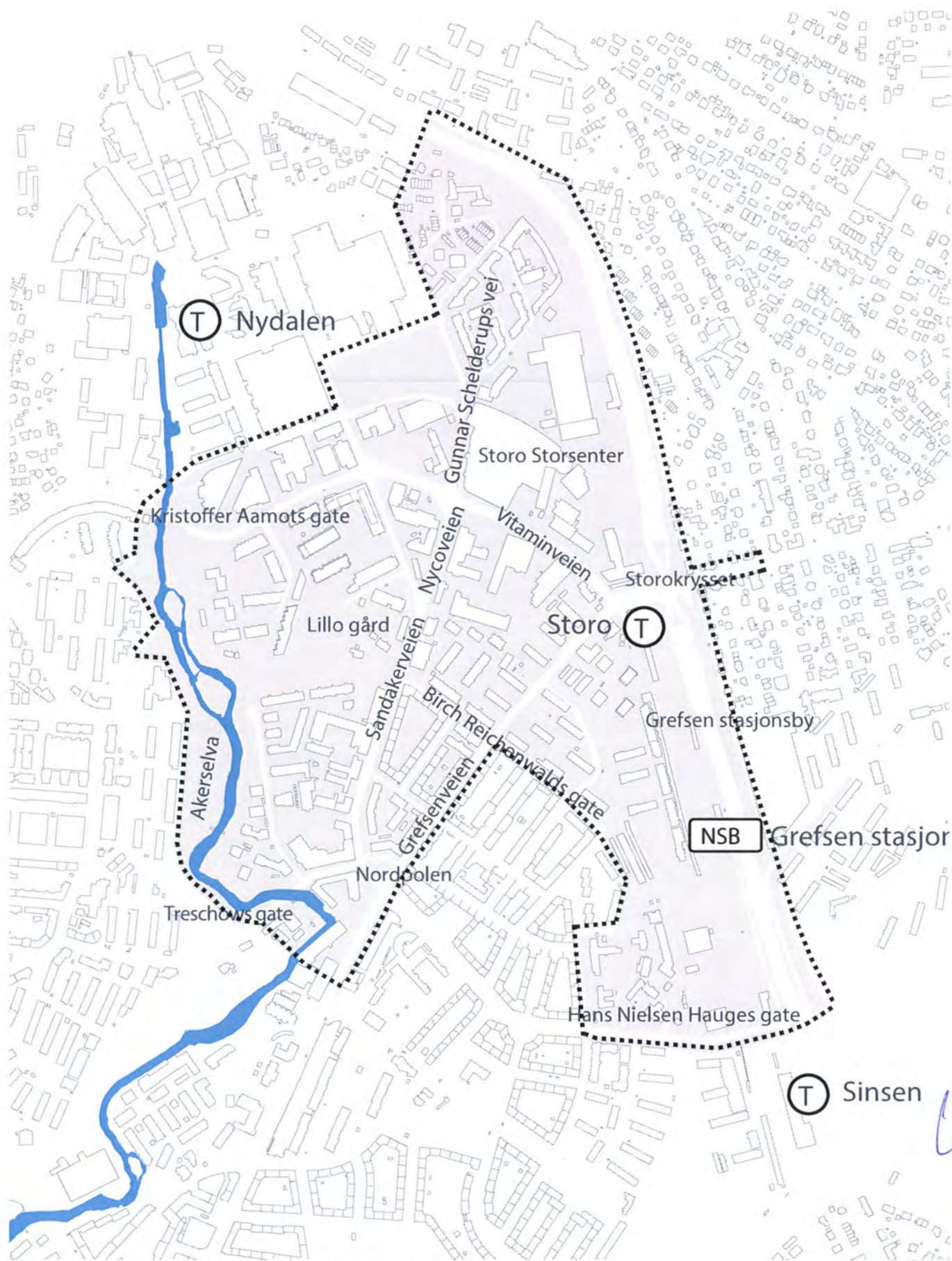
- Identifisere behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur og offentlige rom
- Muliggjøre samordning av de mange planprosessene i området, for å sikre viktige sammenhengende turforbindelser, sykkelveier, grøntområder, byrom, og trygg skolevei
- Gi innspill og grunnlag for saksbehandling av innsendte planer i avdeling for områdeutvikling (OMU) i PBE
- Være grunnlag for utarbeidelse av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner. Rekkefølgebestemmelsene følges opp gjennom utbyggingsavtaler

Avgrensning av planområdet er satt på bakgrunn av områdeinndelinger i arealdelen av kommuneplan for Oslo mot 2030, samt en vurdering av hva som oppfattes som et sammenhengende byområde.

Samarbeid og medvirkning med eksterne

For å ivareta medvirkning, avdekke muligheter og problemstillinger i området og få innspill til hoveddrammene for tiltakslisten, ble det arrangert en workshop den 15. januar 2015. De 34 deltakerne på workshopen representerte grunneiere, utbyggere, bydeler, kommunale etater og statlig sektormyndighet (Statens Vegvesen). Gjennom gruppearbeid og plenumsdiskusjon drøftet gruppene ulike problemstillinger knyttet til sentrale offentlige rom og forbindelser. Gruppens innspill er tatt med videre inn i arbeidet med tiltakslisten.

1.1 Planavgrensning og sentrale steds- og gatenavn



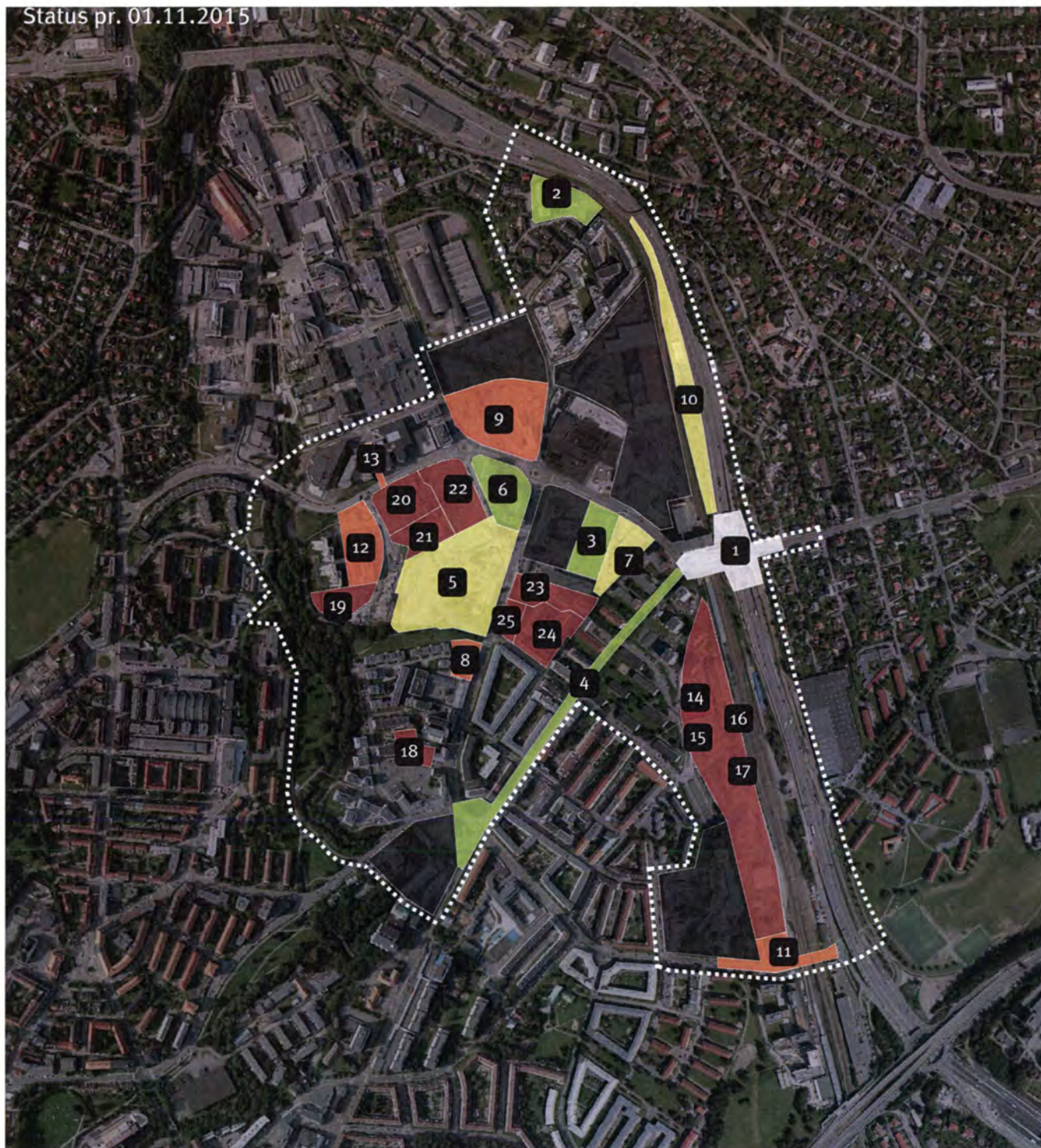
2. Pågående planer i området

Den store byggeaktiviteten i Storo og Lillo-området har hittil skjedd gjennom enkeltvis detaljreguleringer. Figuren på neste side viser en oversikt over innsendte reguleringsplaner i området per 01.11.2015. Områdene markert med grønt er planer før offentlig ettersyn, og som dermed kan påvirkes gjennom reguleringsprosessen. De gule feltene er planer som har kommet lenger i reguleringsprosessen, men ennå ikke er sendt til politisk behandling. Orange planer er vedtatte planer, mens de røde er bygget eller påbegynt bygget. I tillegg til eksisterende planer er det en rekke tomter sentralt i området som er markert som mulige utviklingsområder med svart i kartet. Dette er tomter hvor det i dag ikke er noen planprosesser i gang, men hvor det er mulig å se for seg ny arealbruk i fremtiden. Disse områdene vil kunne tilføre Storo og Lillo nye bykvaliteter. Statens vegvesens forslag til regulering av nytt Storokryss har blitt trukket tilbake grunnet behov for bedre sykkeløsninger gjennom området enn det som ble foreslått.

I Nydalen har Avantor utarbeidet en helhetlig plan, Nydalen +, som omfatter både egne eiendommer og forbindelser til naboerområder. Nydalen + har som mål å revitalisere området, styrke nærheten til naturen og byen og legge til rette for utvikling av en variert bystruktur med mange boliger. Den overordnede strategien handler om å transformere, utvide og forbinde dagens bykvarter. Helhetsplanen tar utgangspunkt i to hovedakser/bevegelser gjennom området. En i nord-sørlig retning med natur langs elva og Nydalen alle som strøkgate, og en øst-vest gående tverrforbindelse mot Storo som tilrettelegges med plasser og lommeparker. I planen foreslås en bred kryssing av ring 3 og jernbanen nord for Storokrysset.



Konseptskisse Nydalen+ utarbeidet av Avantor i samarbeid med MAD og COBE (rød områdeavgrensning er planområdet for tiltakslista)



Planer og mulige utviklingsområder

1	Trukket	Ring 3 Storokrysset	200802838	Gate	14	Bygget	Grefsen stasjonsby	201208317	Bolig
2	Før	Gunnar Schjelderups vei	201212899	Bolig	15	eller	Grefsen stasjonsby	201214142	Bolig
3	offentlig	Vitaminveien 6	200813948	Næring	16	påbeg.	Grefsen stasjonsby	201305246	Bolig
4	ettersyn	Grefsenveien oppgradering	201013204	Gate	17		Grefsen stasjonsby	201309410	Bolig
5		Sandakerveien 100 og 100c	201404639	Kombinert	18		Sandakerveien 72	201401952	Bolig
6		Nycoveien 2	201504317	Bolig/næring	19		Fernanda Nissens gate 5-7	201208841	Bolig
7	Før	Vitaminveien 4	201212120	Næring	20		Fernanda Nissens gate 2-4	201106748	Bolig
8	politisk	Sandakerveien 78	201112061	Næring	21		Fernanda Nissens gate 6	201106765	Bolig
9	beh.	Vitaminv. 11, Sandakerv. 109-111	201002948	Bolig/næring	22		Sandakerveien 102-108	201314348	Bolig
10		Ring 3 Kollektiv- og sykkeløsning	201403820	Vei	23		Sandakerveien 101 d-f	201107186	Bolig
11	Vedtatt	Del av Hans Nielsen Hauges gate	200711387	Gate	24		Sandakerveien 101 a-c	201107195	Bolig
12		Fernanda Nissens gate 3	201114876	Bolig	25		Sandakerveien 99	201406607	Bolig
13		Kristoffer Aamots gate gangbro	201309271	Gate			Mulige utviklingsområder		

Gen

mv

3. Stedsanalyse

I forbindelse med tiltakslisten for offentlige rom på Storo er det utarbeidet en mer utfyllende stedsanalyse. Nedenfor vises det til noen hovedtrekk ved eksisterende situasjon.

3.1 Overordnede føringer

Arealdel til kommuneplan – «Oslo mot 2030» (høringsutkast 2014)

- Storo som regionalt knutepunkt.
- Transformasjonsområde langs Ring 3, og vestover langs Vitaminveien og Kristoffer Aamots gate og sørover til Lillo Gård.
- Utviklingsområde langs Akerselva og ved Hans Nielsen Hauges gate.
- Utviklingsområde på østsiden av Storokrysset i småhusområdet på Grefsen.

Kommuneplan- temakart T7 for blågrønn struktur i byggesonen

- Behov for park/grøntarealer på over 1 daa og over 5 daa i planområdet
- Behov for grønne turforbindelser i området

Kdp 17 – Kommunedelplan for torg og møteplasser (vedtatt 22.4.2009)

- Behov for torg og møteplasser i området langs Nycoveien og Gunnar Scheldrupsvei.
- Behov for torg og møteplasser i området langs Birch-Riechenwalds gate .
- Vitaminveien og Sandakerveien videre nordover markert som strøksgate.
- Grefsenveien markert som strøksgate.
- Nordpolen og Storo markert som overordnede torg og møteplasser.
- Store deler av planområdet faller innenfor "område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling". Dette innebærer at ved utbygginger over 20 000 m² BRA skal det sikres og etableres minst ett torg/en møteplass på minimum 5 % av total BRA.

Kdp 3 – Kommunedelplan for Nydalen (vedtatt 12.9.1990)

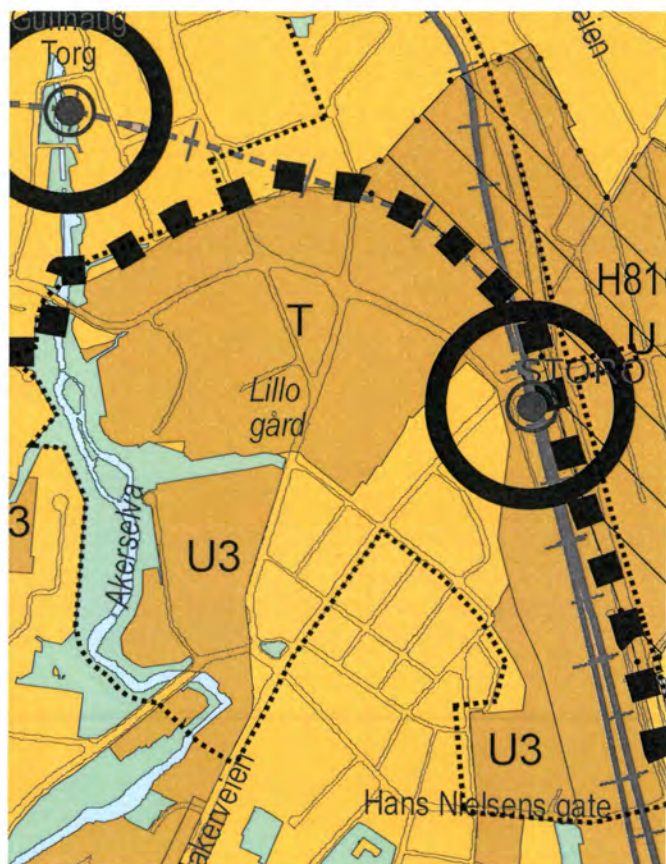
- Opphevet i kp 2030

Kdp 4 – Kommunedelplan for Akerselva miljøpark (vedtatt 28.11.1990)

- Bymessig preg, variert form, gang- og sykkelveier, tilgjengelighet og utsyn

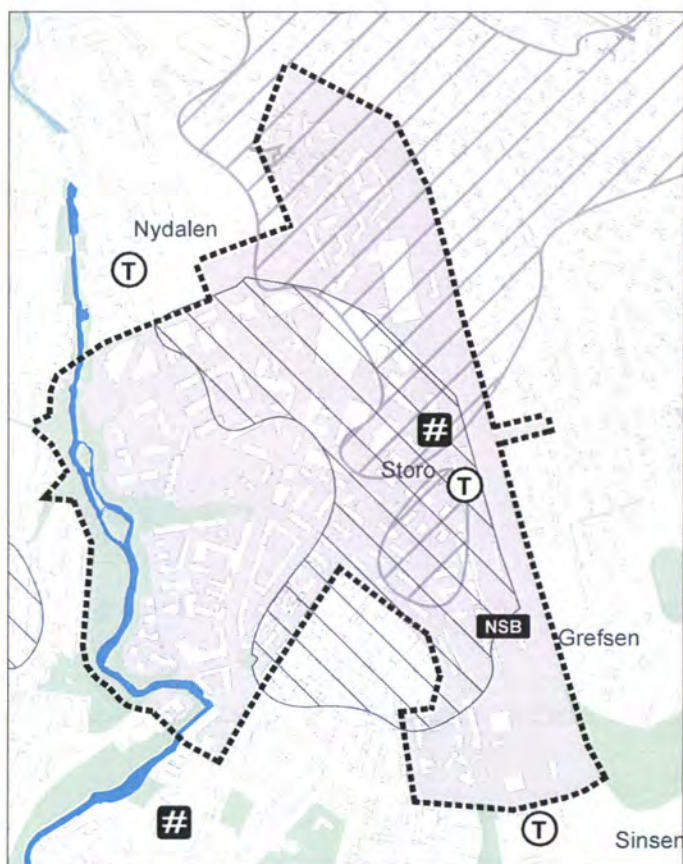
Kdp 13 – Kommunedelplan for Indre Oslo (vedtatt 02.12.1998)

- Opphevet i kp 2030



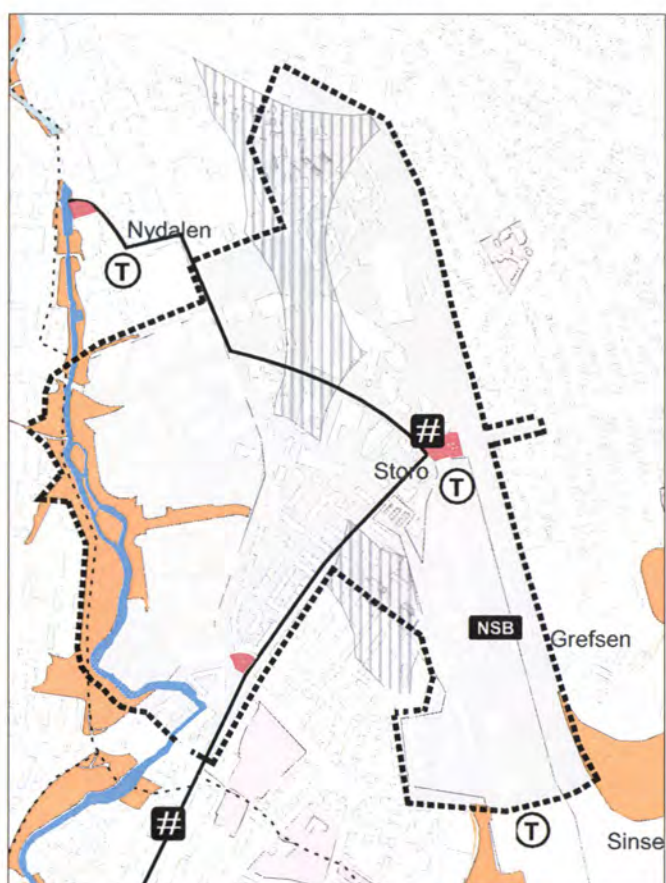
Arealplan kommuneplan Oslo
mot 2030,

- Utviklingsområde i ytre by med krav om felles planlegging
- U3 Utviklingsområde i indre by
- Transformasjonsområde i indre by
- Kollektivknutepunkt
- Grense mellom indre og ytre by



Kommuneplan Oslo
mot 2030, Temakart 7,
blågrønn struktur

- Park, offentlig friområde
- Område som trenger park på min. 5 daa
- Område som trenger park på min. 1 daa



Kdp 17- Kommunedelplan for torg og møteplasser

Saksnummer 20142023, Tiltaksliste for offentlige rom på Storo og Lillo

- Torg/plass
- Lokalt torg eller møteplass
- Annen overordnet møteplass
- Etablering av torg/møteplass ved byutvikling
- Område med behov for torg/møteplass
- Strøkgate

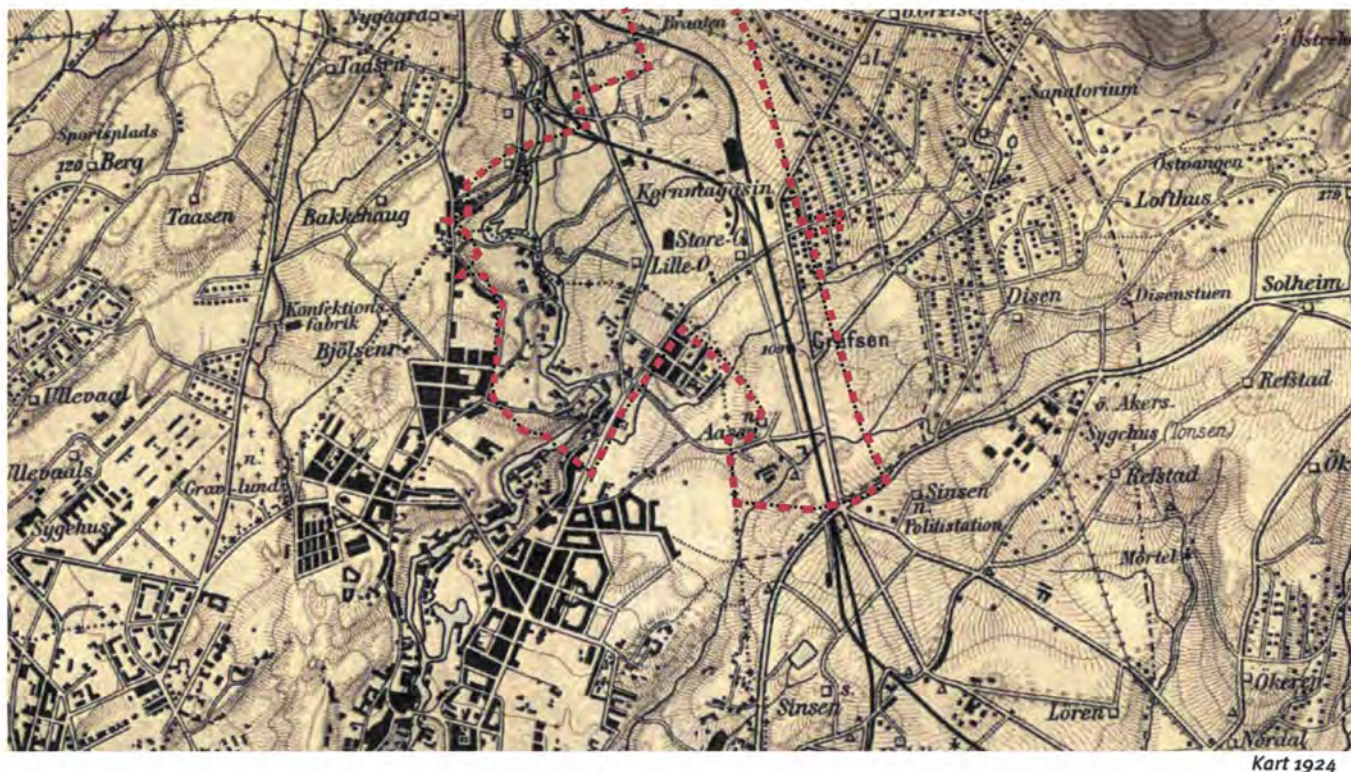
3.2 Storo og Lillos rolle i byen

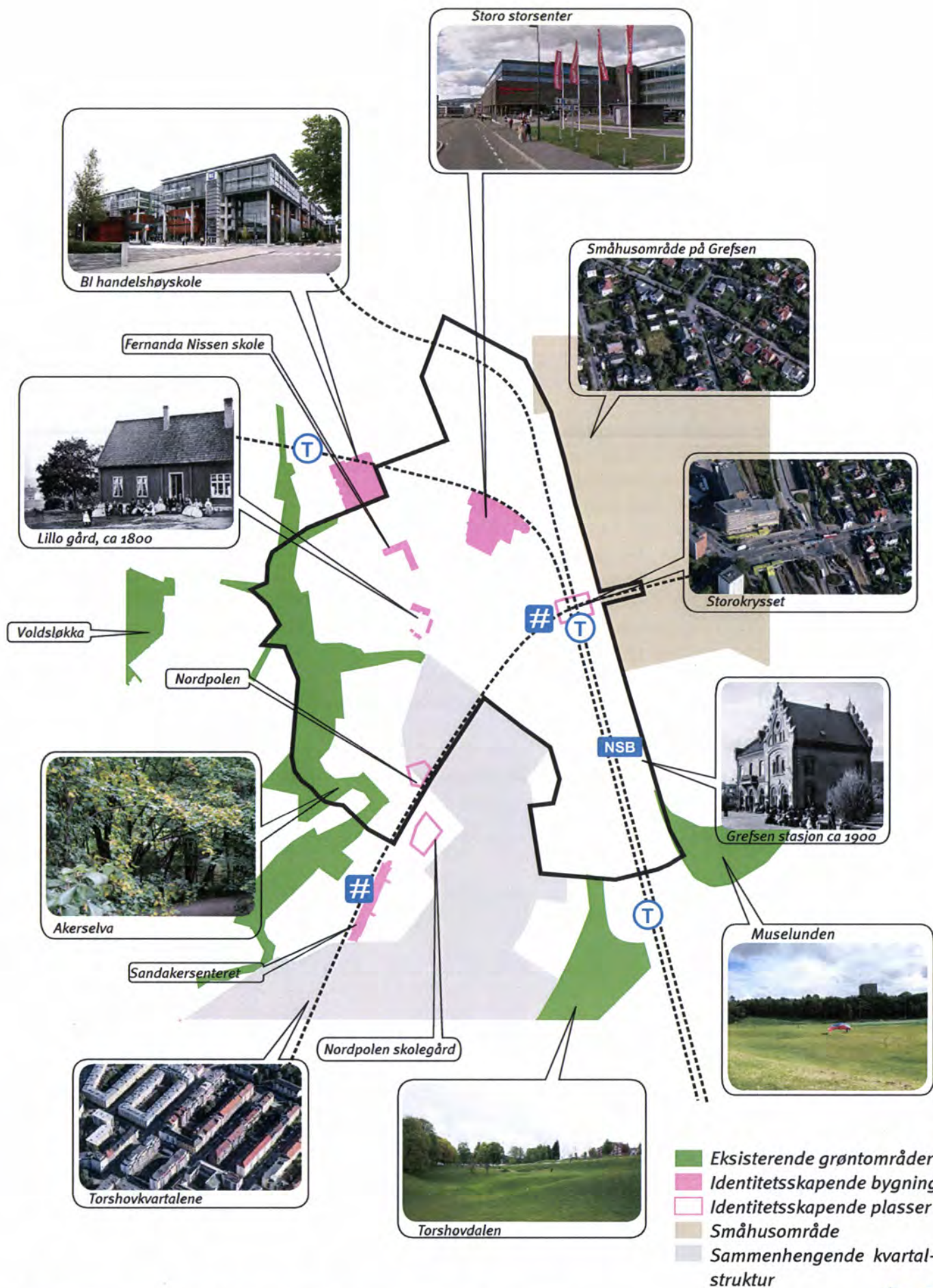
Storo-området er, som de fleste andre steder langs dagens grense av indre og ytre by, tidligere jordbruksland. Gården O ble utskilt til Store O og Lille O rundt 1550. Den opprinnelige gården O er muligens den eldste gården i Oslo-området. Kanskje har de første boplasser blitt ryddet her på den tiden da Akerselven (Frysja) hadde sitt os her for nærmere 10 000 år siden. Navnet er en genitivsform av Å som betyr elv, noe som kan tyde på at gården er den første ved elven. I dag er det i liten grad Akerselva som preger inntrykket av Storo-området. Derimot preger elva Nydalenområdet.

Storo-området har vært forbundet med industri og bilforretninger, men er i dag kanskje mest kjent for kjøpesenteret Storo Storsenter (åpnet 1984, senest utvidet og oppgradert i 2010). Senteret hadde 4,3 millioner besøkende i 2014, noe som potensielt kunne generert omfattende gateliv i området.

Det er mye næringsvirksomhet på Storo, noe industri, men etterhvert også en del boliger. I nord grenser området mot Nydalen som de siste 20 årene gjennomgått en transformasjon. Fra å være et typisk industriområde er det blitt et levende bydelssenter. Det er omtrent 4000 mennesker som bor og ca. 18000 som jobber og studerer i Nydalen. BI handelshøyskole ligger her, i tillegg Riksteateret og flere mediabefrifter for å nevne noe. Stadig flere servicetilbud etableres for å møte etterspørselen fra brukerne av området, og stadig flere benytter Nydalen til rekreasjon og hygge. Vi ser nå at den samme utviklingen er i ferd med å skje i Storo-området.

Lillo gård ligger på et platå like ovenfor Akerselva og består av flere bygninger; våningshuset som er fra ca. 1890, en sidebygning til arbeiderne, hønsehus, en driftsbygning og stabbur. Disse bygningene omkranser et fint tun. Gårdstunet er vernet etter plan- og bygningsloven.





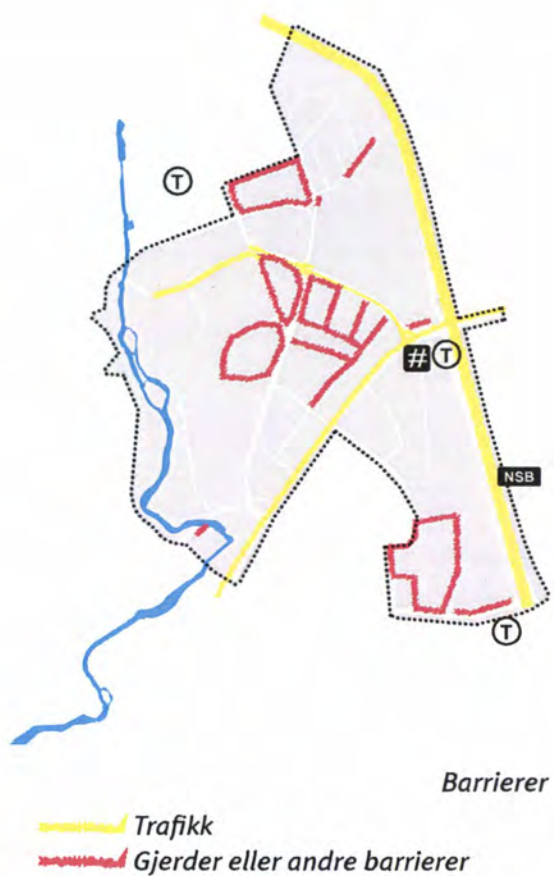
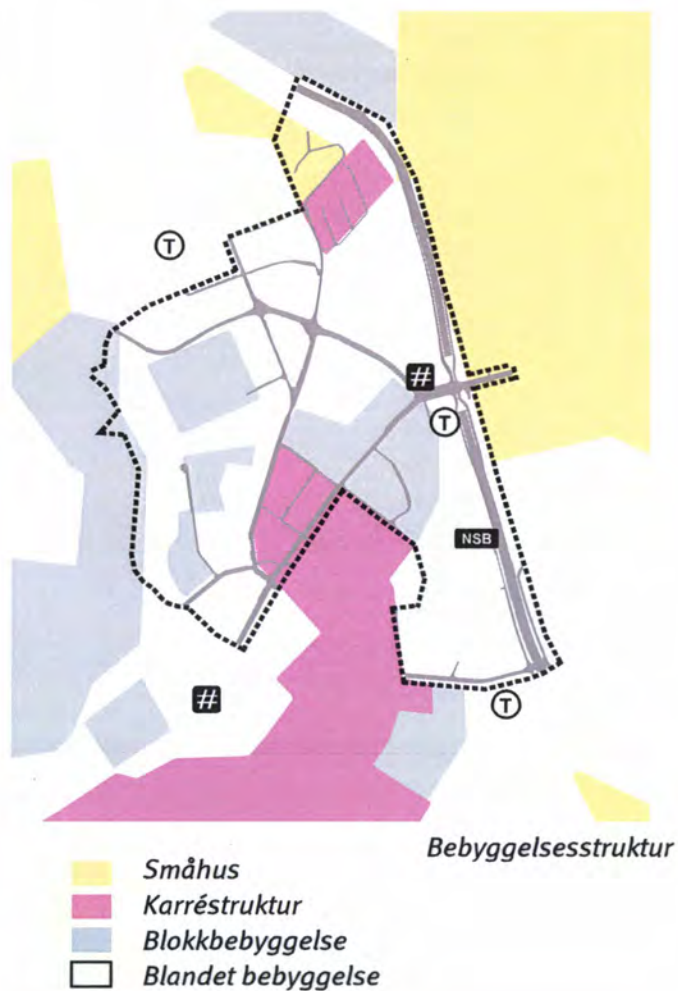
3.3 Registreringer og analyser

Planområdet for tiltaksliste for offentlige rom på Storo og Lillo er på ca. 800.000 m². Ved utgangen av 2014 var det 2.908 eksisterende boliger i området, samt 774 boliger med rammetillatelse. Det bor i dag 4002 mennesker i området.

Storo og Lillo-området er lite grønt med unntak av Akerselva miljøpark i vest. Det finnes i dag ingen park innenfor det definerte planområdet. Det er mange rekreative områder i nærheten. Torshovdalen, Muselunden, Disen og Voldsløkka er alle målpunkter for diverse aktiviteter, spesielt for barn og unge.

Området er omkranset av Akerselva i vest, småhusbebyggelsen på Grefsen i øst og blokk- og kvartalsbebyggelsen i den tette byen i sør. Tidligere lager- og industrivirksomhet er i ferd med å avvikles, og boligandelen øker i det som planlegges og bygges.

Storo og Lillo-området bærer i dag preg av å være planlagt på bilens premisser, og trenger tilrettelegging for myke trafikanter, som skolebarna som skal gå på Fernanda Nissen skole. Store kvartaler består av parkerings- og vareleveringsarealer. Flere kvartaler sentralt i området er adskilt fra hverandre med gjerder, noe som gir store barrierevirkninger. Et eksempel på dette er Lillo gård, hvor inngjerdingen forhindrer området fra å være en identitetsmarkør og samlepunkt i området. Gatene er preget av biltrafikk, og mange avkjørsler som bryter opp fortau og fotgjengerforbindelser. Strøkgaten Vitaminveien har mellom Storokrysset og Nycoveien en ÅDT på 14 000 kjøretøy. Området har god kollektivtilgjengelighet med flere bussruter, lokaltog, trikk og T-baneholdplasser innen eller like utenfor planområdet.



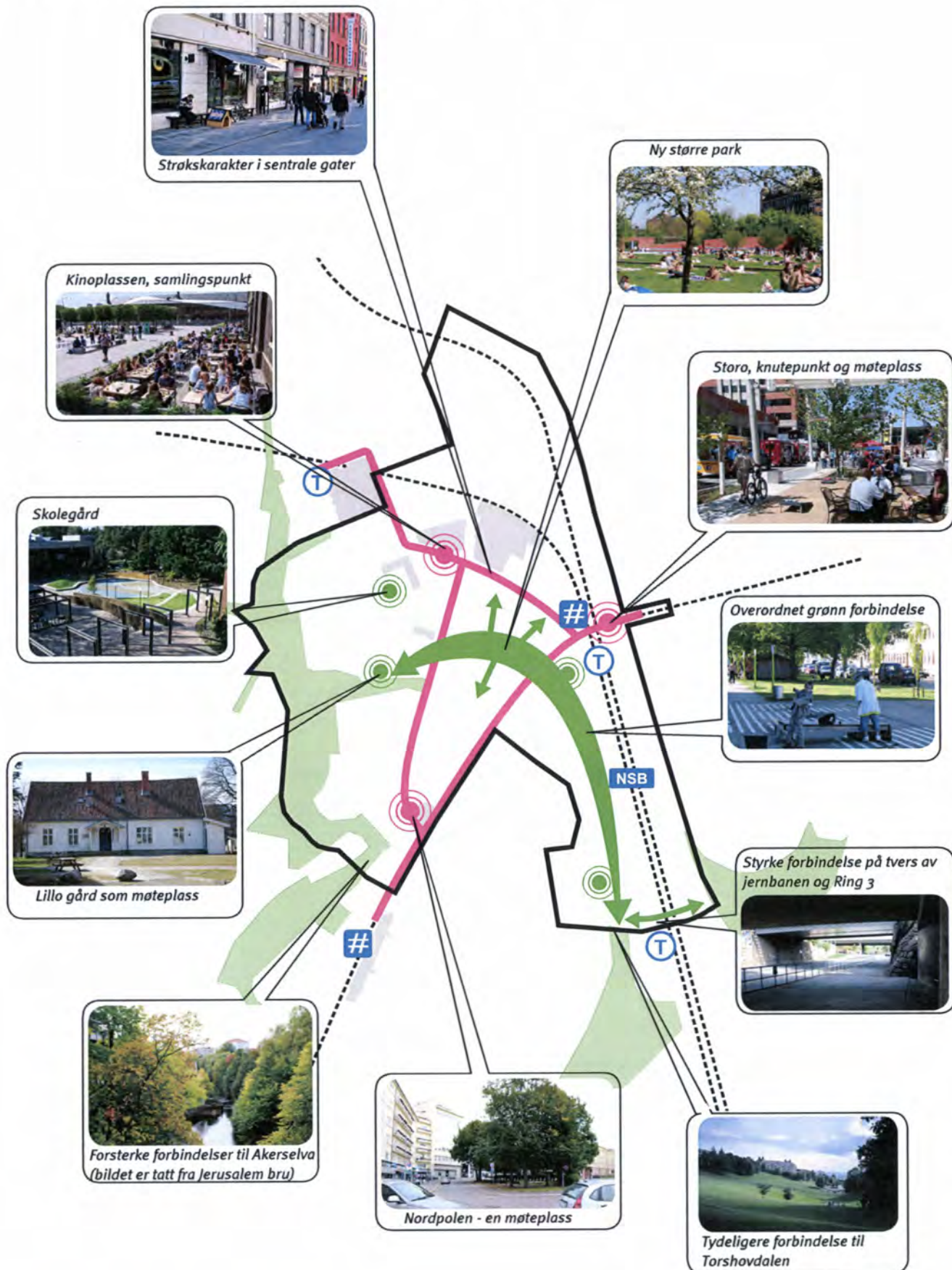
Handwritten signatures and initials in blue ink.

4. Hovedgrep for offentlig tilgjengelige gate- og byrom på Storo og Lillo -

anbefaling fra stedsanalyse

Hovedgrepet er å anlegge en overordnet grønn tverrforbindelse gjennom området fra Torshovdalen og Sinsen langs Grefsen stasjonsby mot Lillo gård og Akerselva. Forbindelsen skal være tilrettelagt for gående og syklende og ha innslag av parker og plasser, beplantning og møblering. Det bør avsettes et areal sør for Vitaminveien til å anlegge en større park. Parken blir plassert midt i et stort kvartal med karrébebyggelse, men skal være tilgjengelig fra alle omkringliggende gater gjennom et finmasket gang- og sykkelveinett. I tillegg bør de store gatene i området opparbeides som bedre forbindelser for gående og syklende, med bykvaliteter, brede fortau og beplantning.

4.1 Kart- hovedgrep for offentlig tilgjengelige gater og byrom



GA

AV

5. Forslag til tiltaksliste og tiltakskart for offentlige rom på Storo og Lillo

5.1 Tiltaksliste

Nr.	Rolle og navn	Areal	Standard
1	GATER		
1.1.	Vitaminveien	430 m x 20,5 m	Normal
1.2	Sandakerveien og Nycoveien	600 m x 20,5 m	Normal
1.3	Hans Nielsen Hauges gate	380 m x 20,5 m	Normal
1.4	Grefsenveien	600 m x 19 m	Normal
1.5	Kristoffer Aamots gate	650 m x 18,5 m	Normal
1.6	Birch Reichenwalds gate	400 m x 16 m	Normal
1.7	Treschows gate	720 m x 20,5 m	Normal
1.8	Gunnar Schjelderups vei	330 m x 12 m	Normal
1.9	Ny gate bak Storosenteret	580 m x 12 m	Normal
1.10	Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei	200 m x 12 m	Normal
1.11	Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole	200 m x 12 m	Normal
2	TURVEIER, GANG- OG SYKKELVEIER		
2.1	Gang- sykkelforbindelse fra Torshovdalen, forbi Grefsen Stasjonsby	900 m x 5 m	Normal
2.2	Grønne forbindelser/nettverk sør for Vitaminveien	1090 m x 5 m	Normal
2.3	Gang- og sykkelforbindelse under Ring 3 og jernbanen mot Muselunden	60 m x 5 m	Normal
2.4	Gang- og sykkelbro over Kristoffer Aamots gate	60 m x 5 m	Normal
2.5	Gang- og sykkelforbindelse forbindelse i sør v. Akerselva, Jerusalem bru	270 m x 5 m	Normal
2.6	Koble elvepromenaden mot Nydalen	50 m x 5 m	Normal
2.7	Gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien	190 m x 3 m	Normal
2.8	Gangforbindelse til Akerselva fra Lillo gård	390 m x 3 m	Normal
2.9	Gang- sykkelforbindelse fra bro over Kristoffer Aamots gate til Lillo gård	150 m x 5 m	Normal
2.10	Kryssing under Gjøvikbanen	80 m x 5 m	Normal
2.11	Gangforbindelse mellom Vitaminveien og gate bak Storosenteret	130 m x 5 m	Normal
3	PARKER, TORG OG MØTEPLASSER		
3.1	Storokrysset	1 daa	Normal
3.2	Nordpolen	2 daa	Normal
3.3	Vitaminparken	5 daa	Høy
3.4	Park på østsiden av Grefsenveien	2 daa	Normal
3.5	Lillo gård	2,4 daa	Normal
3.6	Nycoplassen	1 daa	Normal
3.7	Nordre Åsen gård	1 daa	Normal
3.8	Kinoplassen	1,4 daa	Normal
3.9	Grefsen stasjonsby plass	1,2 daa	Normal
3.10	Skolegård Fernanda Nissen skole	2 daa	Normal

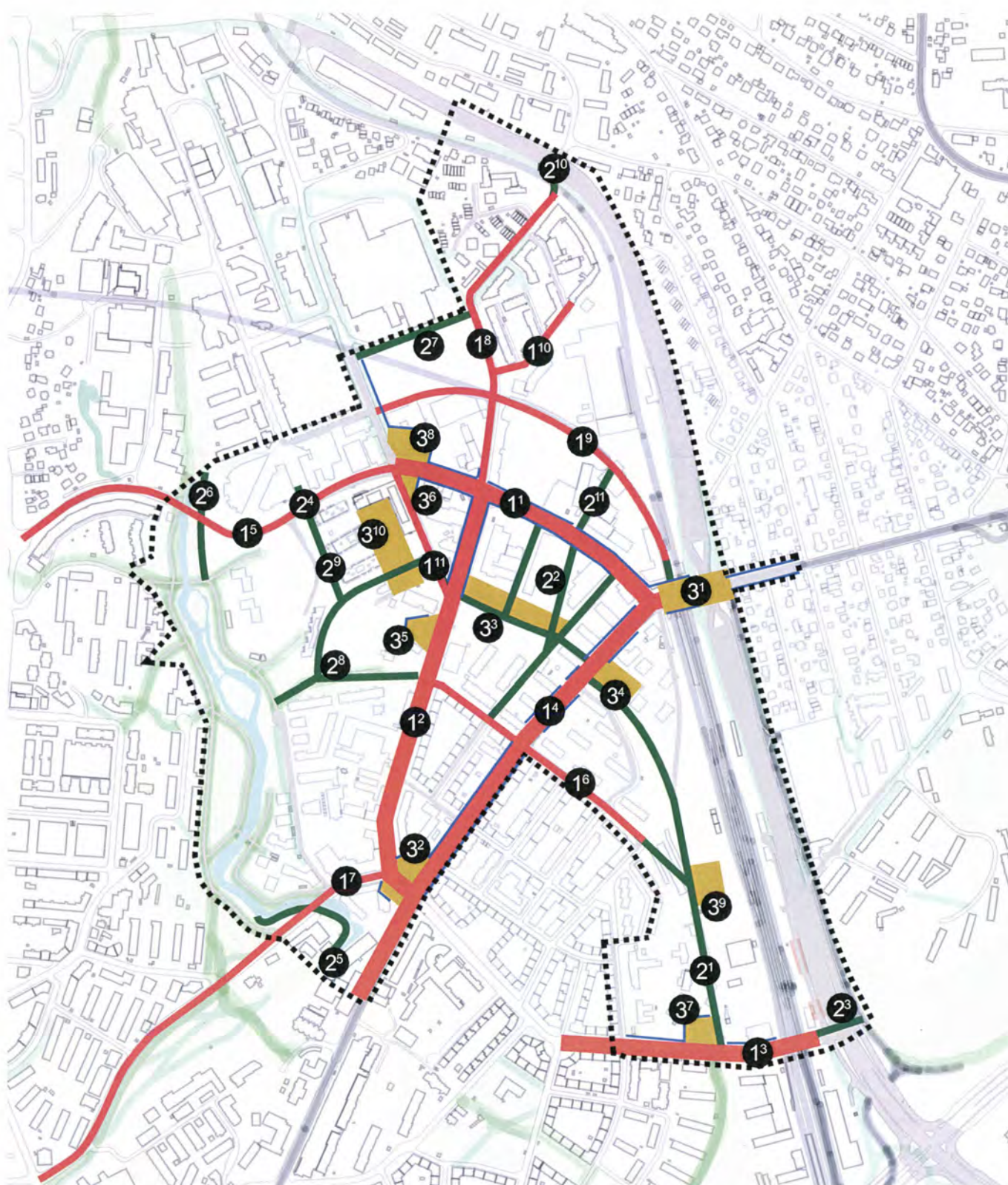
Uthevet skrifttype angir prioriterte tiltak

5.2 Generelle føringer

Større trær i området bør vurderes for vern.

Ved utvikling av området nordøst for Storosenteret bør en gang- og sykkelkryssing av Ring 3 og jernbanen vurderes.

5.3 Tiltakskart



- Gater
- Gang- og sykkelforbindelser
- Park, torg, møteplass
- Aktive fasader, publikumsrettet funksjon i 1. etasje.

ah

no

5.4 Forklaring på standardbeskrivelser

Normal og høy standard

Materialbruk i de offentlige rommene er delt inn i to kategorier: normal og høy standard. Begrepene baserer seg på definisjonene som ble brukt av Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten i VPOR for Løren og Økern.

	Normal standard:	Høy standard:
Gater	Fortau: Asfalt Kjørebane: Asfalt Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Ingen Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Fotgjengerovergang: Standard	Fortau: Naturstein, betong Kjørebane: Asfalt (annet dekke kan vurderes) Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Overgangsfelt: Bredt, opphøyd
Strøkgater / Sambruksareal	Dekke: Betong, asfalt, gatestein, tegl Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke, armert gress Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes
Torg / møteplasser	Dekke: Betong, asfalt, gatestein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Programmering: Skal vurderes	Dekke: Kombinasjon av materialer; naturstein, plasstøpt betong, tegl, metall, gummidekke Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Programmering: Gjennomtenkt og helhetlig programmering. Høy opplevelsesverdi (ref. "opplevelses-barometeret" i KDP Torg og møteplasser)
Parker/	Terreng/ landskapsforming: Kan vurderes Dekke: Grus, asfalt Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress etc Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard	Terreng/ landskapsforming: Skal vurderes Dekke: Naturstein, grus, tredekke, plasstøpt betong Vegetasjonsbruk: Trær, busker, gress, blomster/staudebed vurderes, årstidsvekster, høyt vedlikehold Møblement: Design Belysning: Design Kunst/ utsmykning: Skal vurderes, kan integreres i utforming/program Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design
Gang- og sykkelveier	Dekke: Asfalt, grus Kantutforming: Naturstein Gatevarme: Ingen Beplantning: Trær, busker Møblement: Standard sykkelstativer, søppelbøtter, etc. Belysning: Kommunal standard Kunst/utsmykning: Ingen Vannelementer: Vurdere åpen overvannshåndtering Universell utforming: Standard Kryssing av gater: Standard fotgjengerfelt	Dekke: Naturstein, betong Kantutforming: Design Gatevarme: Skal vurderes Beplantning: Trær, busker, stauder, blomster Møblement: Design Belysning: Design Kunst/utsmykning: Kan vurderes Vannelementer: Åpen overvannshåndtering Universell utforming: Design Kryssing av gater: Bredt, opphøyd

Handwritten signature

Handwritten initials



Bildet er tatt fra Hans Nielsen
Hauges gate ned mot Tørshovdalen

6. Beskrivelse av tiltak

6.1 Gater

1.1 Vitaminveien

Vitaminveien er den sentrale gaten gjennom området, og er markert som strøgsgate i KDP 17. Den er i dag preget av mye biltrafikk med mange avkjørsler. Vitaminveien vil fortsatt være en trafikkert bilgate, men en ombygging vil gi mer plass til myke trafikanter. Gaten bør opparbeides med oppholdskvaliteter i form av brede fortau, sykkelfelt, møblering og beplantning. Det bør vurderes om rundkjøringene kan erstattes av gatekryss. Nye bygg langs Vitaminveien bør ha aktive og inviterende fasader med publikumsrettede funksjoner på gatenivå.



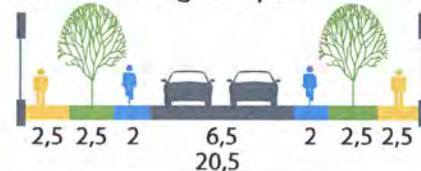
1.2 Sandakerveien og Nycoveien

Sandakerveien er en viktig intern forbindelse i Storo-området, og bør oppgraderes med tosidig fortau, sykkelfelt og beplantning.



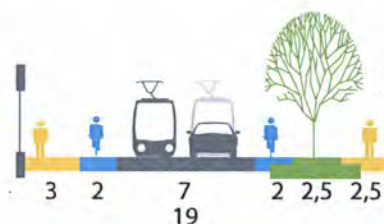
1.3 Hans Nielsen Hauges gate

Dette er en viktig forbindelse fra Muselunden, under Ring 3 og mot Nordpolen. Deler av gaten er nylig regulert med sykkelvei og tosidig fortau, og kan gjennomføres som vegpålegg. Gaten vestover til Nordkappgata bør oppgraderes for å styrke koblingen mot Torshov og Nordpolen.



1.4 Grefsenveien

Grefsenveien er en trikkegate med et relativt smalt gatesnitt, den er markert som strøgsgate i KDP 17. BYM leder en samarbeidsgruppe for utforming av Grefsenveien sett i sammenheng med Storokrysset, Vitaminveien og Sandakerveien. Sett i en større sammenheng bør det gjøres en trafikkanalyse for å vurdere om Grefsenveien kan begrenses for biltrafikk gjennom å kjøre kombinert trikke- og biltrasé med prioritet for trikk. Det bør legges til rette for å anlegge større trær i Grefsenveien.



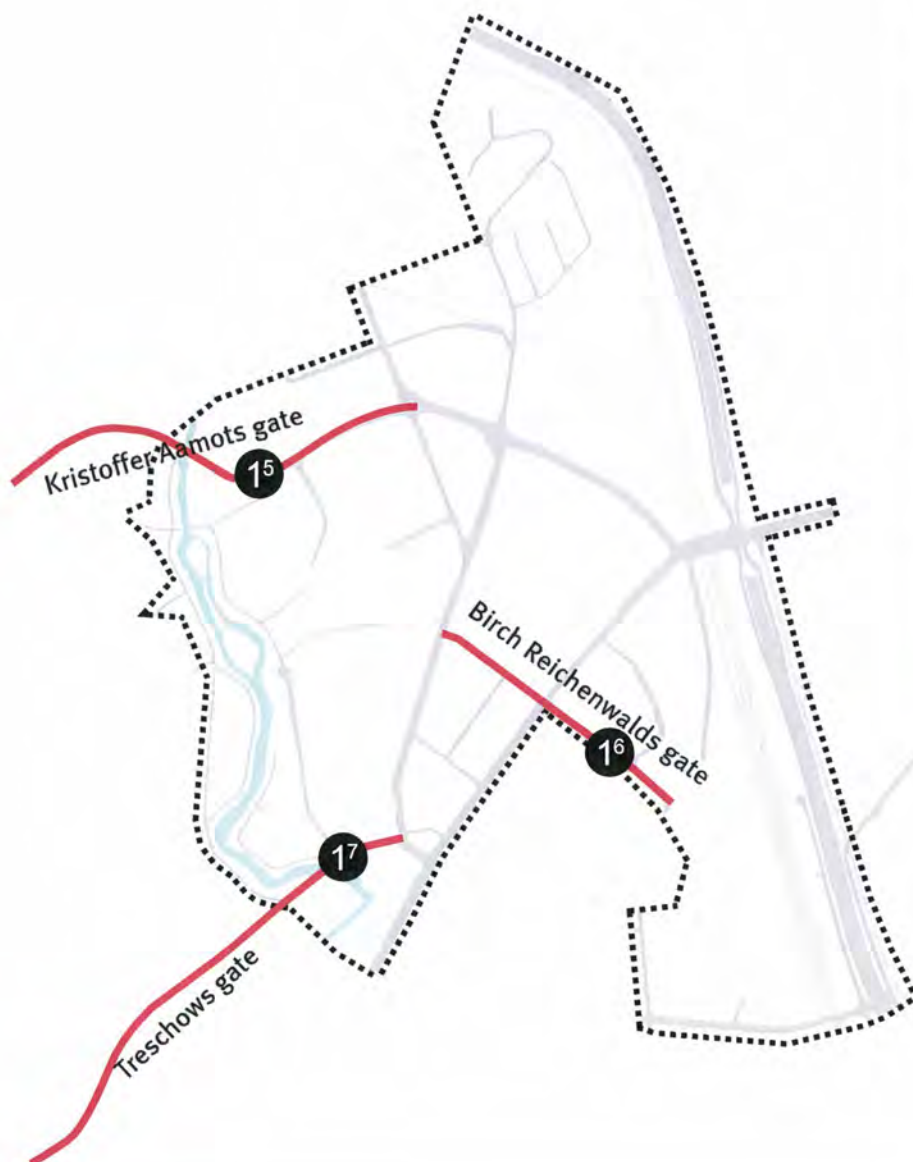
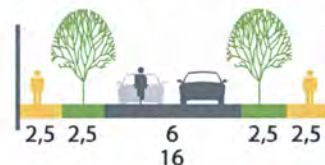
1.5 Kristoffer Aamots gate

Kristoffer Aamots gate er en viktig forbindelse ut av Storo-området, og også i denne gaten bør myke trafikanter få mer plass. Gaten kan eventuelt omreguleres sammen med Vitaminveien og opparbeides med tosidig fortau, sykkelfelt og beplantning.



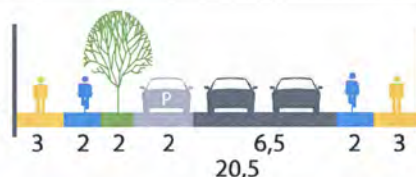
1.6 Birch-Reichenwalds gate

Dette blir en viktig tverrforbindelse fra Grefsen stasjonsby til Akerselva, samt skolevei for elever på Fernanda Nissens skole. Gaten er i dag preget av forhager og gateparkering, men parkeringen på en av sidene bør erstattes med beplantning og bedre tilrettelegging for syklist. Kryssing over Grefsenveien og Sandakerveien bør lysreguleres for å sikre trygg kryssing for gående.



1.7 Treschows gate

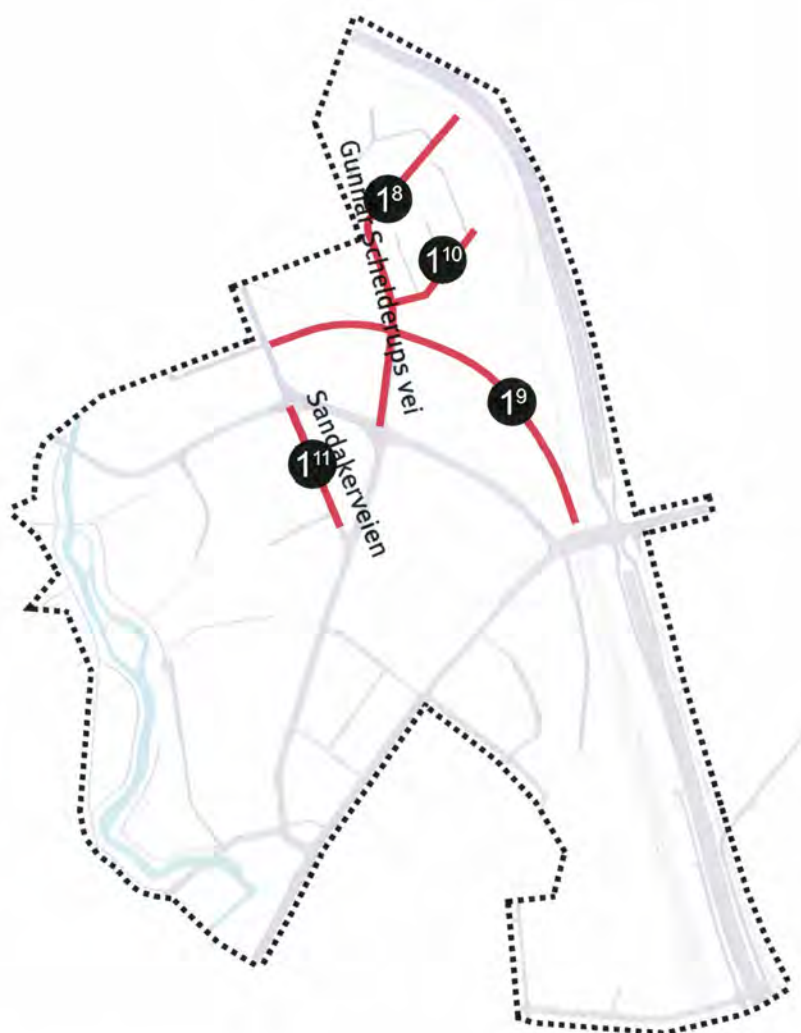
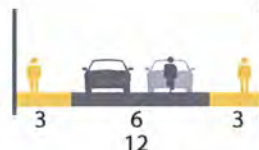
Dette er en viktig forbindelse fra Nordpolen mot Sagene ned til Bentsebrua. Gaten er romslig og bør tilrettelegges for sykkel, da dette vil koble Sandakerområdet til Sagene og turveinettet langs Akerselva.



1.8 Gunnar Schjelderups vei

Gaten fremstår i dag som hovedinnkjøring til Storosenteret.

Dette er en fremtidig viktig skolevei, og gaten bør derfor få fortau på begge sider og beplantning mellom fortau og bilvei.



1.9 Ny gate bak Vitaminveien 11 og Storosenteret

Gaten bak Vitaminveien 11 er sikret i reguleringsplanen, men den bør også fortsette østover bak Storosenteret. Dette vil skape en forbindelse fra Storokrysset til Nydalen, og samtidig stramme opp et utflytende område uten en klar gatestruktur. Gaten bør opparbeides med tosidig fortau og beplantning ved utvikling av tomtene i området.

1.10 Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei.

Dette er en mulig ny gate som kan gjøre dette byområdet mer finmasket. Et område, som i likhet med det bak Storosenteret, er svært utflytende og uten en klar for gatestruktur. Gaten bør opparbeides med tosidig fortau og beplantning ved utvikling av tomtene i området.



1.11 Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole

Dette blir en viktig gang- og sykkelforbindelse for barna på den nye skolen. Gaten skal sperres for gjennomkjøring i sør med snuhammer, og det skal kun være en kobling med gang- og sykkelvei mot Nycoveien og Sandakerveien sørover. Store deler av veien er regulert som en del av reguleringsplanen for Fernanda Nissen skole. I den sørligste biten av veien foreslås det gatetun ut mot krysset Sandakerveien/Nycoveien.

Handwritten signature

Handwritten signature

6.2 Turveier, gangveier og sykkelveier

2.1. Forbindelse fra Torshovdalen

En gang- og sykkelforbindelse nord fra Torshovdalen, mellom Grefsen stasjonsby og Ragna Ringdals stiftelse, kan kobles på Birch-Reichenwalds gate og bli en viktig forbindelse for syklistene.



2.2 Gangnettverk sør for Vitaminveien

Et gangnettverk ifm. den kommende parken vil gjøre kvartalet mer finmasket. Nettverket kobles mot Grefsen stasjonsby og Lillo gård.

2.3 Oppgradering av gang- og sykkelvei på tvers av Ring 3 og jernbanen

Eksisterende gang- og sykkelvei bør oppgraderes for bedre kobling mellom Hans Nielsen Hauges gate, Muselunden og Kjelsåsveien.

2.4 og 2.9 Gang- og sykkelbro over Kristoffer Aamots gate

Broen er et rekkefølgekrav for et boligprosjekt i Fernanda Nissens gate, som ble foreløpig stoppet grunnet PSTs kontorlokale og avventer avklaring. Broen er en viktig forbindelse fra Nydalen til den nye skolen, og bør gjennomføres. Forbindelsen bør folenges sør-øst-øst og koble seg på turveien langs Lillo gård.

2.5 og 2.6 Forbinde og styrke turveien langs Akerselva

Manglende deler av turveien langs Akerselva, under Kristoffer Aamots gate og mellom Nordpolen og Jerusalem bro, bør opparbeides.

2.7 Forbindelse Gunnar Schjelderups vei/Sandakerveien

Eksisterende gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien bør oppgraderes og opparbeides for gange og sykkel.

2.8 Forbindelse Lillo gård/ Akerselva

Det bør sikres en allment tilgjengelig forbindelse gjennom eller rundt boligområdet vest for Lillo gård. Ny møteplass på Lillo gård (3.5) bør være tilknyttet denne forbindelsen.

2.10 Kryssing under Gjøvikbanen

Det er regulert en undergang i forlengelsen av Gunnar Schjelderups vei. Denne eller alternativ kryssing av Ring 3 bør gjennomføres for å koble området mot Grefsen.

2.11 Gangforbindelse mellom Vitaminveien og ny gate bak Storo senteret

Det store området rundt senteret bør gjøres mer finmasket og tilgjengelig for gjennomgang.

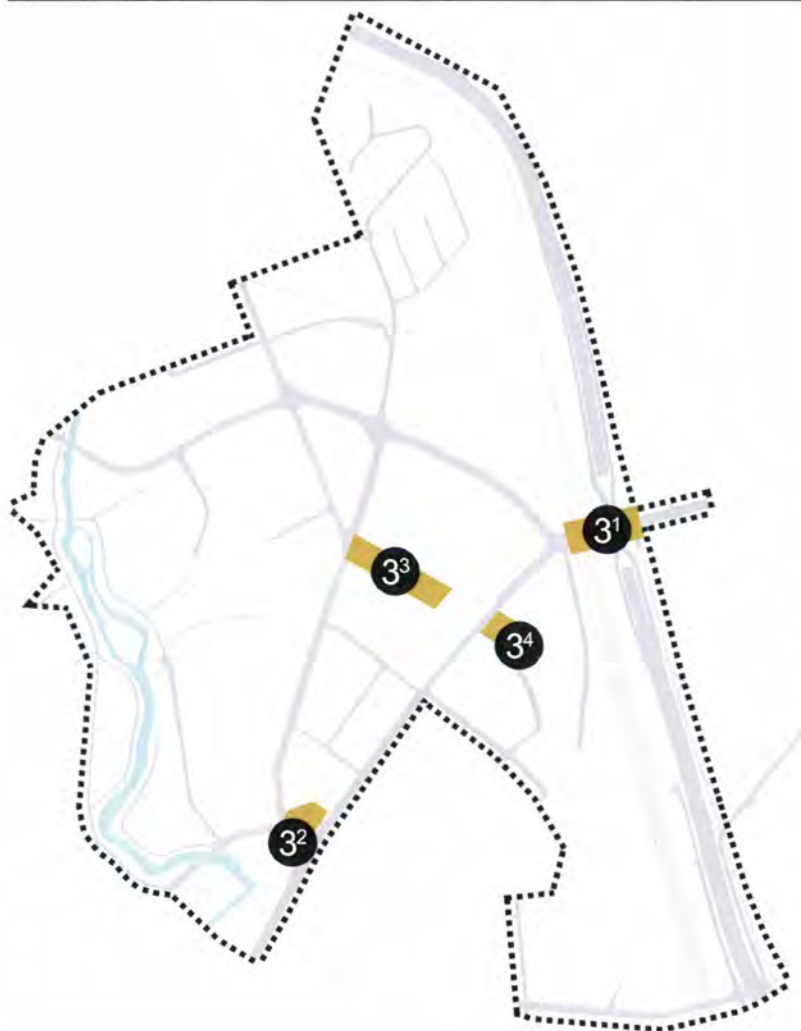
6.3 Parker, torg og møteplasser

3.1 Storokryset

Storokryset er markert som torg og møteplass i KDP 17, og som knutepunkt i kommuneplan for Oslo mot 2030. Det er et komplisert byrom med mange funksjoner. Byrommet kan åpnes opp gjennom å fjerne eller endre elementene på plassen. F.eks danner bygget over rampen ned til t-banen en barriere som stykker opp plassen. Utvidelse av lokk over T-banen bør vurderes for å sikre mer areal for myke trafikanter. BYM har fått i oppgave fra sin byråd å lage en plan for ny kryssløsning med større fokus på syklist. Planen skal utarbeides i samarbeid med SVRØ og PBE.



Grefsenveien



3.2 Nordpolen

Nordpolen er markert som torg og møteplass i KDP 17 og er i dag et lite, grønt område med trær, regulert som friområde. Et fint og definert byrom som har potensial til å bli en attraktiv møteplass. Plassen bør gjøres større ved å inkludere en parkeringsplass på andre siden av Sandakerveien. Det bør tilrettelegges for anleggelse av større trær.



Grefsenveien

3.3 Vitaminparken

Dette er et større parkområde som etableres som en grønn lunge midt i planområdet mellom Vitaminveien og Birch-Reichenwalds gate. Parken foreslås langstrakt og gir rom for et grønt gangnettverk som forbinde Akerselva og Grefsen stasjonsby, og videre til Torshovdalen.



5

3.4 Park Grefsenveien

For å sikre en grønn forbindelse over Grefsenveien til den store parken sør for Vitaminveien, bør det etableres en plass/park på østsiden av Grefsenveien. Denne er tenkt å inngå i en sekvens av byrom som forbinde Grefsen stasjonsby med Fernanda Nissens skole. Det bør sikres en lysregulert kryssing over Grefsenveien ved etablering av parken for å sikre god forbindelse for gående.



Grefsenveien

3.5 Lillo gård

Gårdstunet på Lillo gård bør fungere som en større park/møteplass. Plassen er en sterk identitetsmarkør for området. Lillo gård inngår i den overordnede tverrforbindelsen fra Grefsen stasjonsby og bør også åpne opp for en videre forbindelse ned mot Akerselva.



3.6 Nycoplassen

Nycoplassen bør etableres som torg/møteplass sentralt i planområdet, og bør forholde seg til Vitaminveien og skolegården til Fernanda Nissens skole. Byrommet kan plasseres vis-à-vis plassen i Vitaminveien 11, og dermed danne et større byrom og fungere som en forbindelse for skoleelever på vei fra Vitaminveien til Fernanda Nissen skole. Det bør tilrettelegges for anleggelse av større trær i tilknytning til plassen.



3.7 Nordre Aasen gård

Dersom tomte hvor Ragna Ringdals stiftelse holder til skal utvikles, bør det plasseres et offentlig torg ut mot Hans Nielsen Hauges gate ved Nordre Aasen gård. Plassen bør ligge i forbindelse med den grønne forbindelsen ned mot Torshovdalen og inngå i romsekvensen langs Hans Nielsen Hauges gate, som vurderes som mulig strøgsgate. Torget bør ha aktive fasader og publikumsrettede funksjoner. Flere store trær her som bør vurderes for bevaring.

3.8 Kinoparken

3.9 Grefsen stasjonsby

3.10 Fernanda Nissens skole

Disse plassene er allerede opparbeidet eller sikret i reguleringsplaner, men de er med for å vise sammenhenger og totalbildet i området.

Skolegården på Fernanda Nissens skole foreslås utvidet i henhold til reguleringsinitiativ på Lillo Gård, mot omregulering til bebyggelsesformål av trekanttomten ut mot Sandakerveien/Nycoveien.

7. Gjennomføring

Storo og Lillo gjennomgår en omforming fra næringsvirksomhet til blandet formål, hovedsakelig boliger, offentlige formål, kontorer og forretning. Offentlige rom og offentlig infrastruktur m.m. må etableres og tilpasses disse formålene, i tillegg til at eksisterende infrastruktur trenger oppgradering.

Hovedprinsippet for finansiering av de offentlige, blå, grønne og tekniske infrastrukturtiltakene i området er at grunneiere/utbyggere bærer kostnadene i forbindelse med etablering, jf. det generelle forutsigbarhetsvedtaket inntatt i Kommuneplan 2008 for Oslo og i ny kommuneplan for Oslo «Oslo mot 2030».

Oppgradering av eksisterende og etablering av ny blå, grønn og teknisk infrastruktur forutsettes å skje i henhold til denne planen. Tiltakene som fremgår nedfelles i rekkefølgebestemmelser i de enkelte reguleringsplanene slik at de kan følges opp gjennom utbyggingsavtaler.

Finansiering og gjennomføring av offentlige tiltak i tiltaksprogram for offentlige rom

Hovedprinsippet for finansiering av tiltak er at grunneiere/utbyggere bærer kostnadene i forbindelse med etableringen. Dette forutsetter at tiltakene er nødvendige for gjennomføring av planvedtak og at grunneierens/utbyggernes utgifter står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen, jf. plan- og bygningslovens § 17-3. Tiltak sikres gjennom rekkefølgebestemmelser som forutsettes oppfylt ved at et tiltak besørges (realytelse) eller bekostes (kontantbidrag) av utbygger. Private bidrag og tiltakshaveransvar fastsettes endelig i utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger. Offentlige tiltak inkluderer ikke lovpålagt sosial infrastruktur.

De foreslåtte tiltakene er samlet vurdert som nødvendige for å kunne realisere ønsket bolig- og næringsutvikling på Storo og Lillo. Av gjennomføringshensyn vil det som hovedregel bli knyttet rekkefølgebestemmelser til utvalgte tiltak i, eller i nærheten av de enkelte

planområdene og/eller prioriterte overordnede elementer som Vitaminveien (tiltak 1.1), Sandakerveien (tiltak 1.2) og Vitaminparken (tiltak 3.3).

Regulering

Regulering av de foreslåtte tiltakene skjer som hovedregel ved at hele eller deler av tiltakene tas med i private reguleringsplaner og gis en utforming som er i samsvar med tiltaksprogrammet og de planbestemmelser som vedtas av bystyret. I noen tilfeller kan det være nødvendig for kommunen å regulere inn et tiltak i egen plan fordi det er viktig å få en tidlig avgrensing mot private planer. I slike situasjoner er Bymiljøetaten eller Plan- og bygningsetaten forslagsstiller for planen. I tilfeller der Oslo Kommune er grunneier for utbyggingstomter som er viktige for byutvikling, har Oslo Kommune samme ansvar som private forslagstillere.

Utforming av rekkefølgebestemmelser i detaljreguleringer

PBE knytter rekkefølgebestemmelser til relevante tiltak i de enkelte reguleringsplanene. Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten involveres tidlig i den interne kommunale drøftingen om hvilke tiltak det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til i de ulike detaljreguleringene.

Prosjektering og bygging

Prosjektering og bygging av store offentlige tiltak vil som hovedregel skje i regi av Bymiljøetaten. I tilfeller hvor offentlige tiltak etter utbyggingsavtale skal leveres som realytelser av private utbyggere, har Bymiljøetaten ansvaret for kravspesifikasjon, godkjenning av byggeplan og overtakelse av ferdig anlegg i samarbeid med berørte etater (Ensjømodellen). Søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven fastsettes i den enkelte reguleringsplansak og godkjennes av PBE.

Gjennomføringsansvar

Plan- og bygningsetaten er ansvarlig for å behandle detaljreguleringsplaner og godkjenne byggesøknader innenfor planområdet. Bymiljøetaten har ansvaret som kommunal gjennomføringsorganisasjon på Storo og

Lillo. Eiendoms- og byfornyelsesetaten er ansvarlig for forhandling av utbyggingsavtaler. Bymiljøetaten og PBE vil bli involvert i forhandlingene.

Tiltakshaveransvaret for offentlige tiltak avklares i utbyggingsavtalene. Som hovedregel skal offentlige anlegg og rom overdras vederlagsfritt til Oslo kommune etter at tiltaket er gjennomført og godkjent av Bymiljøetaten.

Kommunale oppfølgingsoppgaver

Hovedplan for teknisk infrastruktur

Etter modell fra arbeidet på Ensjø anbefales det at det lages en hovedplan for teknisk infrastruktur som beskriver løsninger for vann- og avløp, fjernvarme, elektriske anlegg og IKT/tele-anlegg. Hovedplanen for teknisk infrastruktur bør beskrive tekniske løsninger for beplantning i en detaljert landskapsplan, slik at det sikrer nødvendig vegetasjon samtidig som beplantning ses i sammenheng med plassering av infrastruktur under bakken. I Hovedplan for teknisk infrastruktur inkluderes en plan for overvannshåndtering. Ved ombygging av gater skal overvannet håndteres lokalt og fortrinnsvis i åpne systemer. Arbeidet bør starte opp så snart tiltaksprogrammet er ferdig. Arbeidet ledes av Bymiljøetaten.

Reguleringsplaner

I noen tilfeller reguleres tiltakene av kommunen. Det foreslås at følgende eventuelt gjennomføres som kommunale reguleringsplaner:

- Vitaminveien
- Kristoffer Aamots gate
- Sandakerveien
- Grefsenveien
- Treschowgate
- Gang- og sykkelforbindelse fra Torshovdalen

Gjennomføringsstrategi

Eiendoms- og byfornyelsesetaten utarbeider et kostnadsoverslag og en gjennomføringsstrategi.

Usikkerhetsanalyse

Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten gjennomfører ekstern kostnads- og usikkerhetsberegning med påfølgende usikkerhetsanalyse på Storo basert på tiltaksprogrammet for offentlige rom. Formålet med arbeidet er å beregne kostnader knyttet til utbygging av offentlig infrastruktur på Storo/Lillo. Usikkerhetsanalysen er et verktøy i kommunens videre arbeid med opparbeidelse av offentlig infrastruktur i området, og danne grunnlag for utbyggingsavtaleforhandlinger med grunneiere/utbyggere. Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten, Vann og avløpsetaten og Bydel Sagene stiller nødvendige ressurser til rådighet for aktiv medvirkning i prosessen.

Samarbeid mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere

Det bør vurderes om det skal etableres et grunneiersamarbeid om gjennomføring av tiltak i tiltaksprogrammet, mellom Oslo kommune og grunneiere/utbyggere innenfor planområdet. Kontakt, informasjon og samarbeid vil da, så langt det er hensiktsmessig, styres gjennom denne gruppen. Grunneiere og utbyggere motiveres til gjensidig samarbeid om utvikling av området gjennom godt miljø- og kvalitetsarbeid.

Offentlig tiltak

Et offentlig tiltak er et tiltak som reguleres til offentlig formål (o) i reguleringsplaner. Tiltak i tiltaksprogrammet skal reguleres i hovedsak til offentlig, men noen ganger kan det være hensiktsmessig med et privat eller felles formål med allmenn tilgjengelighet. Alle prioriterte tiltak skal som hovedregel reguleres til offentlig formål.

Kommunedelplanen for torg og møteplasser, vedtatt 22.4.2009

Deler av planområdet faller innenfor "område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling", og dermed gjelder § 7 for disse områdene. I § 7 står det at for utbygginger over 20 000 m² BRA skal etablering av minst ett torg/en møteplass på minimum 5% av tiltakets totale BRA sikres, og at størrelsen på arealet vurderes nærmere utifra behov i området.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnummer: 201412023



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Concreto AS

Kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse

Tiltaksliste for offentlige rom
Storo og Lillo



09.02.2016

Gr

AD

Innhold

1	Innledning.....	3
2	Prosjektbeskrivelse og gjennomføringsprosess	3
3	Kostnadsberegning.....	6
3.1	Tiltaksgruppe 1 – Gater	8
3.1.1	Tiltak 1.1 – Vitaminveien	8
3.1.2	Tiltak 1.2 – Sandakerveien og Nycoveien.....	8
3.1.3	Tiltak 1.3 – Hans Nielsen Hauges gate.....	8
3.1.4	Tiltak 1.4 – Grefsenveien.....	8
3.1.5	Tiltak 1.5 – Kristoffer Aamots gate	8
3.1.6	Tiltak 1.6 – Birch-Reichenwalds gate.....	8
3.1.7	Tiltak 1.7 – Treschows gate	8
3.1.8	Tiltak 1.8 – Gunnar Schjelderups vei.....	9
3.1.9	Tiltak 1.9 – Ny gate bak Storo senteret	9
3.1.10	Tiltak 1.10 – Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei.....	9
3.1.11	Tiltak 1.11 – Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole	9
3.2	Tiltaksgruppe 2 – Tur-, gang- og sykkelveier	11
3.2.1	Tiltak 2.1 – Forbindelse fra Torshovdalen	11
3.2.2	Tiltak 2.2 – Indre nettverk sør for Vitaminveien	11
3.2.3	Tiltak 2.3 – Oppgradering av gang-/sykkelvei under Ring 3	11
3.2.4	Tiltak 2.4 – Gangbro over Kristoffer Aamots gate	11
3.2.5	Tiltak 2.5 – Gang-/sykkelforbindelse i sør, v/Akerselva	11
3.2.6	Tiltak 2.6 – Kobling av elvepromenaden mot Nydalen	11
3.2.7	Tiltak 2.7 – Forbindelse Gunnar Schjelderups vei/Sandakerveien.....	11
3.2.8	Tiltak 2.8 – Forbindelse Lillo gård/Akerselva.....	11
3.2.9	Tiltak 2.9 – Gangvei mot bro over Kristoffer Aamots gate.....	11
3.2.10	Tiltak 2.10 – Kryssing under Gjøvikbanen	11
3.2.11	Tiltak 2.11 – Gangforbindelse mellom Vitaminveien og gate bak Storo senteret	12
3.3	Tiltaksgruppe 3 – Plasser og torg	14
3.3.1	Tiltak 3.1 – Storokrysset	14
3.3.2	Tiltak 3.2 – Nordpolen	14
3.3.3	Tiltak 3.3 – Vitaminparken	14
3.3.4	Tiltak 3.4 – Park Grefsenveien.....	14



3.3.5	Tiltak 3.5 – Lillo gård.....	14
3.3.6	Tiltak 3.6 – Nycoplassen	14
3.3.7	Tiltak 3.7 – Nordre Aasen gård.....	14
3.3.8	Tiltak 3.8 – Kinoparken	14
3.3.9	Tiltak 3.9 – Grefsen stasjonsby.....	14
3.3.10	Tiltak 3.10 – Fernanda Nissen skole	14
3.4	Sum entreprisekostnader.....	16
3.5	Generelle kostnader	16
4	Analyse av usikkerhetene.....	17
4.1	Usikkerhetsfaktorer.....	18
4.2	Beregningsresultat	21
4.2.1	Grunnkalkyle, styringsramme (P50) og kostnadsramme (P85).....	21
4.2.2	Akkumulert sannsynlighetsfordeling (S-kurve)	21
4.2.3	Tornadodiagram	22
4.2.4	Kostnad per tiltak	24

Liste over figurer

Figur 1	Tiltakskart Storo og Lillo	4
Figur 2	Veileder KVV i Oslo kommune (24.11.2011).....	17
Figur 3	Nøkkelveierverdi	21
Figur 4	S-kurve.....	22
Figur 5	Tornadodiagram	23

Liste over tabeller

Tabell 1	Tiltaksliste	5
Tabell 2	Utforming gater (Kjørebane inkluderer felt for bil og sykkel)	10
Tabell 3	Entreprisekostnader gater – basiskostnad før usikkerhetsanalyse	10
Tabell 4	Utforming tur-, gang- og sykkelveier	12
Tabell 5	Entreprisekostnader tur-, gang- og sykkelveier – basiskostnader før usikkerhetsanalyse	13
Tabell 6	Utforming plasser og torg – basiskostnader før usikkerhetsanalyse	15
Tabell 7	Entreprisekostnader plasser og torg.....	15
Tabell 8	Entreprisekostnader gruppert	16
Tabell 9	Generelle kostnader	16
Tabell 10	Nøkkelveierverdi.....	21
Tabell 11	Forventede kostnader	24

1 Innledning

Concreto har på oppdrag fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) utarbeidet en usikkerhetsanalyse av infrastrukturtiltak på Storo og Lillo, basert på området tiltaksliste for offentlige rom. Hensikten har vært å få kostnadsberegnet utbygging av offentlig infrastruktur i forbindelse med planområdets transformasjon fra arealekstensive formål til tett byområde, og resultatene fra usikkerhetsanalysen vil blant annet danne grunnlag for forhandlinger om utbygging med grunneiere i området. Arbeidet er utført i henhold til Avtaledokument datert 13.05.2015.

2 Prosjektbeskrivelse og gjennomføringsprosess

Plan- og bygningsetaten (PBE) har ledet utarbeidelsen av tiltaksliste for offentlige rom på Storo og Lillo. Formålet med listen har vært å sikre en helhetlig områdeutvikling, finansiering og gjennomføring på tvers av eiendomsgrenser og utbyggingsforslag i tiltaksområdet. Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet planen, og for øvrig deltar også EBY, Bymiljøetaten (BYM), Bydel Sagene og Bydel Nordre Aker i prosjektgruppen. Denne usikkerhetsanalysen er basert på tiltaksliste datert 16.12.2015.

Formålet med tiltakslisten er at den skal:

- *Identifisere behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur og offentlige rom*
- *Muliggjøre samordning av de mange planprosessene i området for å sikre sammenhengende turforbindelser, sykkelveier, grøntområder, byrom, og trygg skolevei*
- *Støtte opp under saksbehandling av innsendte planer i avdeling for områdeutvikling (OMU) i PBE*
- *Være grunnlag for utarbeidelse av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner. Rekkefølgebestemmelsene følges opp gjennom utbyggingsavtaler.*

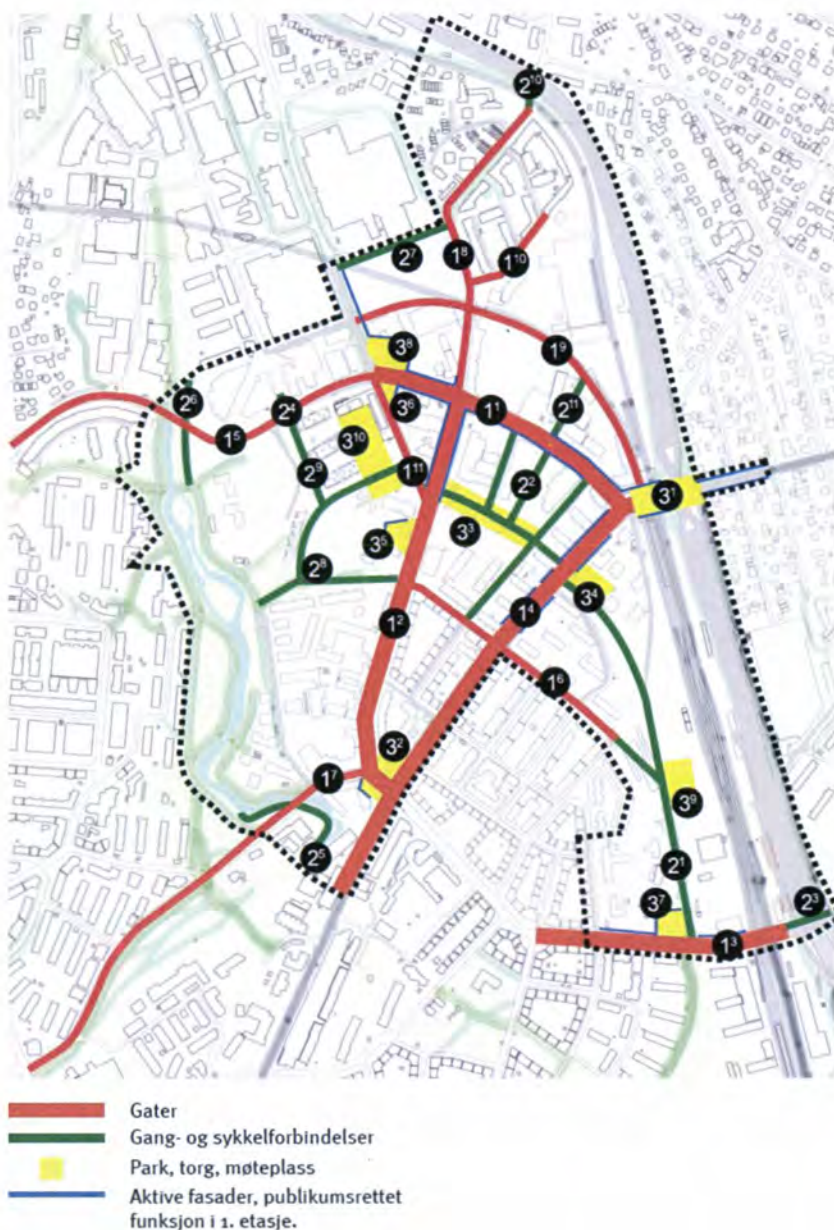
Tiltakslisten (Tabell 1) definerer en rekke tiltak som skal ivareta føringene som gis i plandokumentet. Disse er beskrevet i delkapitler i planen og supplert med illustrasjoner og eksempelbilder, og samlet har dette dannet grunnlag for tolkning og kostnadsberegning av tiltakene. Tiltakene omfatter etablering av parker og grøntområder, etablering av torg og plasser, sikring av gjennomgående gang- og sykkelforbindelser, opparbeidelse av en hensiktsmessig gatestruktur. Sistnevnte skal sikre gode forbindelser for gående og syklende, og større gater i området bør ha bykvaliteter, brede fortau og beplantning. Basert på stedsanalyse fra området, er anbefalt hovedgrep å «anlegge en overordnet grønn tverrforbindelse gjennom området fra Torshovdalen og Sinsen langs Grefsen stasjonsby mot Lillo gård og Akerselva». Visjonene for de ulike tiltakene er supplert med føringer for hva slags standard (høy eller normal) som er tenkt gjeldende for hvert tiltak, hvilket danner grunnlag for valg av materialer og løsninger.

Som utgangspunkt for usikkerhetsanalysen har Concreto etter en studie av foreliggende materiale gjennomført nødvendige utredninger og analyser for å definere et fyllestgjørende kalkylegrunnlag, samt for å utarbeide en kalkyle. Denne kalkylen reflekterer såkalt basiskostnad, jf.

Finansdepartementets veiledere for «Kvalitetssikring av konseptvalg, samt styringsunderlag og kostnadsoverslag for valgt prosjektoalternativ». Kalkylen er basert på definerte forutsetninger uten hensyn til hverken estimatusikkerhet eller andre usikkerhetsforhold. Basiskostnaden består av den

deterministiske summen av sannsynlig kostnad for alle spesifiserte kostnadsposter på analysetidspunktet (grunnkalkyle), med tillegg for kostnader som man av erfaring vet vil komme, men som ikke er kartlagt på grunn av manglende detaljeringsgrad (uspesifiserte kostnader). Påfølgende usikkerhetsanalyse er en systematisk, kvalitativ og kvantitativ, gjennomgang av prosjektets usikkerhetsbilde. Concreto benytter i sine usikkerhetsanalyser begrep og metodikk i samsvar med Finansdepartementets veiledere.

Grunnlaget for usikkerhetsanalysen er etablert gjennom en kollektiv prosess (gruppeprosess). Etter gruppeprosessen har Concreto gjort sine selvstendige sluttvurderinger og foretatt statistiske analyser som grunnlag for utarbeidelse av denne rapporten. I løpet av kostnadsberegningsprosessen har det blitt avholdt møter med EBY, PBE og BYM. Innspill til usikkerhetsanalysen ble inkludert gjennom en gruppeprosess hvor disse etatene deltok.



Figur 1 Tiltakskart Storo og Lillo

Tabell 1 Tiltaksliste

Tiltaks- nr.	Type	Tiltak
1.1	Gate	Vitaminveien
1.2	Gate	Sandakerveien og Nycoveien
1.3	Gate	Hans Nielsen Hauges gate
1.4	Gate	Grefsenveien
1.4.1	Gate	Trikkeskinner i Grefsenveien
1.5	Gate	Kristoffer Aamots gate
1.6	Gate	Birch Reichenwalds gate
1.7	Gate	Treschows gate
1.8	Gate	Gunnar Schjelderups vei
1.9	Gate	Ny gate bak Storo senteret
1.10	Gate	Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei
1.11	Gate	Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole
2.1	Tur-/gang-/sykkelvei	Gang-/sykkelforbindelse fra Torshovdalen
2.2	Tur-/gang-/sykkelvei	Grønne forbindelser/nettverk sør for Vitaminveien
2.3	Tur-/gang-/sykkelvei	Gang-/sykkelforbindelse under Ring 3 og jernbanen
2.4	Tur-/gang-/sykkelvei	Gang- og sykkelbro over Kristoffer Aamots gate
2.5	Tur-/gang-/sykkelvei	Gang-/sykkelforbindelse i sør, v/Akerselva, Jerusalem bru
2.6	Tur-/gang-/sykkelvei	Koble elvepromenaden mot Nydalen
2.7	Tur-/gang-/sykkelvei	Gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien
2.8	Tur-/gang-/sykkelvei	Gangforbindelse til Akerselva fra Lillo gård
2.9	Tur-/gang-/sykkelvei	Gang- og sykkelforbindelse fra bro over Kr. Aamots gt til Lillo gård
2.10	Tur-/gang-/sykkelvei	Kryssing under Gjøvikbanen
2.11	Tur-/gang-/sykkelvei	Gangforbindelse mellom Vitaminveien og gate bak Storo senteret
3.1	Park/torg/plass	Storokrysset
3.2	Park/torg/plass	Nordpolen
3.3	Park/torg/plass	Vitaminparken
3.4	Park/torg/plass	Park på østsiden av Grefsenveien
3.5	Park/torg/plass	Lillo gård
3.6	Park/torg/plass	Nycoplassen
3.7	Park/torg/plass	Nordre Åsen gård
3.8	Park/torg/plass	Kinoplassen
3.9	Park/torg/plass	Grefsen stasjonsby plass
3.10	Park/torg/plass	Skolegård Fernanda Nissens skole

Tiltakene 3.8, 3.9 og 3.10 er allerede sikret eller opparbeidet. Disse er likevel inkludert i kostnadsberegningen, slik at de totale kostnadene for planområdet gjenspeiler alle tiltak, uavhengig av planstatus.

3 Kostnadsberegning

Det er utarbeidet en grunnkalkyle av entreprisekostnad for alle tiltak. Følgende generelle forutsetninger gjelder for kalkyle av alle tiltakene:

- Entreprenørens rigg- og driftskostnader er inkludert.
- Byggherrens generelle og spesielle kostnader er behandlet som egne kostnadselementer.
- Den nye oppbyggingen av arealer er beregnet i henhold til normaler og praksis fra Statens vegvesen og BYM, og inkluderer:
 - Fjerning av eventuelt eksisterende asfalt.
 - Utgraving av en blanding av ren (50 %), lett forurenset (47 %) og sterkt forurenset (3 %) gravemasse.
 - Det er medregnet etablering av trau, nytt forsterkningslag av kult samt avretting av forsterkningslag på alle trafikkarealer, unntatt gater som nylig er etablert eller rehabilitert.
 - Bærelag og dekke er inkludert i henhold til overflatens funksjon.
 - Alle kjøreareal er asfaltert, uavhengig av standard.
 - Gangareal er hovedsakelig beregnet som asfaltert, i og med at det er normal standard som er gjeldende for nærmest samtlige tiltak. Likevel har det gjennom gruppeprosessen kommet frem at gatene er tenkt etablert med bykvaliteter og noe høyere standard enn hva tiltakslisten gir grunnlag for. Enkelte gater er derfor beregnet med dyrere dekke enn asfalt, og dette er spesifisert i de respektive tiltakenes avsnitt i kapittel 3.1.
- Utforming av tiltakene er i overensstemmelse med tiltakslistens føringer for normal og høy standard. Disse føringene gir imidlertid 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, møblement og universell utforming. Utfallsrommet er imidlertid størst for tiltak av høy kvalitet, noe det er svært få av i denne tiltakslisten. Usikkerhet som følger av mulighetsrommet for utforming er vurdert i den påfølgende usikkerhetsanalysen.
- Kostnader i forbindelse med rivning av eksisterende bygg og klargjøring av tomt er ikke medregnet, med unntak av ovennevnte asfaltfjerning.
- Det er antatt kostnadspålegg i forbindelse med:

○ entreprenørens rigg og drift:	25 %
○ anleggsveger, midlertidig trafikkavvikling o.l.:	10 %
○ fjerning og flytting av kabler og utstyr:	5 %

Unntakene er Birch-Reichenwalds gate (tiltak 1.6), Gunnar Schjelderups vei (tiltak 1.8), og tiltakene 1.9-1.11, hvor det antas mindre kostnader knyttet til anleggsveger og midlertidig trafikkavvikling, og dette påslaget er derfor satt til 5 %. For Vitaminveien (tiltak 1.1) og Kristoffer Aamots gate (tiltak 1.5), er påslaget antatt høyere, og satt til 20 %. Unntaket gjelder også for tiltak 2.4 og 2.10, hvor kostnader til rigg og drift er 30 %, fjerning og flytting av kabler og utstyr 10 %, og anleggsveger og midlertidig trafikkavvikling er skjønnsmessig vurdert.
- Alle tiltak inkluderer nytt belysningsanlegg.
- Det er lagt inn kostnader for overvannshåndtering for gater og tur-/gang-/sykkelveier.

- I enkelte gater er det lagt til kostnader for å dekke trikke- og bussholdeplasser. Disse vil bli forskjellige og individuelt tilpasset avhengig av hvilke gater de ligger i og hvilke linjer som frekventerer der, men i kalkylen er en gjennomsnittlig utforming med opphøyd, steinlagt fortau benyttet.
- Kostnader til møblering o.l. er høyere for parker og plasser enn for veier og gang- og sykkelveier.
- Grunnervervskostander er ikke medregnet.
- Prisnivå pr. oktober 2014. Kalkyle og usikkerhetsanalyse ble opprinnelig utarbeidet og utført i juni 2015, men kostnadene er i ettertid faktormessig justert fra juni til januar 2016. Prisjusteringen er gjort med utgangspunkt Statistisk sentralbyrås Byggekostnadsindeks for veganlegg, som var på 2,1 % fra 2. kvartal 2014 til 2. kvartal 2015.
- Alle beløp er eksklusive merverdiavgift
- Finansieringskostnader er ikke medregnet.

3.1 Tiltaksgruppe 1 – Gater

3.1.1 Tiltak 1.1 – Vitaminveien

Gaten har relativt ny veioverbygning, og det er derfor forutsatt at det på kjørebanelen (kjøre- og sykkel felt) er tilstrekkelig med reasfaltering. Det er tatt høyde for noe gravearbeid i forbindelse med tilpasning av kjørefelter, rabatter og gangfelt, samt for at nivåforskjeller i veien må utjevnes. For å gjenspeile disse mulige justeringene, er det i grunnkalkylen lagt inn kostnader til utjevning av høyder, og det er medregnet at 10 % av kjørebanelen må bygges opp fra grunnen. Fortau og grøntareal graves ut og bygges som nytt anlegg. Det er medregnet kostnad til smågatestein til midtrabatt, kostnad til to bussholdeplasser, og det er lagt inn kostnader til en eventuell etablering av lyskryss der det i dag er rundkjøringer. Det er sannsynlig at det i denne gaten vil velges materialer som er i øvre kostnadssjikt av hva «normal standard» tilsier, og at kostnader vil tilkomme på bakgrunn av dette. Dette momentet er hensyntatt i usikkerhetsanalysen.

3.1.2 Tiltak 1.2 – Sandakerveien og Nycoveien

Gaten er utformet ulikt nord og sør for Birch-Reichenwalds gate. I sør er den utformet med et parkeringsfelt i tillegg til de to kjørefeltene, mens det i nord er kun to kjørefelt, og dermed ikke parkeringsfelt. I tabell 2 er det angitt en generell utforming for begge strekningene, men i kalkylen er de beregnet forskjellig. Det er medregnet kostnad til to bussholdeplasser.

3.1.3 Tiltak 1.3 – Hans Nielsen Hauges gate

Denne gaten er kostnadsberegnet med to kjørefelt, samt tosidig sykkel felt, fortau og trekker.

3.1.4 Tiltak 1.4 – Grefsenveien

I denne veien er trikk plassmessig hensyntatt i kostnadsberegning av veioppbygning, men selve trikkesporet er kostnadsberegnet separat, i tiltak 1.4.1. På tiltak 1.4 er det medregnet ett trikke-/busstopp langs strekningen, i tillegg til ny overvannshåndtering.

3.1.4.1 Tiltak 1.4.1 – Trikkeskinner i Grefsenveien

Trikkeskinnene i Grefsenveien er beregnet som dobbeltspor, og kostnader til fundament, kontaktledning og kabeltrasé er medregnet.

3.1.5 Tiltak 1.5 – Kristoffer Aamots gate

Det antas at kjørebanelen på dette tiltaket kun har behov for reasfaltering, mens fortau og planterekker bygges opp fra grunnen. Over Akerselven går veien på bro, og for å oppnå ønsket bredde slik at tverrsnitt får plass til to kjørebaneler, tosidig sykkelvei og tosidig fortau, er det beregnet kostnader til breddeutvidelse av broen. Påbyggets bredde er 3 m, hvilket tilsvarer et fortau på nordre side av vegbanen. Det er i tillegg medregnet kostnad til to bussholdeplasser.

3.1.6 Tiltak 1.6 – Birch-Reichenwalds gate

Gaten utformes med tosidig fortau og plantefelt. Noe grøntareal blir stående igjen fra allerede eksisterende forhager o.l., som befinner seg utenfor vegens tverrsnitt.

3.1.7 Tiltak 1.7 – Treschows gate

Langs denne strekningen er det medregnet én bussholdeplass. For øvrig består gaten av tosidig fortau og sykkelvei, samt én trekkere og et felt til gateparkering.

3.1.8 Tiltak 1.8 – Gunnar Schjelderups vei

Fra snuplassen og opp mot Ring 3 skal det anlegges en helt ny vei. Veibredden på denne strekningen omfatter to eksisterende mindre veier, som i dag ligger på ulike høyder. Hvordan denne veistrekningen skal løses teknisk, slik at både visjonen om en trygg skolevei og adkomst til omkringliggende eiendommer ivaretas, er foreløpig ikke avklart. Kostnadene knyttet til dette tiltaket vil derfor være sterkt korrelert med hvilke løsninger som velges, noe som vil tas inn i usikkerhetsanalysen.

3.1.9 Tiltak 1.9 – Ny gate bak Storosenteret

Hele veistrekningen er kostnadsberegnet, inkludert allerede sikret strekning bak Vitaminveien 11. Det er ikke tenkt at denne veien skal være en gjennomkjøring, og den er derfor ikke koblet på Vitaminveien i øst. Det er i dagens situasjon høydeforskjeller og bygningsmessige konstruksjoner som gjør det vanskelig å se hvordan gaten skal etableres. Området er imidlertid et transformasjonsområde, noe som fører til at disse utfordringene sannsynligvis løses gjennom fremtidige reguleringer og utbygginger. Det er kostnadsberegnet tosidig fortau, samt én planterekke og ny overvannshåndtering.

3.1.10 Tiltak 1.10 – Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei

Denne veien er for smal til at tverrsnittet kan inkludere sykkelvei, og veioverflaten består derfor av kun kjørebane og fortau.

3.1.11 Tiltak 1.11 – Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole

Nedre del av veien er tenkt å være et gatetun. Antatt lengde for dette er 40 m. Strekningen som ikke er gatetun er for smal til at tverrsnittet kan inkludere egne sykkelfelt.

Tabell 2 Utforming gater (Kjørebane inkluderer felt for bil og sykkel)

	Bredde tverr- snitt [m]	Asfalt fortau [m]	Asfalt kjøre- bane [m]	Plante- felt [m]	Antall tre- rekker	Antall holde- plasser
1.1 Vitaminveien	20,5	5	10,5	5	2	2
1.2 Sandakerveien og Nycoveien*	20,5	5,5	12,5	2,5	1	2
1.3 Hans Nielsen Hauges gate	20,5	5	10,5	5	2	0
1.4 Grefsenveien	19	5,5	11	2,5	1	1
1.4.1 Trikkeskinner i Grefsenveien	-	-	-	-	-	-
1.5 Kristoffer Aamots gate*	18,5	5,5	10,5	2,5	1	2
1.6 Birch Reichenwalds gate	16	5	6	5	2	0
1.7 Treschows gate	20,5	6	12,5	2	1	1
1.8 Gunnar Schjelderups vei	12	6	6	0	0	0
1.9 Ny gate bak Storosenteret	12	5	6	1	1	0
1.10 Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei	12	6	6	0	0	0
1.11 Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole*	12	6	6	0	0	0

[Tabell 2 viser én mulig løsning for utforming, gitt handlingsrommet i tiltakslisten]

[* Angir tiltak som består av flere ulike utforminger i kostnadsberegningene, men som er listet opp med én generell utforming i tabellen.]

Tabell 3 Entreprenørkostnader gater – basiskostnad for usikkerhetsanalyse

	Lengde [m]	Mengde [m ²]	Enhetspris [kr/m ²]	Entreprenørkostnad [kr]
1.1 Vitaminveien	430	8 815	3 630	31 996 090
1.2 Sandakerveien og Nycoveien	600	11 800	3 534	41 704 760
1.3 Hans Nielsen Hauges gate	380	7 790	3 418	26 626 038
1.4 Grefsenveien	600	11 400	3 766	42 934 044
1.4.1 Trikkeskinner i Grefsenveien	600	-		45 548 862
1.5 Kristoffer Aamots gate	650	12 025	2 772	33 338 409
1.6 Birch Reichenwalds gate	400	6 400	3 707	23 723 187
1.7 Treschows gate	720	14 760	3 393	50 079 811
1.8 Gunnar Schjelderups vei	330	3 960	3 290	13 027 868
1.9 Ny gate bak Storosenteret	580	6 960	3 984	27 726 829
1.10 Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei	200	2 400	3 497	8 392 397
1.11 Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole	200	2 400	3 725	8 940 269

3.2 Tiltaksgruppe 2 – Tur-, gang- og sykkelveier

3.2.1 Tiltak 2.1 – Forbindelse fra Torshovdalen

Dette er en gang- og sykkelvei på fem meters bredde fordelt på 3 m sykkelvei og 2 m fortau. Det er lagt til grunn at tilliggende grøntareal opparbeides som del av de respektive utbyggingstiltak langs gang- og sykkelveien.

3.2.2 Tiltak 2.2 – Indre nettverk sør for Vitaminveien

Veien som går parallelt med Vitaminparken vil ha samme utforming som tiltak 2.1, mens de øvrige grenene er kostnadsberegnet med 2 m grus og 3 m plantefelt i tverrsnittet.

3.2.3 Tiltak 2.3 – Oppgradering av gang-/sykkelvei under Ring 3

Tiltaket omfatter koblingen fra Hans Nielsen Hauges gate i vest, til Muselunden på andre siden av trikkeskinnene. Gangfelt over vei og skinner er lagt med smågatestein, hvilket utgjør ca. 30 m av lengden. Det er medregnet ekstra kostnader for å sikre en god belysning under veibroen.

3.2.4 Tiltak 2.4 – Gangbro over Kristoffer Aamots gate

Gangbroen er kostnadsberegnet som en alminnelig gang-/sykkelbro i betong, inklusive landkar og fundamenteringer på begge sider. Tilhørende veianlegg antas dekket av andre tiltak og er ikke inkludert i kostnadsberegningen. Rekkverk og belysning er medregnet.

Politiets Sikkerhetstjeneste, som blir nærmeste nabo til broen, har innsigelser mot broen. Kalkylen inkluderer ikke eventuelle sikkerhetstiltak på broen eller nabobygningers fasader.

3.2.5 Tiltak 2.5 – Gang-/sykkelforbindelse i sør, v/Akerselva

I dette tverrsnittet er kun fortau og plantefelt inkludert. Området for dette tiltaket har innslag av bratt, ulendt terreng, samt bygninger og areal som sannsynligvis er verneverdige. Det er derfor lagt til ekstra kostnader for å kunne ta hensyn til utfordringene dette gir i form av terrengomforming, eventuell bygging av mur eller tilsvarende.

3.2.6 Tiltak 2.6 – Kobling av elvepromenaden mot Nydalen

Tverrsnittet består av grusvei med beplantning.

3.2.7 Tiltak 2.7 – Forbindelse Gunnar Schjelderups vei/Sandakerveien

Tiltaket består av 3 m fortau. Det er ikke avsatt areal til hverken plantefelt eller trær.

3.2.8 Tiltak 2.8 – Forbindelse Lillo gård/Akerselva

Forbindelsen er kostnadsberegnet som en gangvei, og det er ikke rom i tverrsnittet for hverken plantefelt eller trær.

3.2.9 Tiltak 2.9 – Gangvei mot bro over Kristoffer Aamots gate

Tiltakets tverrsnitt består av 3 m sykkelvei og 2 m fortau. Det er ikke rom i tverrsnittet for hverken plantefelt eller trær.

3.2.10 Tiltak 2.10 – Kryssing under Gjøvikbanen

Eksisterende bro over Ring 3 skal beholdes, og tiltak 2.10 skal være en forlengelse av denne broens funksjon, ved å være en undergang under jernbaneskinnene som går parallelt med Ring 3.

Forbindelsen vil således bli en ny kobling mellom Storo mot Grefsen.

Det vil bli nødvendig med en omfattende rampeløsning, for at undergangen under skinnene skal kunne kobles på den eksisterende rampen fra gangbroen og gang-/sykkelforbindelsen langs Ring 3. Det legges til grunn at denne rampen må etableres med konstruksjoner som sikrer stabilitet både mot Gjøvikbanen og Ring 3. Det er for øvrig regnet med vesentlige kostnader til å opprettholde trafikk og alle jernbanetekniske anlegg i forbindelse med etablering av kulvertkryssing under banen. Den totale lengden av tiltaket, inkludert ramping på begge sider, er 80 m.

3.2.11 Tiltak 2.11 – Gangforbindelse mellom Vitaminveien og gate bak Storosenteret

Koblingen mellom Vitaminveien og den nye gaten bak Storosenteret er kostnadsberegnet som en 5 m bred gangvei.

Tabell 4 Utforming tur-, gang- og sykkelveier

	Bredde tverr- snitt [m]	Asfalt fortau [m]	Grus fortau [m]	Sykkel- felt [m]	Plante- felt [m]	Antall tre- rekker
2.1 Forbindelse fra Torshovdalen	5	2	0	3	0	0
2.2 Indre nettverk sør for Vitaminveien*	5	0	2	0	3	1
2.3 Oppgradering av gang-/sykkelvei under ring 3	5	2	0	3	0	0
2.4 Gangbro over Kristoffer Aamots gate	5	2	0	3	0	0
2.5 Gang-/sykkelforbindelse i sør, v/Akerselva	5	2	0	0	0	0
2.6 Kobling av elvepromenaden mot Nydalen	5	0	2	0	3	0
2.7 Forbindelse Gunnar Schjelderups vei/Sandakerveien	3	3	0	0	3	0
2.8 Forbindelse Lillo gård/Akerselva	3	3	0	0	0	0
2.9 Gangvei mot bro over Kristoffer Aamots gate	5	2	0	3	0	0
2.10 Kryssing under Gjøvikbanen	5	2	0	3	0	0
2.11 Gangforbindelse mellom Vitaminveien og gate bak Storosenteret	5	5	0	0	0	0

[Tabell 4 viser én mulig løsning for utforming, gitt handlingsrommet i tiltakslisten]

[* Angir tiltak som består av flere ulike utforminger i kostnadsberegningene, men som er listet opp med én generell utforming i tabellen.]

GA
AY

Tabell 5 Entreprensekostnader tur-, gang- og sykkelveier – basiskostnader før usikkerhetsanalyse

	Lengde [m]	Mengde [m ²]	Enhetspris [kr/m ²]	Entreprensekostnad [kr]
2.1 Forbindelse fra Torshovdalen	900	4 500	3 373	15 178 131
2.2 Indre nettverk sør for Vitaminveien	1 090	5 450	4 488	24 460 275
2.3 Oppgradering av gang-/sykkelvei under ring 3	60	300	6 309	1 892 572
2.4 Gangbro over Kristoffer Aamots gate	60	300	28 549	8 564 788
2.5 Gang-/sykkelforbindelse i sør, v/Akerselva	270	1 350	7 231	9 762 322
2.6 Kobling av elvepromenaden mot Nydalen	50	250	4 640	1 159 888
2.7 Forbindelse Gunnar Schjelderups vei/Sandakerveien	190	570	2 926	1 668 043
2.8 Forbindelse Lillo gård/Akerselva	390	1 950	2 926	3 423 878
2.9 Gangvei mot bro over Kristoffer Aamots gate	150	750	2 658	1 993 857
2.10 Kryssing under Gjøvikbanen	80	400	39 554	15 821 735
2.11 Gangforbindelse mellom Vitaminveien og gate bak Storosenteret	130	5	3 350	2 177 304



lu
APD

3.3 Tiltaksgruppe 3 – Plasser og torg

3.3.1 Tiltak 3.1 – Storokrysset

Tiltaket omfatter plassen ved nedgangen til T-banen på Storo-siden av krysset. Det er mulig nedgangen på andre siden av krysset også skal inkluderes i tiltaket, men foreløpig er det kun kostnadsberegnet de 1 000 m² som befinner seg på førstnevnte side.

3.3.2 Tiltak 3.2 – Nordpolen

Grøntområdet som allerede ligger i tiltaksområdet skal bevares, og i tillegg skal det anlegges mer grøntareal på andre siden av Sandakerveien. En del av tiltaket skal fungere som «fortaustorg» eller brede fortau. Det er medregnet kostnader knyttet til et fordrøyningsbasseng i forbindelse med dette tiltaket.

3.3.3 Tiltak 3.3 – Vitaminparken

Kostnader knyttet til eventuell klargjøring av tomt er ikke inkludert i grunnkalkylen, som nevnt i kapittel 3. Parken er kostnadsberegnet som et grønt tiltak, med nesten utelukkende plen og beplantning på det oppgitte arealet. Tiltaket inkluderer trær, beplantning og belysning. Gangveifunksjonene i tilknytning til parken er håndtert i tiltak 2.2.

3.3.4 Tiltak 3.4 – Park Grefsenveien

Tiltaket er kostnadsberegnet som en park med så mye grønt-elementer som mulig. Det er inkludert trær, beplantning og belysning.

3.3.5 Tiltak 3.5 – Lillo gård

Tiltaket er kostnadsberegnet som en plass med mye natursteinsbelegning.

3.3.6 Tiltak 3.6 – Nycoplassen

Dette tiltaket er kostnadsberegnet som en plass med natursteindekke. Det er også inkludert elementer av plantefelt og trær, samt belysning.

3.3.7 Tiltak 3.7 – Nordre Aasen gård

Tiltaket er kostnadsberegnet som et torg med bruk av natursteindekke, og innslag av plantefelt og trær.

3.3.8 Tiltak 3.8 – Kinoparken

Dette tiltaket er kostnadsberegnet som et torg med bruk av natursteindekke, og innslag av plantefelt og trær. Kinoplassen er allerede sikret opparbeidelse gjennom en vedtatt reguleringsplan.

3.3.9 Tiltak 3.9 – Grefsen stasjonsby

Tiltaket er i løpet av kalkylearbeidet blitt beskrevet som et offentlig område som skal fungere dels som torg og lekeplass. Grefsen stasjonsby er allerede sikret opparbeidelse gjennom en vedtatt reguleringsplan.

3.3.10 Tiltak 3.10 – Fernanda Nissen skole

Tiltaket er i løpet av kalkylearbeidet blitt beskrevet som et parkområde i tilknytning til Fernanda Nissen skole. Parken er allerede sikret opparbeidelse gjennom en vedtatt reguleringsplan.

Tabell 6 Utforming plasser og torg –basiskostnader før usikkerhetsanalyse

	Areal [m ²]	Andel asfalt	Andel natur- stein	Andel grus	Andel plante- felt	Plen
3.1 Storokrysset	1 000	0	80 %	0	20 %	0
3.2 Nordpolen	2 000	0	25 %	0	10 %	40 %
3.3 Vitaminparken	5 000	0	5 %	0	10 %	85 %
3.4 Park Grefsenveien	2 000	0	5 %	0	10 %	85 %
3.5 Lillo gård	2 400	0	80 %	0	20 %	0
3.6 Nycoplassen	1 000	0	80 %	0	20 %	0
3.7 Nordre Aasen gård	1 000	0	80 %	0	20 %	0
3.8 Kinoparken	1 400	0	80 %	0	20 %	0
3.9 Grefsen stasjonsby	1 225	20 %	20 %	40 %	20 %	0
3.10 Fernanda Nissen skole	2 000	0	0	20 %	10 %	70 %

[Tabell 6 viser én mulig løsning for utforming, gitt handlingsrommet i tiltakslisten]

Tabell 7 Entreprensekostnader plasser og torg

	Mengde [m ²]	Enhetspris [kr/m ²]	Entreprensekostnad [kr]
3.1 Storokrysset	1 000	5 364	5 363 676
3.2 Nordpolen	2 000	3 995	7 989 894
3.3 Vitaminparken	5 000	1 894	9 470 558
3.4 Park Grefsenveien	2 000	2 138	4 275 294
3.5 Lillo gård	2 400	3 002	7 204 794
3.6 Nycoplassen	1 000	4 552	4 551 891
3.7 Nordre Aasen gård	1 000	3 523	3 523 094
3.8 Kinoparken	1 400	4 029	5 640 433
3.9 Grefsen stasjonsby	1 225	2 959	3 624 192
3.10 Fernanda Nissen skole	2 000	2 270	4 540 210

3.4 Sum entreprisekostnader

Tabell 8 Entreprisekostnader gruppert

Tiltaksgruppe	[kr]
Gater	354 038 564
Tur-, gang- og sykkelveier	86 102 793
Plasser og torg	56 184 035
Sum	496 325 392

3.5 Generelle kostnader

Kostnader til planprosesser og prosjektutvikling er knyttet til tiltakshavers egen administrasjon, arkitekter og rådgivers ytelse og eventuelle gebyrer i forbindelse med programmering, plan- og reguleringsarbeider og prosjektsamordning, - styring og -utvikling, frem til vedtatt reguleringsplan for de respektive tiltak.

Kostnader til prosjektering omfatter aktuelle rådgivere innen arkitektur, bygge- og anleggsteknikk og tekniske fag i forbindelse med utarbeidelse av detaljert arbeidsgrunnlag basert på vedtatte reguleringsplaner. Kostnader til byggeledelse omfatter tiltakshavers ledelse (intern byggherreadministrasjon), prosjektledelse, byggeledelse, bikostnader og gebyrer forbundet med gjennomføringen av de respektive tiltak. Kostnadsberegning er basert på Concretos skjønn og erfaringer fra BYM.

Tabell 9 Generelle kostnader

Generelle kostnader	Størrelse	Kostnad
Planprosesser og prosjektutvikling	5 %	24 816 270
Detaljprosjektering og byggeledelse	15 %	74 448 809
Totalsum		595 590 470

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'A' and a smaller signature below it.

4 Analyse av usikkerhetene

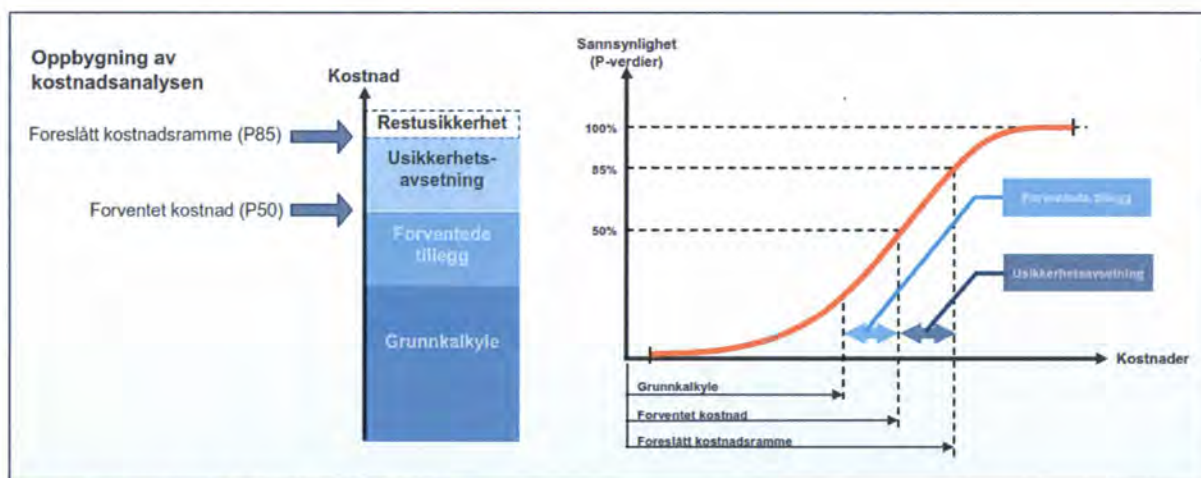
Usikkerhetsanalysen tar utgangspunkt i metodikk beskrevet i Finansdepartementets veiledere for kvalitetssikring av offentlige investeringsprosjekt. Denne metodikken er anerkjent for beregning av usikkerhet i store og komplekse investeringsprosjekter og vurderes derfor som godt egnet. Det er benyttet trepunktsestimater, Monte Carlo-simulering og PERT-sannsynlighetsfordeling for å beregne forventet verdi og risikoanslag for estimatusikkerhet og usikkerhetsfaktorer.

Usikkerhet er drøftet som i form av to atskilte element:

- Estimatusikkerhet, som viser pris- og mengdeusikkerhet, slik tiltakslisten definerer kalkyleelementene. Estimatusikkerhet er knyttet til usikkerhet i mengder og enhetspriser innenfor det tiltaket som er prosjektert, slik tiltakslisten foreligger og innen den markedssituasjonen som gjelder per i dag. Øvrige usikkerheter som kan påvirke samlet prosjektkostnad føres som usikkerhetsfaktorer.
- Usikkerhetsfaktorer, som fanger opp usikkerheter i tiltakene utover hva som er fanget opp av grunnkalkylen og estimatusikkerheten. Dette kan for eksempel være forhold knyttet til gjennomføringsrisikoen, som kan kostnadsberegnes.

Usikkerhetsfaktorer og trepunktsestimater (10/90) er basert på ekspertvurderinger med referanse til lignende oppdrag¹. Ekspertvurderingene er foretatt gjennom en gruppeprosess med deltakende aktører fra EBY, PBE og BYM.

Den kvantitative delen av analysen er basert på vurderinger og anslag av trepunktsestimater som fremkom gjennom nevnte gruppeprosess. Som et resultat av endring i tiltakslisten har Concreto i etterkant korrigert trepunktsestimatene på enkelte av tiltakspostene og usikkerhetsfaktorene. Korrigeringene er basert på faglig skjønn og erfaring.



Figur 2 Veileder KVV i Oslo kommune (24.11.2011)

¹ Eksempelvis utbygging av Ensjø bydel, samt usikkerhetsanalyse av VPOR for Vollebakk og VPOR for Løren og Økern

4.1 Usikkerhetsfaktorer

Følgende generelle usikkerhetsforhold knyttet til tiltakene er identifisert og behandlet gjennom gruppeprosessen:

U1	Gjennomføring, fremdrift / finansiering		
Definisjon	Den konsekvens tidsplan for gjennomføring av tiltakene har på kostnadene.		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Utfordring	Usikkert når reguleringsplaner som utløser tiltak vil komme til utførelse.		
Situasjon	Tiltaksområdet er avslutningsfasen av et utbyggingsområde. Flertallet av tiltakene vil komme fortløpende som følge av ulike reguleringsplaner.		
Tripplestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,95	1,00	1,05
	Optimal planmessig utførelse av tiltakene, med tanke på rekkefølge og samtidighet.	Som antatt	Diskontinuerlig gjennomføring og perioder med stor samtidighet.
Tiltak	God dialog med grunneiere, slik at det sikres en langvarig horisont på tiltak. Entydige utbyggingsavtaler som underbygger forutsigbar finansiering. Optimal innfasing av evt. kommunalt finansierte tiltak.		

U2	Organisering		
Definisjon	Den konsekvens prosjektets organisering har på kostnadene.		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Utfordring	Intern organisering av prosjektet, samt ivaretagelse av eksterne aktører og interessenter. Sikre kompetanse og kontinuitet i prosjektorganisasjon. Mange prosjekteiere.		
Situasjon	Mulighet for å sikre kontinuitet ved å benytte prosjektorganisasjon med erfaring fra tidligere utbyggingsområder, som f.eks. Ensjø, Vollebekk og Løren.		
Tripplestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,95	1,00	1,05
	Ved god prosjektorganisering kan kostnadene reduseres. Dette innebærer god samhandling mellom involverte etater og private utbyggere, løsningsorientert prosjektstyring og gode beslutningsprosesser.	Som antatt	Dersom prosjektet ikke organiseres på en hensiktsmessig måte vil kostnadene påvirkes negativt. Dette kan bero på dårlig relasjonsutvikling, lite samhandling, interessekonflikter, suboptimalisering og dårlige beslutningsprosesser.
Tiltak	Etablere prosjektorganisasjon i god tid før gjennomføring. Definere forpliktende tiltak for relasjonsutvikling og samhandling i utbyggingsavtaler. Tilstrebe kontinuitet i prosjekteiers bemanning og styring av bydelsutviklingen.		

U3	Løsningsvalg, ambisjon, nye og endrede krav		
Definisjon	Den konsekvens den videre planprosessen, detaljering, løsningsvalg og ambisjonsnivå kan ha på prosjektets kostnader. Likeledes inngår de konsekvensene endring i tekniske krav og forskrifter fra myndigheter vil ha på prosjektets kostnader.		
Påvirker	Alle kostnadselementer		
Utfordring	Uteglemte behov og detaljer. Endring i ambisjonsnivå, kravspesifikasjon. Erfaring tilsier at både nye brukerkrav og myndighetskrav fører med seg ekstrakostnader for byggeprosjekter.		
Situasjon	Mer sannsynlig at det vil komme en økning i kompliserende elementer og andre oppgraderinger. Grunnkalkylen er veldig restriktiv.		
Tripplestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,96	1,00	1,08
	Det er i liten grad rom for å utarbeide løsninger og gjøre materialvalg som er enklere og rimeligere enn kalkulert, uten at dette strider med føringene i tiltakslisten. Mulige endringer av aktørenes ønsker og behov kan virke kostnadsbesparende.	Som antatt	Interessekonflikter avdekkes gjennom behandling av reguleringsplaner. Trafikale hensyn kan kreve endrede løsninger. Overvannshåndtering viser seg å være mer komplisert enn antatt. Mulige endringer av aktørenes ønsker og behov kan virke kostnadsdrivende.
Tiltak	Definere incentivordninger i utbyggingsavtaler som sikrer målrettet planlegging og gjennomføring av alle tiltak. Sikre tverrfaglige planutviklings- og prosjekteringsforum der involverte kommunale etater og private utbyggere i samhandling kan identifisere og påvirke kostnadskritiske beslutninger tidligst mulig.		

U4	Grunnforhold, bygningsrester		
Definisjon	Den konsekvens det kan få dersom grunnforholdene avviker fra forutsetningene, samt usikkerhet knyttet til fjerning av bygningsrester over og under bakkenivå.		
Påvirker	Alle kostnadselementer.		
Utfordring	Omfang forurensning og forurensningsgrad. Dårlig underbygning kan kreve grunnforsterkninger.		
Situasjon	Ingen grunn til å tro at grunnforholdene er verre eller mer tilgriset innenfor dette planområdet enn andre tilsvarende planområder.		
Tripplestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,99	1,00	1,02
	Vesentlig mindre forurensset enn antatt.	Som antatt.	Større omfang av bygningsrester og enda høyere



Handwritten signature and initials in blue ink.

	Intern utnyttelse av gravemasser.		forurensningsomfang/-grad enn antatt.
Tiltak	Vurdere ulike strategier for implementering av krav til klargjøring av grunn som stilles til disposisjon for offentlige rom.		

U5	Marked		
Definisjon	Den konsekvens konjunktursvingninger i entreprenørmarkedet (både med tanke på ytelser og materialer) har på kostnadene. Endring i markedsmessige forhold kan påvirke pris og/eller tilgang på materialer, arbeidskraft og kapital. Samfunnsøkonomisk og markedsmessig verdi på ulike tiltak kan også endres over tid.		
Påvirker	Alle kostnader		
Utfordring	Lang tidshorisont og eksterne faktorer som ikke kan påvirkes.		
Situasjon	Det meste av utbyggingsplanene knyttet til tiltakslisten vil realiseres med planarbeider som enten er igangsatt eller allerede regulert, slik at tidshorisonten ikke er uoverskuelig.		
Tripplestimat	Best	Sannsynlig	Verst
	0,98	1,00	1,03
	Som antatt		
Tiltak	Utarbeide en robust kontraktstrategi som gir fleksibilitet til optimal behandling av svingninger i entreprenørmarkedet og eiendomsmarkedet. Vurdere bruk av realytelser fra private utbyggere for overføring av risiko knyttet til markedssvingninger.		

U6	Omgivelser/Naboer/Grensesnitt		
Definisjon	Hensyn til omgivelser, naboer, samt ferdigstilte og pågående utbyggingsprosjekter.		
Påvirker	Alle kostnadselementer.		
Utfordring	Urbant område med en blanding av bolig, næring og offentlige formål medfører at mange må tas hensyn til.		
Situasjon	Transformasjonsområde hvor delområder er i ulike utbyggingsfaser. Ingen konflikter har p.t. utmerket seg som kompliserende for denne usikkerhetsfaktoren.		
Trippel-estimat	Best	Sannsynlig	Verst
	1,00	1,00	1,02
	Som antatt	Oppdelingen av tiltak i området skaper større komplikasjoner enn antatt. Sannsynlig at det må tas mer hensyn til naboer og omgivelser, spesielt med hensyn til trafikale omlegginger.	Oppdelingen av tiltak i området skaper større komplikasjoner enn antatt. Sannsynlig at det må tas mer hensyn til naboer og omgivelser, spesielt med hensyn til trafikale omlegginger.
Tiltak	God planlegging av rekkefølge og gjennomføring av aktiviteter. Snarest mulig identifisere behov for grunnavståelse, kartlegge mulige virkninger hos naboer og drøfte forebyggende/korrigerende tiltak.		

4.2 Beregningsresultat

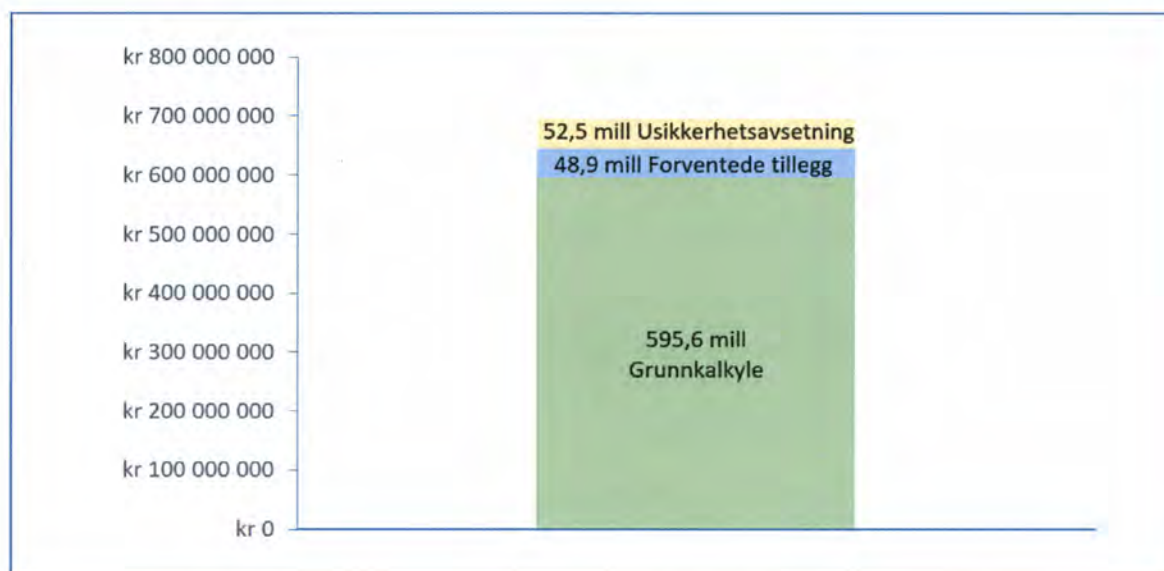
I tråd med *Veileder nr. 2 Felles begrepsapparat KS2* fra Finansdepartementet er det beregnet forventet tillegg, styringsramme (P50), usikkerhetsavsetning, samt kostnadsramme (P85). Verdiene er fremstilt i Tabell 10 og Figur 3.

4.2.1 Grunnkalkyle, styringsramme (P50) og kostnadsramme (P85)

Grunnkalkylen er beregnet på bakgrunn av den grunnleggende kostnadskalkylen og omfatter alle kostnadstiltak definert i tiltaksliste fra EBY. Prosjektets styringsramme (P50) er beregnet til 644,5 mill. kr, noe som gir et forventet kostnadstillegg på 8,2 %. Som følge av anslått estimatusikkerhet og de definerte usikkerhetsfaktorene fremkommer en usikkerhetsavsetning på 8,1 %, noe som resulterer i en kostnadsramme (P85) på 697,0 mill. kr.

Tabell 10 Nøkkelverdier

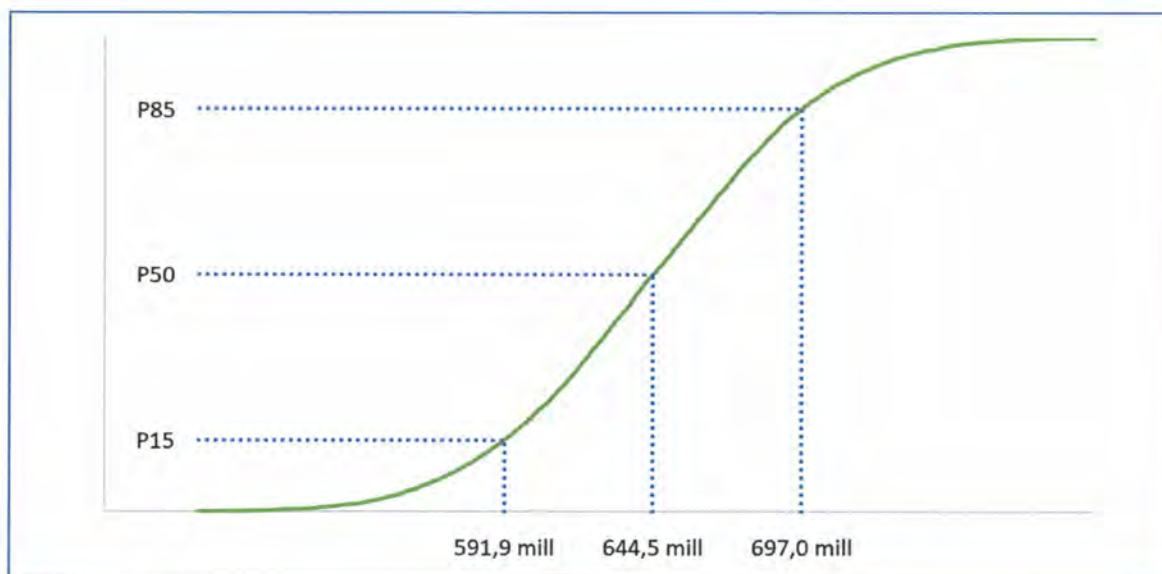
Grunnkalkyle	595,6 mill.	
Forventede tillegg	48,9 mill.	8,2 %
P50 (Styringsramme)	644,5 mill.	
Usikkerhetsavsetning	52,5 mill.	8,1 %
P85 (Kostnadsramme)	697,0 mill.	



Figur 3 Nøkkelverdier stablet

4.2.2 Akkumulert sannsynlighetsfordeling (S-kurve)

Figur 4 viser prosjektets S-kurve. I denne sammenheng viser S-kurven estimert sannsynlighet for at man klarer å gjennomføre prosjektet innenfor en gitt kostnadsramme. Verdiene på y-aksen er percentiler, og i figuren vises P15, P50 og P85. Intervallet mellom P15 og P85 tilsier at kostnadene for prosjektet vil med 70 % sannsynlighet ligge mellom 592 og 697 mill. kr.



Figur 4 S-kurve

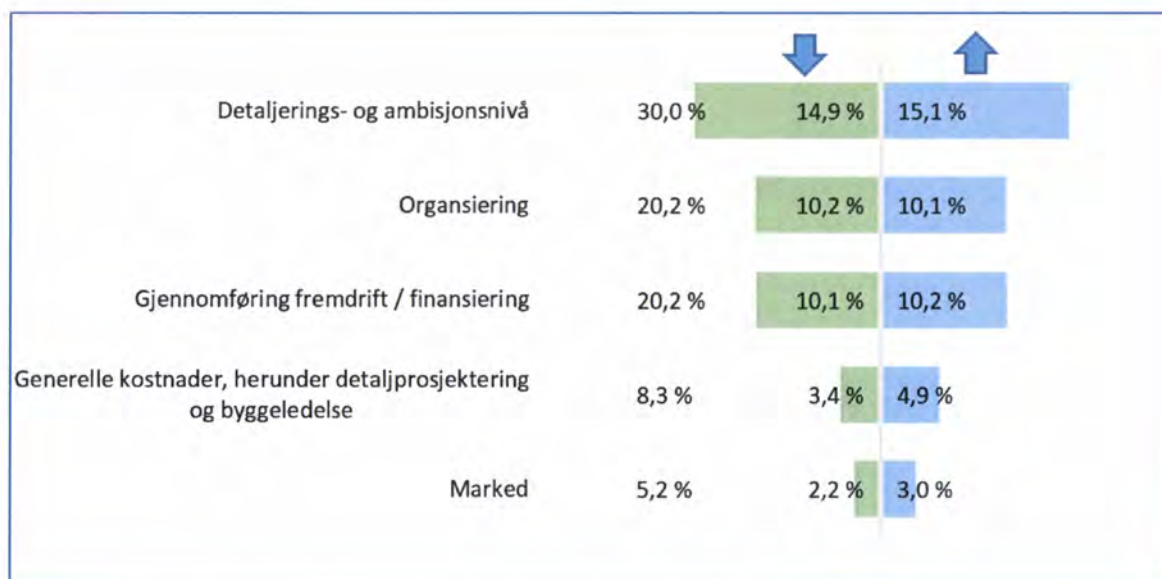
4.2.3 Tornadodiagram

Tornadodiagrammet i Figur 5 viser hvilke usikkerhetsfaktorer og kostnadselementer som i størst grad påvirker den totale usikkerheten i prosjektet. Usikkerhet er her definert som varians i de ulike tiltakene/faktorene. Prosentene til høyre (blå stolper) viser i hvilken grad tiltaket/faktoren vil medføre en *økning* i totalkostnaden. Prosentene på venstre side (grønne stolper) forteller i hvilken grad tiltaket/faktoren kan medføre en *reduksjon* i prosjektets totalkostnad. Den totale påvirkningen per tiltak/faktor er beregnet i kolonnen til venstre.

Det fremkommer av Figur 5 at «Detaljerings- og ambisjonsnivå» og «Organisering», samlet utgjør omtrent 50 % av den totale usikkerheten i prosjektet. Dette er faktorer som kan påvirkes og styres internt og bør derfor vies ekstra oppmerksomhet i både planleggings- og gjennomføringsfasen.

CG

AM



Figur 5 Tornadodiagram

Gy
AD



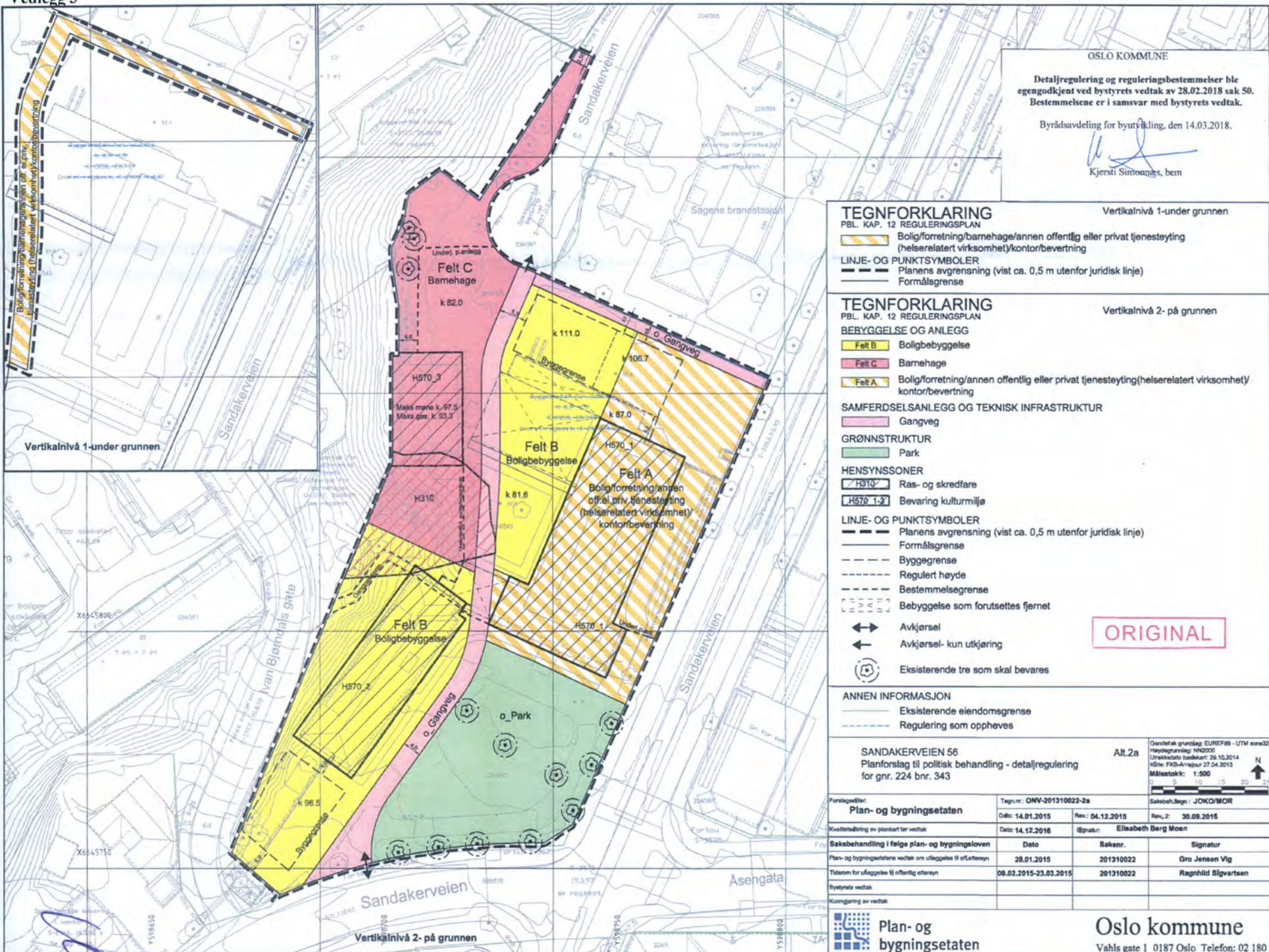
4.2.4 Kostnad per tiltak

Tabell 11 viser styringsrammen fordelt på de enkelte tiltakene. Bidrag fra usikkerhetsfaktorene og de generelle kostnadene til de forventede tilleggene er forholdsmessig fordelt på tiltakene, og gir P50-verdi per tiltak. Byggherrekostnader er inkludert. Kostnadmessige virkninger av de generelle usikkerhetsforhold er fordelt basert på hvert tiltaks forventede kostnad, uten nærmere vurderinger av usikkerhetsforholdenes mulige virkninger i de respektive tiltak.

Tabell 11 Forventede kostnader

Tiltaks- nr.	Tiltak	Forventet kostnad (P50) [MNOK]
1.1	Vitaminveien	52,7
1.2	Sandakerveien og Nycoveien	53,1
1.3	Hans Nielsen Hauges gate	33,9
1.4	Grefsenveien	54,7
1.4.1	Trikkeskinner i Grefsenveien	56,8
1.5	Kristoffer Aamots gate	43,3
1.6	Birch Reichenwalds gate	30,2
1.7	Treschows gate	63,7
1.8	Gunnar Schjelderups vei	16,9
1.9	Ny gate bak Storosenteret	36,0
1.10	Ny gate sørøst for boligområdet i Gunnar Schjelderups vei	10,7
1.11	Sandakerveien forbi Fernanda Nissen skole	11,6
2.1	Gang-/sykkelforbindelse fra Torshovdalen	18,9
2.2	Grønne forbindelser/nettverk sør for Vitaminveien	30,5
2.3	Gang-/sykkelforbindelse under Ring 3 og jernbanen	2,4
2.4	Gang- og sykkelbro over Kristoffer Aamots gate	11,1
2.5	Gang-/sykkelforbindelse i sør, v/Akerselva, Jerusalem bru	12,7
2.6	Koble elvepromenaden mot Nydalen	1,4
2.7	Gangforbindelse mellom Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien	2,1
2.8	Gangforbindelse til Akerselva fra Lillo gård	4,3
2.9	Gang- og sykkelforbindelse fra bro over Kr. Aamots gt til Lillo gård	2,5
2.10	Kryssing under Gjøvikbanen	22,2
2.11	Gangforbindelse mellom Vitaminveien og gate bak Storosenteret	2,7
3.1	Storokrysset	6,7
3.2	Nordpolen	10,0
3.3	Vitaminparken	11,8
3.4	Park på østsiden av Grefsenveien	5,3
3.5	Lillo gård	9,0
3.6	Nycoplassen	5,7
3.7	Nordre Åsen gård	4,4
3.8	Kinoplassen	7,0
3.9	Grefsen stasjonsby plass	4,5
3.10	Skolegård Fernanda Nissens skole	5,7

Vedlegg 3



Vedlegg 4

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 56

Gnr. 224, bnr. 343

S-4995
Vedtakssaker: 28.02.2018

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201310022 – 2a, datert 14.01.2015 og sist revidert 30.09.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – Felt B

- Barnehage – Felt C

- Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsesrelatert virksomhet)/kontor/bevertning – Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gangvei

Grønnstruktur

- Park

Hensynssoner

- Ras- og skredfare

H 310

- Bevaring kulturmiljø

H 570

§ 3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak, skal det redegjøres for hvordan tilstand på tilstøtende eksisterende bebyggelse er dokumentert, hvordan fundamenter på eksisterende bebyggelse blir ivaretatt og hvilke avbøtende tiltak som iverksettes i anleggsperioden og permanent.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal søknad om ansvarsrett for geoteknikk være vedlagt. Geoteknikk skal være ansvarsbelagt senest ved rammetillatelse.

Det skal dokumenteres at fjellforankringen til spuntvegger i Ivan Bjørndals gate ikke blir skadet/påvirket av fundamentering og øvrige tiltak.

Kvalitetsprogram for miljø og energi/Miljøoppfølgingsprogram.

Sammen med søknad om [ramme]tillatelse 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.

Rapportering på måloppnåelse skal innsendes ved søknad om igangsetting og brukstillatelse/ferdigattest. Rapportering kan deles opp der det naturlig er knyttet til de ulike igangsettingstillatelser. Før det gis ferdigattest for siste bygg, skal sluttrapport for miljøoppfølgingsprogram være innsendt og behandlet.

M

AD

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en skiltplan.

3.2 Utnyttelse

Tillatt areal skal ikke overstige $BRA = 15\,550\text{ m}^2$ inkludert bebyggelse som bevares.

Arealer under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter og høyere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

I Felt A tillates inntil 500 m^2 BRA forretningsareal og /eller bevertning i 1. etasje.

I tillegg tillates det innpasset inntil 700 m^2 BRA næringsareal (kontor / tjenesteyting-helserelatert virksomhet) i sokkeletasje i høyblokka og 200 m^2 BRA i sokkeletasje i bygning mellom høyblokka og Sagene brannstasjon.

I Felt C tillates det innpasset inntil 900 m^2 BRA barnehage.

3.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrenser for garasjekjeller, samt innenfor regulerte maksimale høyder som vist på plankartet.

Vest i planområdet, mellom Laboremus og Administrasjonsbygget skal det opparbeides trapp/gangforbindelse ned til eiendomsgrensen ved Ivan Bjørndals gate. Det tillates 3 meter avvik utenfor bestemmelsesgrense som vist i plankart.

Rekkverk på takterrasser skal trekkes inn fra gesims tilsvarende rekkverkets høyde over gesims.

Spunt for bygging av nytt underjordisk anlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk anlegg.

Nedkjøringsrampe til garasjekjeller mot Sandakerveien tillates overbygget med tak/lokk, utenfor byggegrense, innenfor planområdet.

Terrengtrapper og terrengforstøtninger/murer tillates oppført med maksimum høyde 1,5 meter over eksisterende terreng, utenfor byggegrenser innenfor planområdet.

Balkonger på all ny bebyggelse kan krage ut over vegglinn med inntil 2 meter. For nybygg i nord, kan balkonger også tillates utkraget med inntil 1m ut over byggegrense mot øst, sør og vest.

Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal høyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 3,6 meter.

Det tillates ikke tekniske- eller andre takoppbygg på bygget mellom Høyblokka og ny boligblokk i felt A. Maksimal gesimshøyde for bygget er angitt på plankartet.

3.4 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. På nybygg og eksisterende høyblokk skal det etableres grønne tak i form av sedumtak, takhager og takterrasser med høy arkitektonisk og bruksmessig kvalitet. Volumoppbygningen av nybyggene skal følge variasjon i høyder som vist på plankartet. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming. Ny bebyggelse skal ha fasader i puss/ tegl med innslag av glass og treverk. Farge og materialbruk skal være dempet og tydelig definert.

Lokk mellom Høyblokka, Sandakerveien og Sagene brannstasjon, skal utformes som bygulv med innslag av trær og danne gode overganger mellom Høyblokkas 1. etasje og fortau langs Sandakerveien. Ved hjørnet nordøst ved Sagene brannstasjon og fortau Sandakerveien, skal lokk/bygulv være utformet med trinnfri adkomst til Høyblokka og ny boligblokk.

3.5 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være:

maks 35 % leiligheter med 35- 50 m² BRA

minst 40 % leiligheter med over 80 m² BRA hvor inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord/ nordøst.

3.6 Uteoppholdsarealer

Utendørs felles oppholdsarealer i tilknytning til boliger skal utgjøre minimum 16 % av totalt m² BRA bolig. Av disse skal minimum 60 % være på bakkeplan, med god bruksmessig kvalitet. Det tillates private soner ved boliger i 1. etasje med inntil 2,5 meter fra veggliv.

Utomhusarealer skal sikres med lekeapparater, møblering, beplantning og belysning.

Felles uteareal skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

Der det etableres utearealer over underliggende parkeringskjeller / konstruksjoner skal det sikres vekstlag for beplantning med minimum 50 cm tykkelse. Minst 15 % av området skal sikres vekstlag med minst 80 cm, for beplantning av mindre trær og busker.

§ 4 Barnehage

Barnehagen skal ha uteoppholdsareal på minimum 14,5 m² per barn. Utenom barnehagens åpningstid, skal uteoppholdsarealet være tilgjengelig for allmennheten. Uteoppholdsarealene skal i sin helhet gis et grønt preg og minimum 40 % av de totale uteområdene skal ha vegetasjonsdekke. Der det anlegges harde flater i lekeområder, skal disse ha dekke av naturmaterialer som tre, alternativt asfalt eller gummi, med forskriftsmessig bærelag og underbygging. I trapper og ramper kan det benyttes naturstein og betong som overflate. I tillegg tillates kanter eller gjerder til sikring av lekeområder der dette er påkrevet. Disse kantene skal ha reglementert høyde, og de skal utformes slik at de i størst mulig grad fremstår som integrert del av terreng/lekeplass. Utomhusarealer skal sikres med lekeapparater, møblering, beplantning og belysning. Der det etableres utearealer over underliggende parkeringskjeller / konstruksjoner skal det sikres vekstlag for beplantning med minimum 50 cm tykkelse.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gangvei

Gangveier skal være offentlige og skal opparbeides som vist på plankart.

§ 6 Grønnstruktur – park

Parken skal være offentlig og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan / landskapsplan, med beplantning, lekeapparater, møblering og belysning.

Ferdselsbelysningen skal sikre opplevelsen av trygghet ved å belyse mennesker i full høyde. Den supplerende belysningen skal skape rommelighet og identitet. Ferdselsbelysning og belysning i åpne områder skal være nedadrettet.

Det tillates kjøring fra avkjørsel i syd og over park for adkomst til parkeringskjeller. Kjørevei over parken skal plasseres mot øst og syd og følge trerekke langs fortauet til Sandakerveien. Kjørevei skal utformes for lav hastighet og slik at sikkerhet for gående og syklende ivaretas best mulig.

Det skal etableres en enkel gangforbindelse gjennom parken fra krysset Åsengata x Sandakerveien sydøst til regulert gangvei ved parkens nordvestre hjørne.

§ 7 Trær som skal bevares

Trær markert på plankartet skal bevares. Øvrige trær skal tilstrebes bevart. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan som viser hvordan trærne skal beskyttes i anleggsperioden og permanent. Dersom trærne må fjernes på grunn av dokumentert elde eller sykdom, skal de erstattes med nye trær av samme sort.

Eventuell felling av trær i planområdet skal gjennomføres i perioden august–mars, utenfor fuglenes hekketid.

§ 8 Hensynssone- Ras- og skredfare H310

Hensynssone- Faresone H310 – Ras- og skredfare

- Høydeforskjellen/stigningsvinkelen på skråningen må reduseres. Enten ved å grave av toppen og senke terrenget i øvre del, eller ved å etablere en mur og motfylling i nedre del av skråningen, slik at stigningsvinkelen reduseres og massene stabiliseres.

§ 9 Hensynssone- Bevaring kulturmiljø H570

9.1 Generelt

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

9.2 Hensynssone- Bevaring kulturmiljø H570 1 (Høyblokken)

Høyblokka tillates ikke revet, flyttet eller fjernet.

Følgende endringer tillates utført i fasader/ tak innenfor Hensynssone H570_1:

- Det tillates endringer for tilpasning til plan- og bygningslovens krav til universell utforming eller tilgjengelighet og brukbarhet. Endringene skal tilpasses det opprinnelige arkitektoniske uttrykket og skal være i begrenset omfang, løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Det tillates fasadeendringer i forbindelse med etablering av inntrukne franske balkonger. Utearealer for leilighetene i høyblokka skal holdes innenfor eksisterende fasadeliv.

Det opprinnelige brystningsfeltets arkitektoniske uttrykk skal videreføres i nye

rekkverk. Det tillates enkle håndløpere eller tilsvarende for å tilfredsstille krav til rekkverkets høyde.

- Det tillates fasadeendringer i deler av høyblokkas nord og vestfasade, der eksisterende bygg og nybygg bygges sammen.
- Det tillates endringer i høyblokkas utforming på 1. etasje plan for å tilpasse arealene til ny bruk. Eksempler på dette er vindusåpning endret til døråpning for ny adkomst og tilsvarende i begrenset omfang. Løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Vinduene kan byttes, og skal da erstattes med vinduer som sikrer et helhetlig vindusuttrykk tilpasset den verneverdige bebyggelsen. Dimensjonene på rammene som er synlige i fasaden må være identiske med de opprinnelige vinduene.
- Nødvendige konstruktive endringer i takoppbygning og bærekonstruksjon tillates så lenge eksisterende uttrykk i eksteriør opprettholdes.
- Det tillates underbygget parkeringskjeller innenfor Hensynssone H570.1
- Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates overbygget.
- Det skal etableres grønne tak i form av sedumtak, takhager og takterrasser med høy arkitektonisk og bruksmessig kvalitet. Rekkverk på takterrasser skal trekkes inn fra gesims minst tilsvarende rekkverkets høyde over gesims.
- Det tillates mindre påbygg i forbindelse med utgang til takterrasse og lignende.

9.3 Hensynssone- Bevaring kulturmiljø H570_2 (Administrasjonsbygget)

Administrasjonsbygget tillates ikke revet, fjernet, flyttet, påbygget eller tilbygget.

Følgende endringer tillates utført i fasader/ tak innenfor Hensynssone H570_2:

- Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som f.eks. vinduer, dører, kledning, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.
- Det tillates endringer for tilpasning til plan- og bygningslovens krav til universell utforming eller tilgjengelighet og brukbarhet. Endringene skal være i begrenset omfang og løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Det tillates mindre fasadeendringer i forbindelse med endret bruk av bygget. Fasadeendringene skal tilpasses bygningens struktur og rytme. Endringene skal være i begrenset omfang og løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Det tillates etablert overlysvinduer i eksisterende takflate mot øst og vest. Overlysvinduer skal følge samme vinkel som takflaten og tilpasses vindusrytme i underliggende fasade. Eksisterende overlysvinduer og overlysvinduer som vist i originale tegninger gir prinsipp for plassering og utforming av nye vinduer.
- Vinduer i takoppløft mot vest tillates skiftet ut. Nye vinduer i takoppløftet skal ha et uttrykk tilpasset bygningens opprinnelige arkitektoniske uttrykk.

9.4 Hensynssone- Bevaring kulturmiljø H570_3 (Laboremus - barnehage)

Laboremus tillates ikke revet, fjernet, flyttet, påbygget eller tilbygget.

Følgende endringer tillates utført i fasader/ tak innenfor Hensynssone H570_3:

- Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som f.eks. vinduer, dører, kledning, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.
- Det tillates endringer for tilpasning til plan- og bygningslovens krav til universell utforming eller tilgjengelighet og brukbarhet. Endringene skal være i begrenset omfang og løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.

- Etablering av heis skal tilstrebes innenfor eksisterende bygningsvolum og takform. Det kan aksepteres brudd i takflaten, dersom heis må føres opp til loft. Takoppbygg skal plasseres på østsiden av mønet og materialbruk må være tilpasset.
- Det tillates mindre fasadeendringer i forbindelse med endret bruk av bygget. Fasadeendringene skal tilpasses bygningens struktur og rytme. Endringene skal være i begrenset omfang og løsninger som ivaretar vernehensyn best mulig skal tilstrebes.
- Nye adkomstløsninger tillates. Adkomstløsninger skal utformes og møte terreng og bygning på en god måte.
- En ny åpning i fasaden / adkomst som gir trinnfri adkomst til bygget tillates. Åpningen skal fortrinnsvis utformes som en utvidelse av eksisterende vindusåpning.
- Det tillates etablert overlysvinduer i eksisterende takflate mot nordøst og sørvest. Overlysvinduer skal følge samme vinkel som takflaten og tilpasses vindusrytme og format i underliggende fasade.

§ 10 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til parkeringskjeller og barnehage skal være mot Sandakerveien i sør som vist med pil på plankartet.

Bringing og henting av barn skal være via parkeringskjeller, med korttidsparkering og snumulighet.

Det tillates ikke innkjøring til området fra nord. For kjøretøyer for varelevering og renovasjonskjøretøyer med mer, tillates det gjennomkjøring med utkjørsel mot nord som vist med pil på plankartet.

§ 11 Parkering

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

Bil:

0,4 plasser per 100 m² BRA bolig

5,4 plasser per 1000 m² BRA forretning

1,2 plasser per 1000 m² BRA annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsesrelatert virksomhet)

1,2 plasser per 1000 m² BRA kontor

0 plasser per 10 seter bevertning

1 plasser per 10 årsverk barnehage

Sykkel:

3 plasser pr. 100 m² boligkompleks

18 plasser per 1000 m² BRA forretning

21 plasser per 1000 m² BRA annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsesrelatert virksomhet)

21 plasser per 1000 m² BRA kontor

6 plasser per 10 seter bevertning

6 plasser per 10 årsverk barnehage

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede. Parkering skal anlegges i parkeringskjeller. Det tillates inntil 5 parkeringsplasser på terreng. Av disse skal 2 plasser reserveres for bevegelseshemmede. Kjøreadkomst skal ha snumulighet i parkeringskjeller.

§ 12 Utomhusplan/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse/søknad om tillatelse, skal det innsendes utomhusplan/landskapsplan for byggeområder, gangveier og park i målestokk 1: 200. Utomhusplanen/landskapsplanen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, tykkelse på vekstlag, vegetasjon, bevaringsverdige og nye trær, leke- og oppholdsarealer, private soner, parkering, sykkelparkering, gangveier, trapp/gangforbindelse ned til eiendomsgrense til Ivan Bjørndals gate, gangforbindelse gjennom parken, oppsamlingsenheter for avfall, universell tilgjengelighet, oppstillingsplasser og kjøreveier for brannbiler, eventuell avskjerming mot støy og overvannshåndtering.

Utomhusplan/landskapsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse/tillatelse til tiltak. Før igangsettingstillatelse for utomhus/landskapsarbeider gis, skal bekreftelse på at Bymiljøetaten har godkjent byggeplaner for park og gangveier innsendes. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/landskapsplan før det kan gis brukstillatelse.

§ 13 Miljøkrav

13.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Det tillates avvik fra T-1442 der støytiltak kommer i konflikt med hensyn til åpenhet og fri ferdsel gjennom området. Avviket skal begrunnes i forbindelse med søknad om tiltak. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/12.

Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.

Minimum 80 % av uteoppholdsarealet for barnehagen skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/12, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler eller generer støy, skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.

13.2 Fjernvarme og tilrettelegging for vannbåren varme

Tiltak 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.

13.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs.

Åpne flerfunksjonelle løsninger som tilfører kvalitet i utearealene skal tilstrebes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tiliggende arealer.

Sammen med søknad om tiltak skal det:

- redegjøres for overvannshåndteringen, og valg av løsning skal begrunnes.
- utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak.

Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområdet tas i bruk.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

13.4 Ras og skredfare

Tomten og nærområdet skal sikres mot ras og setninger. Sikringstiltak omfatter blant annet at:

- Samtlige bygg fundamenteres på peler til berg for å hindre ytterligere belastning på skrånningen.

13.5 Tilrettelegging for lokal energiproduksjon

Det skal legges til rette for lokal energi produksjon/utveksling i tiltak innenfor området.

Energianlegg skal etableres og integreres i den arkitektoniske utformingen av tiltakene.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse for boliger gis, skal gamle Sandakerveien fra planområdet til krysset Gamle Sandakervei X Sandakerveien, ved Bjølsen valsemølle være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før brukstillatelse for boliger gis, skal vestre fortau i Sandakerveien være oppgradert eller sikret oppgradert fra Åsengata til krysset Gamle Sandakervei/Sandakerveien.

Før brukstillatelse til nybygg i nord og barnehage gis, skal offentlig gangveier (øst-vest) som vist i kartet være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for Høyblokka, skal offentlig gangvei (nord-sør) som vist i plankart være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan/Landskapsplan.

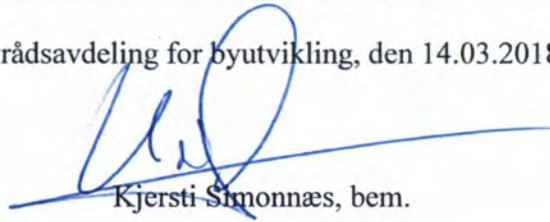
Før det gis brukstillatelse for Høyblokka, skal park som vist i plankart være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan/Landskapsplan.

Før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boliger i planområdet, skal det være gitt brukstillatelse for barnehagen.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på eiendommen skal Grefsenveien og Sandakerveien med trikk på strekningen fra Storo-krysset til krysset Sandakerveien- Åsengata være sikret opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 28.02.2018 sak 50.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

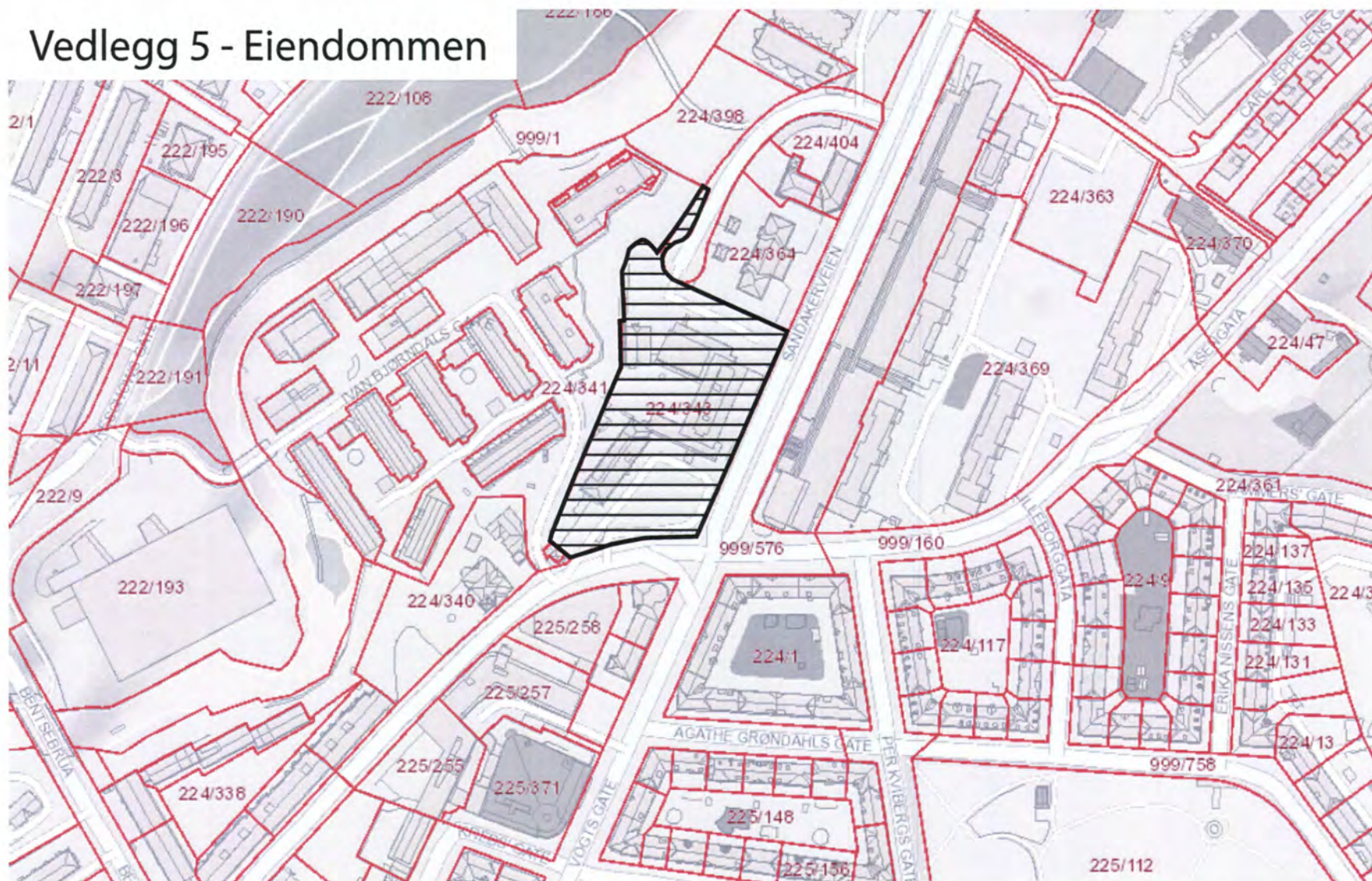
Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.03.2018

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Kjersti Simonnæs, bem.

A handwritten mark in blue ink, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.A small handwritten mark in blue ink, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

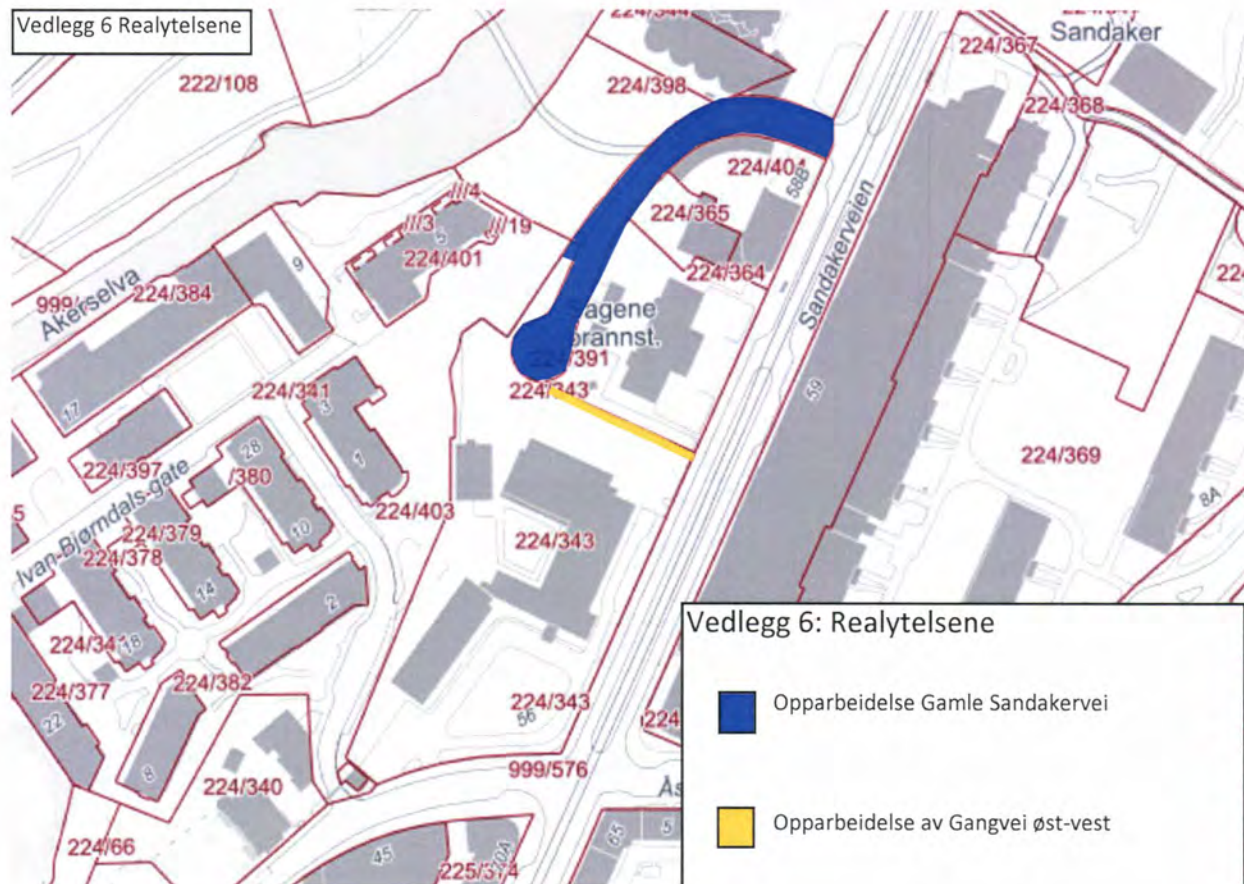
Vedlegg 5 - Eiendommen



aw

14

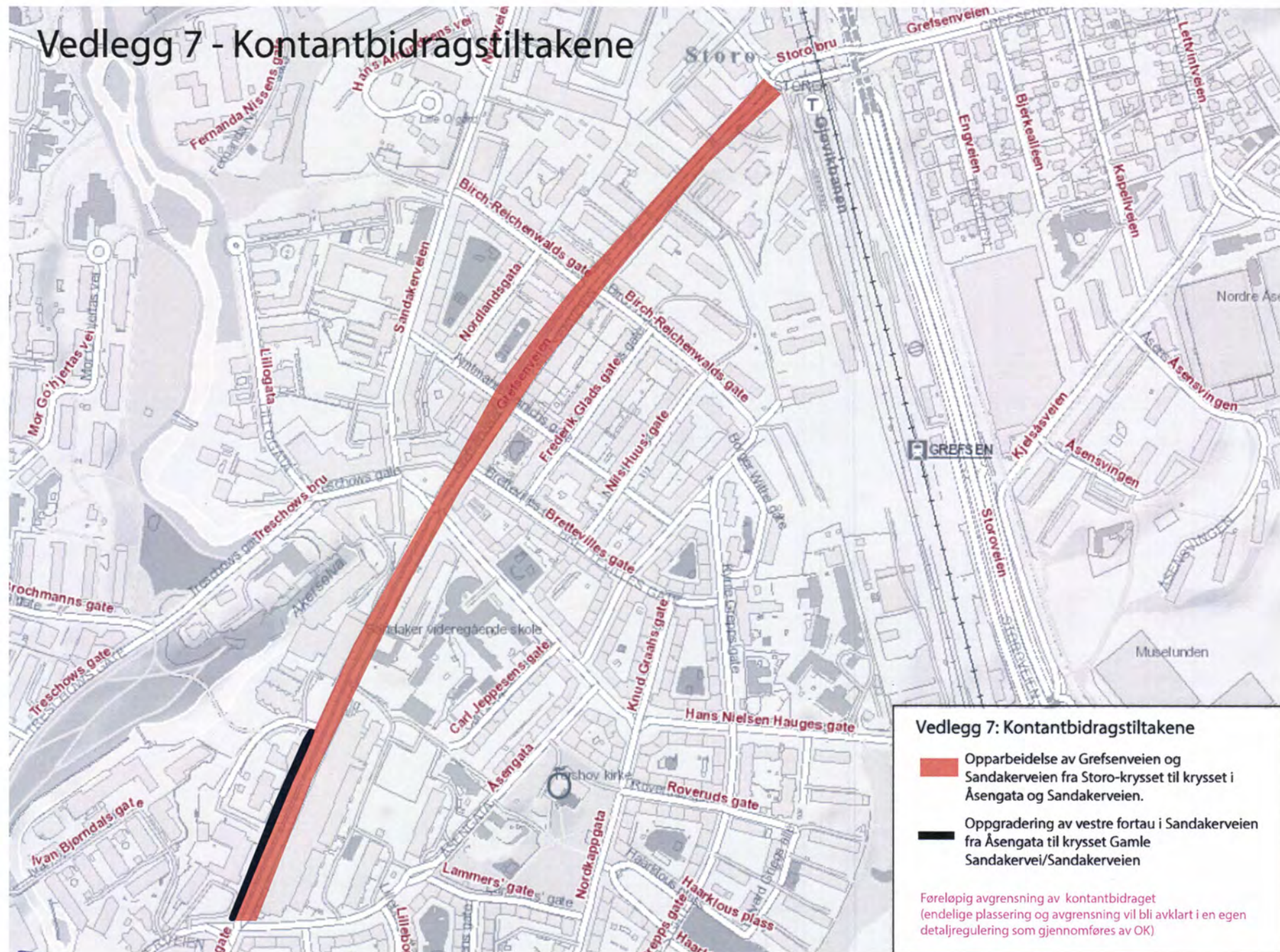
Vedlegg 6 Realytelsene



AV

AV

Vedlegg 7 - Kontantbidragstiltakene



Anleggsbidrag Sandakerveien 56

Alle tall per 2. kv 2020
(indeks 174,6)<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/bkianl>

Anleggsbidrag:	BRA/m2	Kr per BRA/m2	Anleggsbidrag	Kommentar
Belastbart areal	8,809	kr 1,776	kr 15,648,779	Se egen beregning av Belastbart areal

Realtylsene og Andre ytelser	m2	Kr per m2/stk	Sum	Kommentar
REALYTELSE Gamle Sandakerveien	1726	kr 4,400	kr 7,709,199	Omforent kostnadsanslag inkl. usikkerhstpslag basert på EBYs erfaringstall.
REALYTELSE Offentlig gangvei øst-vest	385	kr 3,045	kr 1,172,459	Omforent kostnadsanslag inkl. usikkerhstpslag basert på EBYs erfaringstall.
			kr 1,554,488	Tilpassing garasjetak under offentlig gangvei øst-vest. Omforent kostnadsanslag basert på innhentet kalkyle, tillagt 4 % for prosjektleidelse.
ANNEN YTELSE Park	922	kr 2,466	kr 2,273,391	Omforent kostnadsanslag inkl. usikkerhstpslag basert på EBYs erfaringstall.
ANNEN YTELSE Gangvei nord-sør	325	kr 3,461	kr 1,124,673	Omforent kostnadsanslag inkl. usikkerhstpslag basert på EBYs erfaringstall.
Total			kr 13,834,211	

kr 3,398,064

Kontantbidragstiltakene			Kommentar
Fortauet og Grefsenveien/Sandakerveien, jf. Reguleringsplanen § 14 andre og syvende ledd		kr 62,340,862	S. 24 i rapporten fra Concreto AS (som har tall fra oktober 2014, se s. 7)

Kontantbidrag:	Totalt anleggsbidrag	Fradrags Realtylsene og Andre ytelser	Totalt kontantbidrag	Kontantbidrag per Belastbart areal
	kr 15,648,779	kr 13,834,211	kr 1,814,568	kr 206

BYGG	BRA (m²)	Belastbart areal	
		BELASTNING (%)	BELASTBART AREAL
Blokk A	7638	50%	3819
Blokk A2	2956	100%	2956
Blokk B	1141	100%	1141
Blokk C	1530	50%	765
Blokk D - barnehage	650	0%	0
Bodareal blokk A	437	0%	0
Bod areal blokk B og C	255	50%	128
Garasje	1482	0%	0
Totalt			8,809

14

AD

As



Vedlegg 10



Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnr: 982 405 076
Navn/foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 56 AS
Forretningsadresse: Drammensveien 149A
0277 OSLO

Brønnøysundregistrene
06.05.2021

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673

CH

AD



Organisasjonsnummer: 982 405 076

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 12.09.2000

Registrert i
Foretaksregisteret: 11.10.2000

Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 56 AS

Forretningsadresse: Drammensveien 149A
0277 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Postadresse: c/o Orkla Eiendom AS
Postboks 423 Skøyen
0213 OSLO

Telefon: 22 54 40 00

E-postadresse: post@orklaeiendom.no

Aksjekapital NOK: 200 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Christian Gerhard Schøning

Styre:
Styrets leder: Gjert Brun
Bestumveien 76 A
0283 OSLO

Styremedlem: Anja Paulseth Dyrberg
Erik Bøhler

Varamedlem: Hans Olav Bjørk
Wigdis Rokseth Fastvold

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 976 389 387
ERNST & YOUNG AS
Dronning Eufemias gate 6A
0191 OSLO

Vedtektsfestet formål: Ervervelse, utvikling og
forvaltning av tomter og eiendom
for utleie og salg, samt drive slik
aktivitet som naturlig faller
innunder dette, herunder eie
andeler i andre selskaper med
tilsvarende eller tilknyttet
aktivitet.

Vedlegg 11

Ugjenkallelig generalfullmakt

Lilleborg AS, org. nr. NO 911 161 230, som hjemmelshaver til eiendommen

gnr. 224, bnr. 343 i Oslo kommune

og senere seksjoner / fradelte parseller fra denne eiendommen

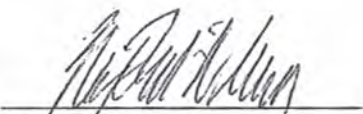
gir herved Sandakerveien 56 AS, org. nr. NO 982 405 076 ugjenkallelig fullmakt til å disponere over ovennevnte eiendom ved på våre vegne som hjemmelshaver å undertegne og samtykke til salgs-/utleieoppdrag, kjøpekontrakter/ avtaledokumenter, seksjonering/deling, rettighetserklæringer, pantsettelser samt ethvert nødvendig dokument i forbindelse med salg, utvikling og utbygging, jfr tgl. lov § 13.

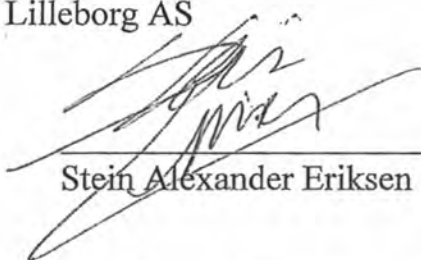
Fullmakten omfatter også rett til å motta salgsoppgjør.

Fullmakten kan transporteres.

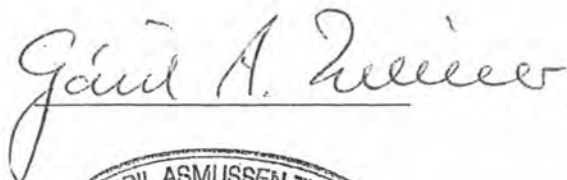
Oslo, den 26/10 2016

Lilleborg AS


Stig Ebert Nilssen

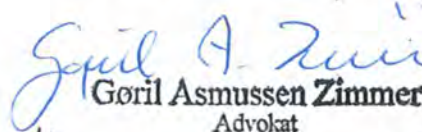

Stein Alexander Eriksen

Vi bekrefter at ovennevnte har undertegnet denne fullmakt i mitt/vårt nærvær, og at de er over 18 år. Vi er myndig og bosatt i Norge.





Riktig kopi bekreftes


Gøril Asmussen Zimmer
Advokat

9/11-2016
Fullmakten gjelder
forbatt. Gøril A. Zimmer

**PERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD PÅ GANGVEI OG PARK
PÅ GNR/BNR 224/343 I 0301 OSLO KOMMUNE**

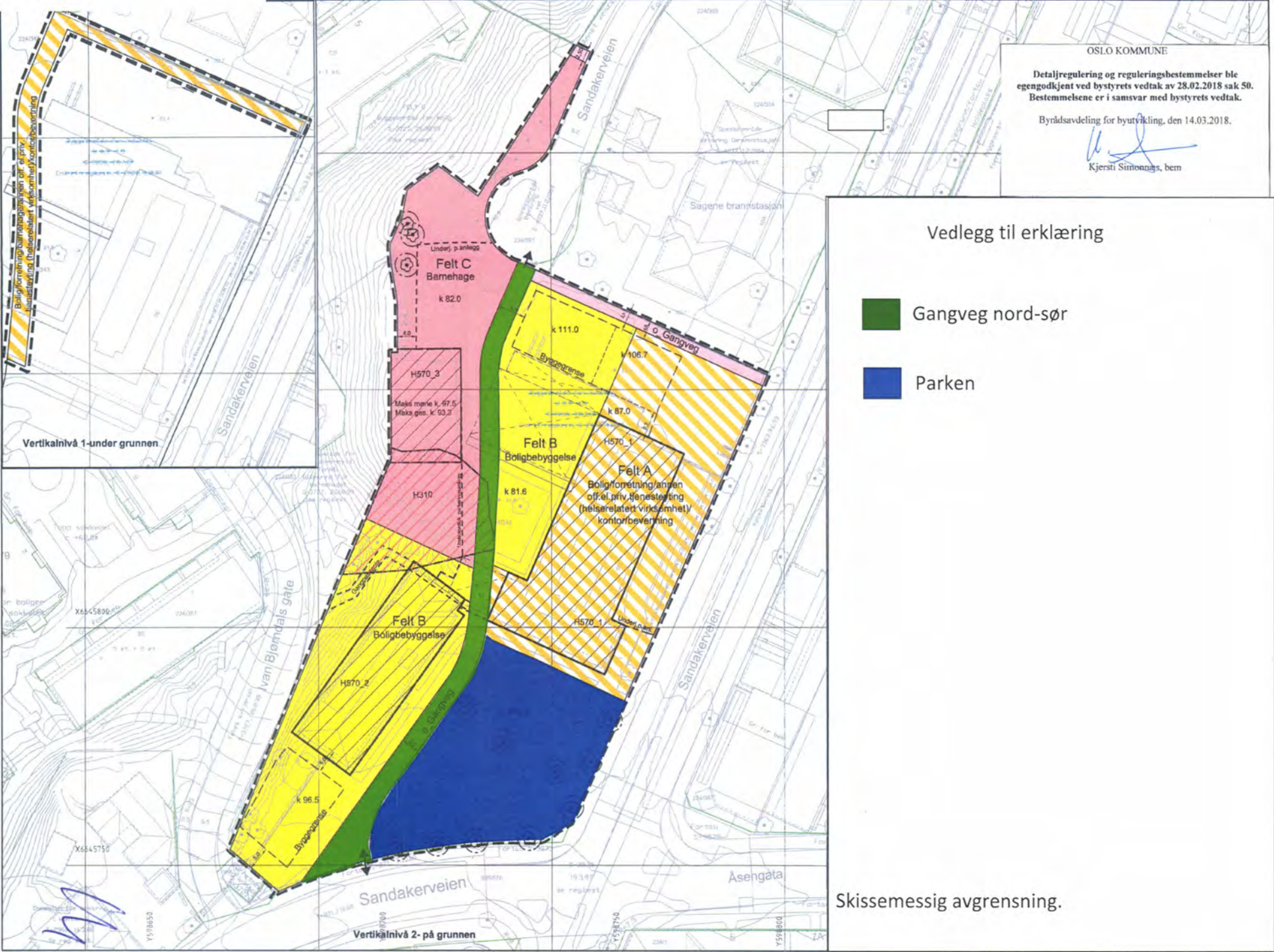
Som eier/hjemmelshaver til gnr/bnr 224/343 i 0301 Oslo kommune (**Eiendommen**) erkjenner undertegnede på egne og fremtidige eieres vegne følgende som heftelse på eiendommen:

1. Det skal opparbeides en gangvei og en park på Eiendommen, slik dette er markert i vedlagte reguleringsplankart (**Vedlegg 1**). Gangveien strekker seg fra Gamle Sandakerveien i nord til Sandakerveien i sør mellom Felt A, Felt B, Felt C og parken. Parken ligger i sydøstlig hjørne av Eiendommen, mot Sandakerveien.
2. Oslo Kommune (org.nr. 958 935 420) v/ Bymiljøetaten har rett til adkomst over gangveien og parken i forbindelse med drift og vedlikehold av offentlige tiltak i nærområdet.
3. Gangveien og parken skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
4. Gnr./bnr. 224/343 er ansvarlig for all drift og vedlikehold av gangveien og parken.
5. Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr/bnr 224/343 i 0301 Oslo kommune.
6. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune org.nr. 958 935 420.

Underskrifter til Hjemmelshaver for gnr/bnr 224/343 i 0301 Oslo kommune:

Vedlegg 1: Skisse



AVTALE OM ANSVAR OG VEDLIKEHOLD MELLOM ANLEGGSEIENDOM OG GRUNNEIENDOM

1. Parter:

[Utbygger] org. nr. xxx xxx xxx

[Adresse]

Epost-adresse

og,

Oslo kommune (OK), org.nr. 958 935 420

v. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

postmottak@eby.oslo.kommune.no

2. Eiendommene

Anleggseiendommen: Gnr. X bnr. Y i knr. 0301 Oslo kommune (X/Y)

Grunneiendommen: Gnr. Z bnr. Æ i 0301 Oslo kommune (Z/Æ)

3. Om anlegget:

Anleggseiendommen X/Y er et garasjeanlegg som er etablert helt/delvis under grunneiendommen Z/Æ som er et torg/park/fortausareal/gateareal.

Her tilpasser man beskrivelsen av den tjenende eiendommen og rettighetshavers eiendom til den faktiske situasjonen i den enkelte sak.

4. Ansvar for utvidet vedlikehold av grunneiendom

Eier av grunneiendommen skal ikke bli belastet med et utvidet vedlikehold av egen eiendom fordi anleggseiendommen er lokalisert under denne. Eier av grunneiendommen kan på 30 dagers skriftlig varsel kreve at slikt utvidet vedlikehold blir utført og bekostet av eier av anleggseiendommen. Dersom det utvidede vedlikeholdet ikke utføres innen rimelig tid, kan eier av grunneiendommen velge å utføre dette for eier av anleggseiendommen sin regning og risiko.

5. Adkomst og tillatelse til gravearbeid

Partene har etter skriftlig varsel gjensidig rett til adkomst over Eiendommene for å utøve nødvendig vedlikehold og reparasjoner av Eiendommene. Eier av anleggseiendommen må innhente samtykke fra eier av grunneiendommen før eventuell riving og annen omfattende ombygging av anleggseiendommen. Eier av grunneiendommen kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Eier av anleggseiendommen skal innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser, som arbeids- og gravetillatelse, ved vedlikeholds-, ombygging- eller annet reparasjonsarbeide som innebærer gravearbeid eller lignende på grunneiendommen. Kopi av søknaden skal sendes Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Eier av anleggseiendommen plikter å tilbakeføre grunneiendommen til samme standard så snart arbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid kan eier av grunneiendommen etter 30 dagers skriftlig varsel la tilbakeføringen utføres for eier av anleggseiendommen sin regning og risiko.

AS
AD

6. Varsel om tiltak

Dersom eier av grunneiendommen planlegger å utføre tiltak på anleggseiendommen som kan ha betydning for anleggseiendommen skal det gis minst 30 dagers skriftlig varsel om dette til eier av anleggseiendommen før tiltaket iverksettes.

Eier av grunneiendommen kan på 6 måneders skriftlig varsel kreve at eier av anleggseiendommen gjennomfører nødvendige beskyttelsestiltak på egen eiendom, dersom dette er påkrevd av hensyn til nødvendig ombygging, vedlikehold og reparasjoner av grunneiendommen. Eier av grunneiendommen eller OK for øvrig er ikke ansvarlig for kostnader som direkte eller indirekte måtte oppstå for eier av anleggseiendommen i denne sammenheng.

7. Ansvar

Eier av anleggseiendommen har, uten hensyn til skyld, ansvar overfor eier av grunneiendommen for alle skader på grunneiendommen (herunder setninger i grunnen) som har sammenheng med at anleggseiendommen er lokalisert under denne. Eier av anleggseiendommen plikter å gjennomføre jevnlig inspeksjoner av eiendommene for å redusere skadepotensialet, og varsle eier av grunneiendommen dersom skade har oppstått. Eier av anleggseiendommen skal etter 30 dagers skriftlig varsel fra eier av grunneiendommen rette slike skader innen rimelig tid. Dersom utbedring av skaden på grunneiendommen uteblir, kan eier av grunneiendommen i stedet velge å utføre dette for eier av anleggseiendommen sin regning og risiko.

Eier av grunneiendommen og OK for øvrig skal holdes ansvarsfri for skader og tap som påføres anleggseiendommen og alt som befinner seg i eller på denne (herunder membranen), ved normal drift og vedlikehold av grunneiendommen, med mindre dette skyldes grov uaktsomhet. Normal drift og vedlikehold omfatter også ferdsel med drifts- og vedlikeholdskjøretøy, renovasjonsbiler, brannbiler mv. på grunneiendommen. Eier av Grunneiendommen er heller ikke ansvarlig for skader som lystmastfundamenter, skiltfundamenter og overvannsanlegg måtte påføre anleggseiendommen. Denne ansvarsbegrensninger omfatter også skader som av utenforliggende årsaker medfører at vann- og avløpsledninger springer lekk eller blir ødelagt, overvannstiltak infiltrerer i grunnen og at elektriske kabler blir brutt.

8. Tinglysing

Denne avtalen skal tinglyses som en heftelse i grunnboken på X/Y og Z/Æ og er bindende for alle nåværende og fremtidige eiere.

Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune (org.nr. 958 935 420) v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

9. Signatur avtaleparter og hjemmelshaver[e]

Alle hjemmelshavere må signere avtalen, eventuelt av hjemmelshavers fullmektig. Fjern de avsnitt som ikke er relevant

For X/Y

[Juridisk person]

Skal signeres av signaturberettiget(ede) i rettssubjektet i henhold til opplysninger i enhetsregisteret på www.brreg.no. Egne signaturregler vil gjelde for utenlandske juridiske rettssubjekter, offentlig myndighet, ikke registrerte rettssubjekter mv. – se rundskriv for Tinglysingen punkt 3 om signatur for mer informasjon.

[Navn virksomhet] org. nr. [8 siffer]:

[Navn blokkbokstaver]
Styreleder/styremedlem
[Fødselsdato]

[Navn blokkbokstaver]
Styremedlem
[Fødselsdato]

[Eventuelt] [Fysisk person]

[Navn blokkbokstaver]
[Personnummer 11. siffer]

[Fullmakt]

Ved begjæring om tinglysing må fullmakten vedlegges i original eller som en bekreftet rett kopi hvor det også bekreftes at fullmakten fortsatt gjelder. Fullmakten må dekke de krav som følger av rundskriv for Tinglysingen punkt 4, blant annet at fullmakten klart angir at fullmektig kan handle på fullmakts giver vegne hva gjelder den aktuelle eiendommen.

For [Navn og personnummer 11. siffer] eller [Navn virksomhet org. nr 8 siffer] i henhold til vedlagt fullmakt:

[Navn blokkbokstaver]
[Fødselsdato]

For Z/Æ:

For Oslo kommune, org.nr. 958 935 420

[navn]




vedlegg 14 - Andre ytelser

