

UTBYGGINGSAVTALE

for

Furuset felt S1 - Trygve Lies plass 1

Gnr./bnr. 110/115 i Oslo kommune



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Etatbygg Furuset AS

Org nr.: 984 756 631

heretter betegnet Etatbygg.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget Etatbygg skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige/offentlig tilgjengelige tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Reguleringsplanen og byggt teknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
BYM:	Oslo kommune v/ Bymiljøetaten. Bymiljøetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
EBY:	I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer 110/115 tilhørende Etatbygg som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA)

Midlertidig brukstillatelse:	Midlertidig brukstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som Etatbygg skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltakene.
Kontantbidragstiltakene:	Tiltak omfattet av Reguleringsplanen § 13 som skal opparbeides av OK.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av 10.12.2020 for områderegulering for Furuset utarbeidet av Concreto, jf. vedlegg 6.
Overordnet plan:	Områderegulering for klimaeffektiv fortetting på Furuset – S-4926, vedtatt av Oslo bystyre den 16.11.2016.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

Realisering av Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og er en del av felt S1 i Områdereguleringsplanen. Eiendommen omfatter følgende gårds- og bruksnummer, eventuelt senere gårds- og bruksnummer som erstatter disse: Gnr. 110 bnr. 115.

Etatbygg Furuset AS er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2041 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget Midlertidig brukstillatelse 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 Midlertidig brukstillatelse 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

Rekkefølgebestemmelsene i Reguleringsplanen § 13 lyder som følger:

- Før det gis rammetillatelse for felt S1 [...] skal felt K1 - Bygata øst, være sikret opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for felt S1 [...] skal felt M - Trygve Lies plass være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for felt S1 [...] skal felt P3 - Furustien være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for felt S1 [...] skal felt K3 - Bygata vest være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for felt S1 [...] skal felt K4 - Papyrusgata være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for feltene S1 [...] skal Senterbekken i åpent løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet, være opparbeidet.

Det er i rammetillatelsen av 13.07.2020 gitt dispensasjon med vilkår om at ovennevnte rekkefølgekrav skal være sikret opparbeidet før Midlertidig brukstillatelse.

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

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

7 ETATBYGGS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Etatbygg skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 9 033 500,- gitt full utnyttelse i henhold til rammetillatelse av 13.07.2020. Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 1 450,- pr. m² BRA.

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

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 1 450,- ganger maksimalt tillatt m² BRA i Igangsettingstillatelsen.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 1. kvartal 2021, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget for et byggetiltak skal være innbetalt før Midlertidig brukstillatelse gis.

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

Opgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager. OK skal sende Etatbygg påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Midlertidig brukstillatelse 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 Midlertidig brukstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til Etatbygg.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Etatbygg betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 13.

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

7.5 Overdragelse av areal

7.5.2 Overdragelse av areal til Kontantbidragstiltakene

Etatbygg skal overdra arealer innenfor reguleringsgrensen for felt M og P3, markert på kartskisse, jf. vedlegg 5, til OK. Avgrensningen i kartskissen er omtrentlig, og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist. Garasjeanlegg under bakken skal ikke omfattes av det arealet som overdras til OK, og Etatbygg må derfor fradele garasjen som egen matrikkelenhet før arealet overdras til OK. OK skal ha vederlagsfri rett til å foreta nødvendige endringer/utbedringer i garasjeanleggets konstruksjoner i forbindelse med

opparbeidelsen av felt M (Trygve Lies plass), men plikter lojalt å tilpasse seg driften av garasjen ved gjennomføring av endringene/utbedringene og søke å begrense de ulemper arbeidet medfører for brukerne av garasjen. OK plikter etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper å erstatte økonomisk tap knyttet til skade på garasjeanlegget som følge av endringene/utbedringene. Dersom beslagleggelse av areal i garasjeanlegget vil fremstå som nødvendig for å kunne gjennomføre tilstrekkelig endring/utbedring av konstruksjonen, vil Etatbygg ha krav på erstatning av kommunen på grunnlag av alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Arealene skal overdras vederlagsfritt til OK. OK skal betale overdragelsesomkostninger, jf. punkt 8.3.

Før arealene overdras skal det være inngått en avtale som regulerer partenes ansvarsforhold i grensesnittet mellom arealene som overdras og garasjeanlegget, herunder også ansvaret forbundet med eventuell fremtidig skade på garasjeanlegget som følge av bruk av arealene som overdras.

Arealene overtas når partene er enige om det og senest når det gis Midlertidig brukstillatelse for felt S5 i Områdereguleringen.

Ved overtakelse skal arealene:

1. være ryddet og klargjort. Bygninger og andre installasjoner på bakken tilhørende Etatbygg 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 garasjen og resterende del av gnr./bnr. 110/115 og overdratt til OK fri for pengeheftelser og andre heftelser av betydning for fremtidig bruk. Etatbygg er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere delesak.

7.6 Bruksrett

Etatbygg 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 byggevirksomheter 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

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

8 OK SINE PLIKTER

8.1 Kontantbidragstiltakene

8.1.1 Opparbeidelse

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

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltakene fremgår av vedlegg 4.

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltakene er veiledende beskrevet i Områdereguleringen.

8.1.4 Ferdigstillestidspunkt

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

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

Etter at betingelsene er oppfylt skal ferdigstillelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket skje innen 24 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Etatbygg sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

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

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

8.2 Drift og vedlikehold

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

8.3 Overdragelsesomkostninger

Ved overdragelse av arealer til Kontantbidragstiltakene, jf. pkt. 7.5.2, er OK ansvarlig for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr og kart- og delingskostnader.

9 REFUSJON

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

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

10 OMDISPONERING AV KONTANTBIDRAG

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

11 ENDREDE FORUTSETNINGER

11.1 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.

11.2 Hensiktsmessig gjennomføring av Kontantbidragstiltakene

Dersom OK finner det hensiktsmessig, bl.a. hensyntatt rasjonell anleggsgjennomføring og ressursbruk, har OK rett til å overføre plikten til å gjennomføre, drifte og vedlikeholde Kontantbidragstiltakene, til annen/andre privat(-e) utbygger(-e) i Furuset-området.

Etatbygg etter denne Utbyggingsavtalen kan ikke motsette seg en slik overføring. En eventuell overføring påvirker ikke Utbyggers oppfyllelse av Rekkefølgebestemmelsene om Kontantbidragstiltakene ved innbetaling av Kontantbidraget, jf. Utbyggingsavtalen punkt 6.1 og punkt 7.

Ved en overføring som nevnt i dette punktet, overføres OKs plikter etter Utbyggingsavtalen punkt 8 til den utbygger som eventuelt skal gjennomføre Kontantbidragstiltakene.

12 TINGLYSNING

OK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen, samt eventuelle eierseksjoner som opprettes på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen (samlet betegnet som «Eiendommene» i dette punkt). Etatbygg 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 Etatbygg plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

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

OK skal under enhver omstendighet slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommene når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 5 og punkt 12.

13 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

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

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

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

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

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til Etatbygg sendes til:

Etatbygg Furuset AS
v/Tom-Egil Olsen
tom@lerka.no

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum

0105 OSLO

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

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK v/ BYM, sendes til:

Bymiljøetaten

Postboks 636 Løren

0507 OSLO

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

16 VEDLEGG

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

1. Områdereguleringsplankartet
2. Områdereguleringsbestemmelsene
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidragstiltakene
5. Kartskisse – Overdragelse av arealer
6. Usikkerhetsanalyse
7. Firmaattest for Etatbygg

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato: [FYLL INN]

Eskil Bråten
Oslo kommune

[SIGNATURBERETTIGET]
[UTBYGGER]