

# UTBYGGINGSAVTALE

for

oppfyllelse av rekkefølgebestemmelse § 7.2 i reguleringsplan  
for Follobanen

*Middelalderparken, gnr./bnr. 233/473 mfl.  
i Oslo kommune*



(Bilde lånt fra Landscapsplanens forside, Middelalderparken Oslo - Planbeskrivelse 29.05.2015)

## 1. PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune  
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Bane NOR SF

Org.nr.: 917 082 308

heretter betegnet BN.

## 2. DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- Byggeplan:** Plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre Realytelsene og tiltak i Utbyggingsavtalen punkt 7.
- 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.
- KUL:** Oslo kommune v/ Kulturetaten. Kulturetaten er kommunens representant/kontaktperson i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
- Kulturlag:** Kulturlag som er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4.
- Landskapsplanen:** Overordnet landskapsplan for Middelalderparken godkjent av PBE den 29.09.2016, jf. vedlegg 3 og 4.

|                         |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PBE:                    | Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.                                                                                                                                                                                      |
| Realtytelsene:          | De tiltak BN skal prosjektere og opparbeide for egen regning og risiko og som skal overføres til OK etter ferdigstillelse, jf. Tiltakslisten.                                                                                 |
| Reguleringsplanen:      | Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplanen «Nytt dobbeltspor Oslo - Ski, Follobanen - Detaljregulering med konsekvensutredning - Follobanen - S-4735» vedtatt 28.08.2013, jf. vedlegg 1 og 2. |
| Rekkefølgebestemmelsen: | Rekkefølgebestemmelse § 7.2 i Reguleringsplanen.                                                                                                                                                                              |
| Tiltakslisten:          | Liste over Realtytelsene, jf. vedlegg 7.                                                                                                                                                                                      |
| Rapporten:              | Rapporten «Middelalderparken – detaljering av tiltak, kostnadsberegninger og usikkerhetsanalyse» av 16.03.2018 utarbeidet av Concreto AS, jf. vedlegg 6.                                                                      |
| Utbyggingsavtalen:      | Denne avtale med vedlegg.                                                                                                                                                                                                     |

### **3. FORMÅL OG BAKGRUNN**

Rekkefølgebestemmelsen stiller krav til opparbeidelse av område P1-P3 til offentlig park.

Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere ansvar for finansiering, prosjektering og opparbeidelse av P1-P3 til offentlig park i henhold til Rekkefølgebestemmelsen.

### **4. GEOGRAFISK OMRÅDE**

Utbyggingsavtalen omfatter del av gnr./bnr. 234/70, 234/7, 234/16, 250/45, 235/29, 233/473 og 999/155 i Oslo kommune, eventuelt senere gårds- og bruksnummer som erstatter disse.

Hjemmelsoversikt for eiendommene er inntatt i vedlegg 5.

### **5. REKKEFØLGEBESTEMMELSENS INNHOLD**

Rekkefølgebestemmelsen lyder som følger:

***«§ 7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen***

*Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet. Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet (2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.»*

Jernbaneverket, Riksantikvaren og kommunale etater (KUL, Byantikvaren, PBE og EBY) har i samarbeid utarbeidet Landskapsplanen som på en overordnet måte detaljerer utforming av området i henhold til Rekkefølgebestemmelsen. PBE godkjente Landskapsplanen i brev av 29.09.2016, jf. vedlegg 4.

## **6. BN SINE PLIKTER**

### **6.1 Realytelsene**

#### **6.1.1 Ansvar for finansiering, prosjektering og opparbeidelse**

##### 6.1.1.1 Generelt

BN skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Realytelsene i sin helhet fra og med bunn til og med toppdekket (alle vertikale lag), herunder blant annet grunnarbeider, fundamentering, overvannshåndtering, drenering og eventuell flytting av offentlige og private kabler og ledninger i grunnen. Punktet gjelder med mindre annet er særskilt regulert i Utbyggingsavtalen for øvrig.

BN skal bekoste og besørge en naturlig overgang mellom Realytelsene og eksisterende terreng.

BN skal så langt mulig søke å unngå eller redusere behovet for å grave/pele i Kulturlag.

Ansvar for forurensning og kulturminner reguleres i punkt 9 og 10.

##### 6.1.1.2 Særlig om Aktivitetsplassen (punkt 8.1 i Rapporten/Tiltakslisten) og grensesnitt mot Lokomotivverkstedet

BN prosjekterer og opparbeider Aktivitetsplassen inntil vegglinn på Lokomotivverkstedet i henhold til punkt 6.1.1.1. Overvannshåndtering/drenering på Aktivitetsplassen skal ha tilstrekkelig dimensjonering for også å ta unna takvann fra Lokomotivverkstedet. På østsiden av Lokomotivverkstedet skal overvannshåndtering/drenering være felles for både kulverten og bygget.

BN bekoster opparbeidelsen av selve Aktivitetsplassen fra og med bunn- til og med toppdekket (alle vertikale lag).

OK bærer i sin helhet ansvaret for kostnader knyttet til Lokomotivverkstedet og tilgrensende grunn i en avstand på 2,5 meter ut fra vegglinn rundt hele bygget. Dette innebærer at OK bekoster egen overvannshåndtering/drenering (inkludert takvann fra Lokomotivverkstedet), kabler og ledninger i grunnen innenfor dette området. Dersom det ved opparbeidelse av Aktivitetsplassen for øvrig er nødvendig å flytte kabler og ledninger i grunnen tilhørende Lokomotivverkstedet, skal kostnaden knyttet til dette bæres av OK.

#### 6.1.1.3 Særlig om amfiet (punkt 9.1 i Rapporten/Tiltakslisten)

Dersom amfiet ikke kan opparbeides uten at det graves/peles i Kulturlag skal merkostnaden knyttet til dette deles likt mellom partene.

Dersom amfiet kan opparbeides uten at det graves/peles i Kulturlag, men OK stiller krav til løsninger/kvaliteter som medfører at graving/peling i Kulturlag likevel er nødvendig, må OK dekke de merkostnader dette medfører.

### **6.1.2 Standard/utforming**

#### 6.1.2.1 Generelt

Realtytelsene skal opparbeides i henhold til Reguleringsplanen, Landskapsplanen og beskrivelsen gitt i Rapporten, jf. vedlegg 2, 3 og 6, med de unntak som følger av punkt 6.1.2.2. Endelig utforming av Realtytelsene avklares i byggesaksbehandlingen.

#### 6.1.2.2 Unntak

##### *Adkomstplass fra Bispegata/Barcode - punkt 1.1.1 og 1.1.2 i Rapporten/Tiltakslisten*

BNs anleggsområde/anleggsvei skal kun istandsettes/tilbakeføres med gressdekke, og høydeforskjeller mot Bispegata skal utjevnes (punkt 1.1.1). Kjørbar del, overflate, skal opparbeides med rosafarget grusdekke, med 3,5 meter bredde (punkt 1.1.2).

##### *Utvidelse av Barokkhagen - punkt 2.1.1, 2.1.4 og 2.1.7 i Rapporten/Tiltakslisten*

Arealet skal kun opparbeides med gressdekke og grusganger (punkt 2.1.1 og 2.1.4). Det skal etableres føringsveier for belysning (punkt 2.1.7).

##### *Utvidelse av Ladegårdshagen - punkt 2.2.3 i Rapporten/Tiltakslisten*

Det skal kun etableres føringsveier for belysning.

##### *Nytt lokk. Adkomstplass til Ladegårdshagen i nord - punkt 2.3.4 i Rapporten/Tiltakslisten*

Det skal kun etableres føringsveier for belysning.

##### *Terrenget - punkt 3.1, 3.1.1.1 og 3.1.1.2 i Rapporten/Tiltakslisten*

I tillegg til opparbeidelse i henhold til punkt 6.1.2.1 i Utbyggingsavtalen, skal arealet utformes og dimensjoneres med tilstrekkelig vekstlag, samt god vannlagrings- og dreneringsevne.

Utforming og opparbeidelse skal skje på en slik måte at vanningsanlegg ikke behøves (punkt 3.1).

Parkareal skal opparbeides innenfor P1-P3 og overgangsområder som beskrevet i punkt 6.1.1.1 andre ledd (punkt 3.1.1.1).

Aktivitetsareal skal kun opparbeides med gressdekke (punkt 3.1.1.2).

*Veier - punkt 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.5*

Vestre strete skal opparbeides fra Kanslergata 10 frem til Aktivitetsplassen.

Clemensallenningen skal opparbeides fra Kanslergata 10 og frem til planlagt bryggekonstruksjon ved vannspeilet.

Det skal benyttes trematerialet Accoya til opparbeidelsen av Vestre strete og Clemensallmenningen med en varierende plankelengde på 3,7 – 3,9 meter. Det skal primært benyttes plankebredde på 200 mm, som suppleres av planker på hhv. 150 mm og 250 mm. Plankene skal ligge i flukt med gressbakken i en blanding av grus og sand (punkt 3.2.1).

Østre gangvei (omtalt som Østre strete i Rapporten) skal opparbeides fra eksisterende gangvei ved Saxegaarden til fot av gangbrufundament ved Kongeborgen. Eventuelle øvrige gangveier skal opparbeides innenfor P1-P3. Østre gangvei og eventuelle øvrige gangveier skal opparbeides med rosafarget grusdekke, med 1,8 meter bredde (punkt 3.2.2).

Atkomstvei B16 skal opparbeides fra Bispegata og frem til Aktivitetsplassen med rosafarget grusdekke (punkt 3.2.5).

*Belysning - punkt 3.3.1, 3.3.2 og 3.3.3 i Rapporten/Tiltakslisten*

Det skal kun etableres føringsveier for belysning, avgrenset til de arealene BN opparbeider.

*Beplantning - punkt 3.4.3 i Rapporten/Tiltakslisten*

Det skal kun fjernes poppelallé.

*Saxegaardshagen - punkt 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3 og 6.1.4 i Rapporten/Tiltakslisten*

Saxegaardshagen tilbakeføres til tilsvarende stand som før BNs anleggsvirksomhet, tilpasset til nytt terreng over kulvert. Opparbeidelsen skal skje i henhold til punkt 6.1.1 og 6.1.2.

Natursteinsmur med trapp skal kun etableres ved behov (punkt 6.1.3).

Det skal etableres føringsveier for belysning (punkt 6.1.4).

*Aktivitetsplassen - punkt 8.1.1.1, 8.1.1.5, 8.1.2.1-8.1.2.4, 8.1.3.1-8.1.3.3 og 8.2.3.4, 8.1.4.3 og 8.1.5 i Rapporten/Tiltakslisten*

Aktivitetsplassen skal opparbeides med grusdekke (8.1.1.1).

Som en del av nødvendig overvannshåndtering skal BN sørge for at terrenget rundt Lokomotivverkstedet har tilstrekkelig fall fra byggverket (punkt 8.1.1.5).

I stedet for steinforblending kan det være aktuelt med annen utførelse av forblending kulvertvegg, f.eks. grønn vegg (punkt 8.1.2.1-8.1.2.4). Dersom forblendingsløsning krever innfesting i kulvertvegg er det en forutsetning at dette godkjennes iht. jernbaneloven § 10.

Støttemur skal bare opparbeides ved behov (punkt 8.1.3.1-8.1.3.3 og 8.2.3.4).

Det skal kun opparbeides føringsveier for belysning (punkt 8.1.4.3 og 8.1.5).

*Amfi - punkt 9.1, 9.1.1-9.1.4, 9.1.6 og 9.1.7 i Rapporten/Tiltakslisten*

Vekt- og setningsbegrensinger definerer premissene for amfiets konstruksjon. Det skal søkes å velge en utførelse på amfiet som ikke krever peling (punkt 9.1).

Amfiet skal ha en myk og rund form, av gjennomfarget stålmaterialer, som vender ut mot Aktivitetsplassen og vannspeilet. Antall trinn følger av endelig høyde på terrenget. Amfiet skal oppleves som romslig, og mellom hvert trinn skal det være et grønt dekke med en minimumsavstand på 1,5 meter. Seteradene skal ha en sittelengde på mellom 50 og 60 cm, og trematerialet Accoya skal brukes for å markere enkelvisesitteplasser (punkt 9.1.1-9.1.4).

Det skal kun opparbeides føringsveier for belysning (punkt 9.1.6).

Beskrivelse av trapp ved amfiets støttemur utgår (punkt 9.1.7).

#### 6.1.2.3 Kostnadsrisiko ved endrede krav til materialbruk

Dersom OK etter inngåelse av Utbyggingsavtalen stiller krav om bruk av andre materialer på toppdekket enn det som fremgår av Rapporten og eventuelle unntak i punkt 6.1.2.2, og disse har en høyere enhetspris på bestillingstidspunktet, skal merkostnaden (i enhetspris) for det enkelte tiltak fordeles på følgende måte:

- BN bærer risikoen opp til 20% kostnadsøkning
- OK bærer risikoen utover 20% kostnadsøkning
- BN har risikoen for alle mengder

Den samme fordelingsnøkkelen gjelder for merkostnader knyttet til fordyrede grunnarbeider som følge av OKs krav om bruk av andre materialer på toppdekket.

Nødvendig håndtering av forurensning og kulturminner som er en direkte følge av krav fra OK om endret materialbruk, er regulert i Utbyggingsavtalen punkt 9.1.6 og 10.1.6.

BN bærer risikoen for eventuelle krav som stilles fra kulturminnemyndigheten, jf. punkt 6.1.4.

### **6.1.3 Byggeplan**

BN skal utarbeide Byggeplan for Realytelsene.

BN bærer ansvaret for anskaffelse av konsulent for utarbeidelse av Byggeplan, herunder inngåelse av kontrakt med konsulent.

BN skal involvere KUL i hele prosessen med utarbeidelse av Byggeplan, herunder skal KUL delta i jevnlige møter med den anskaffede konsulent.

BN skal innledningsvis i arbeidet med Byggeplan lage en fremdriftsplan med leveranseplan som oversendes KUL.

Ved 60 % ferdigstillelse av Byggeplan plikter KUL å delta på tverrfaglig gjennomgang av Byggeplan i regi av BN. BN innkaller til gjennomgangen med 2 ukers varsel. I tillegg til tverrfaglig gjennomgang skal Byggeplan oversendes KUL til uttalelse. Skriftlig tilbakemelding fra KUL skal sendes BN så snart som mulig og senest innen 2 uker etter at Byggeplan (60 % ferdigstilt) er mottatt.

Ved 90 % ferdigstillelse av Byggeplan plikter KUL å delta på sluttkontroll av Byggeplanen i regi av BN. BN innkaller til sluttkontrollen med 2 ukers varsel. I tillegg til sluttkontroll skal Byggeplan oversendes KUL til uttalelse. Skriftlig tilbakemelding fra KUL skal sendes BN så snart som mulig og senest innen 2 uker etter at Byggeplan (90 % ferdigstilt) er mottatt.

BN plikter å informere KUL om eventuelle endringer i Byggeplan, som anses å ha betydning for KUL, foretatt etter 90 % ferdigstillelse. KUL skal gis en rimelig frist til å uttale seg om endringen(e).

BN kan sende søknad om rammetillatelse til PBE når fristene i leddene ovenfor er utløpt.

Partene plikter å samhandle om grensesnittet mellom Byggeplan og KULs byggeplan for de tiltakene kommunen skal opparbeide dersom dette skjer parallelt.

KUL skal på forespørsel få tilgang til alle relevante prosjektdokumenter knyttet til Realytelsene.

Partene er omforente om at det er viktig med god og tett dialog forut for og i prosessen med eventuelle uttalelser til Byggeplan.

#### **6.1.4 Gjennomføring**

BN er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunale og statlige myndigheter, herunder kulturminnemyndigheten, i forbindelse med gjennomføring av Realytelsene.

BN bærer risikoen for manglende tillatelser fra kommunale og statlige myndigheter ved gjennomføring av Realytelsene.

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

Ved gjennomføring av Realytelsene skal BN involvere KUL på følgende måte:

Samtidig med søknad om igangsettingstillatelse for Realytelsene skal BN sende KUL en kopi av fremdriftsplanen for opparbeidelse av Realytelsene til orientering.

I løpet av anleggsperioden skal KUL gis mulighet til å delta på minimum to informasjonsmøter med befaring i regi av BN utover ferdigbefaringen, jf. punkt 6.1.6.1.2. BN innkaller til

informasjonsmøtene og befaringene med 2 ukers varsel. Dersom KUL har merknader til gjennomføringen slik denne presenteres i informasjonsmøtene og på befaringene, skal skriftlig uttalelse sendes BN snarest og senest innen 2 uker.

OK har rett til å få tilgang til anleggsområdet for Realytelsene for befaring og kontroll mot Byggeplan. Tidspunkt for befaring/kontroll avtales særskilt.

BN plikter å informere KUL om endringer i gjennomføringen mht. fremdrift og/eller utførelsen som kan påvirke ferdigstillingen iht. Utbyggingsavtalen.

Er BNs utførelse i strid med Utbyggingsavtalen, kan BN likevel ikke påberope seg at den er utført under OKs kontroll, med mindre KUL skriftlig har godkjent avviket. Er BNs utførelse i byggetiden i strid med Utbyggingsavtalen, eller det oppstår feil eller skader som BN har risikoen for, skal BN varsle KUL så snart BN blir klar over dette. BN plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene for egen regning og risiko så snart som mulig.

### **6.1.5 Frist for ferdigstilling**

Realytelsene skal være opparbeidet innen de frister som følger av Rekkefølgebestemmelsen.

BN er ansvarlig for å søke PBE om eventuell nødvendig dispensasjon fra ferdigstillingsfristen i Rekkefølgebestemmelsen. BN har risikoen knyttet til manglende dispensasjon fra PBE.

### **6.1.6 Overtakelse av Realytelsene**

Realytelsene, inkludert bruksrett til grunnen, overtas vederlagsfritt av OK etter ferdigstilling. Overtakelse skjer ved overtakelsesforretning.

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

#### **6.1.6.1 Forberedelse til overtakelsesforretning**

##### **6.1.6.1.1 Testing og innregulering av eventuelle tekniske anlegg**

BN skal varsle om kontroll, testing, innregulering eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg og installasjoner i rimelig tid før aktiviteten skal gjennomføres. Av varselet skal det fremgå hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at aktiviteten skal kunne gjennomføres.

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

##### **6.1.6.1.2 Ferdigbefaring**

BN skal innkalle til og avholde ferdigbefaring av tiltak før overtakelsesforretningen avholdes, hvor representanter fra KUL og BN deltar. BN skal notere eventuelle mangler som avdekkes og sende kopi av liste over mangler til KUL.

#### 6.1.6.1.3 Levering av FDV-dokumentasjon

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

Dokumentasjonen skal inneholde:

- Alle kontroll-, prøve- og testrapporter som er utarbeidet,
- Spesifikasjoner av ferdig opparbeidede tiltak.
- Tegninger av ferdig opparbeidede tiltak, og
- Bruker-, drifts- og systemdokumentasjon for tekniske anlegg.

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

BN skal utarbeide en lastplan for det nye terrenget inkludert kulverten. Lastplanen skal vise maksimal tillatt punktlast og akseltrykk. Endelig lastplan skal oversendes KUL samtidig med Byggeplanen.

#### 6.1.6.1.4 Innkalling til overtakelsesforretning

BN skal innen rimelig tid før tiltakene er ferdig skriftlig innkalle KUL 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 tiltak overtakelsesforretningen gjelder.
- b) Eventuelle gjenstående arbeider.
- c) Om erklæring om allmenhetens tilgang, jf. vedlegg 8, er tinglyst, jf. punkt 6.4, eventuelt fremdrift for gjennomføringen av tinglysingen.
- d) Om ferdigbefaring er gjennomført, eventuelt tidspunkt for ferdigbefaring.

### **6.1.6.2 Overtakelsesforretning**

#### 6.1.6.2.1 Generelt

BN, KUL og EBY plikter å møte på overtakelsesforretningen.

Overtagelse skjer ved overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak med mindre det er avtalt samlet overtakelse av samtlige tiltak.

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

Partene skal ved overtakelsesforretningen i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings- og tiltaksplan.

Ved overtakelsesforretningen skal erklæring om allmenhetens tilgang, jf. vedlegg 8, være tinglyst, jf. punkt 6.4, og avtale om bruksrett og drift, jf. vedlegg 9, være signert.

#### 6.1.6.2.2 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 tiltak overtas eller nektes overtatt.
- e) OKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og BNs begrunnelse dersom BN ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokoll.

#### 6.1.6.2.3 OKs rett til å nekte overtakelse

Realtytelsene 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 tiltakene.

OK kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen.

OK kan likevel ikke nekte å overta 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 avtalens krav er oppfylt.

BN plikter å utbedre påviste feil og mangler innen den angitte frist, jf. punkt 6.1.6.2.2 bokstav c).

#### **6.1.6.3 Virkninger av overtakelse**

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eiendomsretten til tiltakene går over fra BN til OK.
- b) Risikoen for tiltakene går over fra BN til OK.
- c) OK får bruksrett til grunnen, jf. vedlegg 8 og 9.

#### **6.2 Partenes koordineringsplikt**

BN og OK har en gjensidig plikt til å koordinere sine arbeider knyttet til opparbeidelse av henholdsvis Realtytelsene og Bispegata. OKs opparbeidelse av Bispegata skal skje i henhold

til reguleringsplan «Bispegata - Detaljregulering - Offentlige trafikkområder trikkeløsning med Oslo gate - S-4983» vedtatt 20.12.2017.

Dersom OK utfører tiltak i henhold til punkt 8 eller for øvrig utfører prosjekterings- og anleggsarbeider på områder tilgrensende P1-P3 har partene en gjensidig plikt til å koordinere sine arbeider, forutsatt at dette ikke forsinker BNs opparbeidelse av Realytelsene.

Dersom OK igangsetter andre arbeider på Lokomotivverkstedet enn det som er nødvendig som følge av opparbeidelse av Aktivitetsplassen, skal dette ikke forsinke BNs opparbeidelse av Realytelsene.

### **6.3 BNs Plikter etter OKs overtakelse**

#### **6.3.1 Ansvar for setninger**

BN har ansvar for eventuelle vesentlige setninger i Middelalderparken som er forårsaket av jernbaneanlegget.

#### **6.3.2 Etableringsskjøtsel**

BN plikter å utføre etableringsskjøtsel i 3 år på trær, busker og gressarealer som omfattes av Realytelsene. Etableringsskjøtsel innebærer tiltak som vanning, gjødsling, ugressbekjemping, beskjæring, klipping, renhold og ettersyn for å sikre at ønsket tilvekst oppnås.

Planter og trær som har utgang i reklamasjonstiden skal byttes ut og skjøtelsperioden forlenges til 3 år etter at plantene/trærne er skiftet ut.

Plikt til etableringsskjøtsel omfatter ikke en eventuell grønn forblendingsvegg, jf. punkt 6.1.2.2.

### **6.4 Overdragelse av bruksrett**

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

BN er ansvarlig for at erklæring om allmenhetens tilgang, jf. vedlegg 8, blir tinglyst. Dersom dokumentet blir returnert uten tinglysing fra Statens kartverk forplikter BN og OK å medvirke til oppfyllelse av eventuelle formkrav til tinglysing, eller korrigering av erklæringens innhold dersom det skulle være nødvendig.

BN er ansvarlig for utgifter til tinglysningsgebyr, og eventuelle fradelingskostnader og dokumentavgift.

### **6.5 Plikter overfor tredjepart**

BN plikter å sørge for at eventuelle nåværende og fremtidige leie- og/eller festekontrakter på BNs eiendommer ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

Utover BNs eiendommer påhviler det BN å sørge for at nåværende og fremtidige eierforhold eller leie- og/eller festekontrakter ikke er til hinder for opparbeidelse av Realytelsene.

OK skal besørge og bekoste grunnerverv av arealer tilhørende tredjeparter etter at Realytelsene er opparbeidet og overtatt av OK.

## **7. TILTAK BN SKAL PROSJEKTERE OG OPPARBEIDE FOR OKs REGNING**

### **7.1 Infrastrukturtiltak som skal prosjekteres**

BN plikter å prosjektere følgende infrastrukturtiltak for OKs regning:

- Fremføring av infrastruktur (f. eks. vann, avløp og elektrisitet) til, samt prosjektering av, toalettanlegg
- Fundamenter, master og armaturer for belysning innenfor P1-P3 i henhold til belysningskonsept, samt belysning langs eksisterende gangsti, fra ruinen av Kongsgården til gangbru over Alna
- Strøm frem til Aktivitetssonen og Middelaldergården
- Flytting av nettstasjon/transformator fra Aktivitetsplassen inn i teknisk rom under amfiet, herunder å legge el-kraft inn i Lokomotivverkstedet

BNs forpliktelse inntreder dersom OK fremsetter krav om prosjektering innen 1. april 2021, eventuelt senere dato som meddeles skriftlig av BN. OK må innen samme frist opplyse om størrelsen/dimensjonen på infrastrukturtiltaket, mellom hvilke punkter infrastrukturen skal prosjekteres, og eventuelle føringer for valg av trasé.

### **7.2 Infrastrukturtiltak som skal opparbeides**

BN plikter å opparbeide tiltakene i punkt 7.1 for OKs regning dersom OK fremsetter krav om opparbeidelse innen 15. mai 2021. Prosjektert og kostnadsberegnet løsning skal gjøres tilgjengelig for OK senest to uker før denne fristen. Dersom prosjektert og kostnadsberegnet løsning først foreligger på et senere tidspunkt, kan OK fremsette krav om opparbeidelse innen to uker etter at dette grunnlaget er oversendt til OK.

BN er ansvarlig for å utarbeide Byggeplan for tiltakene, og punkt 6.1.3 gjelder tilsvarende.

BN skal så langt mulig søke å unngå eller redusere behovet for å grave/pele i Kulturlag.

BN er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser fra kommunale og statlige myndigheter, herunder kulturminnemyndigheten, for å gjennomføre tiltakene. OK bærer risikoen for manglende tillatelse, herunder eventuell manglende dispensasjon, fra kommunale og statlige myndigheter.

BN skal tilstrebe at tiltakene blir ferdigstilt samtidig med Realytelsene, men endelig tidspunkt for ferdigstillelse av tiltakene avtales nærmere mellom partene. Det skal så langt som mulig søkes å unngå flere runder med anleggsarbeider/graving.

Tiltakene overtas av OK i henhold til punkt 6.1.6 følgende.

### **7.3 Kostnader**

OK skal dekke alle faktiske kostnader knyttet til prosjektering, godkjenningsprosessen og opparbeidelse av tiltakene, inkludert eventuell merverdiavgift. Kostnader til forurensning og kulturminner er regulert i punkt 9 og 10.

OK skal betale BN etter påkrav etter avslutning av følgende tre faser:

- Prosjektering (90 % ferdig prosjektering)
- Godkjenningsprosess (igangsettingstillatelse)
- Opparbeidelse (overtakelse)

Det skal faktureres med 30 dagers forfall. BN plikter å kommunisere kostnadsomfang som skal faktureres i god tid før fakturering, og fremlegge dokumentasjon på kostnadene som kreves dekket, herunder kostnader til merverdiavgift, jf. punkt 12.

### **7.4 Andre tiltak**

Dersom partene blir enige om det kan BN etter nærmere avtale påta seg å prosjektere og gjennomføre ytterligere tiltak for OKs regning dersom dette kan skje samtidig med prosjektering og gjennomføring av Realytelsene.

## **8. ØVRIGE TILTAK I MIDDELALDERPARKEN**

OK har rett til og ansvaret for å finansiere og opparbeide resterende tiltak ut over Realytelsene i Middelalderparken. Finansiering og opparbeidelse kan skje av OK selv eller av utbyggere som helt eller delvis påtar seg dette ansvaret gjennom utbyggingsavtale med OK.

Tiltakene skal opparbeides i henhold til Reguleringsplanen, Landskapsplanen og Rapporten, jf. vedlegg 2, 3 og 6. OK antas også å ville utarbeide overordnede dokumenter som vil gi nærmere føringer for blant annet utforming, kvalitet og design for de tiltakene som skal opparbeides av OK eller andre på vegne av OK.

Punkt 8 innebærer ingen kontraktsrettslige forpliktelser overfor BN.

## **9. FORURENSNING**

## **9.1 Forurensning knyttet til Realytelsene**

### **9.1.1 Generelt**

Ansvar for forurensning innebærer å besørge og bekoste nødvendig håndtering av forurensning over og i Kulturlag. Dette ansvaret omfatter også håndtering av kulturminner som er en direkte følge av nevnte håndtering av forurensning.

BN er ansvarlig for forurensning knyttet til Realytelsene med de begrensninger som følger av punkt 9.1.2 til 9.1.6.

### **9.1.2 Særskilt om forurensning knyttet til Lokomotivverkstedet og Aktivitetsplassen (punkt 8.1 i Rapporten/Tiltakslisten)**

OK skal besørge og bekoste nødvendig håndtering av forurensning under Lokomotivverkstedet.

Nødvendig håndtering av forurensning over og i Kulturlag i tilgrensende grunn til Lokomotivverkstedet i en bredde på 2,5 meter ut fra byggets vegglinje skal besørges av BN, men bekostes av OK.

For Aktivitetsplassen for øvrig gjelder følgende:

- BN skal besørge og bekoste nødvendig håndtering av forurensning over Kulturlag.
- BN skal besørge nødvendig håndtering av forurensning i Kulturlag. Kostnaden skal deles likt mellom partene.

### **9.1.3 Særskilt om forurensning knyttet til Amfiet (punkt 9.1 i Rapporten/Tiltakslisten)**

Dersom amfiet ikke kan opparbeides uten at det graves/peles i Kulturlag skal nødvendig håndtering av forurensning i Kulturlag besørges av BN. Kostnaden skal deles likt mellom partene.

Dersom amfiet kan opparbeides uten at det graves/peles i Kulturlag, men OK stiller krav til løsninger/kvaliteter som medfører at graving/peling likevel er nødvendig, skal nødvendig håndtering av forurensning i Kulturlag besørges av BN, men bekostes av OK.

### **9.1.4 Særskilt om forurensning knyttet til forlengelsen av Clemensallmenningen (punkt 3.2.1 i Rapporten/Tiltakslisten)**

For forlengelsen av Clemensallmenningen (den delen av Clemensallmenningen som går utover P1-P3 ned mot vannspeilet) er OK ansvarlig for å bekoste nødvendig håndtering av forurensning i Kulturlag. BN er ansvarlig for å bekoste nødvendig håndtering av forurensning over Kulturlag.

### **9.1.5 Særskilt om forurensning knyttet til endret plassering av ridderturneringsbanen (punkt 10.1 i Rapporten/Tiltakslisten)**

Ved endret plassering av ridderturneringsbanen skal nødvendig håndtering av forurensning over og i Kulturlag knyttet til ridderturneringsbanen besørges av BN, men bekostes av OK.

### **9.1.6 Særskilt om endrede krav til materialbruk**

Dersom det oppstår behov for håndtering av forurensning som er en direkte følge av at OK stiller endrede krav til materialbruk for Realytelsene i henhold til punkt 6.1.2.3, er OK ansvarlig for å bekoste dette.

## **9.2 Forurensning knyttet til tiltakene nevnt i Utbyggingsavtalen punkt 7**

BN er ansvarlig for å besørge nødvendig håndtering av forurensning for tiltak BN opparbeider for OK i henhold til punkt 7. OK skal dekke BNs faktiske kostnader i denne forbindelse, herunder merverdiavgift. Dersom tiltakenes fysiske plassering vil være i vertikalnivået under eller integrert i Realytelsene, er OK kun ansvarlig for kostnader til forurensning som er direkte knyttet til tiltakene i punkt 7. For dokumentasjon av kostnader og forfallstidspunkt gjelder punkt 7 tilsvarende.

## **10. KULTURMINNER**

### **10.1 Kulturminner knyttet til Realytelsene**

#### **10.1.1 Generelt**

Ansvar for kulturminner innebærer å besørge og bekoste håndtering av kulturminner i Kulturlag der dette er nødvendig for å opparbeide Realytelsene.

BN er ansvarlig for kulturminner med de begrensninger som følger av punkt 10.1.2 til 10.1.6.

#### **10.1.2 Særskilt om kulturminner knyttet til Aktivitetsplassen (punkt 8.1 i Rapporten/Tiltakslisten) og grensesnittet mot Lokomotivverkstedet**

Nødvendig håndtering av kulturminner i tilgrensende grunn til Lokomotivverkstedet i en bredde på 2,5 meter ut fra byggets vegglinje skal besørges av BN, men bekostes av OK.

For Aktivitetsplassen for øvrig skal BN besørge nødvendig håndtering av kulturminner. Kostnaden skal deles likt mellom partene.

#### **10.1.3 Særskilt om kulturminner knyttet til Amfiet (punkt 9.1 i Rapporten/Tiltakslisten)**

Dersom amfiet ikke kan opparbeides uten at det graves/peles i Kulturlag skal nødvendig håndtering av kulturminner besørges av BN. Kostnadene skal deles likt mellom partene.

Dersom amfiet kan opparbeides uten at det graves/peles i Kulturlag, men OK stiller krav til løsninger/kvaliteter som medfører at graving/peling likevel er nødvendig, skal nødvendig håndtering av kulturminner i Kulturlag besørges av BN, men bekostes av OK.

#### **10.1.4 Særskilt om kulturminner knyttet til forlengelsen av Clemensallmenningen (punkt 3.2.1 i Rapporten/Tiltakslisten)**

Nødvendig håndtering av kulturminner knyttet til forlengelsen av Clemensallmenningen utover P1-P3 til vannspeilet besørges av BN, men bekostes av OK.

#### **10.1.5 Særskilt om kulturminner knyttet til endret plassering av ridderturneringsbanen (punkt 10.1 i Rapporten/Tiltakslisten)**

Ved endret plassering av ridderturneringsbanen skal nødvendig håndtering av kulturminner knyttet til ridderturneringsbanen besørges av BN, men bekostes av OK.

#### **10.1.6 Særskilt om endrede krav til materialbruk**

Dersom det oppstår behov for håndtering av forurensning som er en direkte følge av at OK stiller endrede krav til materialbruk for Realytelsene i henhold til punkt 6.1.2.3, er OK ansvarlig for å bekoste dette.

### **10.2 Kulturminner knyttet til tiltakene nevnt i Utbyggingsavtalen punkt 7**

BN er ansvarlig for å besørge nødvendig håndtering av kulturminner for tiltak BN opparbeider for OK i henhold til punkt 7. OK skal dekke BNs faktiske kostnader i denne forbindelse, herunder merverdiavgift. Dersom tiltakenes fysiske plassering vil være i vertikalnivået under eller integrert i Realytelsene er OK kun ansvarlig for kostnader til kulturminner som er direkte knyttet til tiltakene i punkt 7. For dokumentasjon av kostnader og forfallstidspunkt gjelder punkt 7 tilsvarende.

## **11. MISLIGHOLD – FORSINKELSE, MANGLER OG ERSTATNING**

Mangler som først viser seg etter overtakelsen, og som OK ikke har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen, har BN rett og plikt til å utbedre såfremt de er reklamert innen rimelig tid. BNs utbedringsplikt i disse tilfellene gjelder ikke dersom kostnadene vil bli uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

BN skal gis en rimelig frist til å ferdigstille arbeidene eller rette opp manglene. Fristen skal gi BN en reell mulighet til å ferdigstille arbeidene/rette opp manglene med vanlige arbeidsmetoder og i vanlig arbeidstempo, blant annet hensett til årstiden og gjennomføring av en eventuell nødvendig anskaffelsesprosess.

Er arbeidene ikke ferdigstilt eller manglene rettet opp innen den angitte fristen kan OK utføre eller få utført arbeidene for BNs regning. Forutsetningen er at utbedringen skjer på en rimelig og forsvarlig måte. OK skal varsle BN før utbedringen blir utført på BNs regning.

Dersom det ikke er til klar ulempe for OK kan utbedring av mangler, som er reklamert etter overtakelsen, skje samlet inn ett år fra overtakelsen.

Innen utløpet av reklamasjonsfristen kan hver av partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltakene.

#### *Erstatning*

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.

## **12. MERVERDIAVGIFT**

### **12.1 Justeringsplikt for Realytelsene**

Partene legger til grunn at OK skal overta justeringsplikt for merverdiavgift for Realytelsene i den utstrekning BN har fradragsført inngående merverdiavgift. Partene vil derfor inngå en egen særskilt avtale om overdragelse av justeringsplikt i samsvar med forskrift til merverdiavgiftsloven når Realytelsene er fullført og overdratt til OK. Utkast til avtale om overdragelse av justeringsplikt er vedlagt Utbyggingsavtalen, jf. vedlegg 10. Utkastet er utformet med utgangspunkt i någjeldende regelverk. Dersom det skjer endringer i regelverket, vil utkastet bli endret tilsvarende.

#### **12.1.1 Vederlag**

BN skal betale en andel av fradragsført inngående merverdiavgift på Realytelsene, samt et administrasjonsgebyr til OK. Beløpet utgjør til sammen 15 % av fradragsført inngående merverdiavgift på Realytelsene.

Beløpet forfaller ved påkrav én måned etter at Realytelsene er overdratt til OK.

#### **12.1.2 Partenes ansvar og risiko**

BN har ansvaret for at den fremlagte dokumentasjonen er materielt og formelt korrekt. BN skal bære en eventuell avgiftsbelastning som følge av feil eller mangler ved justeringsavtalen. OK har risikoen for eventuell avgiftsbelastning som måtte oppstå for OK etter at OK har overtatt BNs justeringsforpliktelser tilknyttet Realytelsene.

### **12.2 Bruk av Rundskriv 40-metoden for andre tiltak enn Realytelsene**

For kostnader som OK skal dekke for øvrige tiltak i punkt 7, 9 og 10, skal BN legge til rette for at OK blir legitimert for å kreve fradrag og/eller kompensasjon for merverdiavgift ved bruk av den såkalte Rundskriv 40-metoden. I den grad OK skal dekke deler av kostnadene til Realytelsene i punkt 6.1.1.2 og 6.1.1.3, skal disse kostnadene også omfattes av dette punkt og fordeles etter Rundskriv 40-metoden. For øvrige kostnader som skal deles mellom partene, skal Rundskriv 40-metoden brukes så langt den passer. Partene skal inngå egen særskilt avtale om bruk av Rundskriv 40-metoden før kostnadene pådras, jf. vedlegg 11.

### **13. TRANSPORT AV AVTALEN**

Utbyggingsavtalen kan ikke transporteres.

### **14. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Avtalen 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 BN sendes til:

Bane NOR SF  
Att.: Follobaneprosjektet  
Postboks 4350  
2308 Hamar  
E-post: [postmottak@banenor.no](mailto:postmottak@banenor.no)

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

Oslo kommune v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Postboks 491 Sentrum  
0105 OSLO  
E-post: [postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no)

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

Oslo kommune v/KUL  
Postboks 1453 Vika  
0116 OSLO  
E-post : [postmottak@kul.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@kul.oslo.kommune.no)

## **16. VEDLEGG**

I tillegg til Utbyggingsavtalens hoveddokument består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Landskapsplan
4. Godkjenning av landskapsplan
5. Hjemmelsoversikt
6. Rapport med kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse
7. Tiltaksliste
8. Erklæring om allmenhetens tilgang
9. Avtale om bruksrett og drift
10. Avtale om overdragelse av justeringsplikt
11. Avtale om bruk av Rundskriv 40-metoden
12. Firmaattest for Bane NOR SF

## **17. PARTENES UNDERSKRIFTER**

Dato:

Dato:

---

Eskil Bråten  
Oslo kommune  
Org.nr.: 958 935 420

---

Stine Ilebrekke Undrum  
Bane NOR SF  
Org.nr.: 917 082 308