



BU-SAK 04/2012
BUK-SAK 04/2012

Til Bydelsutvalget

Dato: 04.01.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2011/1444-

Silje Gitlestad, 23431642

512.1

MALERHAUGVEIEN 34, ENSJØ - UTKAST TIL UTBYGGINGSAVTALE TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Bydelsadministrasjonen mottok 31.10.2011 utkast til utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og JM Norge AS, om gjennomføring av reguleringsplan for Malerhaugveien 34, gnr. 130, bnr. 204 og del av bnr.102, vedtatt av Oslo Bystyre den 20.04.2005, sak 152.

Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY).

Saksopplysninger

EBY har fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og JM Norge AS, om gjennomføring av reguleringsplan for Malerhaugveien 34, gnr. 130, bnr. 204 og del av bnr.102, vedtatt av Oslo Bystyre den 20.04.2005, sak 152.

Utbyggingsavtalen regulerer finansiering og gjennomføring av del av Gladengveien og del av Østre bekke drag på Ensjø.

Oslo bystyre vedtok i møte den 17.03.2004 et "Planleggingsprogram for Ensjø". Av dette følger det at ved behandling av reguleringsplaner innenfor området vil det bli utformet rekkefølgebestemmelser som forutsettes fulgt opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommunen. Dette utkastet til utbyggingsavtale følger opp reguleringsplan for Malerhaugveien 34.

JM Norge AS skal oppfylle rekkefølgebestemmelse § 13, tredje punktum ved å opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsen, se pkt 7.3. § 13, tredje punktum lyder som følger:
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal friområdet inklusive gangsti være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

JM Norge AS skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene § 13, siste punktum ved å sikre opparbeidelsen av tiltaket med innbetaling av kontantbidrag, se pkt 7.2.

Rekkefølgebestemmelsene § 13, siste punktum anses som "sikret" for et byggetiltak når kontantbidraget tilknyttet dette byggetiltaket er innbetalt i henhold til avtalens pkt 7.2.3.

Oslo kommune skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene § 13, siste punktum ved å opparbeide tiltaket i rekkefølgebestemmelsen, se pkt 8.



§ 13, siste punktum lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal Gladengveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Tidligere uttalelse

I Planinitiativ for Strømsveien 70A og Malerhaugveien 34 datert 10.05.2010 uttalte bydelsdirektøren følgende: ”Bydelsdirektøren mener det er viktig å sørge for brukbare, ikke for bratte arealer til parken. Siden skråningen opp mot Malerhaugen gård er tatt med i parkarealet, mener Bydelsdirektøren parkarealet bør utvides ytterligere. Bydelsdirektøren er opptatt av å bevare eksisterende vegetasjon og legge gang- og sykkelveien på en slik måte at man oppnår størst mulige brukbare, flate områder for rekreasjon. Det er derfor viktig å innregulere gang- og sykkelveien i reguleringsplanen. Bydelsdirektøren mener også det er viktig å sørge for innregulering av gang- og sykkelveinett i området. Den delen av parken som blir liggende ut mot snuplassen/Malerhaugveien bør skjermes mot sykkel- og biltrafikk. Det er også viktig å sørge for at parken vil framstå som en offentlig park og ikke privatiseres.”

Bydelsdirektørens kommentar:

Bydelsdirektøren tar utbyggingsavtalen til orientering.

Bydelsdirektøren mener at det er negativt for friområdet å legge adkomst for brannbil i Eiendom 1s vestkant. Adkomst for brannbil bør heller sikres annet sted på eiendommen.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

Bydelsutvalget tar utbyggingsavtalen til orientering.

Bydelsutvalget mener at det er negativt for friområdet å legge adkomst for brannbil i Eiendom 1s vestkant. Adkomst for brannbil bør heller sikres annet sted på eiendommen.

Bydel Gamle Oslo



Lasse Østmark
bydelsdirektør



Randi Nagelhus
avdelingsjef

VEDLEGG: Vedlegg 1: Oversendelsesbrev EBY, 1 s.
 Vedlegg 2: Utbyggingsavtale, 12 s.
 Vedlegg 3: Reguleringsplankart, 1 s.
 Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, 2 s.



SCANNED

Krysshenvendelse 04/1234

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetatenBydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo
v/bydelsadministrasjonen
Pb. 9406 Grønland
0135 Oslo

Bydel GAMLE OSLO	
Saksnr.	11/1444
Dato	31 OKT 2011
Saksbeh.	SJGL-
Arkivnr.	512.1
ok.nr.	1
Avskr.måte	Sign.

Dato: 28.10.2011

Deres ref.: Vår ref.: Saksbeh.: Arkivkode:
09/2302- Anders Løvnes Solheim, 469 65 512
11/27369 (Oppgis ved henv.) 588

Ensjø - Malerhaugveien 34 - Utkast til utbyggingsavtale til offentlig ettersyn

Det er fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale mellom Oslo kommune og JM Norge AS, om gjennomføring av reguleringsplan for Malerhaugveien 34, gnr. 130 bnr. 204 og del av bnr. 102, vedtatt av Oslo Bystyre den 20.04.2005, sak 152.

Utbyggingsavtalen regulerer finansiering og gjennomføring av del av Gladengveien og del av Østre bekkedrag på Ensjø.

Utbyggingsavtale, høringsbrev og liste over høringsinnstanser er lagt ut til offentlig ettersyn hos Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Christian Kroghs gate 16 og på www.oslo.kommune.no/ensjo.

Eventuelle merknader til utbyggingsavtalen kan sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, e-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no,
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 Oslo, merket sak 09/2302.

Høringsfrist: 6.12.2011

Ved spørsmål, kontakt Anders L. Solheim, e-post: anders.l.solheim@eby.oslo.kommune.no,
tlf. 46 96 55 88.

Med vennlig hilsen
Ensjøprosjektet

Nils Harnæs
prosjektleder

Anders Løvnes Solheim
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Eiendoms- og
byfornyelsesetatenBesøksadresse:
Christian Kroghs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLOFakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLOTelefon: 02 180
Telefaks: 22 17 33 16
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

UTBYGGINGSAVTALE

for

MALERHAUGVEIEN 34

Gnr. 130 bnr. 204 og del av gnr. 130 bnr. 102 i Oslo kommune



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet som OK

og

Navn: JM Norge AS Org nr.: 829 350 122

heretter betegnet som JM.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

- VPOR: Veiledende prinsipplan for offentlige rom på Ensjø vedtatt av Oslo bystyre den 28.02.2007 (vedlegg 1).
- HC UA: Oppdatert usikkerhetsanalyse av de offentlige tiltakene på Ensjø, Offentlig versjon, Rev. 16.04.2010, Utarbeidet av Holte Consulting AS (vedlegg 2).
- Reguleringsplanen: Reguleringsplan for Malerhaugveien 34, vedtatt av Oslo bystyre den 20.04.2005, sak 152 (vedlegg 3 og 4).
- Eiendom I: De arealer som omfattes av denne avtale, gnr. 130 bnr. 204 og del av gnr. 130 bnr. 102 i Oslo kommune (vedlegg 5).
- Utbyggingsavtalen: Denne avtale.
- Rekkefølgebestemmelsene: § 13 i Reguleringsplanen.
- Anleggsbidrag: Det vederlag JM etter denne avtale skal yte til OK for opparbeidelse av offentlige VPOR tiltak på Ensjø. Anleggsbidraget består av et kontantbidrag og realytelser.
- Kontantbidrag: Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant.
- Realytelser: De tiltak som JM etter denne avtale har plikt til å opparbeide.

- Sikret opparbeidet: Rekkefølgebestemmelse § 13 siste punktum ansees som sikret opparbeidet for angjeldende byggetiltak når kontantbidraget tilknyttet dette byggetrinn er innbetalt i henhold til denne avtale.
- Byggeplan: En plan som inneholder de tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket.

3 FORMÅL OG BAKGRUNN

Oslo bystyre vedtok i møte den 17.03.2004 et ”Planleggingsprogram for Ensjø”. Det følger av dette at det ved behandling av reguleringsplaner innenfor området vil bli utformet rekkefølgebestemmelser som forutsettes fulgt opp gjennom bruk av utbyggingsavtaler mellom utbyggere og kommunen.

Planleggingsprogrammet er senere utdypet med rapporten ”Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø”. Oslo bystyre vedtok den 28.02.2007 å legge denne til grunn som retningsgivende for reguleringsplanlegging og for oppfølging av reguleringsplaner som omfatter det offentlige rom innenfor Ensjøområdet.

Tiltakene som følger av VPOR er kostnadsberegnet av OK v/Holte Consulting i usikkerhetsanalyse datert 16.04.2010. Beregning av det kontantbidraget JM er forpliktet til å betale etter denne avtale er basert på denne kostnadsberegningen. Eventuelle senere kostnadsberegninger endrer ikke avtalt kontantbidrag etter denne avtalen.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Arealene som omfattes av denne avtale, gnr. 130 bnr. 204 og del av gnr. 130 bnr. 102 er heretter kalt Eiendom I, se kartskisse vedlegg 5.

Denne avtale omhandler både tiltak som er innenfor Eiendom I og tiltak utenfor området.

5 AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen bortfaller 31.12.2025 for den delen av Eiendom I som det på dette tidspunkt ikke er innvilget igangsettingstillatelse for.

Ved delvis bortfall av avtalen etter 1. ledd, har hver av partene rett til å kreve forhandling om en ny utbyggingsavtale for den del av Eiendom I som det ikke er innvilget igangsettingstillatelse for. Forhandlingene skal basere seg på de lovregler og prinsipper som gjelder for utbyggingsavtaler på det tidspunkt forhandlingene starter.

Ved helt eller delvis bortfall av avtalen skal ytelser som allerede er erlagt, ikke tilbakeføres.

6 FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

JM skal oppfylle rekkefølgebestemmelse § 13, tredje punktum ved å opparbeide tiltakene i rekkefølgebestemmelsen, se pkt 7.3.

§ 13, tredje punktum lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal friområdet inklusive gangsti være opparbeidet til en standard som kommunen kan godkjenne.

JM skal oppfylle rekkefølgebestemmelse § 13, siste punktum ved å sikre opparbeidelsen av tiltaket med innbetaling av kontantbidrag, se pkt 7.2.

Rekkefølgebestemmelse § 13, siste punktum ansees som ”sikret” for et byggetiltak når kontantbidraget tilknyttet dette byggetiltaket er innbetalt i henhold til avtalens pkt 7.2.3.

OK skal oppfylle rekkefølgebestemmelse § 13, siste punktum ved å opparbeide tiltaket i rekkefølgebestemmelsen, se pkt 8.

§ 13, siste punktum lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal Gladengveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7. JMs PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

JM skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlige arealer på Ensjø som samlet tilsvarer kr 1 221,- pr. m² BRA.

Anleggsbidraget ytes i form av et kontantbidrag, se pkt. 7.2 og en realytelse, se pkt. 7.3.

7.2 Kontantbidrag

Kontantbidraget fremkommer ved at kostnadsanslaget for realytelsene i HC UA er fratrukket anleggsbidraget.

7.2.1 Størrelse

Kontantbidraget utgjør kr 1 105,- pr. m² BRA.

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetiltak beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen.

Det beregnes ikke kontantbidrag for oppføring av parkeringskjeller.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for "veg i dagen i alt", tabell 05134, med utgangspunkt i 2. kvartal 2011, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Oppgjør

JM kan velge å gjøre opp kontantbidraget etter to alternativer:

- 1) Hele kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket.

Kontantbidraget skal være betalt før igangsettingstillatelse gis.

- 2) Halve kontantbidraget for et byggetiltak forfaller til betaling før igangsettingstillatelse gis for byggetiltaket.
Resterende halvdel av kontantbidraget med tillegg av ytterligere indeksjustering jf pkt. 7.2.2, forfaller til betaling før midlertidig brukstillatelse gis for byggetiltaket.

Ved oppgjør etter dette alternativ skal det stilles en "on demand" bankgaranti for kontantbidrag som forfaller til betaling ved midlertidig brukstillatelse. Garantibeløpet skal tilsvare resterende kontantbidrag, indeksjustert på sikkerhetsstillestidspunktet, tillagt 10%. Garantien skal ha samme ordlyd eller realitetsinnhold som i vedlegg 6.

Før igangsettingstillatelse gis skal halve kontantbidraget være betalt og bankgarantien skal være mottatt og godkjent av OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

JM plikter å sende kopi av søknad om igangsettingstillatelse til OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten. JM skal senest samtidig med dette gi OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten skriftlig beskjed om hvilket oppgjørsalternativ som velges.

Ved oppgjør etter alternativ 2, plikter JM også å sende kopi av søknad om midlertidig brukstillatelse til OK v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Kontantbidraget kan betales før forfall.

Plikten til å betale kontantbidrag etter denne avtale gjelder selv om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

7.3 Realytelser

Tiltakene i Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 13, tredje punktum utgjør realytelser.

7.3.1 Opparbeidelse av tiltak

JM skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide følgende tiltak:

1. Friområde i Eiendom 1's vestkant
2. Friområde (gangsti) fra Malerhaugveien i Eiendom 1's sørkant

Tiltakene er inntegnet på vedlegg 7.

Tiltakene er en del av det offentlige tiltaket "Østre bekkedrag", beskrevet i VPOR på s. 32. Opparbeidelse av hele Østre bekkedrag kan imidlertid først skje når naboeiendommene til Malerhaugveien 34 transformeres.

7.3.2 Standard på tiltakene

Tiltakene skal opparbeides i henhold til utomhusplan godkjent av Plan- og bygningsetaten i rammetillatelse for byggetiltakene i Reguleringsplanen (vedlegg 8). Utomhusplanen skal forelegges OK v/Bymiljøetaten før opparbeidelsen starter.

OK aksepterer at det kan etableres en adkomst for brannbil delvis over friområdet i Eiendom 1's vestkant. Avgreningen av denne adkomsten er vist på vedlegg 8. Drift og vedlikehold av denne adkomsten er OK uvedkommende.

Tiltakene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak i Reguleringsplanen.

7.3.3 Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Tiltakene opparbeides i henhold til Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 13, tredje punktum.

Det er ikke et vilkår for midlertidig brukstillatelse at arealene tiltakene ligger på er overdratt til OK, jfr. pkt. 7.4 og 7.5.

7.3.4 Reglene om offentlige anskaffelser

I den utstrekning lov og forskrift om offentlige anskaffelser får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene, skal JM anvende dette regelverket på samme måte som OK ville være forpliktet til. Dersom OK blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal JM holde OK skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har JM rett og plikt til å bistå OK.

7.4 Overdragelse av areal

JM skal sørge for at arealene som er avmerket på vedlegg 9 overdras vederlagsfritt til OK.

Areal 1 – Friområde i Eiendom 1's vestkant overdras til OK når partene er enige om det, og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen.

Areal 2 – Del av Malerhaugveien overdras til OK når en av partene krever det, og senest når det gis midlertidig brukstillatelse for hus 2 i Reguleringsplanen.

Arealene overtas av OK ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll ved overtakelsesforretningen.

Ved overdragelsesforretningen skal areal 1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. For øvrig overtas arealene "som de er", jf. lov om avhendig av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 §3-9.

Før overtakelsesforretningen skal arealene være fradelt og overskjøtet til OK fri for pengeheftelser. JM er ansvarlig for gjennomføring av fradeling og overskjøting. Dersom partene er enige om det, kan OK rekvirere kart- og delingsforretning.

OK er ikke forpliktet til å vedlikeholde areal 1 før hele VPOR-tiltaket Østre bekkedrag er opparbeidet. Ca arealavgrensing av Østre bekkedrag er vist på vedlegg 10. Før dette skjer, har JM rett til å drifte og vedlikeholde arealet på vegne av OK. Det presiseres at JM ikke har rett til å nekte allmennheten tilgang til arealet.

7.5 Bruksrett – teknisk infrastruktur, riggplass, anleggstrafikk, omkjøringsveier med mer

Før det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene i Reguleringsplanen, skal JM tinglyse en erklæring om at allmennheten har rett til ferdsel langs innregulert friområde (gangsti) i Eiendom 1's sørkant. Erklæringen skal ha samme ordlyd eller realitetsinnhold som vedlegg 11.

JM plikter å stille nødvendige arealer til disposisjon slik at OK får gjennomført de offentlige tiltakene på Ensjø (VPOR-tiltakene) på en rasjonell måte. OK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid. OK skal ta hensyn til eksisterende virksomhet.

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.

7.6 Plikter i forhold til tredjemenn

JM plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter ikke er til hinder for gjennomføring av denne avtale.

8 OSLO KOMMUNES PLIKTER

8.1 Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelse

OK plikter å oppfylle rekkefølgebestemmelse § 13, siste punktum ved å opparbeide tiltaket "Gladengveien".

Tiltaket prosjekteres og opparbeides av OK, for OKs regning og risiko.

8.2 Opparbeidelse av Gladengveien

8.2.1 Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket er innregulert i reguleringsplan for Ensjøveien/Gladengveien, vedtatt av Oslo bystyre den 20.06.2007, sak 215. Den geografiske avgrensningen av tiltaket fremgår av denne reguleringsplanen (vedlegg 12).

8.2.2 Standarden på tiltaket

Standarden på tiltaket er veiledende beskrevet i VPOR og HC UA.

Alle kostnadsanslag refererer seg til HC UA nivå P-50, se vedlegg 2.

Hvis kostnaden på tiltaket overskrider P-50, har OK rett til å justere standarden på tiltaket tilsvarende. OK har også rett til å justere standarden på et annet etterfølgende tiltak beskrevet i VPOR for å dekke inn overskridelsen.

Hvis kostnaden på et tiltak underskrider P-50, har OK rett til å omdisponere overskytende kontantbidrag til andre tiltak beskrevet i VPOR.

8.2.3 Ferdigstillestidspunkt

Tiltaket "Gladengveien" er planlagt ferdigstilt i tre byggetrinn:

Entreprise 1: Midt veg i nedre del inkl. kantstein.

Gjelder strekningen fra Ensjøveien til krysset Bertrand Narvesens vei/Stålverksveien. Dette byggetrinnet ble ferdigstilt i november 2009.

Entreprise 2: Vannkanal og sidefelt i nedre del.

Gjelder strekningen fra Ensjøveien til krysset Bertrand Narvesens vei/Stålverksveien. Dette byggetrinnet er finansiert i utbyggingsavtaler knyttet til reguleringsplan for Gladengveien 10 m.fl., vedtatt av Oslo bystyre den 20.06.2007 sak 216. Byggetrinnet vil bli opparbeidet når nødvendig grunn er overdratt til OK, og kontantbidrag fra utbyggingsavtalene knyttet til reguleringsplanen for Gladengveien 10 m.fl. er innbetalt.

Entreprise 3: Fullt tverrsnitt i øvre del.

Gjelder strekningen fra krysset Bertrand Narvesens vei/Stålverksveien til Grenseveien. Partene er inneforstått med at opparbeidelse av dette byggetrinnet krever grunnavståelse fra grunneiere som foreløpig ikke har inngått utbyggingsavtaler med OK. OK er ikke forpliktet til å starte opparbeidelsen av dette byggetrinnet før nødvendig grunn og rettigheter for å gjennomføre byggetrinnet er overdratt til OK.

OK er heller ikke forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av dette byggetrinnet før det er fullt ut finansiert, ved innbetaling av kontantbidrag fra Utbyggingsavtalen og andre utbyggingsavtaler på Ensjø.

Tiltaket skal etter dette ferdigstilles innen 18 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til JM's forhold. For øvrig gjelder reglene i NS 8405 pkt. 25.2, 25.3 og 25.4 tilsvarende.

OK har rett til å ferdigstille tiltaket før det fullt ut er finansiert, se pkt. 7.2.3 siste avsnitt.

8.2.4 Vedlikehold

OK forplikter seg til å vedlikeholde de ferdigstilte tiltakene til normal kommunal standard.

9 ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom området blir vedtatt omregulert på en måte som får vesentlig betydning for økonomien i de planer som ligger til grunn for Reguleringsplanen, skal hver av partene ha rett til å kreve reforhandlinger.

10 MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag, se pkt. 7.2.3, betales rente iht. lov av 17.des. 1976 nr. 100.

11 TINGLYSNING

OK har rett til å tinglyse denne avtalen eller en ekstrakt av avtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Eiendom I. JM forplikter seg til å medvirke til tinglysning av avtalen.

OK samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på hver av eiendommene i Eiendom I. OK er ikke forpliktet til å vike prioritet til fordel for byggelån/konvertert lån før det er gitt rammetillatelse for første byggetrinn på den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på. OK er kun forpliktet til å vike prioritet for byggelån/konvertert byggelån som er tilknyttet utbygging av den eiendom det kreves prioritetsfravikelse på.

Etter skriftlig krav fra JM, plikter OK å slette avtalen fra grunnbokbladet til en eiendom, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- JM har innbetalt kontantbidraget eller stilt bankgaranti, jf pkt. 7.2.3, knyttet til samtlige byggetiltak på eiendommen, jf siste ledd, og
- det er gitt igangsettingstillatelse for et byggetiltak på eiendommen.

Etter skriftlig krav fra JM forplikter OK seg til å foreta endelig sletting av avtalen fra grunnbokbladene til eiendommene som er omfattes av Eiendom I, når avtalen er oppfylt fra JM side eller når avtalen i sin helhet er bortfalt, jf pkt. 5.

Med en eiendom menes i dette punkt et grunnareal med eget blad i grunnboken. Er eiendommen seksjonert etter lov om eierseksjoner av 23.05.1997, er en eiendom ett Gnr/bnr/snr. Er eiendommen ikke seksjonert, er en eiendom ett Gnr/bnr.

12 TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av OK's skriftlige samtykke. OK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

Som transport regnes en eller flere overdragelser av til sammen minst 50% av aksjene i JM. Det samme gjelder endring av selskapsform i JM. Som transport regnes også avhendelse av et mindre antall aksjer, som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnotert selskap.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Avtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av Oslo bystyre.

14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

Meddelelser og påkrav til JM sendes til:

JM Norge AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL
E-post: post@jm.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

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

Oslo kommune v/Bymiljøetaten
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

15 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende vedlegg:

1. Veiledende prinsipplan for det offentlige rom på Ensjø (VPOR), vedtatt av Oslo bystyre den 28.02.2007.
2. Usikkerhetsanalyse av 16.04.2010, Holte Consulting AS
3. Reguleringsplankart for Malerhaugveien 34
4. Reguleringsbestemmelser for Malerhaugveien 34
5. Kartskisse Gnr. 130 bnr. 204 og del av gnr. 130 bnr. 102 – Eiendom I
6. "On demand" bankgaranti
7. Kartskisse – realytelser
8. Utomhusplan for Malerhaugveien 34
9. Kartskisse – overdragelse av arealer
10. Kartskisse – ca avgrensing av Østre bekkedrag
11. Erklæring – allmennhetens rett til ferdsel langs friområde (gangsti)
12. Reguleringsplan for Ensjøveien/Gladengveien, vedtatt av Oslo bystyre den 20.06.2007, sak 215.
13. Bekreftet firmaattest for JM Norge AS

14. Bekreftet firmaattest for Nortura SA

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Oslo kommune

JM Norge AS

Vedlegg 13 Bekreftet firmaattest for JM Norge AS

17 BEKREFTELSE FRA HJEMMELSHAVER

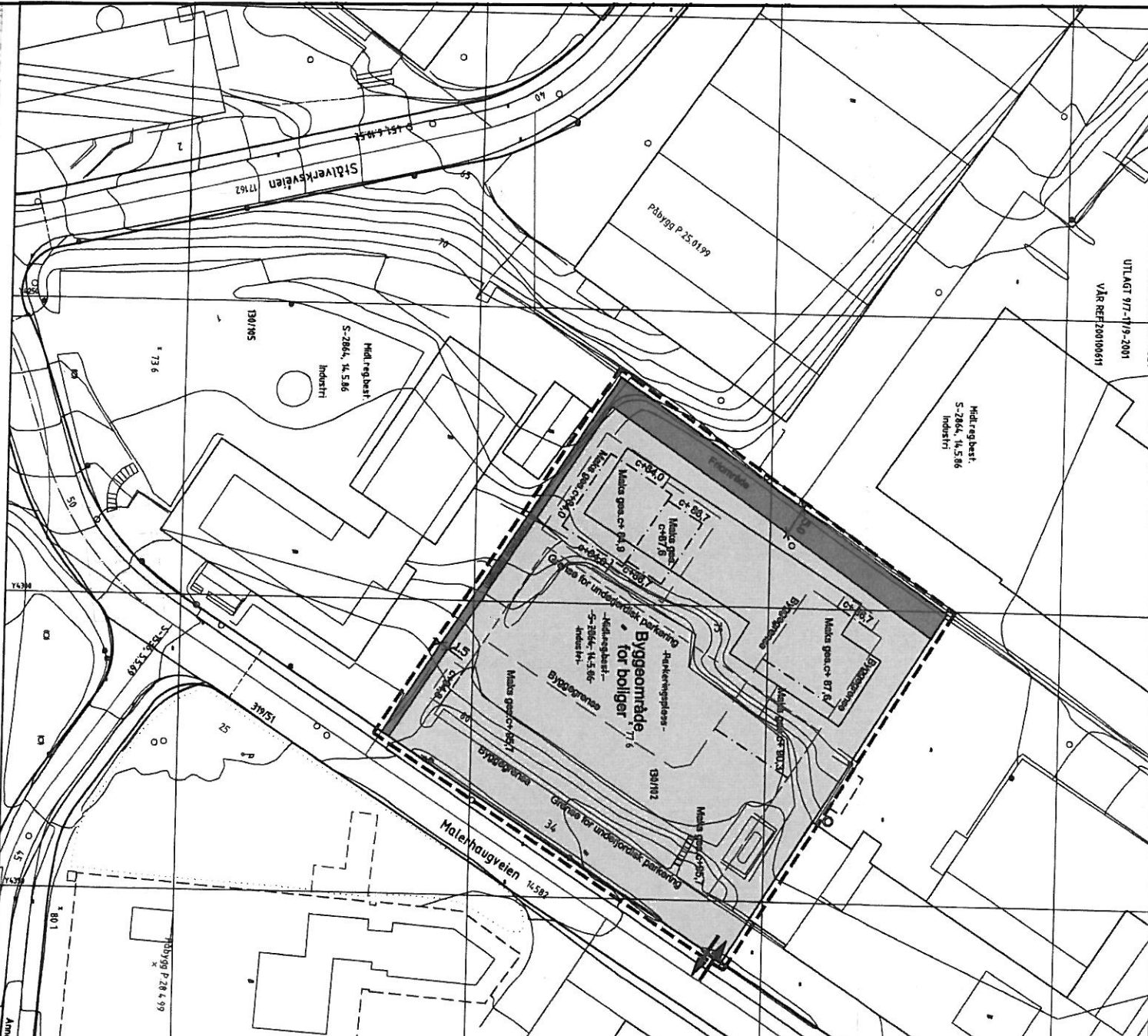
Som hjemmelshaver til gnr. 130 bnr. 102 erklærer vi at vi vil medvirke til tinglysning, overdragelse eller andre rettslige disposisjoner som krever vår medvirkning for å oppfylle foreliggende avtale.

Dato:

For Gnr. 130 bnr. 102

Nortura SA
Organisasjons nr. 938 752 648

Vedlegg 14 Bekreftet firmaattest for Nortura SA



Vedlegg 3

Utbyggingsavtale for Malerhaugveien 34

Reguleringsplankart



Elendoms- og
byformålssetaten

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble
separert ved bystyrets vedtak av 20.04.2005 sak 152.
Planen er innlagt i samsvare med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byoppbygging den 28.04.2005.

[Signature]
Rune Raknes, born
97.5

S-2864, 14.586

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORML
BILAG NR. 2 TIL SKR. AV 1/03
FRA PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TIL Byrådsavdeling for byoppbygging

- 1. BYGGEOMRÅDER
- 4. FRIOMRÅDER
- STREKSYMBOLENER M.M.

ORIGINAL

- Byggegrense
- Grense mellom høyder
- Grense for underjordisk parkering
- Reguleringsformål som oppheves
- Avkjørsel



MALERHAUGVEIEN 34
Forslag til endret reguleringsplan med regulerings-
bestemmelser for gnr. 130 bnr. 102.

Målestokk: 1:500
Tegnr.: OP2 - 200208145
Saksbehandler: UH/SH
Dato: 11.08.04
Periode: 27.08.04

Prosjekt:	HAUGEN OG DAMSLUND AS	Vilhelms Melbyes Arkitektbyrå AS
Stadbeholdning i følge plan- og bygningsloven	Dato	Bekrefter
Per- og bygningsloven vedt. som tillegg til et annet	28.05.04	200208145
Tilsvarende for utbyggingsplan i offentlig utvalg	07.06.07/07.04	200208145
Har vedtatt for kommunestyret i byrådet		200208145
Bystyrets vedtak		
		R9

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MALERHAUGVEIEN 34 DEL AV GNR. 130 BNR. 102

§ 1 *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart OP2-200206145, datert 11.05.2004, revidert 27.09.2004.

§ 2 *Formål*

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig
- friområde: gangsti

§ 3 *Utnyttelse*

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7400 m². Parkering under terreng eller bygning, der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet regnes som 50 % T-BRA.

§ 4 *Plassering og høyder*

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrensener og maksimale gesimshøyder. Balkonger og trappehus kan oppføres utenfor byggegrensener. Heishus og trapperom kan tillates over gesims/møne med maksimum 3,0 meter høyde når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig. Boligene kan oppføres i maksimum 5 etasjer.

§ 5 *Utforming*

Bygninger

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Den nye bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak med muligheter for takterrasser. Det skal legges opp til en variert leilighetsfordeling, med maks. 35% 2-roms og min. 25% 4-roms leiligheter eller større. Det tillates ikke 1 roms leiligheter. Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter mot nord og mot Malerhaugveien.

Uteoppholdsareal

Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig. Det skal avsettes uteoppholdsarealer som tilsvarer minimum 25 % av maksimum tillatt bruksareal. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal anlegges på terreng. Areal brattere enn 1 : 3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsarealet

Beplantningsbelte

Det skal opparbeides en 3 meter bred forhage langs Malerhaugveien. Eksisterende trerekke langs Malerhaugveien skal søkes bevart.

§ 6 *Parkering*

Det skal opparbeides parkeringsplasser for biler og sykler i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer tett by. Parkeringsplassene skal anordnes i garasjeanlegg under terreng eller bebyggelse. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

§ 7 Avkjørsel

Avkjørsel til parkeringskjeller skal være fra Malerhaugveien, på grensen mellom Grenseveien 69 og Malerhaugveien 34 som vist med piler på reguleringskartet.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1 : 200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, opparbeidelse av forhage, arealer for opphold og lek, gang- og kjøreadkomster, gangsti, vegetasjon, oppstillingsplass for renovasjon, eventuelle murer og andre nødvendige installasjoner, gjerder, materialbruk og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 Støy

De laveste parvise grenseverdier i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområde.

§ 10 Jordforurensning

Før innsendelse av rammesøknad skal det gjennomføres en risikovurdering i henhold til SFT-veileder 99:01A, Risikovurdering av forurenset grunn. Dersom forurensning oppdages, skal forurensningsmyndighet varsles, og massene håndteres forskriftsmessig.

§ 11 Teknisk infrastruktur

Takvann, overvann og vann fra tette flater skal i størst mulig grad søkes tilført grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering. Håndtering av overflatevann og takvann skal løses samtidig med at utomhusanleggene opparbeides.

§ 12 Friområde

Plan for opparbeidelse av friområde med gangsti fra Malerhaugveien skal være godkjent samtidig med rammetillatelse.

§ 13 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal skolemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at skolekapasiteten for området er tilfredsstillende. Dersom skolekapasiteten ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal friområdet inklusive gangsti være opparbeidet til en standard som kommunen skal godkjenne. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal Gladengveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.04.2005 sak 152.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.04.2005