



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

BU-SAK 23/2012
BUK-SAK 12/2012

Bydelsutvalget

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato: 03.02.2012
	2012/68-	Annie Mette Riis, 23431109	Arkivkode: 512.1

UTBYGGINGSAVTALE FOR TILTAK KNYTTET OPP TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR UTBYGGING AV ARNLJOT GELLINES VEI NR. 5-7

Bydelsadministrasjonen mottok 12.01.2012 "Utbyggingsavtale for tiltak knyttet opp til rekkefølgebestemmelser for utbygging av Arnljot Gellines vei nr. 5-7".

Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Bymiljøetaten.

Fristen for å komme med merknader til saken er satt til 10.2.2012. Bymiljøetaten er informert om at Bydelsutvalgets uttalelse vil bli oversendt snarlig etter avholdt BU-møte.

Saksopplysninger

Det er fremforhandlet et forslag til utbyggingsavtale mellom Oslo kommune ved Bymiljøetaten og USBL Utbygging AS. Avtalen er vedlagt. Utbyggingsavtalen har grunnlag i Bystyrets vedtak av 27.02.2008 sak 83 gitt i medhold til Plan- og bygningslovens § 17-2 og knyttet til reguleringsplan for Arnljot Gellines vei nr. 5-7, vedtatt i Bystyret den 10.03.2009 (S-4426). Reguleringsbestemmelsene har gitt følgende vilkår før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg i planområdet:

- *Vei med fortau innenfor planområdet fram til krysset mellom Arnljot Gellines vei og Enebakkveien skal være opparbeidet og overdratt til kommunen før midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn gis.*

Utbyggingsavtalen sikrer opparbeidelse av de ovennevnte tiltakene.

Bydelsdirektørens kommentarer

Bydelsdirektøren tar utbyggingsavtalen til orientering.

Bydelsdirektøren mener det er viktig å legge vekt på klima og miljø i alle ledd av byggeprosessen og ber om at det stilles krav om dette til utbygger.

Bydelsdirektøren mener det også er viktig at utbyggingsprosessen ikke skaper unødige ulemper for boliger i området i forhold til støy og utilgjengelighet.



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Internett: www.oslo.kommune.no

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

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 13150100431
Org.nr.: 974778742

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget tar utbyggingsavtalen til orientering.
2. Bydelsutvalget mener det er viktig å legge vekt på klima og miljø i alle ledd av byggeprosessen og ber om at det stilles krav om dette til utbygger.
3. Bydelsutvalget mener det også er viktig at utbyggingsprosessen ikke skaper unødige ulemper for boliger i området i forhold til støy og utilgjengelighet.

Bydel Gamle Oslo


Lasse Østmark
bydelsdirektør


Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG: Oversendelsesbrev fra Bymiljøetaten, 1 side
 Utbyggingsavtale, inkludert kartutsnitt, 6 sider



Oslo kommune
Bymiljøetaten

Bydel Gamle Oslo
Postboks 9406 Grønland
0135 OSLO

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	12/68		
Dato	12 JAN 2012		
Saksbeh.	ANRI		
Arkivnr.	5/2.1	Dok.nr.	1
Avskr.måte		Sign.	

Kopi HEBR

Dato: 10.01.2012

Deres ref.:

Vår ref.: 12/00060-1

Saksbeh.: Karl Arne Hollingsholm

Arkivkode: 531

Org. enhet: Utredning
Tlf: 23493053

**UTBYGGINGSAVTALE FOR TILTAK KNYTTET OPP TIL
REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR UTBYGGING AV ARNLJOT GELLINES VEI
NR. 5 – 7**

Det er fremforhandlet et forslag til utbyggingsavtale mellom Oslo kommune ved Bymiljøetaten og USBL Utbygging AS. Avtalen ligger vedlagt. Utbyggingsavtalen har grunnlag i bystyrets vedtak av 27.02.2008 sak 83 gitt i medhold til plan- og bygningslovens § 17 – 2 og knyttet til reguleringsplan for Arnljot Gellines vei nr. 5 – 7, vedtatt i Bystyret den 10.03.2009 (S-4426). Reguleringsbestemmelsene har gitt følgende vilkår før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg i planområdet:

- Vei med fortau innenform planområdet fram til krysset mellom Arnljot Gellines vei og Enebakkveien skal være opparbeidet og overdratt til kommunen før midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn gis.

Utbyggingsavtalen sikrer opparbeidelse av de ovennevnte tiltakene.

Kopi av forslaget til utbyggingsavtale, høringsbrev og liste over høringsinstanser kan sees hos Bymiljøetaten, Strømsveien 102, 3 etg, og på www.sam.oslo.kommune.no/om_oss/kunngjoringer

Bemerkninger til utbyggingsavtalen kan sendes til Bymiljøetaten, Pb 6703 Etterstad, 0609 Oslo, merket sak: 12/00060, innen 10.02.2012.

Med vennlig hilsen

Solveig W Renestøl
Seksjonsjef
Godkjent elektronisk

Karl Arne Hollingsholm
Overingeniør

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 09

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

Bankgiro: 6004.06.55045
Org.nr: NO 996 922 766

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Oslo Kommune Bymiljøetaten (BYM)

og

USBL Utbygging AS (USBL)

1. Rammevilkår

Reguleringsplan for Arnljot Gellines vei nr. 5 – 7 (Gnr. 236 bnr. 1, 2, 3 og 36 samt del av gnr 135 bnr 3) som ble vedtatt i Bystyret 10.03.2009 (S-4426), omfatter blant annet følgende reguleringsbestemmelse som omhandler offentlige samferdselsanlegg /trafikk - tekniske tiltak:

I §8 Vei med fortau innenfor planområdet fram til krysset mellom Arnljot Gellines vei og Enebakkveien skal være opparbeidet og overdratt til kommunen før midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn gis.

Denne avtalen omhandler prosjektering og opparbeidelse av de ovennevnte tiltak, vist på vedlagt kartskisse (vedlegg 1).

2. Prosjektering og bygging

2.1 Byggeplanen

USBL har ansvaret for å utarbeide byggeplan for det omtalte tiltaket. Byggeplanen skal utarbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok nr. 139 (2007) og ha en standard og utforming som minimum følger Gate- og veiutforming for Oslo, juni 2011 (GVO) og Statens vegvesens håndbok nr. 018, samt Oslo Kommune/BYM sine normaler. Veianlegget skal ha en universell utforming som betyr at de skal være attraktive, tilgjengelige og brukbare for alle, herunder personer med nedsatt funksjonsevne.

Materialbruk skal angis i byggeplanen.

I forbindelse med prosjektering av gatebelysning skal kriteriene i GVO og Statens vegvesens håndbok nr.0264 følges.

Byggeplanen skal oversendes BYM til godkjenning. Anleggsarbeidene skal ikke starte før byggeplanen er godkjent.



2.2 Utførelse

USBL skal være ansvarlig for:

- gjennomføring og finansiering av Veianleggene som angitt i pkt. 1, inklusiv nødvendig belysning i samsvar med godkjent byggeplan.
- innhenting av nødvendige tillatelser fra Plan- og Bygningsetaten om bygging av de nevnte tiltakene i henhold til plan- og bygningsloven
- innhenting av tillatelser fra BYM ved eventuell graving i offentlig vei og arbeidsvarsling

2.3 Anskaffelse

I den utstrekning lov og forskrift om offentlige anskaffelser får anvendelse på de tiltak USBL skal utføre i henhold til denne avtalen, skal USBL anvende dette regelverket. Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor andre for brudd på anskaffelsesregelverket, skal USBL holde kommunen skadesløs for ansvar som følge av USBL s eventuelle brudd på dette regelverket. Ved en eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har USBL rett og plikt til å bistå kommunen.

3. Eiendomsforhold

For grunn til veianlegget som ligger på kommunal eiendom, kan denne tiltres vederlagsfritt i forhold til denne avtalen. For øvrig har USBL ansvaret for å skaffe til veie de resterende arealer som er nødvendige for å gjennomføre tiltakene gitt i pkt. 1.

Eiendomsretten til de opparbeidede tiltakene som er regulert til offentlig trafikkområde, og som ikke er kommunens eiendom, skal overskjøtes vederlagsfritt til Oslo kommune. Ved hjemmelsoverføring til kommunen skal veien gis eget gårds- og bruksnummer.

4. Gjennomføring av tiltaket

Opparbeidelsen av Veianlegget skal skje i henhold til godkjent byggeplan. Eventuelle avvik fra byggeplanen må ha vært forelagt og godkjent av BYM før endringene gjennomføres. BYM behandler endringer så raskt som mulig.

Vei og fortau skal gjennomføres i to etapper som tilsvarer utbyggingstrinnene i Arnljot Gellines vei nr. 5 – 7.

- I utbyggingstrinn 1 skal vei og fortau være opparbeidet fra krysset Arnljot Gellines vei og Enebakkveien og opp til og med innkjøringen til parkeringskjeller (se vedlegg 1), før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn. Toppdekket (slitelaget) på veien eller fortauet skal ikke legges i utbyggingstrinn 1.
- I utbyggingstrinn 2 skal vei og fortau være opparbeidet fra utbyggingstrinn 1 sin avgrensning og til enden av planområdet (se vedlegg 1). Vei og fortau innenfor planområdet skal i sin helhet være opparbeidet og overdratt til kommunen før midlertidig brukstillatelse for utbyggingstrinn 2 gis. USBL plikter likevel og etabler vei og fortau innenfor hele planområdet senest 3 år etter at midlertidig



brukstillatelse er gitt for første byggetrinn.

USBL skal informere BYM om tidspunktet for anleggsstart for begge utbyggingstrinnene. BYM skal ha rett til å foreta kontroller under anleggsperioden for å påse at de enkelte tiltakene opparbeides i samsvar med byggeplanen. Ansvarlig for gjennomføring av eventuelle kontroller skal oppgis ved oppstart.

Er USBL s utførelse i byggetiden i strid med avtalen, eller det oppstår feil eller skader som USBL har risikoen for, skal USBL varsle BYM så snart USBL blir klar over dette. USBL plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten ugrunnet opphold.

5. Overtakelse

Drift og vedlikehold av de tiltakene som denne avtalen omhandler, besørges av USBL inntil overtakelse av anlegget i sin helhet har funnet sted.

Etter at vei og fortau som omfattes av utbyggingstrinn 1 er opparbeidet, med unntak av slitelaget, vil BYM kunne gi en midlertidig godkjennelse av dette det som er opparbeidet.

Veianleggene overtas av BYM ved overtakelsesforretning. USBL skal skriftlig innkalle BYM til overtakelsesforretning senest én (1) måned før overtakelsesforretningen finner sted.

BYM overtar ikke deler av veianlegget, men anlegget innenfor planområdet som en helhet.

Før Veianlegget overtas av BYM for drift og vedlikehold, skal opparbeidelsen ha vært gjennomført i henhold til godkjente byggeplaner og prosessen med overskjøtelse av veigrunn skal være ferdig eller sikret gjennomført. Grunnen skal være fri for heftelser.

Senest 7 dager før overtakelsesforretning, skal BYM ha mottatt en komplett og systematisert dokumentasjon for Veianlegget. 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.

Overtakelsesforretningen gjennomføres ved en besiktigelse av tiltaket. Det skal føres protokoll ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal signeres av begge parter.

BYM kan nekte å overta Veianlegget hvis det ved overtakelsesforretningen ikke er i samsvar med godkjent byggeplan og de betingelser som stilles i avtalen.

BYM kan også nekte overtakelse hvis det ikke foreligger prøving, innregulering eller dokumentasjon som fastsatt i avtalen, eller som er forutsatt å skulle foreligge ved overtakelsesforretningen, og som er nødvendig for at BYM skal kunne vurdere om avtalens krav på vesentlige punkter er oppfylt.

USBL plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

Feil og mangler som først viser seg etter overtakelsen plikter USBL å utbedre såfremt de er påberopt innen 3 år etter overtakelsen. Innen utløpet av denne reklamasjonsfristen kan hver av



partene kreve at det skal holdes en felles reklamasjonsbesiktigelse av tiltaket.

Drift og vedlikehold av de tiltakene som omhandles av avtalen, besørgeres av USBL inntil overtakelse har funnet sted.

Når BYM har overtatt veianleggene, skal USBL likevel bekoste eventuelle skader på veilegget som forårsakes av USBL s anleggstrafikk etter overtakelsen.

GU er ansvarlig for alle overdragesomkostningene, herunder dokumentavgift, tinglysingsgebyr og fradelingskostnader.

6. Gatebelysning

Gatebelysningen som er nødvendig for Veianlegget, er et offentlig anlegg. BYM besørger drift og vedlikehold av belysningsanleggene.

7. Garantier/On demand

USBL stiller kr. 3 750 000,- i garanti (on demand) fra en bankgaranti eller et forsikringselskap i sikkerhet for ferdigstilling av Veianleggene. Garantien nedskrives til 3 % når BYM har godkjent, overtatt og alle påtegninger ved overtakelsesforretningen er utbedret. Garantien frigis helt når reklamasjonstiden er utløpt.

En nedskrivning av garantisummen kan gjennomføres når midlertidig brukstillatelse gis for byggetrinn 1.

8. Erstatning i anleggsperioden

Spørsmål om ansvar for skade på veiareal og møblement eller ansvar for tap og ulempe påført den annen part eller tredjeperson, skal løses på bakgrunn av de alminnelige erstatningsregler.

9. Tvist

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av denne avtalen, skal denne søkes løst med forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler etter alminnelige regler. I tilfelle søksmål er Oslo verneting for partene i kontrakten, og varsel skal gis som for innenbysboende bestemt. Ved løsning av tvister ved søksmål eller voldgift skal norsk rett legges til grunn.

10. Ikrafttredden

Avtalen trer i kraft når avtalen er signert.

11. Overdragelse

USBL skal være berettiget til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen.



12. Tinglysing m.v.

Denne Avtalen skal tinglyses på eiendommen gnr. 135 bnr. 3. USBL besørger og bekoster tinglysingen. Dersom Statens kartverk avviser å tinglyse avtalen, endrer dette ikke partenes posisjoner. Avtalen løper i så fall videre uavhengig av om tinglysing finner sted.

13. Signatur

Denne Avtalen er undertegnet i 3 eksemplarer, ett til hver av partene samt ett som går til tinglysning hos Statens Kartverk, Hønefoss.

14. Godkjenning

Avtalen er ikke bindende for Oslo kommune før den er godkjent av Oslo bystyre.

Oslo den 18/11, 2011

Oslo den/....., 20....



USBL Utbygging AS
Org nr. NO 982 713 978

Oslo Kommune Bymiljøetaten
Org. nr. NO 996 922 766

Vedlegg:

1. Kartskisse som viser området som omfattes av avtalen.

