# AVTALE

Mellom

Røa Torg Næring AS, org. nr. 917 098 123, heretter «RTN»

Røa Torg Boliger AS, org. nr. 917 098 131, heretter «RTB»

og

Samfunnshus Vest SA, org.nr. 971 422 726, heretter «SHV»

er i dag inngått slik avtale, heretter «Avtalen».

**********

**1. Bakgrunn.**

RTN og RTB er ved inngåelsen av denne Avtalen selskaper med samme eier, Røa Centrum AS, org.nr. 930 402 346.

RTN og RTB, eier bolig- og næringseiendommer beliggende ved Røa Torg. RTB eier gnr. 11 bnr. 5 og RTN eier gnr. 11 bnr. 323.

SHV fester naboeiendommen gnr. 11 bnr. 79 og bnr. 316, og eier påstående bebyggelse, iht. festekontrakt tinglyst den 11.6.1974.

RTN og RTB har igangsatt et byggeprosjekt for utvikling og utbygging av boliger og et kjøpesenter mv. på sine to ovennevnte eiendommer med basis i vedtatt reguleringsplan for eiendommene. I det følgende omtales RTN og RTB felles som «RT».

Gjennomføringen av prosjektet vil få enkelte midlertidige og enkelte varige følger for SHV og RT som reguleres i denne Avtalen.

**2. Rampe og trapp for hovedinngang fra vest for SHVs bygg / terrengheving**

2.1 Offentlig tillatelse

RT søker å få offentlig tillatelse til å heve terrenget på sin eiendom, slik at topp overflate på det nye torget vil flukte med dagens eksisterende hovedinngang til SHVs bygg.

2.2 Eksisterende situasjon

Mellom RTs eiendomsgrense mot øst og ytterveggen mot vest på SHVs bygg er det ca. 4 meter, hvor SHV i dag bl.a. har sin eksisterende hovedinngang fra vest. Hovedinngangen har adkomst via trapp fra dagens torg, samt en rampe sydover til fortau i Tore Hals Mejdells vei, og via trapp mot T-banen.

2.3 Tillatelse til varig endring

Ved etablering av RTs nye torg tillater SHV at RT besørger og bekoster forlengelse av torgdekket over sin østlige eiendomsgrense og frem til vestveggen på SHVs bygg i samme kotehøyde som det nye

torget (K=149,5). Tiltaket skal utføres på en måte som ivaretar håndtering av overflatevann og leder dette bort fra SHVs vestvegg. Videre skal det etableres oppvarming av torgdekket for å holde is- og snøfrie gangsoner frem til SHVs hovedinngang på vestsiden av bygget. Nærmere utforming og driftsmessige forhold knyttet til oppvarmingen avklares mellom partene. Varige løsninger skal være utformet med sikte på rasjonell drift.

RT besørger og bekoster etablering av trappe- og rampefri adkomst fra torget til SHVs eksisterende hovedinngang mot vest på samme nivå som i dag.

RT skal besørge og bekoste et nytt overbygg over hovedinngangsdøren og over en eventuell ny inngang til biblioteket på vestfasaden på SHVs bygg dersom SHV ønsker dette. Form og utførelse skal være i tråd med beskrivelse fra SHVs arkitekt.

SHV gir RT tillatelse til å fjerne eksisterende baldakin langs vestveggen på SHVs bygg.

Tegninger og prosjekteringsunderlag skal oversendes til RT innen utgangen av 2018.

Offentlig tillatelse for utforming og utførelse av nytt overbygg besørges og bekostes av SHV.

## 2.4 Midlertidige forhold

RT forplikter seg til å sikre adkomst for gående og bevegelseshemmede, til SHVs hovedinngang på vestfasaden under hele byggetiden. SHV tillater midlertidige, kortvarige omlegginger og tilpasninger såfremt hovedinngangen er åpen og fri for passasje i byggets ordinære åpningstider og tilfredsstiller reglene om universell utforming. RT skal sørge for at slike tidsbegrensede hindringer varsles til SHV i god tid, og at de i størst mulig grad legges utenfor SHVs ordinære åpningstider (07:00-23:00).

Partene har utredet muligheten av å etablere en ny adkomst på østsiden av SHVs bygg, til benyttelse som hovedatkomst til samfunnshuset under byggeperioden for RTs prosjekt. Når dette er etablert, vil eksisterende hovedinngang til samfunnshuset mot vest kunne stenges etter påkrav fra RT.

Ny adkomst mot øst omfatter arbeider som fremgår av tegninger og beskrivelse / oppstilling arbeider som følger som Bilag 2 til Avtalen.

Ny adkomst mot øst inkluderer hovedinngangsdør med overbygg og innvendig inngangsparti med brannvegger med lydkrav. Det skal videre etableres en ny trapp fra underetasjen og opp til første etasje. Tiltakene griper inn i eksisterende leieforhold hos SHV. SHV har innhentet prosjekteringsgrunnlag og fått utarbeidet arkitekttegninger for utførelsen av nødvendige ombyggingsarbeider. Arealer fristilles pr. 1. mars 2018. RT påtar seg å gjennomføre ombyggingsarbeidene i tråd med arkitektens tegninger, til egen kostnad. Det er lagt til grunn at arbeidene vil utføres under RTs totalentreprisekontrakt for torgprosjektet. Partene kan om ønskelig inngå en mer detaljert kontrakt for å ivareta prosjektets behov. RT har ønske om at en slik ny hovedinngang mot øst skal stå klar til bruk i løpet av første halvår 2018.

RT forplikter seg til å besørge og bekoste arbeidene med ny adkomst mot øst mv. i samsvar med den arbeids- og kostnadsfordeling som er beskrevet ovenfor.

Offentlig tillatelse i anledning etablering av ny adkomst i øst besørges og bekostes av SHV.

## 2.5 Ansvar og krav til tiltaket

RT påtar seg alt ansvar for at arbeidene beskrevet i pkt. 2.3 og 2.4 utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og krav. Fremtidig drifts-, vedlikehold og utskiftningsansvar for de nevnte tiltak er SHVs ansvar.

2.6 Bilag

Tegning som viser nytt torg og hovedatkomst til SHV-bygget følger vedlagt Avtalen. Bilag 1.

Tegninger og beskrivelse/oppstilling arbeider vedrørende ny adkomst mot øst mv. Bilag 2.

**3. Trapp fra det nye torget og ned til T-banestasjonen.**

3.1 Offentlig tillatelse

RT søker å få offentlig tillatelse til å etablere ny trapp fra det nye torget og nordover, ned til Røa T-banestasjon, langs den nordre delen av ytterveggen mot vest på SHVs bygg. Trappen vil i sin helhet stå på SHVs grunn.

3.2 Eksisterende situasjon

SHV har en eksisterende overbygget trapp fra det eksisterende torget og ned til Røa T-banestasjon, langs vestfasaden mot nord på SHVs bygg. I bunnen av trappen, nord på vestfasaden av SHVs bygg, har SHV en sidedør/ytterdør som er en rømningsvei.

3.3 Tillatelse til varig endring

Ved etablering av RTs nye torg tillater SHV at RT besørger og bekoster etablering av en ny trapp fra det nye torget (K=149,5) og ned til T-banestasjon (K=145), langs den nordre delen av ytterveggen mot vest på SHVs bygg.

Det nye trappeløpet vil munne ut på hjørnet av vest- og nord fasaden på SHVs bygg på K 145 og innebærer en senkning av terrenget på bunnen av trappen i forhold til eksisterende situasjon. Det skal installeres oppvarming som er tilstrekkelig for å holde trappen fri for is og snø. Overvann må også håndteres i tilknytning til trappen.

3.4 Midlertidige forhold.

SHV tillater at trappeløpet fra torget og ned til T-banen, inkludert arealer på torget og mot T-banen, midlertidig sperres under deler av byggetiden for RTs prosjekt.

3.5 Ansvar og krav til tiltaket

RT påtar seg ansvaret for at arbeidene beskrevet i pkt. 3.3 utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og krav. Fremtidig drifts-, vedlikehold og utskiftingsansvar påligger SHV.

3.6 Bilag

Tegning som viser ny trapp fra nytt torg ned til T-banen følger vedlagt Avtalen. Bilag 3.

**4. Senkning av terrenget på nordsiden av SHVs bygg.**

4.1 Offentlig tillatelse

RT søker å få offentlig tillatelse til å etablere en direkte og trappefri adkomst fra dagens nivå på perrongen på T-banestasjonen (K=145) og frem til den nye handleetasjen under torget på RTs eiendom, samt til trappen beskrevet i pkt. 3 i Avtalen.

4.2 Eksisterende situasjon

Dagens terrengnivå i det nordvestre hjørnet av SHVs bygg er ca. på kote 147. Arealet er asfaltert og ubebygd.

4.3 Tillatelse til varig endring

SHV tillater at RT besørger og bekoster senkning av terrengnivået nord og nordvest for SHVs bygg til kote 145 for å muliggjøre direkte, trappefri adkomst til og fra perrongen på T-banestasjonen, samt etablering av en ny trapp mot øst opp til dagens terrengnivå langs den nordre fasadeveggen på SHVs bygg, jfr. pkt. 3.3. Denne nye trappen skal avklares nærmere mellom partene med hensyn til arkitektonisk utforming og arealbehov.

RT skal sørge for at utformingen av tiltaket, og avslutningen mot terreng som ikke senkes, ivaretar sikkerhetskrav.

4.4. Midlertidige forhold

RT skal utføre arbeidene beskrevet i pkt. 4.3 samtidig med tiltakene beskrevet i pkt. 3.3. Det forventes ikke andre midlertidige forhold utover det som er beskrevet i pkt. 3.4. i dette området.

4.5. Ansvar og krav til tiltaket

RT besørger og bekoster offentlige tillatelser.

RT påtar seg alt ansvar for at arbeidene utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og krav. Fremtidig drifts,- vedlikehold og utskiftingsansvar påligger SHV, men slik at RT besørger drift, vedlikehold og utskifting av den delen av tiltaket som ligger på kote 145, altså videre nivå fra bunn av trapp.

4.6 Bilag

Tegning som viser ny atkomst fra T-baneperrongen følger vedlagt Avtalen. Bilag 4.

**5. Yttervegg mot øst på RT`s nybygg.**

5.1 Offentlig tillatelse

RT søker å få offentlig tillatelse til å etablere den østlige ytterveggen på sitt nybygg inntil eiendomsgrensen mot SHVs eiendom. Avstanden mellom ytterveggene på partenes bygninger vil da bli ca. 4 meter.

5.2 Eksisterende situasjon

Avstanden mellom ytterveggene på partenes eksisterende bygninger er ca. 4 meter.

5.3 Tillatelse til varig endring

For å sikre stabiliteten for spunt, og å sikre fundamenteringen på SHVs bygg tillater SHV at RT besørger og bekoster etablering av permanente stag og midlertidig spunt under bakken på SHVs eiendom, i mellomrommet mellom ytterveggene på de to bygningene. Midlertidig spunt tillates satt inntil to (2) meter fra yttervegg på SHVs bygg. RT skal ivareta alle sikkerhetskrav i forbindelse med pel og spunt.

RT ivaretar alle ekstraordinære brannkrav som følge av at avstanden mellom byggene er 4 meter. Brannkravene ivaretas på RTs bygg og skal hensynta en eventuell fremtidig påbygning på SHVs bygg, med mindre annet skriftlig avtales med SHV. RT vil dekke SHVs merkostnad med å oppgradere brannklassifiseringen på vinduene i deler av vestfasaden i 3. og/eller 4. etasje på SHVs bygg. Kostnadene ved etablering av nytt friskluftanlegg i 3. etasje, som følge av at brannvinduene er permanent stengte, bæres av RT. Anlegget skal tilfredsstille de krav som eksisterende leietaker hos SHV stiller til bruk av lokalet som treningsrom/gymsal.

SHV gir RT varig rett til å ha stagene nevnt over på SHVs eiendom. RT har ansvaret for å innhente samtykke fra Oslo kommune som grunneier av eiendommen gnr. 11 bnr. 79/316.

5.4 Midlertidige forhold

Arbeidene utføres samtidig med tiltakene beskrevet i pkt. 3.3. Det forventes ikke midlertidige forhold utover det som er beskrevet i pkt. 3.4.

5.5 Ansvar og krav til tiltaket

RT besørger og bekoster offentlige tillatelser.

RT påtar seg alt ansvar for at arbeidene utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og påtar seg alt ansvar for fremtidig vedlikehold og tilsyn med tiltaket på egen eiendom.

## 6. Etablering av gang- og sykkelvei

6.1 Offentlig tillatelse

Det følger av reguleringsplan S – 4110 vedtatt 22.9.2004, og senere gjentatt i reguleringsplan S 4882, vedtatt den 3.2.2016, at det skal etableres gang- og sykkelvei over nordsiden av torget og videre østover, over nordsiden av SHVs eiendom frem til SHVs naboeiendom i øst, gnr. 11 bnr. 304 i Oslo. Derfra går gang- og sykkelveien over gnr. 11 bnr. 304 i sydlig retning frem til Tore Hals Mejdells vei.

6.2 Eksisterende situasjon

Arealet som omfattes av reguleringen til gang- og sykkelvei på SHVs eiendom er pr. i dag asfaltert og benyttes av SHV dels til adkomst/gangareal og dels til parkering.

6.3 Tillatelse til varig endring

SHV tillater RT å besørge og bekoste opparbeidelse av en del av gang- og sykkelveien som skal ligge på SHVs eiendom. Tillatelsen inkluderer rivning av eksisterende anlegg i det aktuelle området for gang- og sykkelveien, samt etablering av rampe over ny gangpassasje fra T-baneperrongen og frem til underetasjen i RTs nybygg (kjøpesenteretasjen).

SHV besørger og bekoster selv opparbeidelsen av gang- og sykkelveien på sin eiendom, fra det stedet hvor RTs totalentreprenørs anleggsområde slutter, og derfra i østlig retning frem til eiendommen gnr. 11 bnr. 304 (Røa Bad).

SHV avklarer med Oslo kommune, som bortfester og reguleringsmyndighet hvordan det skal forholdes faktisk og rettslig i forbindelse med kommunens overtakelse av gang- og sykkelveien på SHVs eiendom, og vil herunder oppfylle de krav Oslo kommune måtte stille i den forbindelse.

6.4 Ansvar og krav til tiltaket

RT besørger og bekoster eventuelle tillatelser til etableringen av gang- og sykkelveien på SHVs eiendom.

RT påtar seg ansvaret for at de arbeidene RT skal utføre på SHVs eiendom utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og krav, og påtar seg ansvaret for fremtidig vedlikehold og tilsyn med disse arbeidene frem til Oslo kommune overtar ansvaret.

6.5 Bilag

Vedtatt reguleringsplan med reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger som vedlegg til Avtalen. Bilag 5.

Situasjonskart som viser grensesnittet for RTs arbeider med gang- og sykkelveien på SHVs eiendom følger som vedlegg til Avtalen. Bilag 6.

## 7. Midlertidig kabelgrøft

7.1 Eksisterende situasjon

Hafslund Nett AS har en 47 KVA regionkabel over RT`s eiendom gnr. 11 bnr 5 i Oslo. Denne er inntegnet med heltrukken rød farge på tegningen i Bilag 7

7.2 Midlertidige forhold

Ovennevnte kabel flyttes midlertidig til kabeltrase som skal etableres på nordsiden av Tore Hals Mejdells vei. Midlertidig kabeltrase er vist med heltrukken grønn farge på Bilag 7

Den midlertidige kabeltraseen vil berøre SHVs eiendom gnr. 11 bnr.316 slik som vist på Bilag 7 til Avtalen.

SHV gir sin godkjenning til at 47 KVA regionkabel legges i midlertidig kabelgrøft som anvist i Bilag 7.

7.3 Varige forhold

Kabelen skal flyttes tilbake i varig trase, som ikke berører SHVs tomt. Det er planlagt at dette vil skje i juni 2018.

Hafslund Nett AS har også en 11 KVA høyspentkabel nedgravd under SHV`s eiendom i området ved nabogrensen mot RT`s eiendom gnr. 11 bnr. 323. SHV gir sin godkjenning til at denne kabelen legges om etter avtale med Hafslund Nett AS.

## 8. Midlertidig flytting av Tore Hals Mejdells vei.

8.1. Eksisterende situasjon.

Tore Hals Mejdells vei ligger i dag dels på RTs grunn og dels på SHVs grunn innenfor området for RTs prosjekt.

8.2. Midlertidige forhold.

SHV gir RT rett til å besørge og bekoste flytting av Tore Hals Mejdells vei til en midlertidig trase langs den nordre og østre grensen av SHVs eiendom, slik som vist på tegning som følger vedlagt Avtalen. Bilag 8.

Arbeidene med den midlertidige traseen for Tore Hals Mejdells vei skal skriftlig varsles til SHV med minst 14 dagers frist før oppstart av arbeidene dersom den midlertidige veien kan legges i traseen for regulert gang- og sykkelvei, dvs. delvis på gnr. 11. bnr. 304 (Røa Bad). Dersom den midlertidige veien i sin helhet må legges på SHV`s eiendom er varslingsfristen som utgangspunkt 6 måneder, men fristen kan nedkortes dersom det oppnås avtale om dette med leietaker av parkeringsplassen på SHV`s eiendom. Eventuelt tap av parkeringsinntekter som følge av at parkeringsplassen delvis må benyttes til den midlertidige veien dekkes av RT etter fremlagt dokumentasjon på økonomisk tap.

RT plikter å sørge for at bruksperioden for den midlertidige traseen for Tore Hals Mejdells vei blir kortest mulig.

8.3. Varige forhold.

Ved opphør av bruksperioden for den midlertidige traseen for Tore Hals Mejdells vei over SHVs eiendom plikter RT å reetablere den fysiske tilstanden for det aktuelle området til slik tilstanden var før inngrepet fant sted.

RT besørger offentlig tillatelse til etableringen av den midlertidige veitraseen, samt fra Oslo kommune som grunneier.

**9. Generelt om gjennomføringen av tiltak iht. Avtalen.**

RT har ansvaret for å innhente Oslo kommunes tillatelse, som grunneier og reguleringsmyndighet, for alle tiltak som RT skal utføre i henhold til denne Avtalen om ikke annet særskilt fremgår av Avtalen. RT skal dekke alle offentlige gebyrer og bidrag i forbindelse med tiltak i sitt prosjekt, herunder slike som pålegges SHV av det offentlige om ikke annet særskilt fremgår av Avtalen. SHV skal kun ha kostnader i den grad det er konkret angitt i Avtalen her.

RT plikter å engasjere og bekoste kompetente tekniske konsulenter som skal prosjektere alle tiltak som omfattes av Avtalen. SHV skal i god tid gis innsyn i prosjekteringsarbeidet og gis mulighet til å komme med bemerkninger til foreslåtte tiltak før tiltakene utføres. RT har rett til å sette en rimelig tidsfrist overfor SHV for SHV sine eventuelle merknader. RT kan ikke uten saklig grunn nekte å etterkomme SHVs merknader til tiltak som direkte berører SHV.

RT er ansvarlig for at alle tiltak blir utført i samsvar med omforent prosjekteringsmateriale.

Det skal etableres koordineringsmøter mellom RT og SHV for å koordinere arbeider, informasjonsflyt og sikre nødvendig atkomst mv. under hele byggetiden. RT skal varsle SHV i rimelig tid før det iverksettes tiltak etter Avtalen her som påvirker leietakere og brukere av SHVs eiendom.

**10. Avtalens opphør**

Avtalen inngås som del i å realisere RTs byggeprosjekt.

Partene kan bare bringe Avtalen til opphør samlet og bare dersom den annen part vesentlig misligholder sine forpliktelser etter Avtalen. Det skal gis skriftlig forhåndsvarsel på papir før Avtalen kan bringes til opphør.

**11. SHVs rett til bruk av torget.**

SHV gis rett til gangatkomst over torget på samme måte som allmenhetens tilsvarende rett, som er tinglyst på RTNs eiendom gnr. 11 bnr. 323.

SHV gis rett til å benytte torgarealene nærmest samfunnshuset for gjennomføring av planmessig og nødvendig vedlikehold på SHVs bygning etter behov, og etter godkjenning fra RTN, hvor godkjenning ikke kan nektes uten saklig grunn. Bruken skal være begrenset til faktisk behov, og den skal ikke være til skade for RTNs anlegg. SHV gis videre rett til å benytte anviste deler av torget inntil to (2) ganger pr. år for arrangementer i SHVs regi. Slik bruk må avtales med RTN minst 15 dager før ønsket tidspunkt for bruken, inkludert varighet av bruken, og bruken må koordineres med RTNs egne aktiviteter på torget.

**12. Tinglysning.**

Denne Avtale, eventuelt et ekstrakt av avtalte, varige rettigheter og plikter etter Avtalen, skal tinglyses på eiendommene gnr. 11, bnr. 5 og bnr. 323, samt i festekontrakt på gnr. 11, bnr 79 og bnr.316 i Oslo, jfr. pkt.5 og 6.

**13. Ikrafttredelse og kompensasjon, refusjon**

Avtalen trer i kraft hva gjelder alle fysiske tiltak ved partenes signatur på Avtalen.

Avtalens gyldighet er betinget av godkjenning av årsmøtet i SHV. Avtalen fremmes for godkjenning ved første ordinære årsmøte etter avtalens inngåelse.

Til kompensasjon for de rettighetene som RT tilstås, og de tap og kostnader som SHV er påført og påføres i fremtiden, i forbindelse med Avtalen, skal RT betale kr 1.750.000,- til SHV. Kompensasjonen skal betales uavhengig av hvilke faktiske kostnader/tap hver av partene pådras gjennom inngåelse og oppfyllelse Avtalen. Beløpet forfaller til betaling 8-åtte-dager etter at årsmøtet i SHV har godkjent Avtalen.

RT skal utarbeide komplett oversikt over alle kostnader RT pådras som følge av Avtalen og som kan henføres til utvendige og innvendige oppgraderinger / tiltak på SHV`s eiendom. Oversikten fremlegges for SHV så snart nødvendig dokumentasjon over kostnadene foreligger.

For det tilfellet at årsmøtet ikke godkjenner Avtalen, plikter SHV å refundere utgifter/kostnader pådratt av RT frem til årsmøtets vedtak i forbindelse med forberedelse og utførelse av tiltak i tilknytning til Avtalen, men oppad begrenset til faktisk dokumenterte kostnader. Refusjonsbeløpet forfaller til betaling 8 -åtte- dager etter at dokumentasjon for kostnadene er overlevert til SHV.

**********

Oslo den 6.2.2018

Røa Torg Næring AS

Samfunnshus Vest SA

Røa Torg Boliger AS

Vedlegg til Avtalen:

Bilag 1: Tegning som viser nytt torg og hovedatkomst til SHVs bygg

Bilag 2 : Tegninger og beskrivelse/oppstilling arbeider vedrørende ny adkomst mot øst mv.

Bilag 3 : Tegning som viser ny trapp fra nytt torg ned til T-banestasjonen.

Bilag 4 : Tegning som viser ny atkomst fra T-baneperrongen

Bilag 5 : Reguleringsplan med bestemmelser, vedtatt 3.2.16

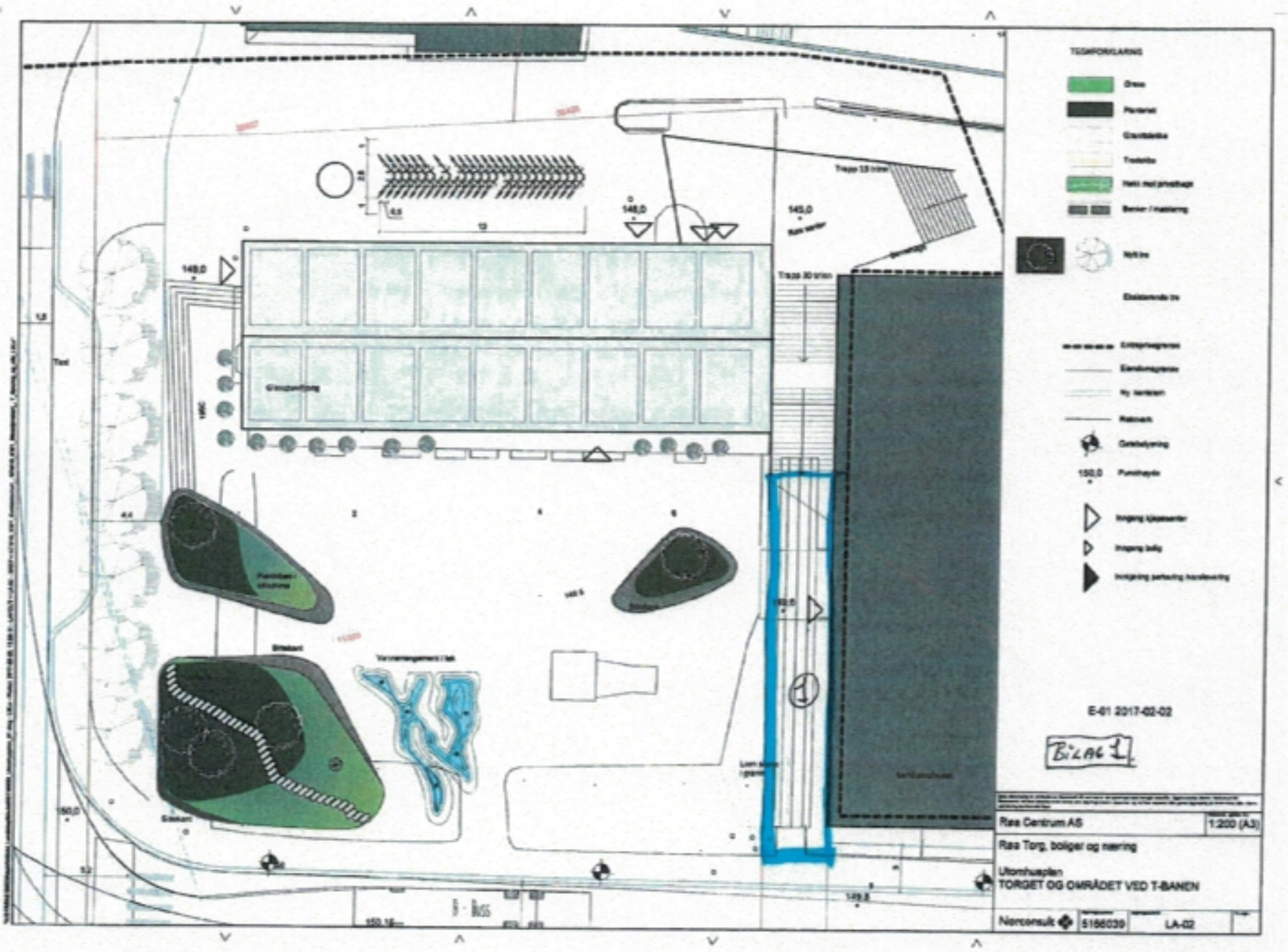
Bilag 5 : Tegning som viser grensesnittet for RTs arbeider med gang- og sykkelveien på SHVs eiendom

Bilag 6 : Situasjonskart som viser grensesnittet for RTs arbeider med gang- og sykkelveien på SHVs eiendom

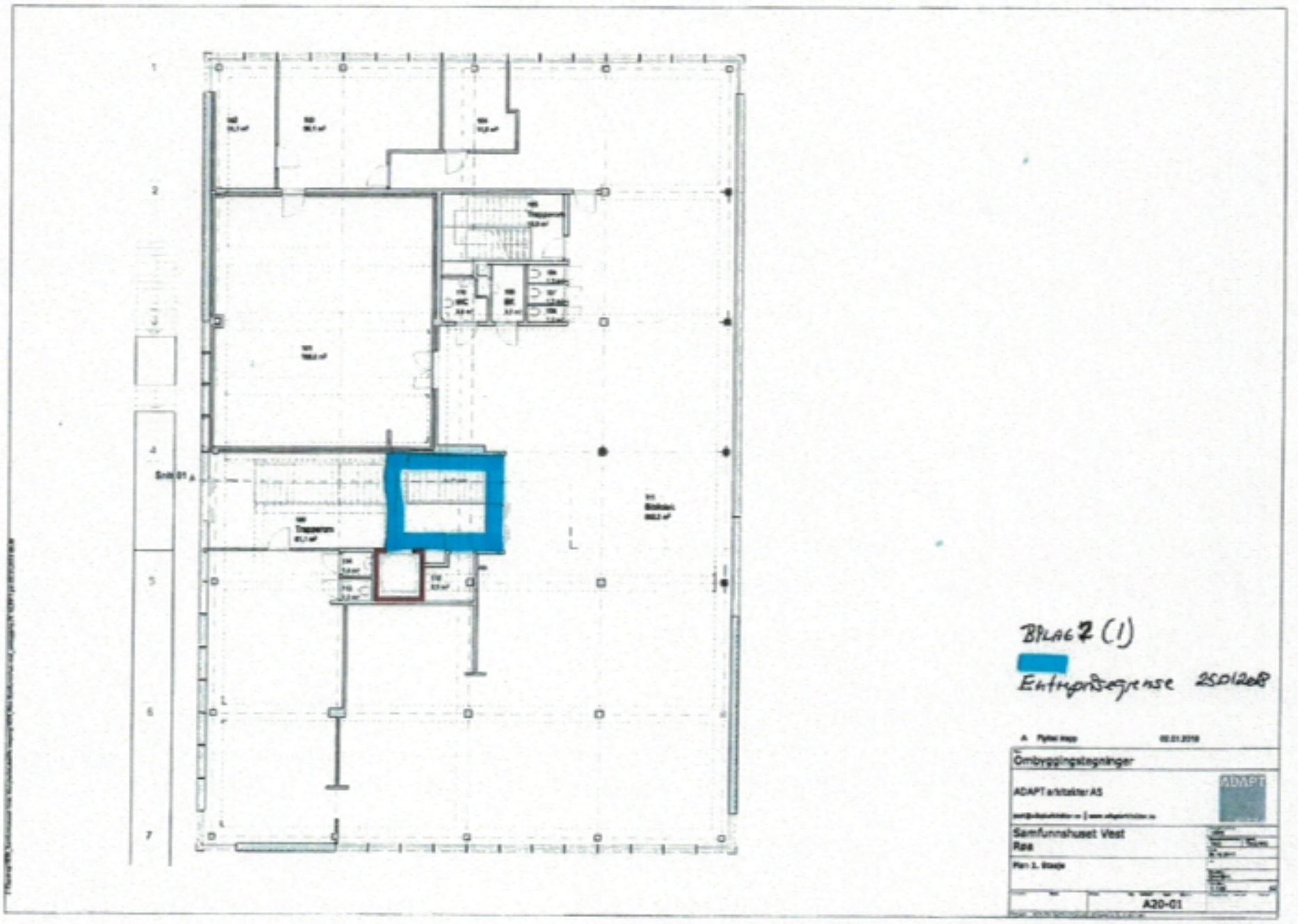
Bilag 7 : Plantegning som viser eksisterende og midlertidig kabeltrase for Hafslund Nett AS sin 47 KVA regionkabel beliggende i Tore Hals Mejdells vei.

Bilag 8 : Tegning som viser midlertidig trase for Tore Hals Mejdells vei.

Bilag 1


TEGNFORKLARING
E-01 2017-02-02
BILAG 1
Ras Centrum AS
1:200 (A3)
Ras Torg, boliger og næring
Utomhusplan
TORGET OG OMRÅDET VED T-BANEN
Norconsult
5156039
LA-02

Bilag 2(1)


BILAG 2 (1)
Entreprisegrense 25012018
Ombyggingstegninger
ADAPT arkitekter AS
Samfunnshuset Vest
Røa
A20-01

Bilag 2(2)

B. TEGNET INN HC WC 02.02.2018
A. FLYTTET TRAPP 02.01.2018

Ombyggingstegninger

ADAPT arkitekter AS

post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

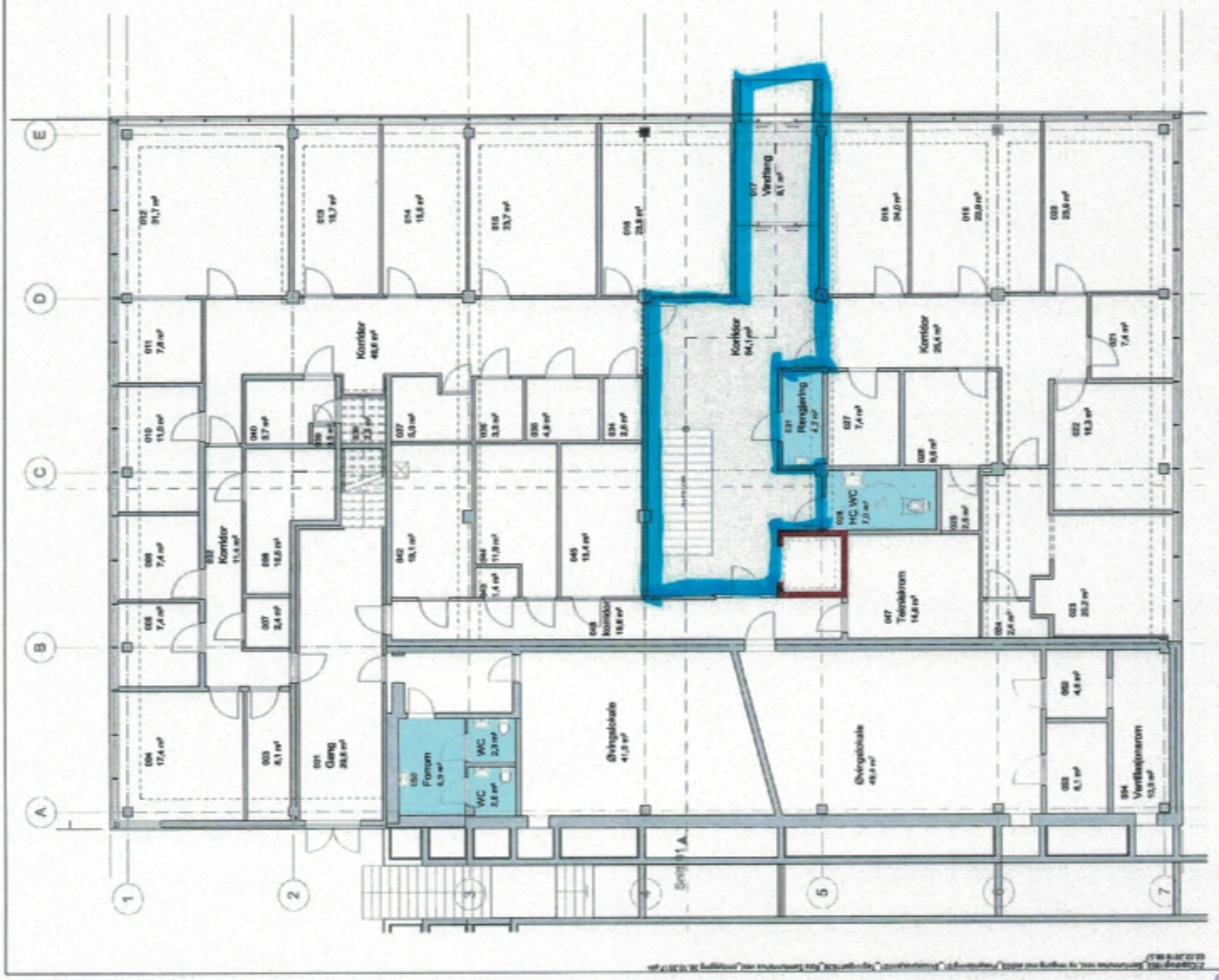
Samfunnshuset Vest
Røa

Plan underetasje

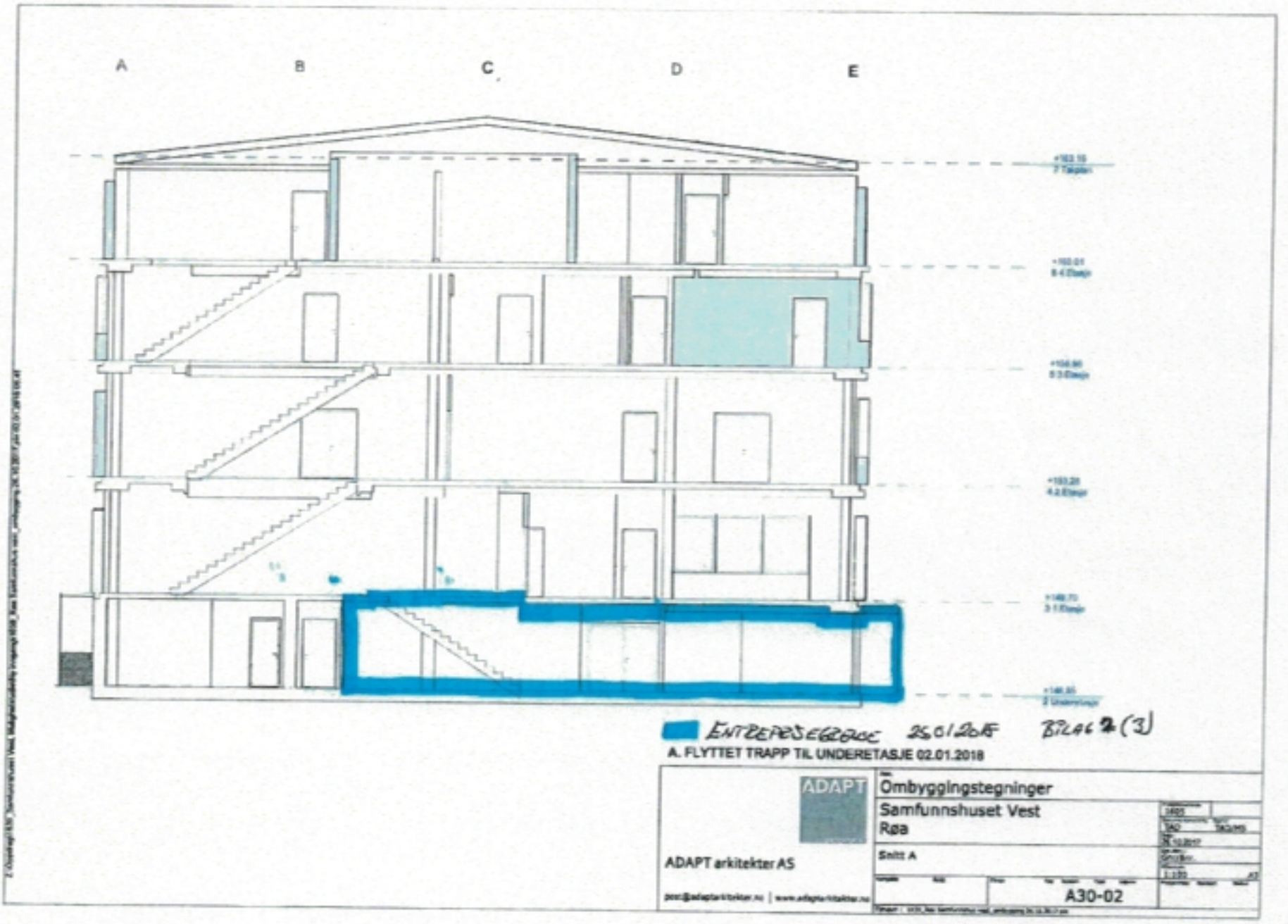
A20-03

rom 31 utgår.
Areal inngår i R-Ts entreprisegrense.

Påført entreprisegrense
5.2.2018



Bilag 2(3)


A
B
C
D
E
ENTREPRISEGRØNT 25.01.2018 BILAG 2 (3)
A. FLYTTET TRAPP TIL UNDERETASJE 02.01.2018
ADAPT
ADAPT arkitekter AS
Ombyggingstegninger
Samfunnshuset Vest
Røa
Snitt A
A30-02

Bilag 2 (4)

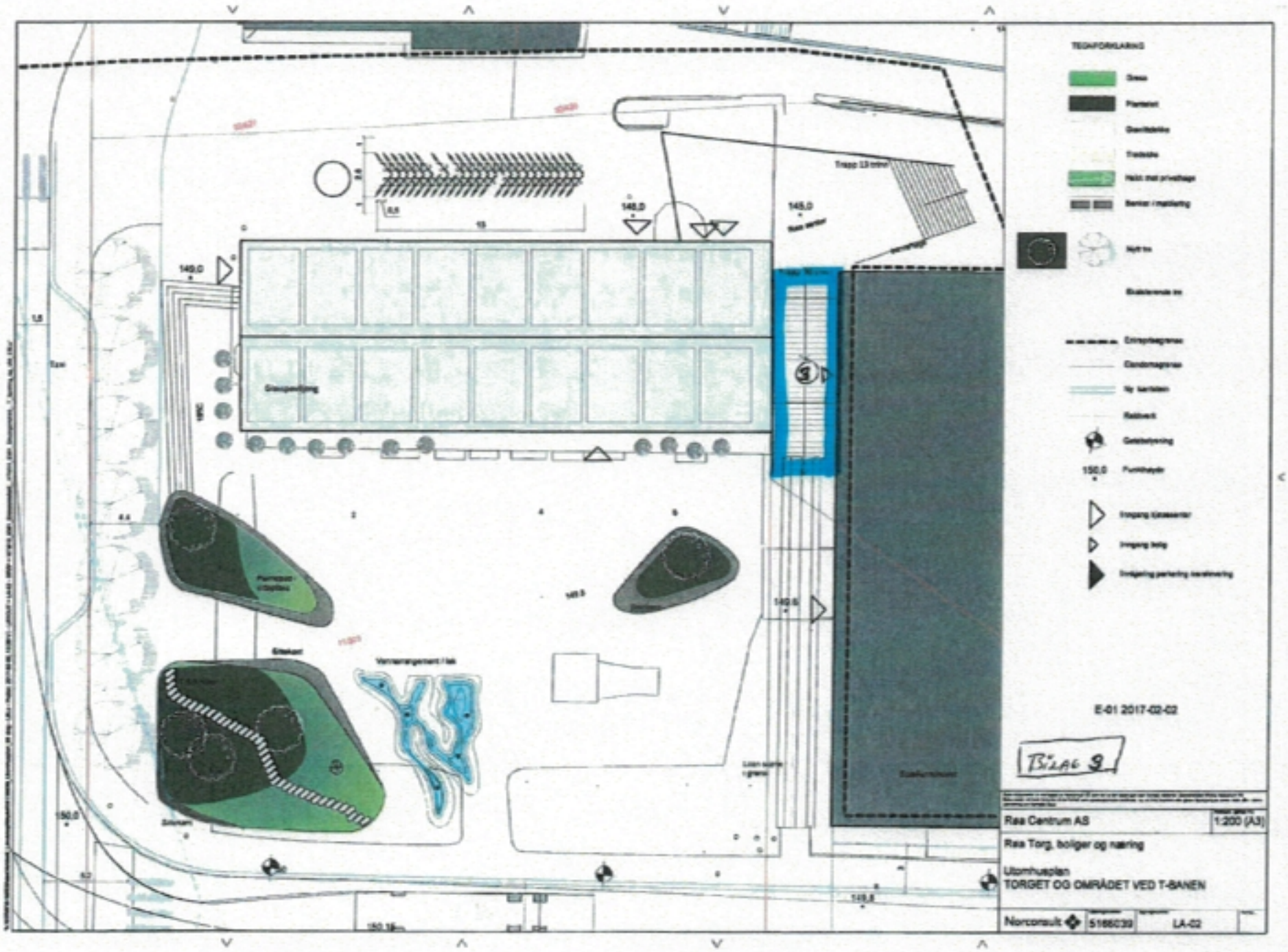
| | |
|---|---|
| **Oppstilling arbeider nytt inngangsparti fra øst i U1 og trapp til plan 1** | |
| | |
| **Forutsetninger** | |
| Arkitekt holdes av Samfunnhuset | |
| Offentige godkjenninger dekkes av Samfunnshuset | |
| Eventuelle krav til sprinkling på grunn av tiltak dekkes av Samfunnshuset | |
| Alle arbeider innenfor entreprisegrense (Bilag 2(1), 2(2) og 2(3)) dekkes av Røa Torg | |
| Alle arbeider utenfor entreprisegrense (Bilag 2(1), 2(2) og 2(3)) dekkes av SHV | |
| Leveransene skal tilfreddsstille brann og støykrav mot leietakere i u.etg. | |
| Detaljprosjektering utføres i samarbeid mellom partene | |

**Kostnader som inngår i Røa Torg sin leveranse:**

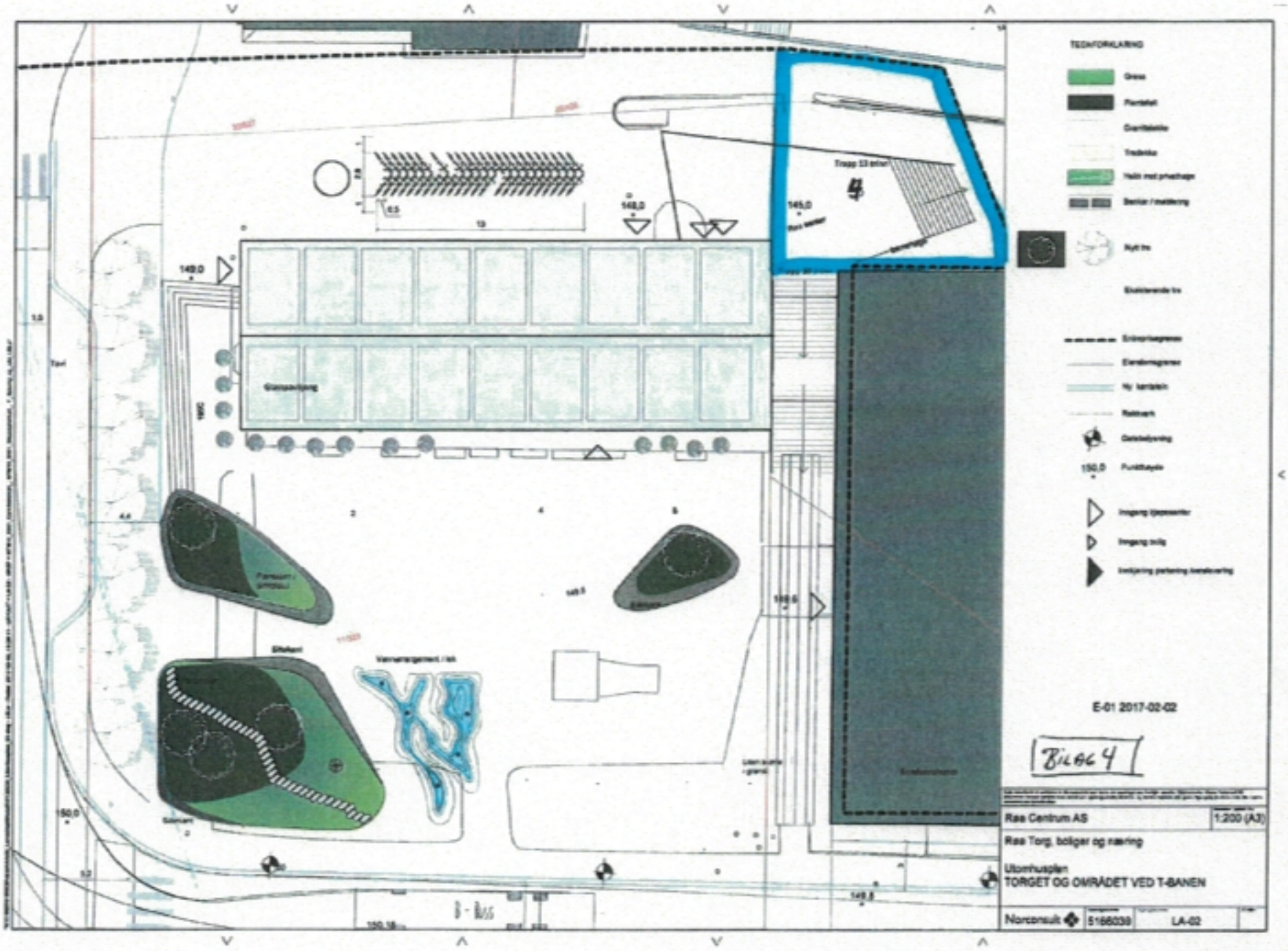
| | |
|---|---|
| **Prosjektering** | |
| RIB for innvendig dekke/trapp | |
| RIE vurdere brannmeldere etc. | |
| RIV for å vurdere vent.anlegg i u.etg | |
| | |
| **Bygging** | |
| **Rivearbeider** | |
| Hulltaking fasade | |
| Hulltaking i dekke mellom 1.etg/u.etg | |
| Fjerning av lettvegger, u.etg | |
| Riving himlinger i u.etg | |
| Fjerning av gulvbelegg og sliping | |
| | |
| **Bygningsmessige arbeider** | |
| Oppsetting nye vegger, u.etg | |
| Maling nye vegger, begge sider | |
| Overmaling gamle vegger en side på eksisterende vegger | |
| Ny himlinger i u.etg, T-profil | |
| Vinylbelegg i u.etg | |
| Dørmatte i sluse i u.etg | |
| Ståltrapp med støpte trinn | |
| Rekkverk for trapp og i 1.etg rundt åpning | |
| Belegg i trapp | |
| Utvendig skjerm/baldakin, treverk, tekking | |
| Utvendig glass/alu el.skyvedør med automatikk | |
| Innvendig glass/alu el.skyvedør med automatikk | |
| Innvendige dører mot fellesareal i UE | |
| Flis/belegg rundt trapp i 1. etg. | |
| | |
| **Elektroarbeider** | |
| El.fremføring til skyvedør | |
| Utvendig belysning i utvendig skjerm | |
| Tilkobling glass/alu el.skyvedør | |
| Skyvedørsautomatikk | |
| El.fremføring til skyvedør | |
| Belysning i himling i u.etg | |
| Kurs og stikkontakter i gang u.etg | |
| Ev branndetektorer | |
| | |
| **Ventilasjonsarbeider** | |
| Ombygging av vent.anlegg i u.etg. | |
| | |
| | |

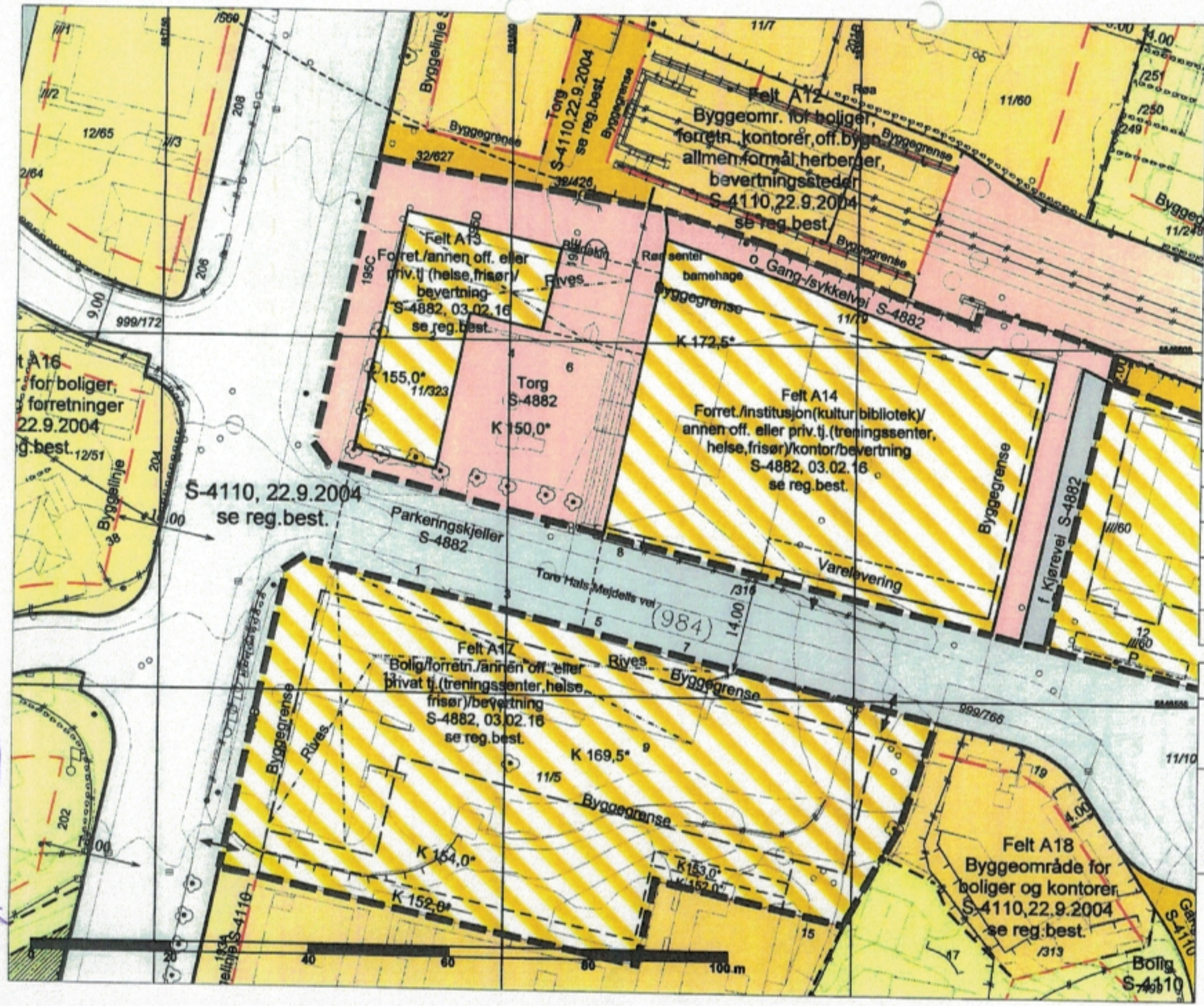
Vi er enige om at delingen er "på hver side av veggene / dørene" i underetasjen, og fra gulv og ned (inkl. gelender og gulvdekket i 1.etg) for trappen opp til 1.etg.Vi er enige om at den videre detaljprosjekteringen av arbeidene gjøres av RTNs prosjektleder og SHVs daglige leder i fellesskap.
Det førende prinsipp i arbeidet med ombygning til ny inngang i øst er at RTN er ansvarlige for, -og dekker alle kostnader relatert til-, en komplett løsning for det nye inngangspartiet i underetasjen(U1).
Dette arbeidet inkluderer alle tiltak som er nødvendige for en helhetlig løsning i det avtalte området (vegger, dører, gulv m.v.) inkludert gjennomgangen opp til 1.etg. (P1). Dette inkluderer flisegulvet i P1 og rekkverket i trappen opp til P1. Avtalt område fremgår av SHVs arkitekttegning. Endelig tegning oversendes RTN v/prosjektleder. Detaljprosjektering ivaretas videre av RTNs prosjektleder og SHVs daglige leder. Arbeider på SHVs side av vegger i U1 (mot leietakersideneog etter / bak dør inn til bomberommene) er SHVs ansvar. Videre er øvrige arbeider i P1 (ny inngang bibliotek og blending av branndør til bibliotek) SHVs ansvar.
Alle entreprisegrenser er tegnet inn på hvert vedlegg.

Bilag 3


TEGNFORKLARING
Trapp 13 trinn
148,0
145,0
149,0
Grønnsaksbing
Plantebed
Sitteplass
Vannarrangement / fisk
Lekeplass
Sykkelparkering
150,0
E-01 2017-02-02
BILAG 3
Rasa Centrum AS
1:200 (A3)
Rasa Torg, boliger og næring
Utomhusplan
TORGET OG OMRÅDET VED T-BANEN
Norconsult
5166039
LA-02

Bilag 4


TEGNFORKLARING
Gress
Plantefelt
Trapp 13 steier
4
E-01 2017-02-02
BILAG 4
Ras Centrum AS
1:200 (A3)
Ras Torg, boliger og næring
Utomhusplan
TORGET OG OMRÅDET VED T-BANEN
Norconsult
5166039
LA-02




**Plan- og bygningsetaten**

| | |
|---|---|
| Dato: 11.11.2016 | |
| Bruker: THL | |
| Målestokk 1:500 | |
| Ekvidistanse 1m | |
| Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 | |
| Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 | |
| Originalformat A3 | |
| Adresse: Tore Hals Mejdells vei 1-13 nfl | |
| Gnr/Bnr: 11/5 | |
| Kartet er sammenstilt for: Byggesak. | |
| Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følg ende vertikalnivå: Andre vertikalni v† med data i omr†det: 1 | |
| PlottID: / Best.nr.: 101967 / | |
| Deres ref: Roa sentrum | |
| Kommentar: | |
| Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 | |
| Naturmangfold ikke registrert innenfor kartutsnittet. | |
| Se tegnforklaring på eget ark. | |
| © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune | |
| *=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde. | |
| Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. | |

Bilag 5

Bilag 5(2)

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMELSER FOR VÆKERØVEIEN 195 B, C, D OG E, OG TORE HALS MEJDELLS VEI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 OG 13 - RØA TORG Gnr. 11, bnr. 323 m.fl.**

§ 1 *Avgrensing*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket OP3-201107496 -1, datert 15.10.2013, revidert 28.03.2014, 21.08 2014, 16.06.2015 og 17.09.2015.

§ 2 *Formål*
Området vertikalnivå 1 - under grunnen reguleres til

| | |
|---|---|
| Bebyggelse og anlegg: | |
| Forretninger/ offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse, frisør)/ bevertning | Felt A13, 14, 17 |

Området vertikalnivå 2 - på grunnen reguleres til

| | |
|---|---|
| Bebyggelse og anlegg: | |
| Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør)/bevertning | Felt A13 |
| Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon (kultur, bibliotek, treningssenter, helse, frisør)/ kontor/bevertning | Felt A14 |
| Bolig/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse, frisør)/bevertning | Felt A17 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: | |
| - Kjøreveg, felles | |
| - Torg | |
| - Gang - og sykkelveg, offentlig | |

§ 3 *Bebyggelse og anlegg*
Fellesbestemmelser

3.1 *Plassering og høyder*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og maksimale byggehøyder som er vist på plankartet. Underjordisk parkeringsanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller og være plassert minimum 1 meter fra dagens stasjonskonstruksjoner for t-banen.
Baldakin foran bygningen Al4 tillates innenfor bestemmelsesgrense for baldakin.
Takoppbygg for trapp og heis tillates inntil 3,5 meter over maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet.

3.2 *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise bebyggelse, uteoppholdsareal og lekeareal, atkomster, varemottak, kjøreveier, gangveier og parkering for bil og sykkel, eksisterende/framtidig terreng, planlagte

fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og trapper, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon, markdekke og gulvflatematerialer, belysning, søppeloppbevaring, gjerder og skilt.
Sammen med utomhusplanen skal det foreligge soldiagram eller lignende som beskriver sol- og lysforhold 21. april klokken 15:00 og 18:00.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 *Felt A13*

4.1 *Utnyttelse*
Nivå 1 - under grunnen: Maks. tillatt BRA = 1400 $m^2$. Parkering, tekniske rom og tilleggsareal for bolig under bakken medregnes ikke i utnyttelsen.
Nivå 2 - på grunnen: Maksimal tillatt bebygd areal = 450 $m^2$ BYA.

4.2 *Utforming*
Nivå 1 - under grunnen: Det tillates innvendig handlegate.
Nivå 2 - på grunnen: Det kan oppføres paviljongbygg på torgets nordre og vestre del. Det skal være åpen gangforbindelse fra Vækerøveien til torg gjennom bebyggelsen. Det tillates uteservering på torget. Det kan etableres takterrasse på taket for servering og opphold. Det tillates trapp og heis for dette formålet på taket.
Forretninger skal ha direkte adkomst og henvendelse til torg og Vækerøveien. Tårnmotiver på inntil 1,5 m over maksimum gesims- og mønehøyder som angitt på plankartet tillates for å markere T-banestasjonen.

§ 5 *Felt A14*

5.1 *Plassering*
Det tillates utkraging i én etasje over gang- og sykkelvei, inntil 2,5 meter utover byggegrense angitt i plankart. Minimum høyde over gang- sykkelvei skal være 3,5 meter.
Bestemmelsesgrense angir sone for varelevering langs Tore Hals Mejdells vei.
Det tillates bebyggelse under regulert gangvei, forutsatt avtale med Bymiljøetaten, avd. Samferdsel.
De to øverste etasjene skal være inntrukket fra gesims og kan ha en grunnflate på maksimalt 60 % av underliggende etasjer.

5.2 *Utnyttelse*
Maksimum tillatt bebygd areal = 85 % BYA.
Maksimum tillatt forretningsandel for feltet = 1800 $m^2$ BRA.

5.3 *Utforming*
Det tillates innendørs handlegate. Forretninger skal henvende seg og ha inngang fra forplass mot T-bane.

§ 6 *Felt A17*

6.1 *Plassering*
Det tillates baldakin med utkraging på inntil 1,2 m utover byggegrense i minimum 3,5 m høyde over fortau langs henholdsvis Vækerøveien og Tore Hals Mejdells vei.

Balkonger og karnapper kan utkrages maksimum 1,2 m ut over byggegrenser i minimum 3,5 m høyde over fortau.

6.2 *Utnyttelse*
Maks. tillatt utnyttelse = 11 600 $m^2$ BRA.
Parkering, tekniske rom og tilleggsareal for bolig under bakken medregnes ikke i utnyttelsen.
Nivå 1 og 2: Det tillates maksimalt 4600 $m^2$ BRA forretning.
I tillegg tillates 600 $m^2$ BRA forretning under samferdselsanlegg, veg, forutsatt samtykke fra Bymiljøetaten, avd. Samferdsel.

6.3 *Utforming*
Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, detaljer, materialbruk og fargevalg, utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, i tråd med målsettingen om bymessig fortetting.
Over første etasje skal bebyggelsen deles opp i tre eller flere bygningsvolumer, hvor fri avstand mellom volumene skal være minimum 8 meter. Fasadene på gateplan skal ha stort innslag av glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Toppetasjen kan utgjøre maksimalt 80 % av underliggende etasjes grunnflate.
Sammenhengende balkongrekker mot nord og/eller øst tillates ikke. Balkonger mot nord og/eller øst skal ha maksimal lengde på 5 meter.
Takoppbygg for heis/trapp kan ha en grunnflate på maksimalt 20 kvm. Takoppbygg for heis/trapp tillates kun dersom de bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke. Eventuelle takoppbygg og/eller «innhugg» på skrå takflater skal underordne seg takets hovedform og kan samlet oppta maksimum 1/5 av byggets lengde.
Minimum 30 % av arealet i 1.etasje skal ha direkte adkomst fra gate.
Det tillates innendørs handlegate.
Det tillates oppbygg i gårdsrom for lysinnslipp/ adkomst til underliggende areal, på til sammen 50 $m^2$.
Areal mellom byggegrense og offentlig vei skal utformes og opparbeides som en del av byrommet. Utendørs lagring tillates ikke.

6.4 *Bokvalitet og leilighetsfordeling*
Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nord-øst tillates ikke. Minimum 70 % av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyste. Eventuelle svalgangsløsninger på boligbebyggelse må være utformet på en måte som utelukker direkte innsyn til leilighetene fra svalgangen og som ikke forringer byggets bo- og arkitektoniske kvaliteter.
Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
Leiligheter mindre enn 40 kvm tillates ikke.
Maks 15 % leiligheter i størrelse 40 – 50 $m^2$
Minimum 50 % leiligheter i størrelse 50 – 80 $m^2$
Minimum 35 % leiligheter i størrelse 80 $m^2$ eller større

6.5 *Uteoppholdsareal*
Alle boliger skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong. En del av uteoppholdsarealet skal være felles lekeareal.
For hver boenhet skal minimum 35 % av boligens bruksareal settes av til uteoppholdsareal.
Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold; minimum 50 % av arealet skal ha sol klokken 15:00, 21. april.

Maksimum 1/3 av uteoppholdsarealet kan være på terrasse eller balkong. Uteoppholdsarealet skal opparbeides som grøntareal. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
Uteoppholdsarealet skal avtrappes fra kote 154,0 til kote 152,0.

## § 7 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

### 7.1 *Fellesbestemmelser*
Gater, fortau, torg og plasser skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Naturstein skal brukes som et viktig element i fortaus- og torgbelegg, i overgangen mellom beleggtyper, og som kantsteiner.

### 7.2 *Kjøreveg*
Kjøreveg skal være felles for gnr. 11 bnr. 79, 316 og 304.

### 7.3 *Torg*
Torget skal utformes slik at det innbyr til allmennhetens ferdsel og opphold.
Torget skal opparbeides med trær, god belysning, lekeapparat, benker og annen møblering.
Torget kan inneholde et trappeanlegg med henvendelse mot torget. Det tillates ikke permanente installasjoner eller boder på torget, men mindre installasjoner kan tillates dersom det inngår i den overordnede utformingen av torget. Det tillates baldakiner foran bygg på felt A14.
Åpen gangforbindelse til T-bane skal opprettholdes over torget. Det tillates torgsalg, kulturarrangement og bevertning på torget.

### 7.4 *Gang- og sykkelveg*
Gang- og sykkelvei skal være offentlig og skal opparbeides i 3 meter bredde som vist på plankart. Gang- og sykkelveien skal utformes i sammenheng med rampe til T-banestasjon og samt trappeanlegg til forplass. Gang- og sykkelveien skal ha god belysning og utformes på en slik måte at fotgjengeres trygghet og sikkerhet er ivaretatt.
Det tillates ikke rygging av kjøretøy over gangvei mellom felt A14 og felles kjøreveg i forbindelse med varelevering.

## § 8 *Parkering*

### 8.1 *Fellesbestemmelser*
Parkering skal anordnes i parkeringskjeller under vertikalnivå 1. Antall parkeringsplasser for sykkel skal tilsvare den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Antall parkeringsplasser for bil skal tilsvare laveste del av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i grad av utnytting med 15 $m^2$ pr. plass.
Minimum 7,5 % av parkeringsplassene skal utformes og lokaliseres for bruk av bevegelseshemmede.
I Vækerøveien og Tore Hals Mejdells vei tillates ikke parkeringsplasser mellom byggelinje/ byggegrense og offentlig trafikkområde.

### 8.2 *Felt A13*
Felt A13 skal ha minst 60 sykkelplasser på og i nær tilknytning til torget. Sykkelplassene kan konstrueres uten overdekning dersom dette gir en bedre helhetlig utforming av torget.

8.3 *Felt A14*
I felt A14 skal det være minst 30 sykkelparkeringsplasser som skal betjene T-bane i tillegg til sykkelparkering for feltet beregnet etter krav i parkeringsnormen. Sykkelplassene kan etableres uten overdekning dersom dette gir bedre utforming av stasjonsområdet.

§ 9 *Avkjørsel og varelevering*
Avkjørsel skal plasseres som vist med piler på plankartet.
Avkjørsel fra Vækerøveien skal kun benyttes til nødvendig syke- og varetransport og skal være sperret med bom.
Varelevering til felt A13 og A14 tillates innenfor bestemmelsesgrense angitt på plankartet og skal skje med innkjøring via felles kjøreveg og med utkjøring til Tore Hals Mejdells vei som vist med pil.
Varelevering til felt A17 skal skje fra Tore Hals Mejdells vei som vist med pil på plankartet og anordnes på egen grunn.

§ 10 *Støy*
Støynivå utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk og på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 11 *Overvannshåndtering*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 12 *Fjernvarme*
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 13 *Rekkefølgebestemmelser*
Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A13 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:
- Offentlig gang- og sykkelvei som vist på plankartet.
- Fortau i Vækerøveien i henhold til prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29.05.2002, langs planområdet.
- Trerekke med minimum trehøyde på 3 meter og maksimum avstand mellom trærne på 6 meter i Vækerøveien, langs fortau som grenser til planområdet.
- Torg
- Minimum 60 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til torg.
- Tore Hals Mejdells vei skal være opparbeidet i henhold til prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29.05.2002 for den del av Tore Hals Mejdells vei som grenser mot A13.

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A14 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:
- Felles kjøreveg for felt A14 og gnr. 11 bnr. 304.
- Minimum 30 sykkelparkeringsplasser, som skal betjene T-bane, i tilknytning til sporområdet.
- Den del av Tore Hals Mejdells vei som grenser mot A14. Veien skal opparbeides ihht. prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29.05.2002.

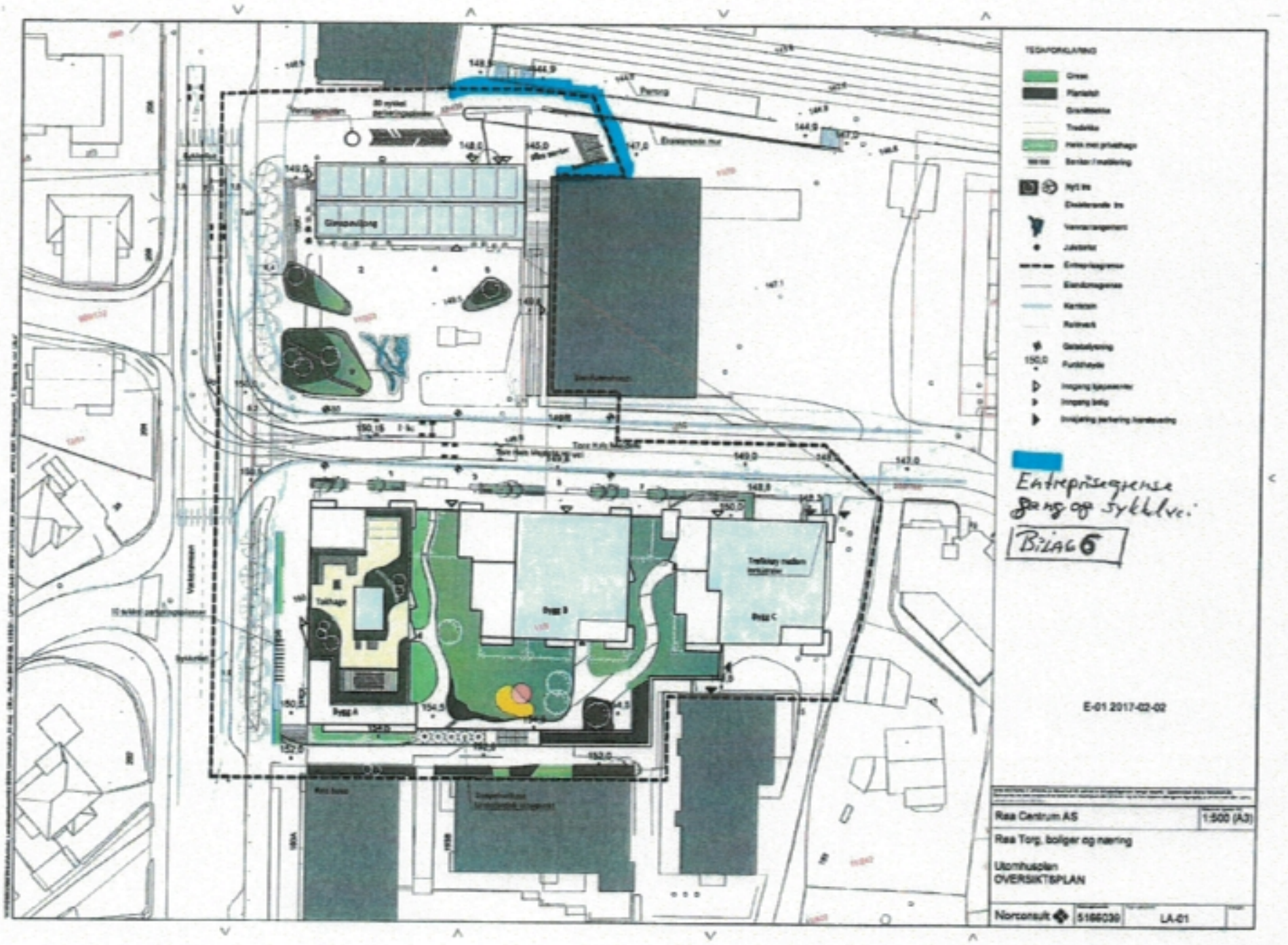
Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A17 skal fortau langs planområdet, frem til krysset med Tore Hals Mejdells vei, være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Fortausstrekket skal opparbeides i henhold til prinsipplan for offentlige trafikkområder, datert 29.05.2002, og beplantes med en langsgående trerekke tilsvarende trerekken sør for planområdet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016 sak 32. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

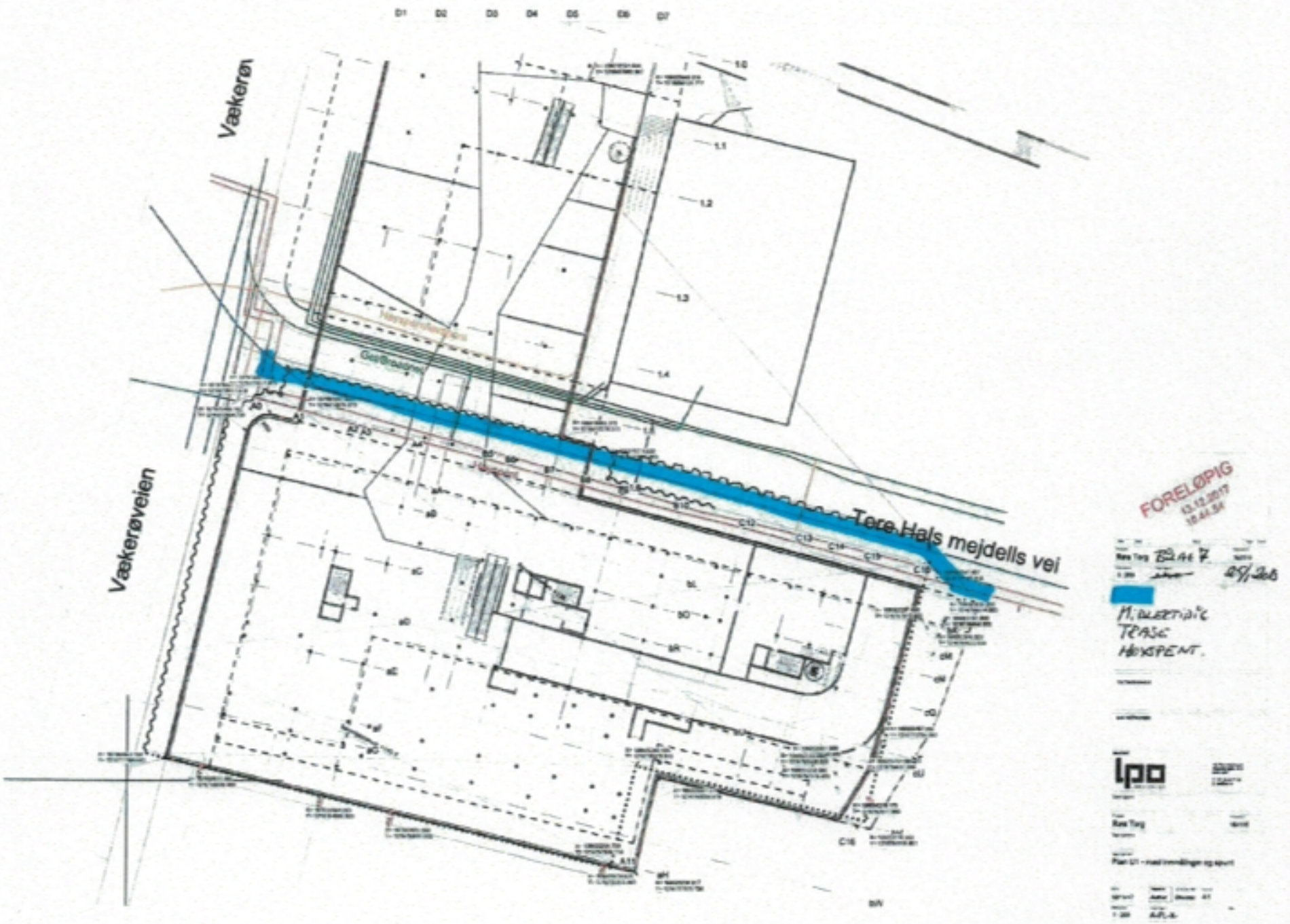
Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.02.2016

Une Brita Skoe, bem.

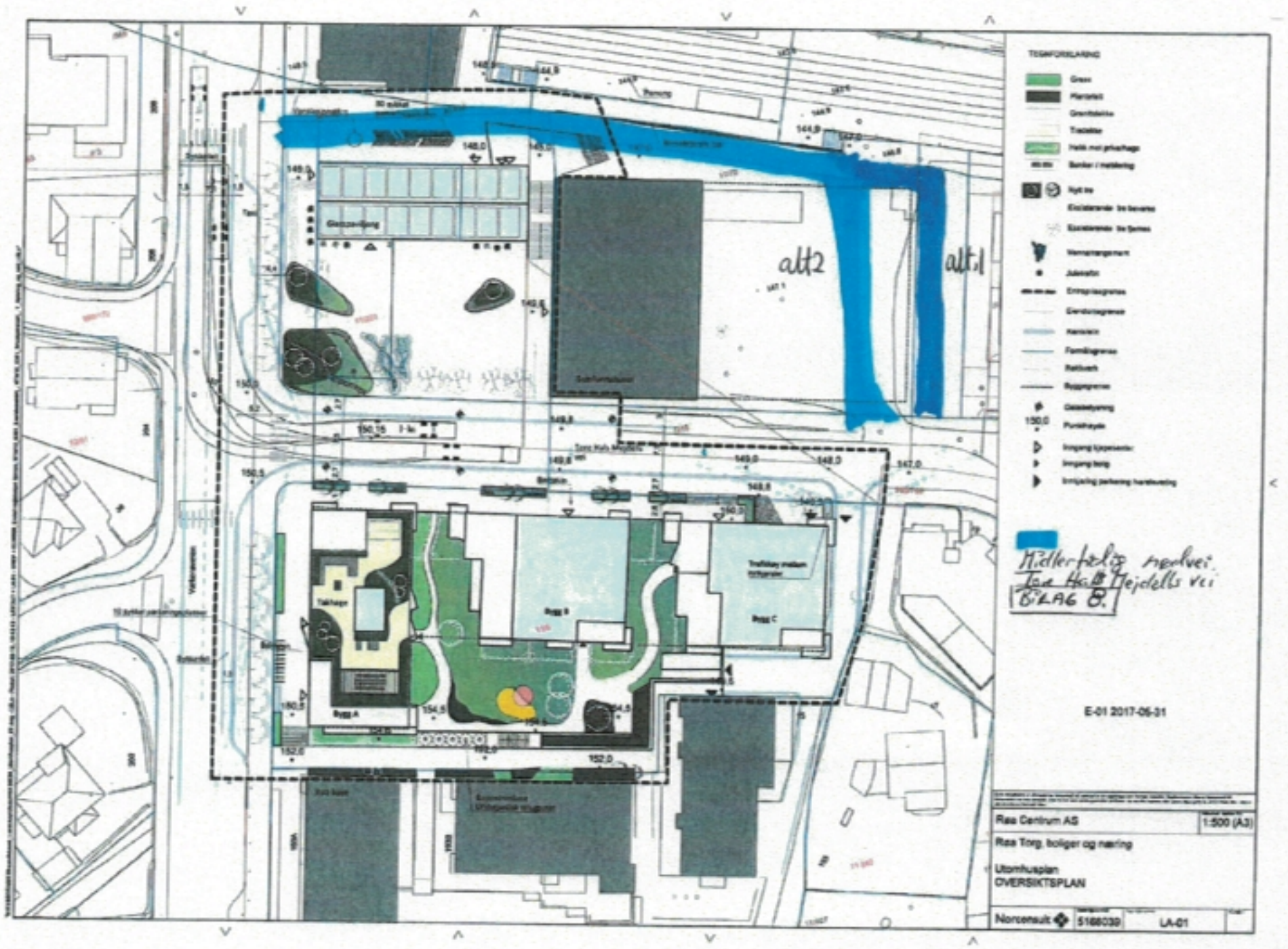
Bilag 6


TEGNFORKLARING
Entreprisegrense Gang og Sykkelvei
BILAG 6
E-01 2017-02-02
Rasa Centrum AS
1:500 (A3)
Rasa Torg, boliger og næring
Utomhusplan
OVERSIKTSPLAN
Norconsult
5186030
LA-01

Bilag 7


Vækerø
Vækerøveien
Tøre Hals mejdells vei
FORELØPIG
Blad 7
M. ELEKTRISK TRASE HØJSPENT.
lpo

Bilag 8


alt2
alt.1
Midlertidig adgangsvei
Jan Hals Hejdells vei
BILAG 8.
E-01 2017-05-31
Ræa Centrum AS
1:500 (A3)
Ræa Torg, boliger og næring
Utomhusplan
OVERSIKTSPLAN
Norconsult
5168039
LA-01