

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

LØRENSKOG KOMMUNE, org. nr. 842 566 142 (heretter kalt "Kommunen")

og

SKÅRERSLETTA 43 AS, org. nr. 991 042 032 (heretter kalt "Utbygger")

1. Bakgrunn

Utbygger er eier av Skårersletta 43, gnr 102 bnr 399, i Lørenskog kommune. Utbygger har fremmet et detaljreguleringsforslag (heretter kalt Detaljreguleringen) som omfatter deler av eiendommen gnr 102 bnr 399, samt deler av gnr 102 bnr 3 som eies av Kommunen.

Partene er overens om å utarbeide en utbyggingsavtale som gjelder gjennomføring av utbygging av Detaljreguleringen, herunder Utbyggers plikt til å betale anleggsbidrag i forbindelse med krav om opparbeidelse av idrettsanlegg, parkdrag og teknisk infrastruktur mv.

Avtalen er en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kapittel 17, og Kommunen er part i Avtalen i egenskap av å være planmyndighet og offentlig organ som skal vedta utbyggingsavtalen, samt i egenskap av å være grunneier. Avtalen er ikke bindende før både avtalen med bilag, herunder avtaler om kjøp og salg av eiendom, og detaljreguleringsplan er vedtatt av kommunestyret.

2. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er på overordnet nivå å avtale følgende forhold:

- Utbyggers oppfyllelse av de elementer som fremkommer av Detaljreguleringen, herunder oppgradering av idrettsanlegg og etablering av parkdrag
- Rekkefølgen for gjennomføring av de elementer som følger av Detaljreguleringen
- Fordeling av ansvar og kostnad for gjennomføring av byggeprosessen omfattet av Detaljreguleringen
- Fastsettelse av betalingsvilkår knyttet til utbyggers anleggsbidrag i forbindelse med gjennomføring av Detaljreguleringen
- Grunnerverv
- Forholdet til gjennomføring av opparbeidelse av Garchinggata

3. Bilag

Følgende dokumenter er bilag til denne avtale:

Bilag 1: Detaljreguleringen (både kart og planbestemmelser)

Bilag 2: Kart som viser areal som Kommunen erverver av Utbygger (veiareal til Garchinggata og areal benyttet til parkdrag, parseller av gnr 102 bnr 399)

Bilag 3: Kart som viser areal som Kommunen selger til Utbygger (utbyggingsparsell av gnr 102 bnr 3 med vedlegg), som skal sammenføres med gnr 103 bnr 399

- Bilag 4: Øvrig teknisk infrastruktur
- Bilag 5: Kart som viser internveier, jfr pkt 5
- Bilag 6: Kart som viser fotballbane før og etter flytting, jfr pkt 5
- Bilag 7: Kart som viser parkdrag med aktivitetsområde, turstier og parkeringsplasser for bil og sykkel, jfr pkt 5
- Bilag 8: Prosjektets formingsveileder
- Bilag 9: Kart som viser fremdrift og rekkefølge på utbyggingen
- Bilag 10: Kart som viser bygg som skal rives, jfr pkt 5
- Bilag 11: Kart som viser idrettsanlegg som skal etableres
- Bilag 12: Kravspesifikasjon på overordnet nivå som viser klubbhus/garderobeanlegg/tribune/idrettsanlegg
- Bilag 13: Kostnadsestimert med usikkerhetsanalyse idrettsanlegg park, datert [dato]

4. Kommunens salg av eiendom

Utbygger kjøper og Kommunen selger to parseller på til sammen ca 4.393 m2 av gnr 102 bnr 3, slik det fremkommer av avtale og kart inntatt som Bilag 3.

De nærmere detaljer om fradeling, oppgjør og overtakelse fremkommer av Bilag 3.

5. Utbyggers opparbeidelse og betaling av infrastruktur mv

5.1 Oversikt over infrastrukturtiltak og andre tiltak

I forbindelse med utbyggers utbygging av gnr 102 bnr 399 og parsell av gnr 102 bnr 3, ref Bilag 3, skal utbyggingen omfatte følgende infrastruktur og andre anlegg som Kommunen skal eie og drive etter at utbyggingen er utført:

- **Idrettsanlegg**
 - Flytting av hovedbanen, som illustrert og beskrevet i Bilag 6
 - Idrettsanlegg, herunder, men ikke begrenset til, 9er bane for fotball og 5er bane for fotball, som illustrert i bilag 11
 - Klubbhus/garderobeanlegg, som illustrert og beskrevet i bilag 12
 - Enkel tribune med minst 200 sitteplasser, som illustrert og beskrevet i bilag 12
- **Parkdrag mv**
 - Parkdrag med aktivitetsområde, som illustrert og beskrevet i Bilag 7
 - Gang- og turveier i parkdraget, som illustrert og beskrevet i Bilag 7
 - Parkeringsplass, som illustrert i Bilag 7
 - Sykkelparkeringsplasser, som illustrert i Bilag 7
- **Garchinggata**
 - Økonomisk bidrag til utbygging av Garchinggata . Dette er inkludert i bidraget beskrevet under pkt 5.2.
- **Øvrig Teknisk infrastruktur**
 - VAR-ledning iht Bilag 4

- Overvannshåndtering iht Bilag 4

5.2 Fordeling av betalingsansvar

Infrastrukturiltakene har en budsjettert kostnadsramme (P50) som fremkommer av Bilag 13.

Utbygger skal som anleggsbidrag bidra med NOK 51.000.000.

Anleggsbidrag pr BRA blir dermed NOK 51.000.000 delt på antall kvm BRA over terreng, som tilsier (NOK 51.000.000/28.900) NOK 1.764 pr kvm BRA (unntatt kjeller, parkeringsareal og balkonger) Størrelsen på utbyggers anleggsbidrag er basert på estimert utnyttelse iht til Utbyggers planforslag.

Kommunens anleggsbidrag stipuleres dermed til kostnadsrammen fratrukket anleggsbidraget fra utbygger.

Partene skal sammen arbeide for en målsetning om at budsjettert kostnadsramme overholdes. Det kan dog ikke forventes at tiltakenes omfang eller kvalitet reduseres.

Kommunens økonomiske bidrag er basert på et ønske om å tilrettelegge for utviklingen av idrettsaktivitet i kommunen ved å oppgradere nåværende idrettsanlegg.

Kostnadsfordelingen knyttet til tiltak under dette punkt er basert på vurdering av kostnadene ved de enkelte elementer av tiltakene. Estimerte kostnadene ved utarbeidelse av idrettsanlegg og park i ht til pkt 5, er inntatt som Bilag 13. Dersom infrastrukturiltakene blir dyrere eller billigere enn kostnadsestimatet, ref. Bilag 13, skal det finne sted en fordeling av merkostnad eller besparelse, ved at denne deles likt mellom partene.

Dersom Kommunen inngir tilleggsbestillinger forbundet med idrettsanlegg eller park, skal dette belastes Kommunen. Dersom Kommunen reduserer omfanget av idrettsanlegg og park, skal besparelsen føre til reduksjon av Kommunens andel av kostnaden. Dersom reduksjonen overstiger Kommunens totale betalingsforpliktelse i ht de estimerte kostnader, skal også Utbyggers kostnader reduseres.

5.3 Rivning av bestående bygg

Som del av anleggsbidraget skal utbygger besørge og bekoste rivning med påfølgende fjerning av bygningsmasse til følgende bygg:

- a) Barnehage
- b) Klubb- og garderobehus
- c) Skur

Byggene som skal rives fremgår av Bilag 10.

I tillegg skal Utbygger som eget prosjekt rive kontorbygg vist på Bilag 10 og Kommunen rive lagerbygg vist på Bilag 10.

Gjennomføringsansvar for bygg som skal rives omfatter, men er ikke begrenset til, gjennomføring av søknadsprosedyre, utarbeidelse av avfallsplaner, eventuelle miljøavgifter og andre gebyrer mv.

5.4 Nærmere om tiltakene

Tiltakene, jf pkt 5.1, skal gjennomføres med den kvalitet som beskrevet i formingsveilederen som er inntatt som Bilag 8, og romprogram med kravspesifikasjon på overordnet nivå som er inntatt som Bilag 12, med mindre partene gjennom byggeplan blir enige om avvik fra denne.

Byggeplan for de ulike tiltak omhandlet under pkt 5.1 skal forelegges Kommunen. Igangsetting kan ikke skje før Kommunen har godkjent byggeplanene.

5.5 Eierskap til anleggene

Idrettsanleggene og parkdraget, jf pkt 5.1, eies av Kommunen. Kommunen skal drifte og vedlikeholde anleggene etter at ferdigbefaring etter opparbeidelse i henhold til byggeplanene har funnet sted og anleggene er overtatt.

5.6 Refusjon - Garchinggata

Utbygger skal ikke bli gjenstand for refusjonsvedtak for opparbeidelse av Garchinggata, Nordliveien eller Ole Reistadsvei eller andre tiltak.

5.7 Ole Reistadsvei

Utbyggers anleggsbidrag omfatter ikke kostnader forbundet med opparbeidelse av Ole Reistadsvei. Kostnader til Ole Reistads vei skal ikke belastes utbygger.

6. Kommunens plikter under utbyggingen

Kommunen skal være byggherre ved oppføring av Infrastrukturen, hvilket vil si at Kommunen skal være avtalepart i avtalene med entreprenører og andre leverandører som leverer varer og tjenester i anledning oppføring av Infrastrukturen ("entreprenører mv").

Utbygger skal ha rollen som prosjektleder og skal utarbeide anbudsgrunnlag, gjennomføre anbudsprosesser og fremforhandle nødvendige avtaler. Utbygger skal utøve byggeledelse for gjennomføring av tiltakene omhandlet under pkt 5. Utbygger skal ha ansvaret for den tekniske og økonomiske oppfølgingen av bygging av tiltakene fra prosjekteringsstadiet og ut garantiperioden, jf. den såkalte "Valdresmodellen". Det skal gjennomføres en offentlig anbudskonkurranse iht. til regelverk for offentlige anskaffelser.

Utbygger er ansvarlig for oppfølgingen av entreprenører mv, og det er Utbyggers ansvar å påse at leveransene er kontraktmessige og i henhold til de krav som er oppstilt i reguleringsplaner mv. Utbygger påtar seg dessuten de plikter som påhviler byggherrer i medhold av Byggherreforskriften, herunder, men ikke begrenset til, det økonomiske ansvaret forbundet med disse pliktene, samt også forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter.

Utbyggers byggherreansvar omfatter blant annet ansvaret for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) slik det er beskrevet i Byggherreforskriften. Utbygger skal utarbeide og sende månedlige rapporter til

Kommunens prosjektleder. Eventuelle avvik skal følges opp av Utbygger, de skal registreres i avvikhåndteringssystemet og meldes fortløpende til Kommunens prosjektleder pr. e-post.

Kommunen plikter å motta og betale fakturaer fra entreprenører mv. i eget navn, og fakturaene skal bokføres i kommunens regnskap. Utbygger forplikter seg til å følge kommunens prosjektstyringsmetodikk med tilhørende rutiner og utarbeidelse av prosjektbudsjett og prosjektregnskap i henhold til mal.

Kommunen plikter å oppnevne en representant til å delta i byggemøter. Representanten skal ha nødvendig fullmakt til å ta beslutninger vedrørende utbyggingen på vegne av Kommunen.

Kommunen plikter for øvrig å ivareta sin rolle som byggherre på en måte som er best i tråd med prosjektet.

7. Nærmere om anleggsbidraget

Utbygger skal yte anleggsbidrag som tilsvarer en andel av kostnaden med utbyggingen omhandlet i pkt 5.1.

Kommunens kostnader forbundet med Kommunens oppfølging av avtalen knyttet til byggeledelse og administrasjon forbundet med byggherrerepresentasjon på byggemøter, kontrollfunksjoner, administrasjon av fakturahåndtering, gebyrer og kapitalkostnader og lignende omfattes av utbyggingskostnaden, jf pkt. 5.2. Kommunens byggherrerepresentant skal involveres fra oppstart av prosjektering.

I den utstrekning Kommunen har rett til å kreve fradrag eller kompensasjon for inngående merverdiavgift på kostnadene, er det kun Kommunens kostnader eksklusive merverdiavgift som det skal kreves anleggsbidrag for. Dersom Kommunen ikke har rett til å kreve fradrag eller kompensasjon for hele eller deler av inngående merverdiavgift, skal Utbyggers anleggsbidrag øke tilsvarende for utbyggers andel. Kommunen skal innhente bindende forhåndsuttalelse (BFU), som Utbygger skal delta i utformingen av, for bekreftelse på at anleggsbidragsmodellen er anvendbar for anleggene som her er gjenstand for anleggsbidrag med MVA-håndtering. Dette skal gjøres parallelt til politisk behandling av reguleringsplanen.

Mottatte spillemidler som Kommunen mottar i forbindelse med idrettsanlegget, vil være en del av Kommunens finansiering av Kommunens bidrag, og dermed ikke innebære en reduksjon av kostnadsrammen.

Kommunens rolle som byggherre for infrastruktur, ref pkt 6, skal ikke resultere i økte kostnader for Kommunen annet enn det betalingsansvar som allerede er beskrevet i pkt. 5.2.

Utbygger skal overføre anleggsbidrag til Kommunen med et fast beløp for hver måned beregnet fra igangsettelsestillatelse på trinn 1a er gitt, ref pkt 14, og i 60 måneder fremover. Beløpet skal fordeles likt på hver måned og forfaller den første dag i hver måned. Dersom ferdigstilling av trinn 3 finner sted før 60 måneder, skal det resterende anleggsbidrag betales ved ferdigstillingen.

Pengene overføres til en særskilt bankkonto tilhørende Kommunen.

8. Grunnerverv og anleggsbidrag Garchinggata

En andel av gnr 102 bnr 399 skal benyttes til utbygging av Garchinggata. Arealet er inntegnet på Bilag 2 og utgjør ca 2.459 m².

Arealet skal fradeles gnr 102 bnr 399 og overføres fra Utbygger til Kommunen, jf Bilag 2.

Det praktiske arbeidet vedrørende søknad om fradeling med videre utføres iht. Avtale om grunnerverv- og tiltredelse..

9. Grunnerverv parkdrag

En andel av gnr 102 bnr 399 skal benyttes til etablering av parkdrag mv. Arealet er inntegnet på Bilag 2 og utgjør ca 2.250 m².

Arealet skal fradeles gnr 102 bnr 399 og overføres for et vederlag på NOK 1 mill fra Utbygger til Kommunen, jf Bilag 2. Overtagelse skjer når opparbeidelse av park er ferdigstilt, eller senest om 5 år etter igangsetting av første byggetrinn, ref tiltredelsesavtalen av i dag. Det praktiske arbeidet vedrørende søknad om fradeling med videre utføres av Utbygger.

10. Formingsveileder

Det er utarbeidet en formingsveileder som illustrer hvilket kvalitetsnivå som skal ligge til grunn for gjennomføring av tiltak innenfor Detaljreguleringen. Denne er vedlagt som Bilag 8.

Ved bruk av formingsveilederen skal følgende mål søkes oppnådd:

- At området får en tydelig og positiv identitet.
- Fellesområdene skal innby til bruk og være trivelige å oppholde seg i.
- At området fremstår som vakkert og med gode og solide detaljer og løsninger. God kvalitet på uteområder bidrar til bedre vedlikehold, mindre slitasje og hærverk, som igjen betyr at området står seg best mulig over tid.
- At området er et positivt tilskudd til sentrumsutviklingen i Kommunen.
- At Rolvsrud idrettspark ivaretas som et attraktivt område for idrett, lek og rekreasjon.
- Prosjektet skal fremstå som attraktivt i boligmarkedet. Dette vil sikre god fremdrift i utviklingen og utbyggingen av området, og vil bety mindre belastning for beboere og nabolag.
- Tilrettelegge for mennesker i forskjellige alder og forskjellige faser i livet for å sikre at mennesker med forskjellig bakgrunn vil ønske å etablere seg i området. En mulig demografisk bredde vil gi et rikere og mer ressurskraftig boligområde.
- Gi grunnlag for effektiv drift av infrastruktur, idrettsanlegg og park.

11. Forholdet til opparbeidelse av Garchinggata

I henhold til avtale inntatt som Bilag 2 har Kommunen ervervet grunn av Utbygger i forbindelse med Kommunens opparbeidelse av Garchinggata. Avtalen omfatter rett til å disponere et areal under anleggsperioden.

Det er i Detaljreguleringen rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av Garchinggata.

12. Tribune, klubbhus og garderobeanlegg

Tribune, klubbhus og garderobe, er nærmere beskrevet i Bilag 12. Det er en forutsetning at anlegget er tilrettelagt for å senere kunne utvides til å tilfredsstille Norges Fotballforbunds krav til tribune, garderobeanlegg og anlegget forøvrig for spill på nest øverste nivå for herrer, i dag betegnet som OBOS-ligaen.

13. Fremdrift og rekkefølge

Partene er enige om følgende rekkefølge og forutsetning for utbyggingen, jf Bilag 9:

Trinn 1: Tilfredsstillende salg og Utbyggers beslutning om igangsetting av utbygging av boliger på tomt omfattet av bilag 3

Trinn 1A: Flytting av 11-banen, og eventuelt riving av nødvendige bygg,

Trinn 1B: Utbygger igangsetter bygging på tomt omfattet av bilag 3 og etablerer tribune med klubbhus og garderober, riving av nødvendige bygg for gjennomføring av trinn 1 utbyggingen, 9er bane og 5er-bane,

Trinn 2: Deler av parkdrag ("høyre del og øvre del"), turvei og parkering, samt igangsetting av bygging av utbyggers tomt og

Trinn 3; parkdrag "nedre del"

Utbygger forplikter seg til å igangsette prosjektering av tomt omfattet av bilag 3 straks etter at utbyggers reguleringsforslag er vedtatt, samt prioritere igangsetting og ferdigstilling av prosjektet.

Utbygger skal innrette utbyggingen slik at den daglige aktivitet på Rolvsrud Idrettsplass ikke påvirkes under byggeperioden. Flytting av 11-banen skal finne sted utenfor sesong; det vil si i juli.

Utbygger skal besørge at varslinger som berører brukere av anlegget skal skje i god tid før oppstart.

Utbygger skal plassere anleggsriggområdet etc på egen tomt.

Straks trinn 1A og 1B er ferdigstilt, skal Utbygger igangsette tiltakene omhandlet under pkt 5.1 som er omfattet av trinn 2. Arbeidene knyttet til tiltakene skal intensiveres. Dette gjelder uavhengig av Utbyggers igangsetting av bygging av boliger i trinn 2 på Utbyggers tomt.

Det gis ikke brukstillatelse for boliger i trinn 1 før andre tiltak under trinn 1 er ferdigstilt. Unntatt fra dette er ferdigstilling av 9er bane, som av praktiske årsaker må påbegynnes til slutt i trinn 1. Det gis ikke brukstillatelse for boliger i trinn 2 før de andre tiltakene under trinn 1 og 2 er ferdigstilt.

Parkareal som LK skal overta fra utbygger skal ferdigstilles senest innen 3 måneder etter siste brukstillatelse for boliger i trinn 2 foreligger. Det gis ikke ferdigattest til boliger i trinn 2 før parkarealet er opparbeidet.

Tiltakene omhandlet under pkt 5.1 i trinn 2 skal være ferdigstilt senest innen 3 år etter ferdigstilling av trinn 1, dog senest innen fem år etter igangsettingstillatelse for trinn 1 foreligger. Trinn 3 skal være ferdigstilt senest 5 år etter igangsetting av trinn 1.

Dersom Trinn 1, 1A og 1B ikke er igangsatt innen 5 år fra vedtakelse av denne avtale i kommunestyret, bortfaller avtalen.

Avtale om Kommunens tiltredelse av parsell av gnr 102 bnr 399 (bilag 2) i forbindelse med etablering av Garchinggata skal dog opprettholdes iht. egen grunn- og tiltredelsesavtale for denne datert [].

14. Drift og vedlikehold av infrastruktur

Kommunen skal besørge og bekoste drift og vedlikehold av tiltak omhandlet under pkt 5.1, etter at disse er ferdigstilt og overtatt av Kommunen.

Også internveier på idrettsanlegget som er etablert skal overtas av Kommunen etter ferdigstillelse (som eier av idrettsanlegget) og driftes av Kommunen.

Det skal tinglyses gjensidig bruksrett på "samlevei bolig" vist på bilag 5/7/11 som nr 1 for boliger og idrettsanlegg.

15. Utbyggers garantistillelse

Som sikkerhet for Utbyggers forpliktelser etter denne avtale, stiller Utbygger on demand bankgaranti eller annen tilfredsstillende sikkerhet som godkjennes av Kommunen. Slik garanti/sikkerhet skal tilsvare utbyggers andel av de estimerte utbyggingskostnader for tiltakene omhandlet under pkt 5 eksklusive merverdiavgift. Sikkerheten skal være etablert før Utbygger iverksetter sine plikter etter denne avtalen (dvs. ved beslutning om igangsetting av trinn 1) og skal gjelde til anleggene under pkt 5 er overtatt av Kommunen.

Garantibeløpet skal nedskrives i takt med ferdigstillelsesgrad for anlegget.

16. Overdragelse av rettigheter og plikter

Ingen av partene kan overdra rettigheter og plikter etter denne avtale uten den andre parts skriftlige samtykke.

17. Tvister

Tvister som måtte oppstå etter denne avtale skal søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom partene ikke blir enige, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler med Nedre Romerike tingrett som rett verneeting.

18. Partenes underskrifter

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Lørenskog kommune

Skårersletta 43 AS

Signatur:

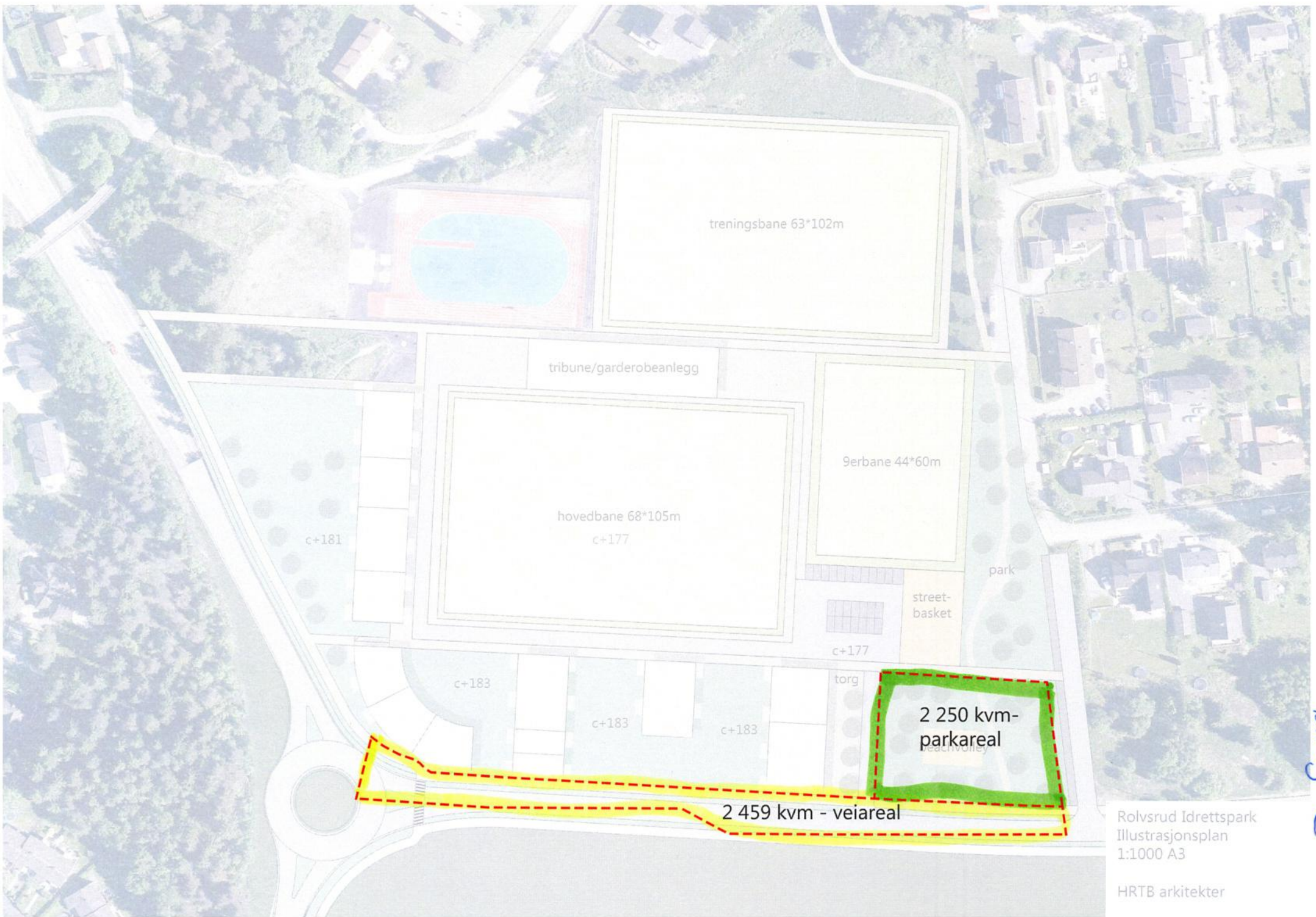
Signatur:

Navn:

Navn:

Dato:

Dato:



treningsbane 63*102m

tribune/garderobeanlegg

9erbane 44*60m

hovedbane 68*105m
c+177

c+181

park

street-
basket

c+177

c+183

c+183

c+183

torg

2 250 kvm-
parkareal

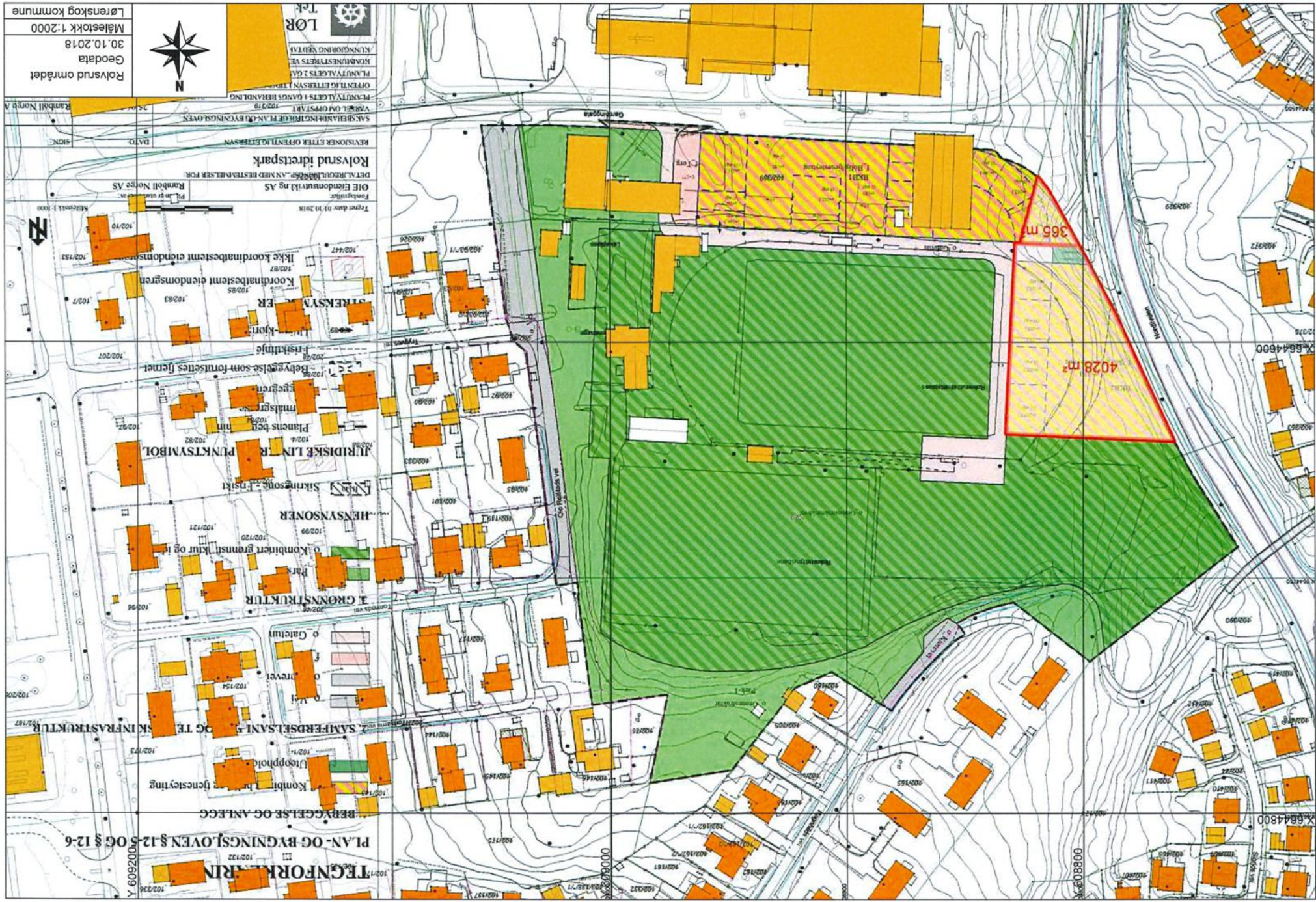
2 459 kvm - veiareal

Rolvsrud Idrettspark
Illustrasjonsplan
1:1000 A3

HRTB arkitekter

Bilhus 2

Blas 3



VA

Strekke 1 (rosa farge): Sikrer byggeprosjektet tosidig vannforsyning og sikker brannvannsdekning. Her er også spillvann for blokkene. Strekningen på vannledningen går fra Garchiggata til Nordliveien. Forsyner også strekning 2.

Strekke 2 (blått farge): Sikrer tribuneanlegg vann og spillvann. For å sikre tosidig forsyning og sikker brannvann forsyning skal ledningen knyttes til eksisterende ledningsnett i Tormods vei. Spillvannet har fallretning mot Trygves vei og knyttes til her.

Overvann

Orange område: Beskrives som nedsenkede arealer for overvannshåndtering.

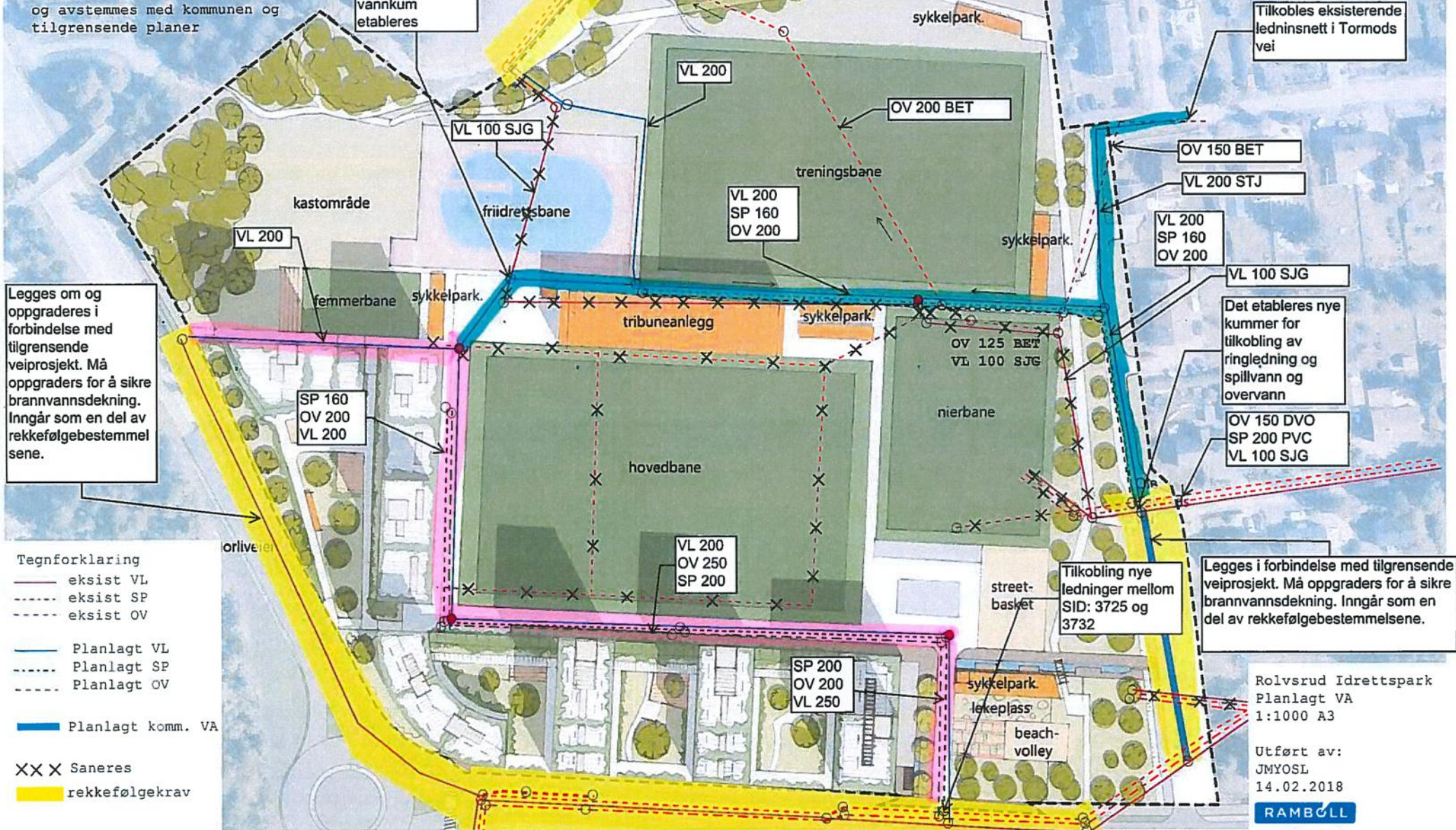
Grønt område: Nierbanen senkes ned for å ta imot vann fra resten av idrettsanlegget ved 20- års regn og styrtregn.

Rosa område: Beskrives som et nedsenket areal og med fordrøyningsmagasiner.

Vedlegg 3

Plankart Planlagt VA

Ledningsdimensjoner er forslag og antagelser. Alle ledningsdimensjoner må kontrolleres i senere faser og avstemmes med kommunen og tilgrensende planer



VL 150
OV 450
SP 160

Eksist vannkum
SID:83525
saneres. Ny
vannkum
etableres

Må oppgraders for å sikre
brannvannsdekning. Inngår som en
del av rekkefølgebestemmelsene.

Tilkobles eksisterende
ledningsnett i Tormods
vei

VL 100 SJG

VL 200

OV 200 BET

OV 150 BET

VL 200 STJ

kastområde

friidrettsbane

VL 200
SP 160
OV 200

treningbane

sykkelpark

VL 200
SP 160
OV 200

VL 100 SJG

Legges om og
oppgraders i
forbindelse med
tilgrensende
veiprosjekt. Må
oppgraders for å sikre
brannvannsdekning.
Inngår som en del av
rekkefølgebestemmel-
sene.

VL 200

femmerbane

sykkelpark

tribuneanlegg

sykkelpark

Det etableres nye
kummer for
tilkobling av
ringledning og
spillvann og
overvann

OV 125 BET
VL 100 SJG

nierbane

OV 150 DVO
SP 200 PVC
VL 100 SJG

hovedbane

VL 200
OV 250
SP 200

Tilkobling nye
ledninger mellom
SID: 3725 og
3732

Legges i forbindelse med tilgrensende
veiprosjekt. Må oppgraders for å sikre
brannvannsdekning. Inngår som en
del av rekkefølgebestemmel-
sene.

Tegnforklaring

— eksist VL
- - - eksist SP
- - - eksist OV

— Planlagt VL
- - - Planlagt SP
- - - Planlagt OV

— Planlagt komm. VA

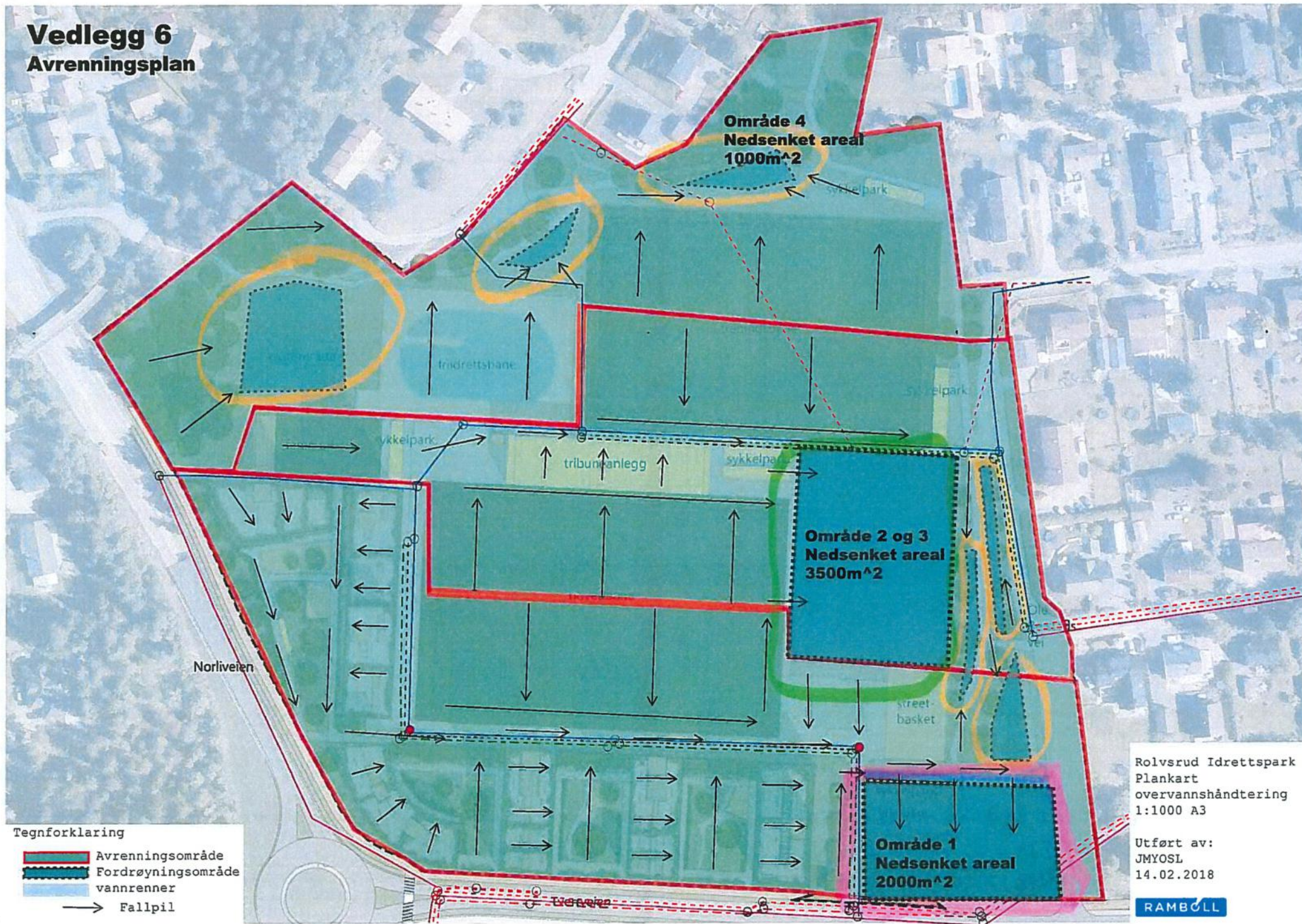
XXX Saneres
— rekkefølgegrav

Rolvsrud Idrettspark
Planlagt VA
1:1000 A3

Utført av:
JMYOSL
14.02.2018

RAMBOLL

Vedlegg 6 Avrenningsplan





- 1 - samlevei bolig
- 2 - Interne veier
- 3 - Parkering
- 4a - GSV, høy stand.
- 4b - GSV, lav stand.
- 5 - Park
- 6 - Street basket
- 7 - Beach volley
- 8 - Sykkelparkering
- 9 - Torg
- 10 - Hovedbane
- 11 - Nierbane
- 12 - Femmerbane

Bilag 5, 7 og 11



Rolvslrud Idrettspark
Illustrasjonsplan
1:1000 A3

HRTB arkitekter

Rilas 6



FORMINGSVEILEDER ROLVSRUD IDRETTSPARK

Intensjon/Innledning

Formingsveilederen er knyttet til utbyggingsavtalen, og vil bli lagt til grunn ved søknad om rammetillatelse og for kommunens godkjenning av søknad om tiltak.

Formålet med formingsveilederen er å sikre kvaliteten og helheten i området etterhvert som det bygges ut. Følgende hovedambisjoner settes for området:

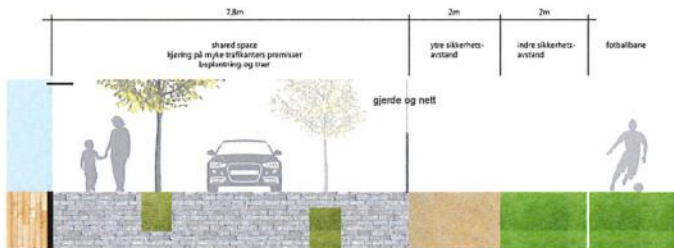
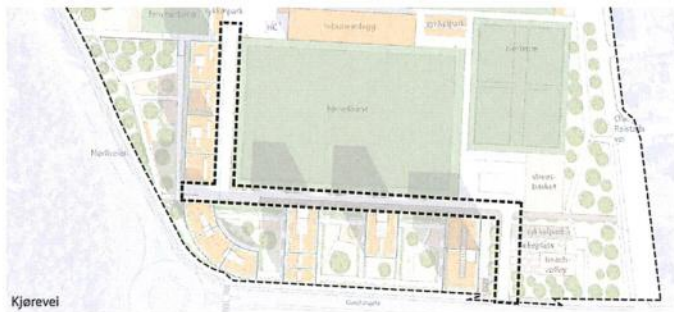
- Rolvsrud Idrettspark skal være trivelig og trygg og framstå med høy estetisk kvalitet.
- Park, torg og idrettsanlegg skal innby til bruk av alle befolkningsgrupper i Lørenskog
- Parken og strøkgata skal ha høy kvalitet på overflater, utemøbler og utstyr. Gårdsrommene skal ha generell god kvalitet
- Boligene skal framstå som attraktive.
- Rolvsrud Idrettspark skal forene idrett og byutvikling på en måte som bidrar positivt til Lørenskog sentralområde.



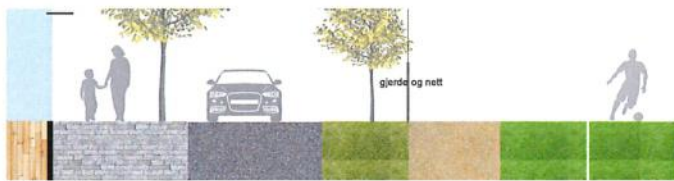
Gatetun

Adkomstvei fra Garchinggata til parkeringsplassen har kjørebredde 5 meter, veien videre tar form av "shared space" - der beplantings- og møbleringelementer hindrer høy bilfart, ev smal kjørebane (3 meter) med fortau. Denne løsningen er vist på illustrasjonsplanen - med møtesone for toveistrafikk.

Det etableres nivåforskjell (fartsdamp) der adkomstgata krysser fortauet. Overgangen mellom kjørebane og andre flater skal være presis og ha meglende materiale - f.eks stålprofil eller kanstein i granitt.



Shared space-løsning



Fortausløsning

FORMINGSVEILEDER ROLVSRUD IDRETTSPARK // ØIE EIEDOMSUTVIKLING // HRTB ARKITEKTER // rev 14.10.18



Referanseeksempler

Parkering på terreng

Overgangen mellom parkeringsplassene og omkringliggende kjøregate og uteområder skal være presis og markert, f.eks ved stein lagt i bånd eller armert gress. Streetbasketbane skal fundamenteres for å tåle bussparkering ved arrangementer. Terrengparkeringen skal i hovedsak bestå av permeable dekker, med unntak av plassene i umiddelbar nærhet til banedekket. Her ønskes tett dekke for å hindre avrenning og tap av plastgranulat fra kunstgressbanene.

Parkering i sokkel og kjeller

Ved innkjøringsporter til sokkel- og kjellerparkering skal det etableres "kontrastfelt" med annet materiale enn det omkringliggende - for å gjøre myke trafikanter oppmerksom på biltrafikken, og som motiverer til forsiktig kjøring. Innenfor porten skal det for ev rampe etableres et flatt parti på fem meter for å sikre best mulig oversikt for bilister som kjører ut porten. Etablering av grøntsoner og beplantning skal tilpasses sikten til og fra innkjøringsportene.

Sykkelparkering

Det er krav til sykkelparkering i området, for beboere og besøkende. Dette skal etableres i form av permanente stativ som er integrert i utomhusplanen. Sykkelstativer i fellesområdene skal etableres med solide og holdbare materialer, og skal harmonere med øvrig materialbruk. Sykkelstativer som etableres i/mot parken skal framstå som dekorative, i samspill med parkens øvrige elementer.



Referanseeksempler

Eksempel kontrastfelt

Torget

Ved innkjøringen til området skal det etableres et urbant torg med tilliggende utadrettede funksjoner i sokkelen av ny bebyggelse.

Det skal være høy kvalitet på materialer og utførelse på torget. Heller av betongstein, marktegl og støpte betongflater kan benyttes. Eventuelle kjørearealer skal utformes i granitt. Tredekker og detaljer av stål kan integreres og skal ikke ha karakter av provisoriske løsninger. Torget skal tilby utemøbler for besøkende, og disse skal spille sammen med bebyggelsen og inngå i en helhet. Inventar som søppelbøtter, plantekasser og belysning skal spille sammen med øvrig utforming.

Torget skal ha innslag av grønt og andre miljøskapende elementer, eksempelvis vann, kunst, eller lysinstallasjoner.



Torget



Referanseeksempler

Parken

Parken skal være en grønn park opparbeidet med aktivitetsflater/-apparater for folk i alle aldre. Det skal etableres soner med ulikt innhold - f.eks trelund med frukttrær, blomstereng, beachvolleybane, leke- og aktivitetsapparater. Nord-sørgående gang- og sykkelvei gjennom parken skal ha grusbelegg med granitt kantstein/stål.

Gang- og sykkelvei på tvers av parken skal ha hardt belegg med granitt kantstein/stål. Mellom torget og Ole Reistads vei skal det etableres en serie regnbed. Disse vil i hovedsak stå tørre, og skal være vegetert eller steinsatt slik at de framstår med god estetisk kvalitet i både våt og tørr tilstand.

Beplantning

En variert vegetasjon vil berike området. Det skal utarbeides vegetasjonsprogram for området som redegjør for beplantning av gress, stauder og busker og trær.

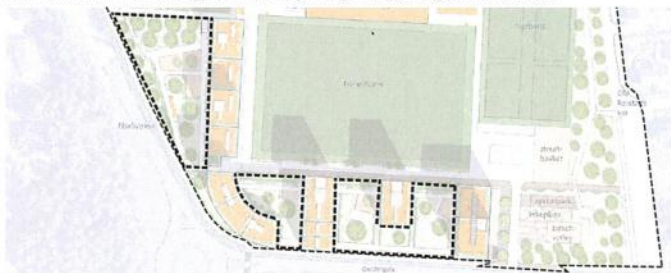


Referanseeksempler

Gårdsrommene

Materialer og dekker i gårdsrommene skal ha god kvalitet. Alle overgangssoner mellom materialer markeres med meglertegn i annet materiale. Hvert uterom skal ha minst én permanent sittegruppe, og hvert gårdsrom skal ha en helhetlig utforming mtp farge, materialbruk og funksjon. Alle bygg skal ha direkte utgang til uteområde med lekeplass. Det skal etableres tilstrekkelig jordlag til buskfelt og trær.

Ved rammesøknad skal det redegjøres for helhetlig løsning for beplantning for det enkelte felt.



Idrettsanleggene

Internasjonale og nasjonale krav og standarder legger i hovedsak rammene for utforming og materialbruk for idrettsanleggene. Disse skal framstå som åpne og inviterende, og så få gjerder som mulig skal sperre for gang- og sykkeltrafikk gjennom området. Kommunikationsarealene innenfor anlegget skal ha samme kvalitetet som øvrige innenfor planområdet. Overganger mellom materialer skal være presise og markerte, f.eks med stein lagt i bånd (se "Kjørevei"). Nordfasaden av tribuneanlegget skal ikke framstå lukket.

Hovedbanen måler 68*105 meter, nierbanen 60*44 meter. Nierbane kan underdeles til 3(4) stk femmerbaner. Banene har sikkerhetsavstander på hhv 4/5 meter (store baner) og 3 meter. Banedekkene består av kunstgress. Hovedbanen justeres, treningsbanen beholdes, nierbane etableres. Hovedbanen sikres med ballnett monteret på stolper (ca 10 meter) mot bebyggelsen i sør og vest. Gjerde, stolper og nett etableres i ytterkant av ytre sikkerhetsavstand.

Det primære miljøtiltaket for anleggene er gjenvinning av plastkuler (gummigranulat) fra banene. Den ytre delen av sikkerhetsavstandene samt områdene rundt banene må derfor etableres som harde dekker.



Illustrasjon skisseprosjekt

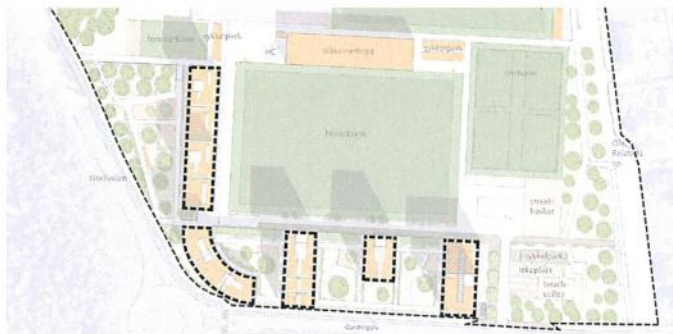


Byggene

Bebyggelsen skal framstå moderne og attraktiv. Sokkelen mot gate og torg kles i lys tegl, og vil ha store innslag av glass. Husene mot Garchinggata trappes ned mot gata - slik etableres attraktive felles takterrasser for beboerne, og gatas offentlige karakter understrekes. Torget - inngangen til idrettsparken - markeres ved et høyere hus ute ved gata.

Bebyggelsen vest for hovedbanen skal ha utstrakt bruk av trematerialer i fasaden, og kan framstå med et mer organisk arkitektonisk preg enn øvrige hus.

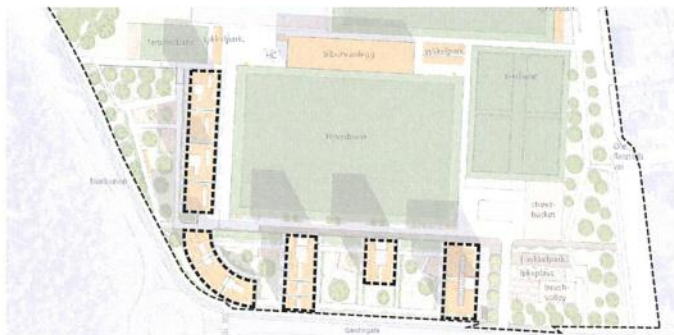
Det skal gjennomgående brukes materialer av god kvalitet som krever lite vedlikehold. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og formspråk, og skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid. Eksempel på materialer er tegl/puss/tre i kombinasjon med betong/glass/stål.



Illustrasjoner fra skisseprosjektet

Takterrasser

Felles takterrasser kan bli viktig bidrag til beboernes uteoppholdsarealer. Videre vil mange ha utsikt ned på takene til nabobebyggelsen. Således er det viktig at bebyggelsen får et ryddig og vakkert taklandskap. Beplantning og jordsmonn vil få ned andelen harde takflater og hjelpe til med fordøyning i området.



Referanseeksempler

Belysning offentlige områder

Tilgjengelige plasser av mer offentlig karakter enn gårdsrommene skal ha gjennomgående høyere kvaliteter på belysning enn gårdsrommene.

Det skal utarbeides belysningsplan som del av utomhusplan med utgangspunkt i kommunens normer. Belysning i parken skal være tilpasset belysningskonsept i parkstrøket som møter planområdet sørfra, gjennom Skårer Vest.

Det bør være en god kombinasjon av utebelysning bestående av følgende elementer:

- Lysmaster til veiene og langs den "grønne ringen"
- Lysmaster eller pullerter til gang- og sykkelveiene
- Ledearmaturer for å framheve viktige linjer, traséer, terrengsprang og lignende
- Slepelys langs horisontale eller vertikale flater
- Belysning av skilt
- Effektbelysning på og i vegetasjon

I tillegg kommer belysning til idrettsanleggene, som vil forholde seg til kommunale normer og til krav i NS "Idrettsbelysning".

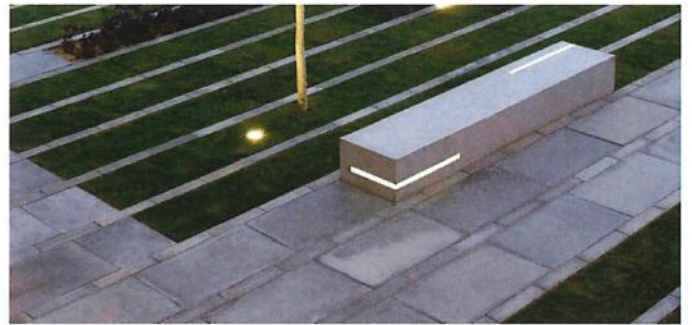
Der gatebelysning skal dekke både kjørebane og fortau bør belysning være tilpasset, fortrinnsvis asymmetrisk slik at man unngår blanding av tiliggende boliger.

Skiltbelysning skal ikke være sjenerende for naboer.



Referanseeksempel - Isachsen Stadion, Mjøndalen

FORMINGSVEILEDER ROLVSROUD IDRETTSPARK // ØIE EIEDOMSUTVIKLING // HRTB ARKITEKTER // rev 14.10.18



Referanseeksempler

Lekeplasser/utemøbler

Lekeplasser og sandkasser skal utformes slik at det oppnås variasjon mellom de forskjellige områdene. Dette gir barna flere tilbud om lek og bidrar til differensiering av aktiviteter. Eksempler på lekeapparater: sklier, klatrestativ, husker, lekhus, balansestokker.

Kunststoffbelegg i forskjellige farger kan brukes som virkemiddel for ytterligere differensiering.

Lekeplassen i parken skal være tilrettelagt for mer fysisk anstrengende lek for litt større barn. Treningsapparater for voksne og barn skal etableres.

Utemøbler - bord og benker, søppelkasser, stammevern, sykkelstativ mm - skal ha en moderne form som samspiller både innbyrdes og med bebyggelsen og vegetasjonen som omrammer uterommene. Dette betyr i praksis en helhetlig design innenfor hvert uterom der farger, materialbruk og funksjon ses i sammenheng.



Overvann

Fra Rambølls redegjørelse om overvann og VA:

"Regnbed:

Alle grønne områder med egnet fall ledes til regnbed. Regnbedene er dimensjonert for å holde tilbake og infiltrere alt vann som faller innenfor tilknyttet areal ved nedbørshendelser innenfor dimensjoneringskriteriene og vil bidra til å opprettholde grunnvannstanden i området. Det vil også etableres lokale regnbed i forbindelse med renner og taknedløp på utepoppholdsarealene mellom byggene."

"Åpne renner:

Takvann og omliggende areal ledes på overflaten til vannrenner. Vannrennen får svakt fall mot grøntområdet sydøst i planområdet, der vannet i hovedsak behandles lokalt og åpent. Vannrenner og regnbed i fellesarealene vil holde tilbake regn gjennom infiltrasjon bundet i vekstlagene, og vil videre fungere som et samlingspunkt for beboerne."

"Grønne tak

Alle bygg opparbeides med grønne tak tilsvarende ca. 1200 m² (tilsvarende 25% av takenes totalareal). Over kjeller opparbeides det overbygning med drenerende egenskaper tilsvarende ca 3750m². Resten av takflatene blir uteområde for beboere. Avrenning fra tak ledes til regnhager og åpne vannrenner langs hus. Grønne tak over både bygg og kjeller er etablert for å erstatte noe av den tapte infiltrasjonen til grunnen og dempe avrenningen fra tak etter styrtregn."

"Frakoblede takrenner"

Det etableres utvendige taknedløp på alle bygg og alt overvann fra tak ledes direkte til vannrenner med infiltrerende og fordøyende effekt. Vannrennene leder vannet på overflaten til sentrale infiltrasjon-, og fordøyingsløsninger."



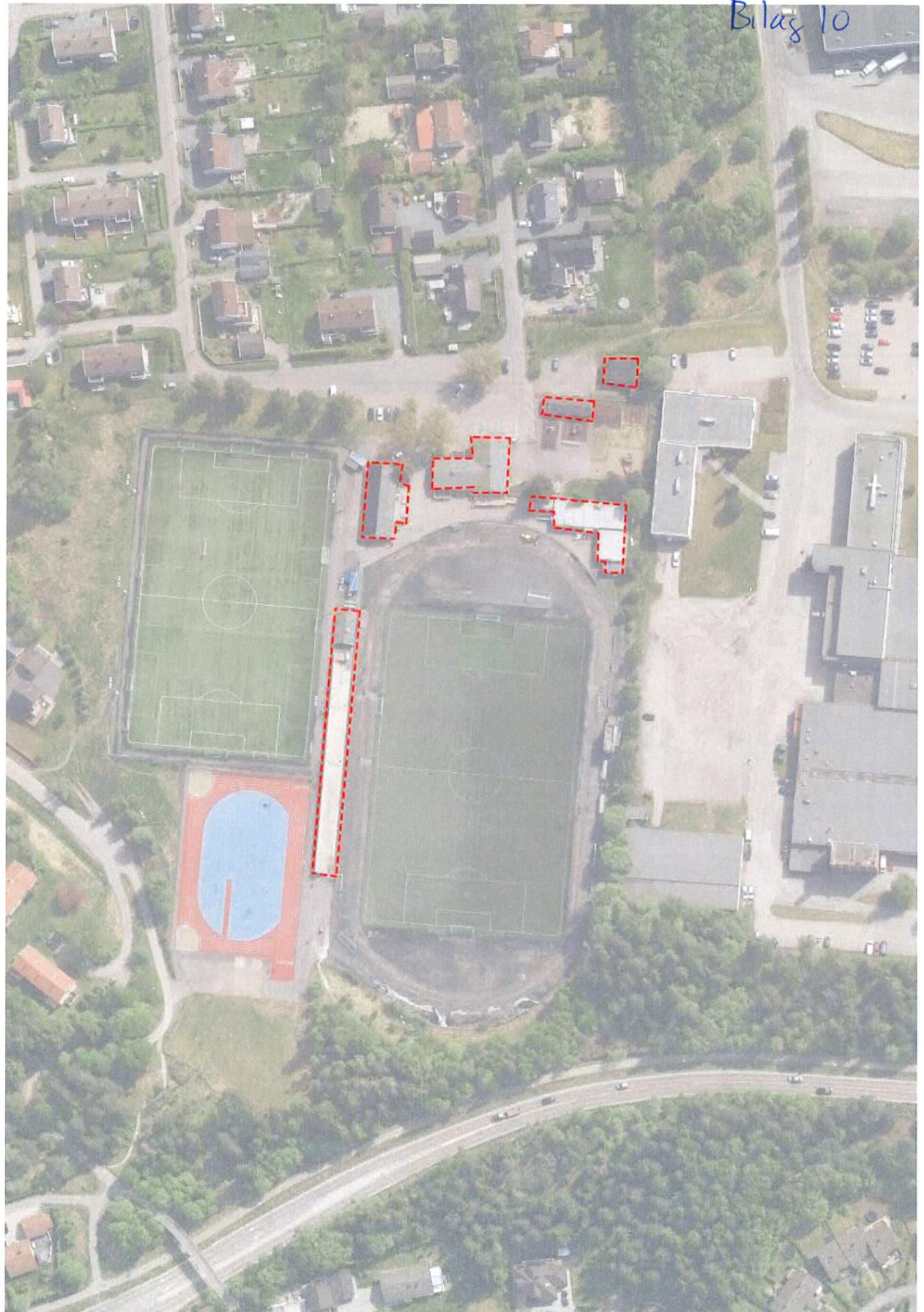


Rolvrsrud Idrettspark
Faseplan

1:1000 A3

HRTB arkitekter

Bilas Q



Kravspesifikasjon for idrettsanlegg på Rolvsrud



1 Generelt

Rolvsrud stadionanlegg skal være et helårsanlegg som legger til rette for både bredde og elitesatsing, samt lavterskel folkehelse gjennom et variert aktivitetstilbud, også for uorganisert aktivitet.

Baneanlegget skal tilfredsstillere kravene til Norges fotballforbund (NFF).

Tribuneanlegget (inkludert innvendige arealer som garderober, cafe etc.) etableres etter kvalitet som Ålgård stadion i Rogaland, samt Lørenskog kommunens minimumskrav til kommunale bygg, jfr pkt 6.2.

2 Hovedbanen

Banen skal tilfredsstillere kravene til 2. divisjonsbane, men skal være tilrettelagt for oppgradering til 1. divisjonsbane.

2.1 Infrastrukturkriterier for 2 divisjon menn

2.1.1 Spillebanen

Banen må ha en overflate av minst samme kvalitet som i dag og i ht. NFF krav for 2. divisjon.

2.1.2 Banens størrelse

Banen skal måle 105 x 68 meter. Sikkerhetsavstander kommer i tillegg.

2.1.3 Kapasitet

Tilskuerkapasiteten skal være 200 sitteplasser.

2.1.4 Begrenset adgang

Publikum og media skal ikke ha adgang til spillebanen. Det skal være et sammenhengende gjerde eller annet stengsel mellom spillebanen og publikum. Gjerdet/stengselet skal være minimum 90 cm høyt i områder hvor det er ståplasser og minimum 60 cm høyt i områder hvor det er sitteplasser. Mellom gjerdet og banen, men ikke i sikkerhetssonen, skal det være skilt som tydelig angir at det er forbudt for publikum å gå ut på banen.

2.1.5 Serveringsfasiliteter

Stadionet skal ha minimum ett utsalgssted for forfriskninger.

2.1.6 Flombelysning

For å tillate at kamper gjennomføres i flomlys i 2.divisjon menn må anlegget tilfredsstillende UEFAs minimumskrav som er 350 lux. Det er i prosjektet forutsatt oppgradering av nye lys til 350 lux som forutsetter master/fundamentering som kan brukes ved en oppgradering av lux til 1.divisjonspill.

2.1.7 Undervarme

Eksisterende undervarme kompletteres der banen flyttes/utvides, slik at undervarmens funksjon opprettholdes.

2.1.8 Flaggstenger

Stadionet bør være utstyrt med minimum tre flaggstenger eller kunne fremvise minst tre flagg inne på stadion på en annen hensiktsmessig måte.

2.1.9 Parkering – utrykningskjøretøy

Innenfor stadion eller i umiddelbar nærhet av denne, bør det stilles parkeringsplasser tilgjengelig for:

- Brannbiler
- Ambulanser
- Politikjøretøy
- Eventuelt andre utrykningskjøretøy

Plassene skal være adskilt fra publikumsinnganger, og gi direkte uhindret inngang til stadion.

2.1.10 Parkering for aktører og adkomst til garderobene

Parkeringsplasser er definert på illustrasjonsplan. Følgende antall parkeringsplasser skal minimum avsettes:

- 1 parkeringsplass for buss
- 10 parkeringsplasser for biler

2.1.11 Garderobefasiliteter

Garderobes og fasiliteter skal være av samme standard og størrelse for begge lag.

Garderobene skal være minimum 50 m².

Følgende rom og fasiliteter skal stilles til rådighet for hvert lag:

- Et omkleddingsrom med sitteplasser og klesoppheng/skap for minimum 25 personer
- Minimum 3 toalett (med sete) direkte tilgjengende, og med adkomst direkte fra, omkleddingsrommet
- Tilliggende dusjrom på minimum 20 m² med minimum 5 dusjer

Garderobe for dommere:

Dommerens garderobe skal være adskilt fra lagenes garderober, men likevel ligge i nærheten av disse. Garderoben skal inneholde:

- Et omkleddingsrom
- Ett toalett
- En dusj

Det skal legges til rette for håndtering i tilfelle man får dommerteam med representanter fra begge kjønn.

2.1.12 Skilting i garderobeområdet

Alle korridorer må ha tydelige og lett forståelige skilt som viser gjestende spillere og dommere vei til sine respektive rom.

3 Treningsbane

Ingen tiltak i prosjektet (beholdes som den er).

4 Mindre baner

4.1 Nierbane

Det skal bygges en nierbane med total spilleflate på 40 x 60 meter som tilfredsstill NFF sine krav. Total flate med sikkerhetsavstander skal være minimum 46x66 meter, slik at krav til spillemidler oppfylles.

Målenes størrelse bør være 3 x 2 m (ev. 5 x 2 m), eventuelt avvik etter avtale med fotballklubben. Målene skal være forsvarlig sikret mot å velte.

4.2 Femmerbane

Den skal bygges en femmerbane av miljøvennlig kunstgress som tilfredsstill idrettens funksjonelle krav med total flate på minimum 18 x 33 m.

Målenes størrelse bør være 3 x 2 m (ev. 5 x 2 m), eventuelt avvik etter avtale med fotballklubben. Målene skal være forsvarlig sikret mot å velte.

4.3 Streetbasketbane

Bane etableres iht. illustrasjonsplan. Størrelse er 19 x 29 meter.

4.4 Beachvolleyballbane

Bane etableres iht. illustrasjonsplan. Størrelse er 18*12 meter.

4.5 Nærmiljøanlegg for idrettslek og trening

Området som er avsatt til nærmiljøanlegg skal innredes attraktivt og på en måte som gir størst mulig folkehelseeffekt gjennom valg av apparater som anses å gi kombinasjon av høyest mulig aktivitet for flest mulig mennesker, på tvers av alder og ferdigheter.

5 Friidrettsstadion

Beholdes som den er, med tilhørende kastfelt.

6 Tribune og garderobeanlegg

Tribune-, garderobe og klubbhusanlegg med fasiliteter for 2. divisjonskrav, tilrettelagt for oppgradering til 1. divisjonskrav.

6.1 Funksjoner og areal

Det skal etableres funksjoner tilsvarende skissen i planbeskrivelsen:



Løsningen beskriver en 1. divisjonsarena. Løsningen tilpasses for 2. divisjonsspill i første omgang. Det vil si at tribunekapasiteten kun etableres med minimum 200 sitteplasser, elitegarderobene deles i to med skillevegger og takoverbygget blir ikke montert. Disse løsningene, i tillegg til en del tilpasninger for TV-overføring og lignende, vil først bli aktuelle ved et eventuelt opprykk til 1. divisjon.

Anlegget etableres etter samme lest og samme kvalitet som Ålgård stadion i Rogaland. Bygningsarealet er på minimum 1160 m² BTA.

6.2 Kvalitet

Det er viktig at bygg og anlegg er tilpasset en funksjonell drift i hele levetiden. Lørenskog kommunes bygghåndbok legges derfor til grunn som ønskede løsninger under prosjektering. Gjeldende versjon ligger vedlagt (versjon 5).

6.2.1 Rom for eiendomsrelatert drift

Rom for kommunens eiendomsrelaterte drift skal utformes iht bygghåndbokas minimumskrav. Dette inkluderer følgende rom:

- Tekniske rom
- Renholdssentral/renholdsrom

6.2.2 Tekniske anlegg og styringen av disse

Tekniske anlegg og styring av disse leveres som beskrevet i bygghåndboka. Dette inkluderer:

- Sentralt driftsstyringsanlegg med tilkobling til toppsystem og tilhørende grafisk grensesnitt ferdig for bruk
- Datatekniske krav, plass for dataskap etc. og tilrettelegging for tilkobling til kommunalt nett

6.2.3 Låssystem

Låssystem etableres i henhold til bygghåndbokas minimumskrav

7 Miljøkrav

Baner og anlegg må tilfredsstille de til enhver tid gjeldende forskriftskrav. Det vil ved byggesaksbehandling stilles krav om oppfyllelse av Lørenskog kommunes gjeldende miljøkrav. Det kommunale anlegget som er bygget på Sørlihavna kan benyttes som referanseprosjekt.

8 Medvirkning i byggefasen

LK oppnevner representant til å delta i byggemøter. Denne representanten koordinerer ulike kommunale aktørers bidrag i prosessen iht. beskrivelse i utbyggingsavtale.

9 Spillemidler

Partene skal medvirke til at flest mulig av anleggene som etableres tilfredstiller kravene til mottak av spillemidler.

10 Særskilte infrastrukturkriterier for 1. divisjon menn

Anlegget skal tilrettelegges for å kunne oppgraderes til 1. divisjonsstandard iht. NFFs krav, dersom dette blir aktuelt i fremtiden. Utvidelse vil komme senere og er ikke en del av utbyggers leveranse.

INFRASTRUKTURBIDRAG REGULERINGSPLAN ROI

	A - prosjektinitiert	A - prosjektinitiert	A-prosjektinitiert	B - prosjektrelater	C - områderelatert	
	Kommunens boligtomt	Øies boligtomt	Sum bolig	Parken	Idrettsanlegget	SUM
Garchinggata						12 410 000
Bidrag til Garchinggata			12 410 000			12 410 000
Teknisk og Grønn infrastruktur						18 675 100
VAR - Rosa strek (pkt 1) på tegning fra Lone			1 950 000			1 950 000
VAR - Oransje strek (pkt 2) på tegning fra Lone -					1 860 000	1 860 000
VAR - Grønn strek (3) på tegning fra Lone	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	-
VAR - Blå strek (4) på tegning fra Lone	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	-
Grunnerverv Garchinggata		eget regnskap				-
Grunnerverv Ole Reistadsvei	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	-
Ole Reistads vei	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	UTGÅR	-
Gang/ sykkelvei N/S gjennom park - høy standard				1 650 000		1 650 000
Sykkelparkering					1 100 000	1 100 000
Parkeringsplass					1 237 500	1 237 500
Grusvei Ø/V Gjennom park - lav standard				242 250		242 250
Interne veier idrettsanlegg					1 650 000	1 650 000
Parkdrag				8 985 350		8 985 350
Tomtekostnader						9 750 000
Samlevei til bolig			4 775 000		2 387 500	7 162 500
Torg dekkes av Øie		1 487 500				1 487 500
Riving av bygg				1 100 000		1 100 000
Overvann - Oransje markering på tegning fra Lone				ink		-
Overvann - Grønn markering på tegning fra Lone					ink	-
Overvann - Rosa markering på tegning fra Lone	ink	ink		ink		-
Vannrenne 1					ink	-
Vannrenne 2	ink	ink		ink		-
Idrettsanlegg						36 191 792
Flytting hovedbane, 8 meter mot øst	1 447 392				1 447 392	2 894 783
Belysning 350 lux	622 609	2 254 783			622 609	1 245 217
	UTGÅR				UTGÅR	-
Flytting master, nye master tilpasset 1. divisjon 30 m	563 696				563 696	1 127 392
9'er bane					3 072 000	3 072 000
5'er bane					1 238 400	1 238 400
Street basket					750 000	750 000
Beach volleyball					300 000	300 000
Entreprenørkostnad klubb/garderobehus/tribune -Ålgård. 1162 kvm bygg.					25 564 000	25 564 000
Sum entreprisekost	2 070 000	1 487 500	19 135 000	11 977 600	41 229 400	64 616 892
Andre kostnader						19 516 081
Felles entreprenør rigg og drift. I WSP's kalkyle inngår ikke andel av kl	310 500	223 125	1 008 750	1 796 640	2 349 810	5 688 825
Generelle kostnader	351 900	252 875	1 143 250	2 036 192	7 008 998	10 793 215
Spesielle kostnader, finansiering og forsikring	102 672	73 780	333 560	594 089	1 929 940	3 034 041
TOTALT eksklusiv reserver	2 835 072	2 037 280	21 620 560	16 404 521	52 518 148	84 132 973
Merverdiavgift, ikke medtatt i kalkylen til WSP	-	-	-	-	-	-
LPS 3,10%	87 887	63 156	285 527	508 540	1 628 063	2 573 173
SUM ink LPS, eks MVA	2 922 959	2 100 436	21 906 087	16 913 061	54 146 211	99 116 146
Reserver ihht usikkerhetsanalyse, P50. *) ca, 9 % påslag	359 524	258 354	1 168 019	2 080 307	6 659 984	9 398 795
SUM TOTAL ink, P50, ink LPS og eks MVA	3 282 483	2 358 789	23 074 106	18 993 368	60 806 195	108 514 941

*) Reserven er fratrukket flytting av master, som lå som en forutsetning i usikkerhetsanalysen. Men var ved en inkurie tatt ut.

Bilag 13