

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Lørenskog Vinterpark AS, foretaksnr. ____ (nedenfor kalt LV) 998 186 730

og

Lørenskog kommune, foretaksnr. ____ (nedenfor kalt Kommunen) 842 566142

er inngått slik avtale:

1. LV har utarbeidet reguleringsplan 2014-2 hvor plankartet er bilag 1 til denne avtalen. Området ligger i Haneborgåsen og planlegges bygget ut til ulike formål som angitt i reguleringsplanbestemmelsene jf bilag 2 til denne avtalen. Tidspunkt for igangsetting av utbyggingen er foreløpig ikke fastsatt, men vedtak om utbygging forventes fattet i 2. halvår 2016.

Eventuelle dispensasjoner fra plan- og bygningsmyndighetene fra nevnte planer gjelder foran bestemmelsene i denne avtale.

En oppfyllelse av partenes plikter etter denne utbyggingsavtalen innebærer samtidig oppfyllelse av alle rekkefølgebestemmelsene i planene for reguleringsområdet. Ved LVs oppfyllelse av denne avtalen kan ikke kommunen avslå eller utsette behandlingen av søknadspiktig tiltak på eiendommen, brukstillatelse eller ferdigattest med den begrunnelse at rekkefølgebestemmelser ikke er oppfylt. Kommunen kan ikke stille krav om andre rekkefølgebestemmelser eller finansieringsbidrag ved utvikling/utbygging av eiendommen enn det som følger av denne avtalen.

Avtalen løper frem til alle tiltak i henhold til denne avtalen er gjennomført.

2. Samtlige tiltak som er beskrevet i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser skal utføres og bekostes av LV. Fortau nord for Luhrveien, omlegging/tilknytning av eksisterende stier, og opparbeidelse av ny tursti langs Djupdallbekken prosjekteres og gjennomføres av LV og overtas til drift og vedlikehold av Kommunen. Se bilag 3.
3. Tiltakene som gjennomføres skal ha god arkitektonisk utforming og en kvalitet som minst tilsvarer hva som er angitt i tekst og illustrasjoner i vedlagte formingsveileder for planområdet, bilag 4 og 5.
4. Kommune vil søke samarbeid med Skedsmo kommune med sikte på å få satt i gang nødvendig koordinering, planlegging og gjennomføring av opparbeidelse av langrennsløype/rulleskiløype i Haneborgåsen/Skjettenkollen. Langrennsløype/rulleskiløype føres frem til skihallens østside og videre ut i Marka.

Kommunen vil være en aktiv pådriver for at langrennsløype/rulleskiløype om mulig skal kunne ferdigstilles samtidig som skihallen tas i bruk – antatt vinteren 2017/2018.

5. Innenfor planområdet er det forutsatt at det skal etableres næringsvirksomhet (reguleringsformål næring, forretning, tjenesteyting) som med fordel kan samlokaliseres med den idrettsaktivitet som skal finne sted i vinterparken med tilleggende fasiliteter. Som eksempel på slik virksomhet nevnes importører og forhandlere av sportsutstyr, herunder tekstilvarer, og utleie/reparasjon/preparering/tilpassing/testing og prøving/service av skiutstyr.

I tilknytning til ovennevnte næringsvirksomhet kan det etableres bransjespesifikke forretninger som er kombinert med showrom eller andre typer utstillingsarealer. Forretningene skal primært betjene fagmiljøet som oppsøker næringsaktivitetene som er lokalisert der, detaljistleddet, samt brukere av skihallen, elever ved skolene i området og andre som kommer til området for å benytte seg av idrettstilbudet der.

6. Etablering av undervisningsinstitusjonen innenfor planområdet gjør at det tillates å bygge studentboliger. Partene er innforstått med at kravet til minimum uteoppholdsareal kan reduseres for studentboligene. Eventuelle studentboliger/hybler skal i hovedsak brukes til elev/studentformål og ikke for utleie i det ordinære boligmarkedet. Partene er allikevel innforstått med at i perioder hvor elever/studenter ikke benytter disse boligene, skal de eksempelvis kunne disponeres av vinterparken for å supplere hotellkapasiteten i området eller være husvære for ansatte i vinterparken.
7. Partene er overens om at det i regi av Kommunen skal opparbeides en jernbaneundergang mellom Haneborgveien og Marcus Thranesvei.

Omfang og utforming av dette tiltaket er under utredning på det tidspunktet denne avtalen legges ut til offentlig ettersyn, men forutsetningen er at undergangen skal ha to kjørebaner og en fri høyde som dekker behovet for normal trafikk, herunder busstrafikk, samt gangforbindelse.

Lørenskog Vinterpark skal i forbindelse med sin planlagte utbygging bidra til finansiering av jernbaneundergangen, som angitt nedenfor. Forutsatt at LV oppfyller sin forpliktelse til å bidra til finansiering, skal planlegging og gjennomføring av LVs utbygging, herunder byggesak og ferdigattester, kunne gjennomføres uavhengig av alle kommunens videre avklaringer og avtaler med andre aktører enn LV, knyttet til finansiering, planlegging, gjennomføring, og ferdigstillelse av jernbaneundergangen.

Kommunen forplikter seg til å gjennomføre kostnadskalkyle ved et slikt prosjekt så snart som mulig.

Videre forutsettes det at anlegget realiseres så snart som mulig etter avtale med Jernbaneverket.

Partene legger til grunn at kostnadene ved tiltaket fordeles likt mellom grunneiere/utbyggere innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen for Ødegården, slik at hver kvadratmeter utnyttbart areal betaler likt bidrag til tiltaket. Fordelingen på tiltakshaver i området er beregnet slik:

Lørenskog Vinterpark AS	90 000 m ²
Selvaag Bolig AS	70 000 m ²
BORI	18 000 m ²
Haneborgåsen Eiendom AS	13 500 m ²
S1	40 000 m ²

De ovennevnte aktører forutsettes å stille bankgaranti eller annen tilfredsstillende sikkerhet som kan godkjennes av kommunen. Det er partenes forutsetning at garantibeløp ikke skal overskride en omforent kalkyle av tiltaket gjennomført av uavhengig(e) part(er). Maksimalt beløp skal ikke overskride NOK 100 millioner. Beløpet justeres iht KPI med utgangspunkt i dato for inngått avtale frem til tidspunkt når garantien stilles.

Det garanterte beløp forfaller til betaling når tiltaket er endelig godkjent og fullt finansiert, etter påkrav fra kommunen, og for øvrig i samsvar med eget utarbeidet garantidokument.

8. Før det gis midlertidig brukstillatelse vil nye eiendommer bli dannet av LV. Kommunen vil bidra til at registerenhetene dannes snarest mulig etter at denne utbyggingsavtalen er inngått.
9. Partene er innforstått med at gjennomføring av denne avtalen vil være avhengig av at tilknyttet reguleringsplan blir endelig godkjent og vedtatt uten endringer av betydning for LV.
10. LV skal videreføre forpliktetlesene sine i avtalen til eventuelle nye selskaper og kontraktspartnere som trer inn i LVs sted i forhold til denne avtalen.
11. Kommunen har rett til og LV samtykker til at avtalen tinglyses på LVs eiendom.
12. Avtalen er undertegnet i to eksemplarer – ett til hver av partene.

Lørenskog 27.01.2016
 Sted og dato


 Lørenskog kommune
 Teknisk sektor


 Lørenskog Vinterpark

Utbyggingsavtalen ble vedtatt av kommunestyret 16.12.2015, KS-136/15

Som bilag til avtalen gjelder:

Bilag 1: Plankart Lørenskog Vinterpark

Bilag 2: Plannr. 2014-2, Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Lørenskog Vinterpark.

Bilag 3: Kart

Bilag 4: Formingsveileder for planområdet.

Bilag 5: Formingsveileder for planområdet

ICFH

LH