

# UTBYGGINGSAVTALE

## MELLOM

## LØRENSKOG KOMMUNE OG LOSBY GODS EIENDOM AS

### 1. BAKGRUNN

Losby Gods Eiendom AS vurderer å gjennomføre rammegodkjent utvidelse av Losby Gods (på gnr. 91 bnr. 16). Utvidelsen omfatter ny hotellfløy med 67 hotellrom og innendørs spa-anlegg. Rammetillatelsen utløper i oktober 2026, og det arbeides nå med finansiering og kontrahering av entreprenører med mål om å gjøre utvidelsen realiserbar.

Detaljreguleringsplan for Losby Gods, del av gnr. 91 bnr. 16 og gnr. 91, bnr. 1, ble vedtatt i kommunestyret i Lørenskog kommune 16.09.2020, sak 111/20. I en rekkefølgebestemmelse heter det:

*Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse innen felt BH1, skal fortau/gang-sykkelvei langs Losbyveien, fra Finstad til Losby være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.*

Rekkefølgebestemmelsen er koblet til detaljreguleringsplanen for "Losbyveien gang- og sykkelvei – Offentlig", vedtatt 16.09.2020.

*"Planforslaget legger til rette for bygging av fortau og gang- og sykkelvei langs Losbyveien på en strekning fra Finstad til Losby besøksgård. Tiltaket løper parallelt med Losbyveien, delvis forbi landbruksområder, gjennom skog og delvis forbi golfbanen på Losby. Hensikten er at tiltaket skal bedre tilgjengeligheten fra sentrale deler i kommunen til Marka og aktivitetstilbudene i Losbyområdet, samt sørge for en trafiksikker gangforbindelse for de som bor langs veien."*

Hensikten med utbyggingsavtalen er å ivareta rekkefølgebestemmelsen i Losbyplanen som kobler denne til den offentlige planen for ny gang og sykkelvei.

Avtalepartene legger til grunn at rekkefølgekravet kan oppfylles ved at utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen der utbygger forplikter seg til å yte et kontantbidrag til finansiering av tiltaket omfattet av rekkefølgebestemmelsen, dersom og når dette kommer til utførelse. Dette innebærer at tiltaket anses "sikret opparbeidet" ved bindende avtaleinngåelse.

I 2020 var gang- og sykkelveiprojektet beregnet til en samlet kostnad på MNOK 64,3. Prosjektet var planlagt igangsatt i 2024, med avsetninger i 2024 og 2025 med hhv. MNOK 24 og MNOK 30 til prosjektet. Som følge av prioriteringer av

kommuneøkonomien ble prosjektet utsatt, og forutsettes nå først gjennomført fra 2033.

## **2. REGULERINGSMESSIGE FORHOLD**

Utbyggingsavtalen inngås på grunnlag av følgende detaljreguleringsplaner:

- Detaljreguleringsplan for Losby Gods (gnr. 91, bnr. 16 og del av gnr. 91, bnr. 1), vedtatt i kommunestyret 16.09.2020, sak 111/20. Planen ble stadfestet av klima- og miljødepartementet 04.03.2022.
- Detaljreguleringsplan for gang-/sykkelveg langs Losbyveien, vedtatt i kommunestyret 09.12.2020, sak 152/20.

## **3. FORTAU OG GANG-/SYKKELVEG LANGS LOSBYVEIEN**

Losby Gods Eiendom AS skal yte kontantbidrag på kr 7,5 millioner til kommunens gjennomføring av tiltaket omfattet av rekkefølgebestemmelsen. Lørenskog kommune forplikter seg til å benytte kontantbidraget til opparbeidelse av regulert gang-/sykkelveg så snart prosjektet er fullfinansiert og vedtatt gjennomført

Losby Gods Eiendom AS skal overføre kontantbidraget til en bankkonto tilhørende Lørenskog kommune, opprettet for dette formålet. Kontantbidraget betales etter krav fra kommunen, senest innen 2 uker etter at det er gitt igangsettingstillatelse til gjennomføring av tiltaket omfattet av rekkefølgebestemmelsen.

Det er per dags dato ikke kjent om det er Akershus fylkeskommune eller Lørenskog kommune som skal være byggherre for opparbeidelse av tiltaket. Dersom veien blir nedklassifisert vil kommunen kunne utføre tiltaket på en enklere måte enn det som følger av reguleringsplanen. Partene er enige om at kontantbidraget fra Losby Gods Eiendom AS i et slikt tilfelle ikke skal justeres ned.

## **4. TINGLYSING AV UTBYGGINGSAVTALE OG SIKKERHETSSTILLELSE**

Så snart utbyggingsavtalen er signert av begge parter skal avtalen tinglyses på gnr. 91 bnr. 16. Så snart kontantbidraget er betalt eller avtalen utløpt, skal avtalen slettes fra grunnboken.

Kommunen kan kreve at Losby Gods Eiendom AS stiller sikkerhet for kontantbidraget. Sikkerheten skal i så fall være tinglyst pant i eiendommen som omfatter utvidelsen. Pantet skal ha prioritet bak byggelånsfinansieringen.

## **5. TRANSPORT AV AVTALEN OG FORUTSETNING OM BYGGESTART**

Ved eventuell overdragelse av sine eiendommer til annen part, skal Losby Gods Eiendom AS sine rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen overdras sammen med eiendommene.

Avtalen bortfaller automatisk dersom Losby Gods Eiendom AS ikke får igangsettingstillatelse for utvidelsen av Losby Gods eller av andre grunner ikke har byggestartet prosjektet innen utløpet av innvilget rammetillatelse for prosjektet.

Dersom kommunen ikke har fullfinansiert og vedtatt gjennomføring av tiltaket omfattet av rekkefølgebestemmelsen innen 10 år etter avtaleinngåelse, bortfaller kommunen rett til å kreve bidrag av utbygger.

## 6. TVIST

Dersom det skulle oppstå tvist mellom partene i forbindelse med forståelsen av utbyggingsavtalen, skal dette søkes løst ved minnelige forhandlinger. I motsatt fall bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Partene vedtar Nedre Romerike som verneeting.

Avtalen utferdiges i to likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Lørenskog, 01.06.2026

-----  
-----

-----

-----  
-----

-----

Lørenskog kommune  
Eiendom AS

Losby Gods

Org.nr 842566142  
957542778

Org.nr.