

Undertegnede Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby  
(i det følgende kaldet "Aalborg Kommune")

og medundertegnede Aalborg Havn A/S  
Langerak 19  
9220 Aalborg Øst  
  
(CVR. nr. 12473192)  
(i det følgende kaldet "Grundejeren")

21. november 2013

Sagsnr.:  
2013-44080

har d.d. indgået følgende

## **UDKAST**

### **BETINGET FRIVILLIG UDBYGNINGSAFTALE**

#### **1 Baggrund og formål**

- 1.1 Nærværende udbygningsaftale er indgået i forbindelse med den påtænkte vedtagelse af forslag til Lokalplan 1-2-109 "Nordhavnen, Havnegade, Nørresundby Midtby" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 1.023 for Nordhavnen i Nørresundby og i medfør af planlovens § 21b.
- 1.2 Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt følgende ejendomme:
  - matr. nr. 181c, Nørresundby Bygrunde
  - matr. nr. 181r, Nørresundby Bygrunde
  - matr. nr. 181af, Nørresundby Bygrunde
- 1.3 Forslaget til lokalplan 1-2-109 skaber rammerne for, at Nordhavnen kan omdannes til et område med blandede byfunktioner og rekreative opholdsarealer. Der kan ifølge forslaget til lokalplan opføres ny bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maks. 15.700 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen tænkes fordelt med ca. 1.040 m<sup>2</sup> dagligvarebutik, ca. 4.130 m<sup>2</sup> byggeri til kontorerhverv, butik og boliger, ca. 2.970 m<sup>2</sup> hotel/restaurant/konference og ca. 7.020 m<sup>2</sup> boliger.

I forbindelse med vedtagelsen af forslaget til lokalplan indgås der herved en frivillig udbygningsaftale med Grundejeren om finansiering af et nyt signalreguleret kryds mellem Havnegade og Østerbrogade samt ombygning af de tilstødende vejstrækninger, som skitseret på vedlagte bilag (bilag 1-2), idet udbygningen på Nordhavnen vil nødvendiggøre en krydsombygning og ombygning af Østerbrogade på strækningen fra Bro Landingen til Engvej for at opretholde en acceptabel trafikafvikling. Dette er særligt af trafiksikkerhedsmæssige hensyn, og den eksisterende, uregulerede fodgængerkrydsning udgør et problem i forhold til et forøget behov for fodgængerkrydsning som følge af de nye funktioner på Nordhavnen. De tilstødende strækninger skal ombygges grundet behov for svingbaner samt cykelsti, idet cyklister ved denne løsning ledes direkte ad Østerbrogade.

## **2 Finansiering af infrastrukturanlæg – etablering af signalreguleret kryds og ombygning af Østerbrogade/Havnegade**

- 2.1 I henhold til lokalplanforslaget skal vejadgang til lokalplanområdet ske fra Mellem Broerne og fra Havnegade, i princippet som vist på lokalplanens bilag 2. Mertrafikken som følge af udbygningen af lokalplanområdet vil nødvendiggøre etablering af et signalreguleret kryds ved krydset Østerbrogade/Havnegade samt ombygning af Østerbrogade på strækningen fra Brolandingen til Engvej, som beskrevet nedenfor i pkt. 2.2.
- 2.2. Der skal etableres et signalanlæg i krydset Østerbrogade/Havnegade samt ske ombygning af de tilstødende strækninger i overensstemmelse med vedlagte skitse (bilag 1-2).

I signalanlægget i krydset Østerbrogade/Havnegade etableres fra Østerbrogade Vest et ligeudspor og et højresvingsspor.

Fra Østerbrogade Vest etableres desuden en shunt for højresvingende cyklister mod Havnegade.

Fra Østerbrogade Øst skal etableres to ligeudspor samt et venstresvingsspor, mens der fra Havnegade etableres et højresvingsspor, idet det nuværende venstresvingsforbud bibeholdes. Der skal etableres en forskudt fodgængerovergang over krydssets vestlige ben, som illustreret på vedlagte skitse. (bilag 1).

Der skal etableres cykelsti langs Østerbrogades sydside fra Brolandingen til Engvej. Cykelstien skal etableres bagom det eksisterende busstoppested på Østerbrogades sydside - hvortil der derfor skal anlægges en perron. Cykelstien skal føres frem til stopstregen i krydset Østerbrogade/Engvej. På Østerbrogades nordside skal den nuværende cykelbane opgraderes til cykelsti.

Køresporsfordelingen mellem krydsene Østerbrogade/Havnegade og Østerbrogade/Engvej bibeholdes som i den nuværende udformning, men forskydes på en del af strækningen som følge af, at cykelstien langs Østerbrogade sydside føres helt frem til stopstregen i krydset Østerbrogade/Engvej.

- 2.3 Nærmere detailprojekt for de under pkt. 2.2 nævnte infrastrukturanlæg skal udarbejdes af et sagkyndigt rådgivende ingeniørfirma for Grundejerens regning i overensstemmelse med anvisninger fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Trafik & Veje, jfr. nedenfor pkt. 2.5. Aalborg Kommune indgår aftale med det rådgivende ingeniørfirma om projekteringsopgaven, og kan iværksætte udbud af tjenesteydelsen.

Det samlede detailprojekt for alle anlæg, jfr. pkt. 2.2, skal udarbejdes efter anvisning fra og godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, Trafik & Veje.

- 2.4 Grundejeren forpligter sig til at betale alle omkostninger til projekteringen af de infrastrukturanlæg, som er beskrevet ovenfor i pkt. 2.2. og på vedlagte skitse (bilag 1).
- 2.5 De samlede omkostninger til projektering og udførelse af infrastrukturanlæggene beskrevet i pkt. 2.2 forventes at beløbe sig til ca. 5,7 mio. kr., ekskl. moms. Hertil kommer udgifter til matrikulær berigtigelse, arealerhvervelse og ekspropriation. Omkostninger til arealerhvervelse og ekspropriation er således ikke medtaget i ovennævnte overslag.

Aalborg Kommune tager forbehold for ovennævnte overslag for udgifterne til projektering og

anlæg, da det er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt. Detailprojektering og myndighedsbehandling kan afdække yderligere geometriske, arealmæssige og signaltekniske krav.

- 2.6. Anlægsarbejdet med etablering af infrastrukturanlæggene beskrevet under pkt. 2.2. udføres med Aalborg Kommune som bygherre. Aalborg Kommune kan lade arbejdet udføre efter udbud.
- 2.7. Grundejeren forpligter sig til at betale alle former for udgifter til etablering af infrastrukturanlæggene, herunder til projekteringen, jfr. pkt. 2.3, og udførelsen/anlægget af infrastrukturanlæggene, jfr. pkt. 2.2, samt ekspropriation af arealer (arealerhvervelse) og matrikulær berigtigelse heraf, jfr. pkt. 5.1-5.5.

Udgifterne opgøres af Aalborg Kommune, som løbende fremsender krav om betaling til Grundejeren med tilhørende dokumentation for udgifterne. Grundejeren skal betale samtlige udgifter på anfordring fra Aalborg Kommune.

- 2.8 Aalborg Kommune kan stille krav om en bankgaranti på anfordringsvilkår til sikkerhed for betaling af de samlede anslåede udgifter. Garantibeløbet fastsættes på grundlag af kommunens skøn over udgifterne, jfr. ovenfor pkt. 2.5. Bankgarantien må ikke være tidsbegrænset. Garantierklæringens formulering skal godkendes af Aalborg Kommune, og den originale bankgaranti skal herefter sendes til Aalborg Kommune, inden projekteringen af infrastrukturanlæggene iværksættes.

### **3. Tidsplan**

- 3.1 For at sikre en hensigtsmæssig projektering, udførelse og færdiggørelse af alle arbejder, aftaler parterne en tidsplan herfor, inden projekteringen iværksættes. Det forventes, at infrastrukturanlæggene skal udføres i 2015, idet infrastrukturanlæggene skal etableres forud for ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor lokalplan 1-2-109 "Nordhavnen, Havnegade, Nørresundby Midtby". Tidsplanen vil dog afhænge af planerne for virkeliggørelse af lokalplanen.

### **4. Afleveringsforretning og udbedring af mangler**

- 4.1 Forud for anlægsarbejdets færdiggørelse skal der aftales tidspunkt for afleveringsforretning med entreprenøren, som skal gennemføres umiddelbart efter arbejdets færdiggørelse.
- 4.2 Aalborg Kommune skal efter arbejdets afslutning godkende, at infrastrukturanlæggene beskrevet i pkt. 2.2. er udført korrekt og forskriftsmæssigt i henhold til det godkendte projekt.
- 4.3 Eventuelle mangler konstateret ved afleveringen skal udbedres for Grundejerens regning - ligesom øvrige omkostninger til etablering af infrastrukturanlæggene, jfr. ovenfor pkt. 2.7.

### **5. Matrikulære forhold, ekspropriation og friholdelseserklæring**

- 5.1 Etableringen af infrastrukturanlæggene beskrevet i pkt. 2.2. vil indebære, at der efterfølgende skal ske ændringer af de matrikulære forhold, herunder ske udvidelse af det. off. vejareal, som skal berigtiges af en landinspektør.
- 5.2 De matrikulære ændringer skal foretages for Grundejerens regning af en landinspektør, som Aalborg Kommune vælger. De matrikulære ændringer skal foretages i overensstemmelse med krav og anvisninger fra Vejmyndigheden.

- 5.3 Alle udgifter til berigtigelsen af de matrikulære ændringer, herunder udgifter til landinspektør og Geodatastyrelsen, skal betales af Grundejeren, som anført ovenfor, jfr. pkt. 2.7.
- 5.4 Det forventes at blive nødvendigt at ekspropriere areal (foreløbigt anslået ca. 350 m<sup>2</sup>) af ejendommen matr. nr. 181d, Nørresundby Bygrunde til udvidelse af det offentlige vejareal langs sydsiden af Østerbrogade i forbindelse med etableringen af infrastrukturanlæggene. Samtlige udgifter til arealerhvervelse og ekspropriation heraf skal ligeledes afholdes af Grundejeren, som anført ovenfor i pkt. 2.7.
- 5.5 Grundejeren erklærer i forbindelse hermed herved at ville friholde Aalborg Kommune for samtlige omkostninger og ethvert krav som følge af denne ekspropriation. Friholdelsen omfatter ethvert økonomisk krav, herunder erstatningskrav som følge af ekspropriationen, rettet mod Aalborg Kommune i medfør af lov om offentlige veje eller på andet retsgrundlag. Friholdelsen omfatter enhver udgift til rettigheds- og arealerhvervelse og øvrige erstatningskrav. Endvidere omfatter friholdelsen udgifter og omkostninger af enhver art, som Aalborg Kommune påføres i forbindelse med sagen, eksempelvis til sagkyndig bistand (landinspektør mv.), udgifter ved taksationer samt udgifter til eventuelle søgsmål vedr. ekspropriationen og erstatningens fastsættelse mv., herunder udgifter til advokatbistand til sagens behandling ved domstolene. Grundejeren forpligter sig til at betale alle former for udgifter og omkostninger straks efter påkrav fra Aalborg Kommune, som anført ovenfor i pkt. 2.7.

## **6. Ejerskab til infrastrukturanlæg**

- 6.1 Aalborg Kommune ejer de under pkt. 2.2 nævnte infrastrukturanlæg gennem hele projekt- og etableringsprocessen samt efter færdiggørelsen af anlæggene.
- 6.2 Aalborg Kommune forestår derfor også den fremtidige drift, vedligeholdelse og fornyelse af det offentlige vejanlæg (off. vejareal).

## **7. Betingelser**

- 7.1 Nærværende aftale er fra begge parter side betinget af,

at nærværende aftale godkendes af Aalborg Byråd i forbindelse med den endelige vedtagelse af forslag til Lokalplan 1-2-109 "Nordhavnen, Havnegade, Nørresundby Midtby" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 1.023 for Nordhavnen i Nørresundby, og

at forslag til Lokalplan 1-2-109 "Nordhavnen, Havnegade, Nørresundby Midtby" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 1.023 for Nordhavnen i Nørresundby vedtages endeligt af Aalborg Byråd, og at klagefristen til Natur- og Miljøklagenævnet og domstolene er udløbet uden, at lokalplan og kommuneplantillæg er påklaget, alternativt, at Natur- og Miljøklagenævnet og domstolene ikke tilsidesætter planerne.

- 7.2 Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolen afgørelse om ophævelse af planerne, ophæves nærværende aftale mellem parterne i sin helhed. Træffer klageinstansen afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, skal der optages forhandlinger mellem parterne med henblik på afklaring af, om aftalen skal ændres eller kan opretholdes (delvist).

## **8. Tvister - Voldgift**

- 8.1 Eventuelle tvister skal søges løst ved konstruktiv forhandling.

- 8.2 Hvis parterne ikke kan løse en konflikt ved forhandling mellem sig, skal tvisten afgøres endeligt ved voldgift.
- 8.3 Enhver af parterne er berettiget til at kræve tvisten afgjort endeligt ved voldgift i henhold til lov om voldgift og Dansk Voldgiftsinstituts til enhver tid gældende regler. Voldgiftsrettens hjemsted er Aalborg, og tvister skal bedømmes efter dansk ret. Sagen skal afgøres af en voldgiftsdommer, som udpeges af Det Danske Voldgiftsinstitut.
- 8.4 Såfremt der konstateres uoverensstemmelse mellem nærværende aftale og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen (lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg), går planernes bestemmelser forud for bestemmelserne i nærværende aftale.

## **9. Diverse – transport af rettigheder/forpligtelser og tinglysning**

- 9.1 Grundejeren er alene berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende aftale til en erhverver af ejendommene matr. nr. 181c, matr. nr. 181r og matr. nr. 181af, Nørresundby Bygrunde med Aalborg Kommunes forudgående skriftlige samtykke. Det vil være en betingelse for Aalborg Kommunes samtykke, at den nye ejer ved et tillæg tiltræder nærværende aftale uden forbehold.
- 9.2 Aalborg Kommune er berettiget til at lade nærværende aftale tinglyse servitutstiftende som bindende for de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr. nr. 181c, matr. nr. 181r og matr. nr. 181af, Nørresundby Bygrunde og parceller, som udstykkes herfra, med bedst mulig prioritetsstilling, og med Aalborg Kommune som påtaleberettiget. Grundejeren er forpligtet til på anfordring fra Aalborg Kommune at underskrive fuldmagter og alle øvrige dokumenter i forbindelse hermed.

## **10. Offentliggørelse og aktindsigt**

- 10.1 Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens regler i forbindelse med fremlæggelse, godkendelse og bekendtgørelse af forslag til og endelig Lokalplan 1-2-109 "Nordhavnen, Havnegade, Nørresundby Midtby" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 1.023. Aftalen er tillige omfattet af forvaltningslovens og offentlighedslovens regler om aktindsigt.

### **Underskrifter.**

For Aalborg Kommune:

d. / 2013  
\_\_\_\_\_  
STED DATO UNDERSKRIFT

For Grundejeren:

P.v.a. Aalborg Havn A/S  
(CVR. nr. 12473192)

d. / 2013  
\_\_\_\_\_  
STED DATO UNDERSKRIFT

**Bilag:**

- Bilag 1: Foreløbigt rids (ortofoto) med skitse af nye infrastrukturanlæg af 14.11.2013 fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Trafik & Veje
- Bilag 2: Skitse af 14.11.2013 fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Trafik & Veje med projekt for nye infrastrukturanlæg ved Østerbrogade på strækningen fra Brolanding – Engvej

UDKAST