

Undertegnede Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
(i det følgende kaldet Aalborg Kommune)

og medundertegnede Dansk Projektpartner A/S
Nibevej 2 A
9200 Aalborg SV
(CVR. nr. 19270971)
som ejer af matr. nr. 5adq, Aalborg Markjorder
(i det følgende kaldet "Grundejeren")

30. januar 2014

Sagsnr.:
2013-31305
Dok.nr.:

har d.d. indgået følgende

Init.: NTA/ CPP
EAN nr.:
5798003743059

Send så vidt muligt
elektronisk post til
Aalborg Kommune

BETINGET FRIVILLIG UDBYGNINGSAFTALE

1 Baggrund, lokalplaner og fordeling af udgifter til infrastrukturanlæg

- 1.1 Nærværende aftale er indgået i forbindelse med den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag nr. 1-4-109 "Værtsarealet, Beddingen, Østre Havn, Øgadekvarteret" og i medfør af planlovens § 21 b.
- 1.2 Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt følgende ejendomme:
- matr. nr. 5adq, Aalborg Markjorder.
- 1.3 Forslag til lokalplan 1-4-109 omfatter en del af det tidligere værftsareal umiddelbart øst for indsejlingen til Østre Havnebassin. Det afgrænses mod nord af Limfjorden, mod øst af Beddingen og mod syd af et nyopført ungdomsboligbyggeri (Plusbolig). Lokalplanen vil muliggøre en udbygning med 6.500 m² boliger i området.
- 1.4 Syd for området omfattet af forslag til lokalplan 1-4-109, på et areal (matr. nr. 5ads, 5bb, 5gf, 102a, Aalborg Markjorder) ejet af Kommanditaktieselskabet Østre Havn (CVR-nr 25628985), er der også en ny lokalplan (1-4-108) på vej, som skal muliggøre en udbygning med 28.000-31.000 m² etageareal, fortrinsvist boliger. Der er desuden i allerede vedtagne lokalplaner i tilknytning til Gasværksvej betydelige uudnyttede muligheder for nybyggeri, fortrinsvist erhverv. Tilsammen vil virkeliggørelsen og udnyttelse af byggemulighederne i de 2 lokalplaner (lokalplan 1-4-108 og lokalplan 1-4-109) samt byggemulighederne i allerede vedtagne lokalplaner medføre behov for ombygning af krydset Nyhavnsgade / Gas-

værksvej / Skibsbyggerivej for at opretholde en acceptabel trafikafvikling.

1.5 Da ombygningen af krydset Nyhavnsgade / Gasværksvej / Skibsbyggerivej er nødvendig for at virkeliggøre planlægningen for de to områder, ledsages begge lokalplaner af en frivillig udbygningsaftale, som fastlægger en fordeling af udgifterne til det pågældende infrastrukturanlæg mellem Aalborg Kommune og de 2 grundejere, henholdsvis Dansk Projektpartner A/S (lokalplan 1-4-109) og Kommanditaktieselskabet Østre Havn (lokalplan 1-4-108).

1.6 Begge lokalplaner vil muliggøre opførelse af et nærmere angivet antal etagemeter til boliger, men fastlægger ikke boligstørrelser eller boligantal. Som følge heraf anvendes forholdet mellem det planlagte etageareal i de to lokalplaner (lokalplan 1-4-108 og lokalplan 1-4-109) som fordelingsnøgle i udgiftsfordelingen for så vidt angår de to grundejeres andel:

Planlagt byggemulighed lokalplan 1-4-108 (udkast):	28.000-31.000 m ² .
Planlagt byggemulighed lokalplan 1-4-109 (forslag):	<u>6.500 m².</u>
Samlet byggemulighed i de to lokalplaner:	34.500-37.500 m ²

På baggrund heraf fordeles de samlede udgifter mellem Aalborg Kommune og de 2 grundejere, henholdsvis Dansk Projektpartner A/S (lokalplan 1-4-109) og Kommanditaktieselskabet Østre Havn (lokalplan 1-4-108) således:

- Aalborg Kommunes andel udgør 50 %,
- andelen, som ejeren af området omfattet af lokalplan 1-4-108 (Kommanditaktieselskabet Østre Havn) skal afholde, kan foreløbigt fastsættes til 41-42 %, og
- den resterende andel, som skal afholdes af ejeren af området omfattet af lokalplan 1-4-109 (Dansk Projektpartner A/S), kan foreløbigt fastsættes til 8-9 %.

1.7 Den endelige fordelingsnøgle for udgifterne til infrastrukturanlægget mv. fastlægges af Aalborg Kommune på grundlag af etagearealet i de endelige lokalplaner (lokalplan 1-4-108 og lokalplan 1-4-109), når disse er vedtaget endeligt af Aalborg Byråd.

2 Infrastrukturanlæg **– ombygning og udvidelse af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej**

2.1 Udbygningen af områderne omfattet af de 2 lokalplaner (lokalplan 1-4-108 og lokalplan 1-4-109) kan alene ske, såfremt der gennemføres en ombygning og udvidelse af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej, som muliggør en acceptabel trafikafvikling.

2.2. Nærværende udbygningsaftale omfatter en ombygning og udvidelse af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej, som vist på vedlagte foreløbige rids af 26.09.2013 fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Trafik & Veje (bilag 1). Aalborg Kommune understreger i forbindelse hermed, at dette bilag alene er en principkitse med principiel udformning af vejanlægget.

Hermed følger en nærmere beskrivelse af ombygningen og udvidelse af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej:

- Der skal etableres bundne venstresving for begge Nyhavnsgades tilfarter. I den forbindelse skal der etableres skilleheller, jfr. vejreglerne, hvilket medfører en udvidelse af vejarealet.
- Der skal etableres venstresvingpile for sideretningerne (Gasværksvej og Skibsbyggerivej).
- Der skal etableres sporudvidelser i to tilfarter, hhv. Gasværksvej-tilfarten og Nyhavnsgade Ø-tilfarten. På Gasværksvej-tilfarten er der behov for ét ekstra spor, således at der opnås 1 venstresvingsspor, 1 ligeudspor og 1 højresvingsspor. På tilfarten Nyhavnsgade Ø tilføjes ét ekstra spor, således at der opnås 1 venstresvingsspor, 2 ligeudspor og 1 højresvingsspor. Se bilag 1.
- Der skal desuden ske ændringer i afmærkningen i forhold til eksisterende forhold, ligesom signalmateriel og –programmer skal tilpasses den fremtidige geometri, jfr. vejreglerne samt kapacitetsforhold.
- Afvikling af trafikken i krydset kan bevirke behov for en forlængelse af svingbaner, hvilket først afklares i forbindelse med detailprojektering, herunder redegørelse for kapacitet og afvikling i krydset. En evt. forlængelse af svingbaner fremgår således ikke af bilag 1.

Der tages forbehold for justeringer af det trafikale projekt i forbindelse med detailprojektering og myndighedsbehandling.

- 2.3 Nærmere detailprojekt for venstresvingbanen skal udarbejdes af et sagkyndigt rådgivende ingeniørfirma i overensstemmelse med aftale med og efter anvisninger fra Aalborg Kommune, Trafik & Veje, jfr. nedenfor pkt. 2.5. Aalborg Kommune vælger rådgiveren, der skal udarbejde projektet for infrastruktur anlægget. Udgifterne til udarbejdelse af detailprojektet skal betales af Aalborg Kommune og grundejerne, jfr. ovenfor pkt. 1.6. og nedenfor pkt. 2.4 og 2.8.

Aalborg Kommune vil således for kommunens og grundejernes regning lade udarbejde et detailprojekt for det samlede anlæg med ombygningen og udvidelse af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej, jfr. principskitzen (Bilag 1). Anlægget skal dimensioneres i henhold til vejreglerne. Endelige dimensioner og udformning af et detailprojekt skal afklares med Aalborg Kommune, Trafik & Veje.

Projektet for ombygningen af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej skal godkendes af Aalborg Kommune, Trafik & Veje.

- 2.4 Grundejeren forpligter sig på baggrund heraf til at betale en andel på 8-9 % af alle former for udgifter til etablering af infrastruktur anlægget, herunder til projekteringen, jfr. pkt. 2.3, udførelsen af ombygningen og udvidelsen af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej, jfr. pkt. 2.2, matrikulær berigtigelse heraf, jfr. pkt. 5.1-5.2 samt ekspropriation af arealer mv. hertil, jfr. pkt. 5.4-5.5.

2.5 De samlede omkostninger til projektering og udførelse af infrastrukturanlægget, som beskrevet i pkt. 2.2-2.3, forventes at beløbe sig til maks. 3 mio. kr., ekskl. moms. Hertil kommer udgifter til matrikulær berigtigelse og ekspropriation, jfr. nedenfor pkt. 5. Aalborg Kommune tager forbehold for dette overslag, da det er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt. Detailprojektering og myndighedsbehandling kan afdække yderligere geometriske og signaltekniske krav.

2.6. Anlægsarbejdet med etablering af ombygningen og udvidelsen af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej forestås af Aalborg Kommune.

Anlægsprojektet udføres i marken, når Aalborg Kommune vurderer, at der er behov herfor, dvs. når der sker en begyndende realisering af de 2 lokalplaner (lokalplan 1-4-108 og lokalplan 1-4-109).

Anlægget kan først iværksættes, når der foreligger endelig godkendelse af detailprojekt og tidsplan for det samlede projekt fra Aalborg Kommune, Trafik & Veje.

2.7 Arbejderne skal tilrettelægges og udføres efter Aalborg Kommunes krav og anvisninger og i overensstemmelse med de krav og anvisninger, som stilles af øvrige relevante myndigheder, herunder Politiet.

Aalborg Kommune vælger entreprenøren, der skal udføre infrastrukturanlægget. Aalborg Kommune er berettiget til udbyde anlægsarbejderne og vil føre tilsyn med arbejdets udførelse i anlægsperioden.

2.8 Alle udgifter, jfr. ovenfor pkt. 2.4, opgøres løbende af Aalborg Kommune, Trafik & Veje, som fremsender krav om betaling til Grundejeren med tilhørende dokumentation for udgifterne. Grundejeren skal på anfordring straks betale kravene fra Aalborg Kommune til dækning af de afholdte udgifter.

3. Betalingsgaranti

3.1 Grundejeren skal inden forslag til lokalplan 1-4-109 indstilles til endelig godkendelse stille en betalingsgaranti på anfordringsvilkår udstedt af et pengeinstitut til sikkerhed for betaling af de anslåede samlede udgifter til etablering af infrastrukturanlægget, jfr. pkt. 2.4. Garantibeløbets størrelse fastsættes af Aalborg Kommune. Betalingsgarantien skal være gyldig indtil videre (uden tidsbegrænsning). Aalborg Kommune skal godkende garantierklæringens formulering, og den originale betalingsgaranti skal herefter straks sendes til Aalborg Kommune.

3.2 Nærværende aftale er betinget af, at Grundejeren stiller ovennævnte betalingsgaranti, som godkendes af Aalborg Kommune.

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, Trafik & Veje skal efter arbejdets afslutning godkende, at ombygningen og udvidelsen af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej er udført korrekt og forskriftmæssigt i henhold til det godkendte projekt.
- 4.3 Eventuelle mangler konstateret ved afleveringen skal udbedres, og evt. yderligere udgifter hertil skal fordeles som de øvrige omkostninger til etablering af infrastrukturanlægget, jfr. ovenfor pkt. 1.6 og 2.4.

5. Matrikulære forhold, ekspropriation og friholdeserklæring

- 5.1 Ombygningen og udvidelsen af krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/ Skibsbyggerivej 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 af en landinspektør, som Aalborg Kommune vælger, i overensstemmelse med efter krav og anvisninger fra Vejmyndigheden.
- 5.3 Alle udgifter til berigtigelsen af de matrikulære ændringer, herunder udgifter til landinspektør og Geodatastyrelsen, skal betales af Aalborg Kommune og grundejerne, som anført ovenfor, jfr. pkt. 1.6, 2.4 og pkt. 2.8.
- 5.4 Det forventes at blive nødvendigt at ekspropriere arealer omkring krydset Nyhavnsgade/Gasværksvej/Skibsbyggerivej til udvidelse af det offentlige vejareal i forbindelse med etableringen af infrastrukturanlægget. Samtlige udgifter hertil skal ligeledes afholdes af Aalborg Kommune og grundejerne, som anført ovenfor i pkt. 1.6 og 2.4.
- 5.5 Grundejeren erklærer i forbindelse hermed herved at ville friholde Aalborg Kommune for grundejerens andel af omkostningerne og ethvert krav som følge af denne ekspropriation. Der henvises i forbindelse hermed til fordelingsnøglen i pkt. 1.6 ovenfor. Friholdelsen omfatter ethvert økonomisk krav, herunder erstatningskrav som følge af ekspropriationen, rettet mod Aalborg Kommune i medfør af lov om offentlige veje, planloven 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, erstatningens fastsættelse mv., herunder udgifter til advokatbistand til sagens behandling ved domstolene. Grundejeren forpligter sig til at betale alle former for omkostninger straks efter påkrav fra Aalborg Kommune, som anført ovenfor i pkt. 2.8.

6. Ejerskab til infrastrukturanlægget

- 6.1 Aalborg Kommune ejer det under pkt. 2 nævnte infrastrukturanlæg gennem hele projekt- og etableringsprocessen samt efter færdiggørelsen af anlægget.

6.2 Aalborg Kommune forestår derfor også den fremtidige drift, vedligeholdelse og fornyelse af det offentlige vejanlæg (off. vejareal)

7. Misligholdelse

7.1 I tilfælde af misligholdelse påhviler det den misligholdende part at foretage afhjælpning uden ophold i overensstemmelse med aftalegrundlaget. Den misligholdende part skal uden ophold meddele den anden part, hvorledes misligholdelsen planlægges afhjulpet.

7.2 I tilfælde af væsentlig misligholdelse er modparten berettiget til at ophæve aftalen og til at kræve erstatning for ethvert tab, som er forbundet med misligholdelsen efter dansk rets almindelige regler.

8. Betingelser

8.1 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 1-4-109 "Værtsarealet, Beddingen, Østre Havn, Øgadekvarteret",

at lokalplan 1-4-109 "Værtsarealet, Beddingen, Østre Havn, Øgadekvarteret" vedtages endeligt af Aalborg Byråd, og 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, og

at Grundejeren inden lokalplanens godkendelse stiller en betalingsgaranti overfor Aalborg Kommune i overensstemmelse med pkt. 3 i nærværende aftale, som kan godkendes af Aalborg Kommune.

8.2 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 oprettholdes (delvist), idet aftalen alene kan ophæves helt eller delvist af en part, såfremt der foreligger ændringer af planen, der er væsentlige for den pågældende part.

9. Tvister

9.1 Eventuelle tvister skal søges løst ved konstruktiv forhandling.

9.2 Hvis parterne ikke kan løse en konflikt ved forhandling, skal tvisten afgøres endeligt ved domstolene med Retten i Aalborg som værneting.

9.3 Såfremt der konstateres uoverensstemmelse mellem nærværende aftale og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen (lokalplanforslaget og forslag

til kommuneplantillæg), går planernes bestemmelser forud for bestemmelserne i nærværende aftale.

10. Diverse – transport og tinglysning

- 10.1 Grundejeren er alene berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende aftale til en erhverver af ejendommen matr. nr. 5adq, Aalborg Markjorder med Aalborg Kommunes forudgående skriftlige samtykke. Det vil være en betingelse for Aalborg Kommunes samtykke, at den nye ejer tiltræder nærværende aftale uden forbehold.
- 10.2 Aalborg Kommune er berettiget til at lade nærværende aftale tinglyse servitutstiftende som bindende for den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 5adq, Aalborg Markjorder (og parceller, som udstykes herfra) med bedst mulig prioritetsstilling og med Aalborg Kommune som påtaleberettiget. Grundejeren meddeler ved sin underskrift på nærværende aftale Aalborg Kommune endelig og uigenkaldelig fuldmagt til ensidigt at underskrive og tinglyse servitut på ejendommen herom. Grundejeren er desuden forpligtet til på anfordring fra Aalborg Kommune at underskrive fuldmagter og alle øvrige dokumenter med henblik på tinglysning af servitutstiftende bestemmelser herom.

11 Offentliggørelse og aktindsigt

- 11.1 Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens regler i forbindelse med fremlæggelse, godkendelse og bekendtgørelse af forslag til og endelig lokalplan 1-4-109 "Værtsarealet, Beddingen, Østre Havn, Øgadekvarteret". Aftalen er tillige omfattet af forvaltningslovens og offentlighedslovens regler om aktindsigt.

Bilag:

- Bilag 1: Foreløbigt rids af 26.09.2013 – skitseprojekt "Gasværksvej-Nyhavnsgade, udvidelse af svingbaner" fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Trafik & Veje.

Underskrifter.

For Aalborg Kommune:

_____ d. / 2014
STED DATO UNDERSKRIFT

For Grundejeren:

P.v.a. Dansk Projektpartner A/S
Nibevej 2 A
9200 Aalborg SV
(CVR. nr. 19270971)

Aalborg

d. 7 / 4 2014

JS

STED

DATO

UNDERSKRIFT

Jesper Skovsgaard

Direktør

Vossvej 27

9000 Aalborg