

Mellem undertegnede

**Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby**

(i det følgende kaldet Aalborg Kommune)

og medundertegnede ejere
af følgende ejendom:

8. august 2017

matr. nr. 9e, Romdrup By, Romdrup

sagsnr. 2016-070736

**Carl Voldbjerg og Anders Voldbjerg
Romdrupvej 88 Romdrupvej 98
9270 Klarup 9270 Klarup**

samt

MJOM K/S (CVR nr. 35409181)
som optionshaver

(i det følgende kaldet "Grundejeren")

er der d.d. indgået følgende

UDKAST - BETINGET FRIVILLIG UDBYGNINGSAFTALE

1 Baggrund

- 1.1 Nærværende aftale er indgået i forbindelse med den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan 7-1-107 "Boliger, Sønderhaven, Klarup" og i medfør af planlovens § 21 b.
- 1.2 Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt følgende ejendomme:
 - matr. nr. 9e, Romdrup by, Romdrup samt matr. nr. 8a, 8fz og 8ah, Romdrup by, Romdrup.
- 1.3 Lokalplanen har til formål at etablere et nyt attraktivt parcelhuskvarter i sydlig forlængelse af Kærhavegårdvej og Kærhavebakken i den vestlige del af Klarup. Lokalplanen udgør den 6. – og foreløbigt sidste - etape af boligudbygningen i Klarups periferi mod vest. De første etaper ligger nord for lokalplanområdet og omfatter en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanens primære formål er således at muliggøre anvendelsen af området til åben-lav boligbebyggelse med god adgang til forskellige typer fælles opholdsarealer. Vejbetjeningen af lokalplanområdet skal ske fra via Sønderkæret og Kærhavegårdvej. Nærværende udbygningsaftale omfatter etableringen af

Sønderkærets udvidelse frem til tilslutningen til stamvejen a-b-c samt etablering af en sideudvidelse af krydset Sønderkæret/Klarupvej, så der kan etableres et prioriteret kryds med et venstresvingsspor mod Sønderkæret.

- 1.4 I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til lokalplan er der indgået nærværende aftale med Grundejeren om finansiering og udførelse af udvidelsen af den offentlige vej Sønderkæret og en sideudvidelse af krydset Sønderkæret/Klarupvej med et nyt kanaliseringsanlæg og et venstresvingsspor mod Sønderkæret.

2 Infrastrukturanlæg – etablering af vejudvidelse og prioriteret kryds med svingbane

- 2.1. Ifølge lokalplanen skal vejadgangen til det nye boligområde Sønderhaven i lokalplanens delområde A, der er ejet af Grundejeren, ske fra Sønderkæret og Klarupvej, som vist på lokalplanens bilag 2.

Som følge af den øgede trafikmængde til lokalplanområdet skal der foretages en udvidelse af Sønderkæret frem til tilslutningen til stamvejen a-b-c samt etablering af en sideudvidelse af krydset Sønderkæret/Klarupvej, så der kan etableres et prioriteret kryds med et venstresvingsspor mod Sønderkæret.

COWI A/S har udarbejdet et teknisk notat om udvidelse af Sønderkæret, dateret 15.11.2016, med en situationsplan (bilag 1) for det nye vejanlæg på Sønderkæret og Klarupvej, som viser, hvorledes den nye adgangsvej til lokalplanområdet og kanaliseringsanlægget med venstrebanen på Klarupvej skal udformes. Herudover er udarbejdet kortbilag af 15.11.2016 fra landinspektørfirmaet K. Ravn Christensen v/ Lone Larsen ApS (bilag 2), der viser hvilke arealer, der skal afstås til det offentlige vejareal i forbindelse med udvidelsen af vejen Sønderkæret.

- 2.2. Nærværende udbygningsaftale omfatter således etablering af følgende anlæg, som vist på vedlagte situationsplan fra COWI A/S (bilag 1):

- En udvidelse af den offentlige vej Sønderkæret, som omfatter en udvidelse og en forlængelse af det allerede eksisterende vejanlæg. Sønderkæret forlænges ca. 360 m og udvides på hele strækningen fra 3 til 7 m, som vist på indtegnede tværsnit på situationsplanen af 15.11.2016 (bilag 1). Rabatter skal være 2 m bredde målt fra bagkant kørebane.
- Der tilsluttes en ny sidevej til Sønderkæret til den kommende udstykning af området. De interne veje i det nye boligområde og i det allerede eksisterende parcelhuskvarter vil være private fællesveje. Den eksisterende skiltning for indsnævring af kørebane og byzone-tavler flyttes samtidig frem til syd for den nye sidevejstilslutning. På sidevejen udføres højtænder og striber.
- Krydset Sønderkæret/Klarupvej sideudvides i begge sider, så der kan etableres et prioriteret kryds, med et venstresvingsspor mod Sønderkæret. Geometrisk skal krydset tilpasses den eksisterende dobbeltrettede cykelsti. Tværprofilen for Klarupvej i krydsområdet skal være to gennemfartsspor á 3.0 m samt et venstresvingsspor á 3.0 m. samt rabatter og to-sporet cykelsti som eksisterende Klarupvej. De eksisterende byzonetavler ved indkørslen til Sønderkæret bibeholdes.

- 2.3 Detailprojekt for anlæggene anført i pkt. 2.2. skal udarbejdes af et sagkyndigt rådgivende ingeniørfirma for Grundejerens regning. Detailprojektet skal udarbejdes i overensstemmelse med krav og anvisninger fra Aalborg Kommune, og detailprojektet skal være godkendt af Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Trafik & Veje (Vejmyndigheden) inden udførelsen, jfr. nedenfor pkt. 2.5-2.6. Udgifterne til udarbejdelse af detailprojektet skal betales direkte af Grundejeren, og er Aalborg Kommune uvedkommende.

- 2.4 Grundejerens forpligter sig til at betale 100 % af alle omkostninger til projektering og efterfølgende udførelse/anlæg af de infrastrukturanlæg, som er anført i pkt. 2.2. Grundejerens skal desuden afholde alle udgifter til nødvendig arealerhvervelse til infrastrukturanlæggene samt nødvendig rettighedserhvervelse/servitutpålæg samt efterfølgende matrikulær berigtigelse af anlæggene, jfr. nedenfor pkt. 4.1-4.3.
- 2.5 Etablering af anlæggene skal ske i overensstemmelse med krav fra Aalborg Kommune og i overensstemmelse med lokalplan 7-1-107 "Boliger, Sønderhaven, Klarup". Etableringen af anlæggene anført i pkt. 2.2. skal være færdiggjort og godkendt af Aalborg Kommune inden ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor delområde A i lokalplan 7-1-107 "Boliger, Sønderhaven, Klarup".
- 2.6 Udførelsen af infrastrukturanlæggene anført i punkt 2.2 skal forestås af Grundejerens som bygherre efter nærmere aftale med Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Trafik & Veje. Grundejerens er forpligtet til at indhente tilbud på eller udbyde anlægsarbejderne i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning for kommuner, herunder tilbudsloven/udbudsloven. Aalborg Kommune skal have godkendt detailprojektet for alle anlæg og tidsplanen for etableringen heraf, inden udførelsen må iværksættes. I udførelsesfasen skal Grundejerens som bygherre føre tilsyn med arbejdets udførelse. Under udførelsen af anlægsarbejderne er Aalborg Kommune desuden berettiget til at føre kontroltilsyn.
- 2.7 Når udførelsen af anlæggene er færdiggjort, skal Grundejerens med mindst 1 uges varsel skriftligt indkalde Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Trafik & Veje til en afleveringsforretning med deltagelse af entreprenøren på stedet. Eventuelle konstaterede mangler på afleveringsforretningen skal udbedres for Grundejerens regning. Grundejerens skal efter afleveringsforretningen straks drage omsorg for, at den garanti, som entreprenøren skal stille overfor bygherren i henhold til §6 i AB92, i stedet bliver stillet overfor Aalborg Kommune som bygherre. Alternativt skal garantien transporteres til Aalborg Kommune og garanten skal notere transporten.
- 2.8 De samlede omkostninger til projektering og udførelse af infrastrukturanlæggene beskrevet i pkt. 2.2 samt den efterfølgende matrikulære berigtigelse ved landinspektør mv., jfr. nedenfor pkt. 4.1-4.3, er foreløbigt anslået til at beløbe sig til ca. 600.000 kr., ekskl. moms.
- Aalborg Kommune tager forbehold for ovennævnte overslag for udgifterne til projektering og anlæg, da det bl.a. er udarbejdet på baggrund af en principskitse. Detailprojektering og myndighedsbehandling kan afdække yderligere geometriske og arealmæssige krav.
- 2.9 Aalborg Kommune er berettiget til at lade såvel projekteringen som udførelsen af infrastrukturanlæggene mv. udføre for Grundejerens regning, såfremt Grundejerens ikke straks efterkommer påbud herom, jfr. pkt. 2.6. Grundejerens skal på anfordring straks betale eventuelle krav fra Aalborg Kommune til dækning af afholdte udgifter til projektering og etablering af infrastrukturanlæggene anført i pkt. 2.2 samt efterfølgende matrikulær berigtigelse heraf, jfr. nedenfor pkt. 4.1-4.3.
- 2.10 Grundejerens skal inden forslag til lokalplan 7-1-107 indstilles til endelig godkendelse stille en betalingsgaranti på anfordringsvilkår udstedt af et pengeinstitut overfor Aalborg Kommune til sikkerhed for betaling af de anslåede samlede udgifter til projektering, etablering og efterfølgende matrikulær berigtigelse mv. af infrastrukturanlæggene, jfr. pkt. 2.2. Garantibeløbets størrelse fastsættes af Aalborg Kommune, jfr. pkt. 2.8. Betalingsgarantien skal være gyldig indtil videre (uden tidsbegrænsning). Garantien skal godkendes af og være Aalborg Kommune i hænde, inden lokalplanforslag 7-1-107 indstilles til endelig godkendelse. Betalingsgarantien frigives af Aalborg Kommune, når etableringen af anlæggene er færdiggjort, evt. mangler er udbedret og anlæggene er godkendt af Aalborg Kommune, samt når entreprenørgarantien i henhold til §6 i AB92 er blevet stillet overfor Aalborg Kommune, jfr. ovenfor pkt. 2.7.

3. Tidsplan

- 3.1 For at sikre en hensigtsmæssig projektering, udførelse og færdiggørelse af alle arbejder, aftaler parterne en tidsplan inden projekteringen iværksættes. Etablering af anlæggene anført i pkt. 2.2. skal være færdiggjort inden ibrugtagning af bebyggelse indenfor delområde A i lokalplan 7-1-107. Tidsplanen vil således afhænge af planerne for virkeliggørelse af lokalplanen. Udførelsen af infrastrukturanlæggene har en forventet varighed på ca. 1 måned.

4. Arealafståelse, oversigtsservitut og matrikulære forhold

- 4.1 Det i pkt. 2.2 nævnte infrastrukturanlæg med udvidelse af den offentlige vej Sønderkæret forudsætter, at der skal afstås et areal på ca. 1.258 m² af matr. nr. 11d, Romdrup by, Romdrup, beliggende vest for Sønderkæret og ca. 342 m² af matr. nr. 8bb, Romdrup by, Romdrup til det offentlige vejareal Sønderkæret. Der henvises i forbindelse hermed til kortbilag af 15.11.2016 fra landinspektørfirmaet K. Ravn Christensen v/ Lone Larsen ApS (bilag 2), der viser hvilke arealer, der skal afstås til det offentlige vejareal i forbindelse med udvidelsen af Sønderkæret.

Grundejeren afstår vederlagsfrit det nødvendige areal af matr. nr. 11d, Romdrup by, Romdrup til det offentlige vejareal.

Grundejeren skal inden lokalplanforslaget og udbygningsaftalen indstilles til endelig godkendelse dokumentere overfor Aalborg Kommune at have erhvervet det nødvendige areal af matr. nr. 8bb, Romdrup by, Romdrup ved aftale med Grundejerforeningen Kærhavebakken.

Herudover er det nødvendigt at pålægge ejendommene matr. nr. 13a, og 13x, Romdrup by, Romdrup (tilhørende Skagen Beton Aalborg A/S), beliggende på hjørnet af Nørkæret/Klarupvej en servitut om oversigtsareal.

Grundejeren skal således inden lokalplanforslaget og udbygningsaftalen indstilles til endelig godkendelse dokumentere overfor Aalborg Kommune at have indgået aftale med ejeren af matr. nr. 13a og 13x, Romdrup by, Romdrup om pålæg og tinglysning af en nærmere deklaration om oversigtsareal, som forinden er godkendt af Aalborg Kommune, Vejmyndigheden.

Såfremt det bliver nødvendigt at ekspropriere arealer eller rettigheder (eks. med henblik på pålæg af servitut om oversigtsareal) i forbindelse med infrastrukturanlæggenes realisering, er grundejerne forpligtet til at friholde Aalborg Kommune for 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 planloven, lov om offentlige veje eller på andet retsgrundlag. Friholdelsen omfatter enhver udgift til areal- eller rettighedserhvervelse og andre former for erstatningskrav. Endvidere omfatter friholdelsen omkostninger af enhver art, som Aalborg Kommune påføres i forbindelse med ekspropriationssagen, eksempelvis til sagkyndig bistand (landinspektør mv.), udgifter til taksationer samt udgifter til eventuelle søgsmål vedr. ekspropriationens lovlighed eller erstatningens fastsættelse mv., herunder udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagens behandling ved domstolene. Grundejerne forpligter sig til at betale alle former for omkostninger straks efter påkrav fra Aalborg Kommune.

Det forudsættes i øvrigt, at det af aftalen omfattede infrastrukturanlæg med sideudvidelse og ny vestresvingsbane på Klarupvej kan etableres indenfor det eksisterende offentlige vejareal (Klarupvej).

Realiseringen af nærværende aftale giver således anledning til ændringer af de matrikulære forhold for ejendommene matr. nr. 11d og 8bb, Romdrup by, Romdrup, samt de offentlige vejarealer, Sønderkæret og Klarupvej, som efterfølgende skal berigtiges af en landinspektør. Herudover er det efter det oplyste nødvendigt at tinglyse en servitut om oversigtsareal på ejendommen matr. nr. 13x,

Romdrup by, Romdrup.

- 4.2 Grundejeren skal afholde alle udgifter til ændringer af de matrikulære forhold i overensstemmelse med krav fra Aalborg Kommune og til nødvendig arealerhvervelse til etablering af infrastrukturanlægge samt nødvendig rettighedserhvervelse og tinglysning af servitutter.
- 4.3 De matrikulære ændringer skal foretages for Grundejernes regning af en landinspektør, som Aalborg Kommune skal godkende. De matrikulære ændringer skal foretages snarest muligt i overensstemmelse med krav og anvisninger fra Aalborg Kommune. Alle udgifter til berigtigelsen af de matrikulære ændringer, herunder udgifter til landinspektør og Geodatastyrelsen, skal betales af Grundejeren direkte.

5. Ejerskab til infrastrukturanlægget

- 5.1 Aalborg Kommune ejer det under pkt. 2.2 nævnte infrastrukturanlæg, som udføres på de offentlige vejarealer, gennem hele projekt- og etableringsprocessen samt efter færdiggørelsen af anlægget.
- 5.2 Aalborg Kommune forestår derfor også den fremtidige drift, vedligeholdelse og fornyelse af det offentlige vejanlæg. Drift og vedligeholdelse af den kommende nye sidevej til Sønderkæret til lokalplanområdets delområde A, som får status af privat fællesvej, er Aalborg Kommune uvedkommende.

6. Betingelser

- 6.1 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 7-1-107 "Boliger, Sønderhaven, Klarup", og
 - at lokalplan 7-1-107 "Boliger, Sønderhaven, Klarup" vedtages endeligt af Aalborg Byråd, og at klagefristen til Planklagenævnet og domstolene er udløbet uden, at lokalplan og kommuneplantillæg er påklaget, alternativt, at Planklagenævnet og domstolene ikke tilsidesætter planerne.
- 6.2 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, på hvilke punkter aftalen skal ændres eller kan opretholdes (delvist).

7. Tvister

- 7.1 Eventuelle tvister skal søges løst ved konstruktiv forhandling.
- 7.2 Hvis parterne ikke kan løse en konflikt ved forhandling mellem sig, skal tvisten afgøres endeligt ved domstolene med Retten i Aalborg som værneting.
- 7.3 Såfremt der konstateres uoverensstemmelse mellem nærværende aftale og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen lokalplan 7-1-107 "Boliger, Sønderhaven, Klarup" går planernes bestemmelser forud for bestemmelserne i nærværende aftale.

8. Overdragelse af rettigheder og forpligtelser samt tinglysning

8.1 Grundejeren er alene berettiget til at overdrage dennes rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende aftale til en erhverver af ejendommen matr. nr. 9e, Romdrup by, Romdrup, og overdragelsen kan alene ske med Aalborg Kommunes forudgående skriftlige samtykke. Det vil være en betingelse for Aalborg Kommunes samtykke, at den nye ejer tiltræder nærværende aftale uden forbehold ved underskrift af et særskilt tillæg til aftalen.

8.2 Aalborg Kommune er berettiget til at lade nærværende aftale tinglyse servitutstiftende som bindende for de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr. nr. 9e og 11d, Romdrup by, Romdrup, (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 til Tinglysningsretten og alle øvrige dokumenter med henblik på tinglysning af servitutstiftende bestemmelser herom.

9. Offentliggørelse og aktindsigt

9.1 Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens regler i forbindelse med godkendelse og bekendtgørelse af forslag til lokalplan 7-1-107 "Boliger, Sønderhaven, Klarup". Aftalen er tillige omfattet af forvaltningslovens og offentlighedslovens regler om aktindsigt.

Bilag:

- Bilag 1: Situationsplan dat. 15.11.2016 for det nye vejanlæg på Sønderkæret og Klarupvej, udarbejdet af COWI A/S
- Bilag 2: Kortbilag af 15.11.2016 fra landinspektørfirmaet K. Ravn Christensen v/ Lone Larsen ApS vedr. arealer, der skal afstås til det offentlige vejareal i forbindelse med udvidelsen af Sønderkæret.

Underskrifter.

For Aalborg Kommune:

d. / 2017

STED DATO UNDERSKRIFT

For Grundejeren:
Anders Voldbjerg og Carl Voldbjerg:

d. / 2017

STED DATO UNDERSKRIFTER

Som optionshaver:
pva. MJOM K/S (CVR nr. 35409181)

d. / 2017

STED DATO UNDERSKRIFTER



Klarupvej

Sønderkæret

Sønderkæret

Kærhavbakken

Delområde B af matr.nr. 8bb
ca. 342 m²

11d

Delområde A af matr.nr. 11d
ca. 1258 m²

9.00 m
12.00 m br. privat fællesvej

			
Lsp.firmaet K. Ravn-Christensen v/Lone Larsen ApS			
Vandværksvej 25, 9280 Storvorde		Tlf 98 333 656	
		lone@lsp-ll.dk	
Udvidelse af Sønderkæret, Klarup - kortbilag			
Arealhvervelse fra tilgrænsende ejendomme er vist med gul farve omkranset med rødt.			
Der skal erhverves ca. 1258 m ² af matr.nr. 11d Romdrup By, Romdrup			
Der skal erhverves ca. 342 m ² af ejendommen matr.nr. 8bb Romdrup By, Romdrup			
Målforhold: 1:1500	Dato: 15-11-2016	Kote system:	J.nr.: 916055