

Mellem undertegnede

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

(i det følgende kaldet Aalborg Kommune)

og medundertegnede ejere  
af følgende ejendomme:

23. januar 2018

matr. nr. 12d, 14a og 15a, Nibe Markjorder

sagsnr. 2017-060430

**Bent Staun Larsen** og **Anna Staun Larsen**  
**Hobrovej 53 A** **Hobrovej 53 A**  
**9240 Nibe** **9240 Nibe**

samt

**LATHI A/S (CVR nr. 39207400)**  
som optionshaver

(i det følgende kaldet "Grundejeren")

er der d.d. indgået følgende

## **UDKAST - BETINGET FRIVILLIG UDBYGNINGSAFТАLE**

### **1 Baggrund**

- 1.1 Nærværende aftale er indgået i forbindelse med den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan 10-1-111 "Boliger, Nøragervej, Nibe" og i medfør af planlovens § 21 b.
- 1.2 Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt følgende ejendomme:
  - Matr. nr. 12d, 14a og 15a, Nibe Markjorder
- 1.3 Baggrunden for lokalplanen er at skabe et boligområde med åben-lav boligbebyggelse og mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i det nye boligområde ved Nøragervej. Formålet er at sikre grønne og rekreative kvaliteter i området, samt at indtænke stiforbindelser der understøtter de eksisterende forbindelser i området. Derudover skal der indtænkes bæredygtige løsninger til håndtering af regnvand.

Byudviklingsplanen for Nibe er vedtaget i april 2016. Området udgør første etape af et større område,

der i byudviklingsplanen er udpeget dels til boliger og dels til perspektivområder til boliger. Lokalplanområdet er udpeget til boliger. Vejadgangen til det nye boligområde sker via Nøragervej, hvorfor der vil være øget trafikbelastning på vejen.

- 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 Nøragervej.

## **2 Infrastruktur anlæg – etablering af vejudvidelse.**

- 2.1. Ifølge lokalplanen skal vejadgangen til det nye boligområde i lokalplanen, der er ejet af Grundejeren, ske fra Nøragervej, som vist på lokalplanens bilag 2.

Som følge af den øgede trafikmængde til lokalplanområdet skal der foretages en udvidelse af Nøragervej frem til den nye adgangsvej til lokalplanområdet.

MOE A/S har udarbejdet et teknisk notat om udvidelse af Nøragervej, dateret 01.02.2018, samt et skitseprojekt af 12.02.2018 (bilag 1) over det nye vejanlæg på Nøragervej, som viser, hvorledes det nye vejanlæg skal udformes. Dette skitseprojekt indeholder ligeledes oplysninger om hvilke arealer, der skal afstås til det offentlige vejareal i forbindelse med udvidelsen af Nøragervej.

Herudover er der udarbejdet tværsnit af 12.01.2018 (bilag 2), der viser profilen af det nye vejanlæg på Nøragervej, samt stamvejen ind til det nye boligområde.

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

- En udvidelse af den offentlige vej Nøragervej, som omfatter en udvidelse af det allerede eksisterende vejanlæg på hele strækningen frem til den nye adgangsvej til lokalplanområdet. Udvidelsen af Nøragervej sker både af hensyn til de bløde og de hårde trafikanter. Derfor udvides både det eksisterende vejprofil og der anlægges fællestier på begge sider af Nøragervej. Disse tilpasses naturligt den eksisterende sti på Hobrovej. Nøragervej laves med to kørebaner af 3 meter bredden og med fællestier i begge sider, der er 2,25 meter brede. Det nye profil har et total vejudlæg på 17,1 m inklusiv rabatter, som vist på tværsnittet af 12.01.2018 (bilag 2).
- Den nordlige rabat skal disponeres for evt. indplacering af støjskærm. Der skal desuden plantes træer langs det nordlige skel. I de tilfælde hvor træer langs det sydlige skel fjernes som følge af vejudvidelsen, skal der plantes tilsvarende træer langs det nye vejskel.
- Der tilsluttes en ny sidevej til Nøragervej til den kommende udstykning af området. De interne veje i det nye boligområde vil være private fællesveje.

- 2.3 Detailprojekt for anlæggene anført i pkt. 2.2. skal udarbejdes af et sagkyndigt rådgivende ingeniørfirma for Grundejeren 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.

Der må påregnes en sagsbehandlingstid på ca. 3 måneder for Aalborg Kommune til godkendelse af detailprojektet og give myndighedstilladelse til anlægget.

- 2.4 Grundejeren forpligter sig til at betale 100 % af alle omkostninger til projektering og efterfølgende udførelse/anlæg af de infrastruktur anlæg, som er anført i pkt. 2.2. Grundejeren 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 10-1-111 "Boliger, Nøragervej, Nibe". Etableringen af anlæggene anført i pkt. 2.2. skal være færdiggjort og godkendt af Aalborg Kommune inden ibrugtagning af ny bebyggelse i lokalplan 10-1-111 "Boliger, Nøragervej, Nibe".
- 2.6. Udførelsen af infrastrukturanlæggene anført i punkt 2.2 skal forestås af Grundejeren som bygherre efter nærmere aftale med Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Trafik & Veje. Grundejeren 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, jfr. pkt. 2.3. I udførelsesfasen skal Grundejeren 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 Grundejeren med mindst 2 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. Grundejeren 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. 2.750.000 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 Grundejeren ikke straks efterkommer påbud herom, jfr. pkt. 2.6. Grundejeren 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. Grundejeren skal inden forslag til lokalplan 10-1-111 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 10-1-111 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 lokalplan 10-1-111. Tidsplanen vil således afhænge af planerne for virkeliggørelse af lokalplanen.

#### **4. Arealafståelse, oversigtsservitut og matrikulære forhold**

- 4.1 Det i pkt. 2.2 nævnte infrastrukturanlæg med udvidelse af den offentlige vej Nøragervej forudsætter, at der skal afstås et areal på ca. 135 m<sup>2</sup> af matr. nr. 10a, Nibe Markjorder, ca. 1450 m<sup>2</sup> af matr. nr. 12d, Nibe Markjorder, ca. 1320 m<sup>2</sup> af matr. nr. 14a, Nibe Markjorder og ca. 635 m<sup>2</sup> af matr. nr. 15a, Nibe Markjorder til det offentlige vejareal Nøragervej. Der henvises i forbindelse hermed til kortbilag af 12.02.2018 fra MOE A/S (bilag 1), der viser hvilke arealer, der skal afstås til det offentlige vejareal i forbindelse med udvidelsen af Nøragervej.

Grundejeren afstår vederlagsfrit det nødvendige areal af matr. nr. 12d, 14a og 15a, Nibe Markjorder til det offentlige vejareal.

Aalborg Kommune afstår vederlagsfrit det nødvendige areal af matr. nr. 10a, Nibe Markjorder til det offentlige vejareal.

Realiseringen af nærværende aftale giver anledning til ændringer af de matrikulære forhold for ejendommene matr. nr. 10a, 12d, 14a og 15a, Nibe Markjorder, samt det offentlige vejareal, Nøragervej, som efterfølgende skal berigtiges af en landinspektør.

- 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 Nøragervej til lokalplanområdet, 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 10-1-111 "Boliger, Nøragervej, Nibe", og

at lokalplan 10-1-111 "Boliger, Nøragervej, Nibe" 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. Twister**

- 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 værning.
- 7.3 Såfremt der konstateres uoverensstemmelse mellem nærværende aftale og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen lokalplan 10-1-111 "Boliger, Nøragervej, Nibe" 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 ejendommene matr. nr. 12d, 14a og 15a, Nibe Markjorder, 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. 12d, 14a og 15a, Nibe Markjorder, (og parceller, som udstykkes 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 10-1-111 "Boliger, Nøragervej, Nibe". Aftalen er tillige omfattet af forvaltningslovens og offentlighedslovens regler om aktindsigt.

### **Bilag:**

- Bilag 1: Skitseprojekt dat. 12.02.2018 for det nye vejanlæg på Nøragervej, udarbejdet af MOE A/S
- Bilag 2: Tværsnit af 12.01.2018 udarbejdet af MOE A/S

### **Underskrifter.**

For Aalborg Kommune:

\_\_\_\_\_ d. / 2018  
STED DATO UNDERSKRIFT

For Grundejeren:  
Bent Staun Larsen & Anna Staun Larsen

\_\_\_\_\_ d. / 2018  
STED DATO UNDERSKRIFTER

Som optionshaver:  
LATHI A/S (CVR nr. 39207400)

\_\_\_\_\_ d. / 2018  
STED DATO UNDERSKRIFTER

UDKAST