

Sag nr. 172979/likj

Betinget udbygningsaftale

mellem

Albertslund Kommune

Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund
Cvr.nr.: 66137112
(herefter "kommunen")

og

Smedeland JV HoldCo ApS

Strandvejen 125
2900 Hellerup
Cvr-nr. 41 23 35 59
(herefter "selskabet")

Kommunen og selskabet benævnes også "Parterne".

Baggrund

Selskabet har opfordret Kommunen til, og parterne er således enige om, at indgå denne udbygningsaftale efter planlovens bestemmelser i kapitel 5a om udbygningsaftaler, jf. planlovens¹ § 21b.

Selskabet har den 27. august 2020 modtaget fuldmagt fra grundejer MATI EJENDOMME ApS om indgåelse af udbygningsaftale, jf. bilag A.

Baggrunden for denne aftale har været ønsket om vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 14 med tilhørende lokalplanforslag nr. 5.5 "Boliger på Smedeland 8A".

Selskabet ønsker med lokalplanen at udlægge matr.nr. 8aa, Herstedøster By, Herstedøster (Smedeland 8a) til et bolig- og erhvervsområde med henblik på opførelse af 200 boliger i etagebyggeri ("Projektet").

I lokalplanprocessen har Albertslund Kommune vurderet de trafikale konsekvenser ved projektet, og det er vurderet, at der skal etableres cykelsti og fortov på vejarealet for at sikre hensigtsmæssig trafikafvikling og adskillelse af hhv. de "bløde" trafikanter i form af gående og cyklende samt "hårde" trafikanter i form af biler, lastbiler mv.

Det er med udbygningsaftalen forudsat, at Infrastrukturanlæggene kan etableres på den offentlige vej Malervangen (litra 7000an, Herstedøster By, Herstedøster).

Projektet kan kun gennemføres, hvis kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune endeligt vedtager lokalplanforslaget for projektet.

1. Formål

- 1.1 Formålet med udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelser om, at Kommunen (bygherre) skal udføre infrastrukturanlæggene, og at Selskabet skal afholde kr. 475.000 af samtlige omkostninger til infrastrukturanlæggene.
- 1.2 Aftalen har herudover til formål at regulere retsstillingen mellem parterne.

2. Udbygningsproces – etaper

- 2.1 Parterne er enige om, at udbygningen med infrastrukturanlæggene som følge af Projektet vil følge nedenstående overordnede proces og opdeling i etaper:
 - i. Skitseprojekt for infrastrukturanlæg beskrevet i pkt. 3.2 udarbejdes af Kommunen (bygherre).
 - ii. Godkendelse fra politiet af skitseprojekt for Infrastrukturanlæg som beskrevet i pkt. 3.2.
 - iii. Detailprojektering af infrastrukturanlæg som beskrevet i pkt. 3.2 udarbejdes af kommunen (bygherre)
 - iv. Godkendelse fra kommunalbestyrelsen/Kommunen (bygherre) af detailprojekteringsprojektet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning, med senere ændringer.

- v. Udbudsmateriale udarbejdes af Kommunen (bygherre) og sendes til godkendelse hos Selskabet.
- vi. Godkendelse af udbudsmateriale hos Kommunalbestyrelsen/kommunen.
- vii. Arbejdet udbydes (evt. som underhåndsbud) af Kommunen (bygherre).
- viii. Indkomne bud evalueres af Kommunen (bygherre)/kommunalbestyrelsen og oplysninger om evt. ændringer i det til Selskabet fremsendte udbudsmateriale sendes til orientering til Selskabet.
- ix. Hovedentreprisekontrakt godkendes af Kommunen (bygherre), og der indgås entreprisekontrakt
- x. Infrastrukturanlæg som beskrevet i pkt. 3.2 etableres af hovedentreprenør
- xi. Infrastrukturanlæg afleveres.
- xii. Hovedentreprenør udbedrer evt. mangler ved infrastrukturanlæg
- xiii. Kommunen (bygherre) godkender udbedring af mangler ved infrastrukturenlæggene.
- xiv. 1- og 5 års gennemgang.

Parterne er enige om at tidsplanen, jf. pkt. 6.2 skal tage højde for ovennævnte proces.

3. Infrastrukturanlæg

3.1 Kommunen forpligter sig til at udføre de nedenfor anførte fysiske infrastrukturanlæg på litra 7000an, Herstedøster By, Herstedøster, jf. Bilag B og Bilag C samt overslag for infrastrukturarbejderne, der fremgår af bilag D. Selskabet forpligter sig til at afholde kr. 475.000 af samtlige omkostninger til infrastrukturenlæggene.

3.2 Aftalen angår følgende fysiske infrastrukturanlæg:

- Der etableres cykel- gangsti i begge retninger langs Malervangen (litra 7000an) i en bredde på minimum 2 meter.

Kvalitetskrav:

- Kantsten skal udføres som en granit faskantsten.
- Belægningen skal overholde norm for brolægning, almindelige arbejdsbeskrivelser for brolægning og udføres i henhold til DS 1136.3.
- Brolægning og belægningsarbejder skal dimensioneres til at kunne holde til maskinel renholdelse og vinterbekæmpelse. Trafikklasse T1.
- Belægningen på fællestier er asfalt.
- Fortovsbelægninger er "Albertslundfliser".

3.3 Alle udgifter i forbindelse med arbejdet, herunder omkostninger til projektering og udførelse, bidrager Selskabet til at afholde med kr. 475.000.

3.4 Parterne er enige om, at Kommunen (bygherre) skal foranledige, at infrastrukturenlæggene, jf. pkt. 3.2, projekteres, og at der herunder udarbejdes et skitseprojekt, og

at infrastrukturanlæggene udføres. Projekteringen og udførelsen af infrastrukturanlæggene skal ikke godkendes af Selskabet.

- 3.5 Infrastrukturanlæggene skal have en sådan beskaffenhed, at de er komfort og trafiktekniske forsvarlige samt i øvrigt overholder gældende lovgivning. Infrastrukturanlæggene skal godkendes af alle relevante myndigheder. Kommunen (bygherre) skal følge de krav og anvisninger, der stilles af vejmyndigheder, politiet og andre relevante myndigheder.
- 3.6 Infrastrukturanlæggene skal opføres i god håndværksmæssig kvalitet og i overensstemmelse med god byggeskik. Da projektet endnu ikke kendes i alle detaljer, er det ikke muligt for Kommunen på nuværende tidspunkt at komme med en fuldstændig liste over de krav, som Kommunen vil stille til infrastrukturanlæggene på baggrund af ovenstående overordnede krav til anlæggene.
- 3.7 Infrastrukturanlægget, jf. pkt. 3.2, skal være anlagt, afleveret og godkendt senest ved ibrugtagning af Projektet indenfor lokalplanområdet. Hvis der forekommer forsinkelse som følge af anlægsarbejder på andre ejendomme på Malervangen, der skaber forhindringer, orienterer Kommunen (bygherre) Selskabet herom. Selskabet kan ikke rejse et økonomisk krav mod Kommunen i anledning af forsinkelse.

4. Fordeling af omkostninger til etablering af infrastrukturanlæg

- 4.1 Parterne er enige om, at samtlige omkostninger til projektering samt udførelse af infrastrukturanlæggene opgøres endeligt af Kommunen (bygherre), når Infrastrukturanlæggene er udført. I opgørelsen over samtlige omkostninger ("Samlede Omkostninger") medtages samtlige eksterne og interne omkostninger, der er afholdt af Kommunen (bygherre) til projektering og udførelse af infrastrukturanlæggene. De Samlede Omkostninger deles mellem Selskabet og Kommunen (bygherre) i følgende forhold:
 - Selskabet afholder kr. 475.000 af Samlede Omkostninger, som opgjort af Kommunen (bygherre).
 - Kommunen afholder det resterende beløb, som opgjort af Kommunen (bygherre), medmindre Kommunen som led i byomdannelsen ved Malervangen modtager opfordring til at indgå yderligere udbygningsaftaler i planprocessen. Overfor Selskabet er Kommunen dog forpligtet til at afholde det angivne beløb, hvorfor Kommunens indgåelse af udbygningsaftaler med tredjemand er Selskabet uvedkommende.
- 4.2 Selskabets andel af de Samlede Omkostninger forfalder til betaling ved påkrav.
- 4.3 Selskabet skal for egen regning projektere, udføre og afholde samtlige omkostninger til etablering af cykel- gangsti på egen matrikel (matr.nr. 8aa, Herstedøster By, Herstedøster), som infrastrukturanlæg i henhold til pkt. 3.2 støder op til. Selskabet er i

den forbindelse forpligtet til at sikre, at infrastrukturprojektet på matr.nr. 8aa tilpasses Infrastrukturprojektet på litra 7000an i henhold til pkt. 3.2, således at det fremstår som en samlet ubrudt strækning.

5. Udbud

- 5.1 Kommunen (bygherre) er som offentlig myndighed omfattet af udbudsreglerne. Kommunen (bygherre) vil derfor gennemføre udbudsprocessen i henhold til udbudsreglerne for offentlige myndigheder.
- 5.2 Kommunen (bygherre) udarbejder udbudsmaterialet, der forelægges for Selskabet til godkendelse. Godkendelsen skal meddeles senest 5 hverdage efter modtagelse af udkast til udbudsmateriale. I tilfælde af uoverensstemmelser mellem Kommunen (bygherre) og Selskabet vedrørende udbudsmaterialet, beslutter Kommunen den endelige udformning af udbudsmaterialet.
- 5.3 Kommunen (bygherre) evaluerer de indkomne tilbud, og vælger det vindende tilbud efter de kriterier, der er fastsat i udbudsmaterialet. Oplysninger om evt. ændringer i det til Selskabet fremsendte udbudsmateriale sendes til orientering til Selskabet. Hvis de Samlede Omkostninger, jf. pkt. 4.1 væsentligt overstiger de anslåede udgifter, jf. pkt. 8.1, skal Kommunen (bygherre) også orientere Selskabet herom.
- 5.4 Samtlige interne og eksterne omkostninger til gennemførelse af udbuddet medtages i opgørelsen over Samlede Omkostninger, jf. pkt. 4.1, som parterne fordeler i overensstemmelse pkt. 4.1. For så vidt angår interne omkostninger, skal Kommunen (bygherre) overfor Selskabet fremlægge oversigt over medgået tid med specifikation af arbejdets indhold.

6. Udførelse og tidsplan

- 6.1 Når der på baggrund af udbuddet er fundet en hovedentreprenør til udførelse af Infrastruktur anlæggene, jf. pkt. 3.2, er Kommunen (bygherre) forpligtet til at indgå en hovedentreprisekontrakt (herefter "Hovedentreprisekontrakten") med hovedentreprenøren med vilkår i det væsentligste, som det fremgår af AB 18, herunder skal hovedentreprenøren stille sikkerhed.
- 6.2 Kommunen (bygherre) og Selskabet udarbejder en tidsplan for projektering og udførelse af infrastruktur anlæggene. Tidsplanen og ændringer hertil skal godkendes af Kommunen (bygherre), Selskabet og vejmyndigheden.
- 6.3 Forsinkelse med udførelse af infrastruktur anlæggene berettiger ikke Selskabet til at rette krav, herunder økonomiske krav mod Kommunen (bygherre). Kommunen (bygherre) påtager sig således ikke nogen risiko for den tekniske og håndværksmæssige udførelse eller risiko for arbejdets fuldstændige gennemførelse inden for den aftalte tidsplan.

7. Udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan

- 7.1 Kommunen udarbejder som led i selskabets opfordring til at indgå udbygningsaftale forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, og fremmer sagen mest muligt.
- 7.2 Selskabet er i forbindelse med planprocessen forpligtet til at bidrage med oplysninger, kortbilag mv. i det omfang, Kommunen finder det nødvendigt.

8. Garantistillelse

- 8.1 Ved udbygningsaftalens indgåelse anslår Parterne, at de Samlede Omkostninger til projektering og udførelse af infrastruktur anlæggene udgør ca. kr. 2.270.400.
- 8.2 Til sikkerhed for opfyldelse af Selskabets forpligtelser overfor Kommunen, der følger af denne udbygningsaftale, stiller Selskabet en bankgaranti over for Kommunen på anfordringsvilkår for et beløb på kr. kr. 475.000.
- 8.3 Bankgarantien skal stilles i et af Kommunen anerkendt pengeinstitut eller forsikrings-selskab, på vilkår som fremgår af Bilag E vedlagte paradigme ved Selskabets indlevering af den første byggeansøgning til realisering af projektet, dvs. ved første byggeandragende om opførelse af byggeri til boliger.
- 8.4 Kommunen er berettiget til at trække på garantien i tilfælde af, at Selskabet misligholder sine forpligtelser over for Kommunen (bygherre) til at betale Selskabets andel af de Samlede Omkostninger, jf. pkt. 4.1.
- 8.5 Garantien frigives, når følgende betingelser er opfyldt:
 - i. Når infrastruktur anlæggene er udført,
 - ii. Når de samlede Omkostninger er opgjort af Kommunen (bygherre) iht. pkt. 4.1., og
 - iii. Når Selskabet har betalt Selskabets andel af de Samlede omkostninger, jf. pkt. 4.1.
- 8.6 Med Kommunens (bygherres) forudgående godkendelse kan der ske nedskrivning af garantien med de beløb, som Selskabet har betalt til dækning af Selskabets andel af de Samlede Omkostninger, jf. pkt. 4.1.

9. Afleveringsforretning af fysiske infrastruktur anlæg

- 9.1 Kommunen (bygherre) skal ved indgåelse af entrepriseaftale sikre, at hovedentreprenøren er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1- og 5 års gennemgang og foretage udbedringer af de fejl og mangler, hovedentreprenøren i henhold til AB 18 kan gøres ansvarlig for.
- 9.2 Når infrastruktur anlæggene er færdiggjort, gennemføres der en afleveringsforretning af infrastruktur anlæggene i overensstemmelse med AB 18. Samtidig overdrages infrastruktur anlæggene vederlagsfrit til Kommunen (bygherre). Efter afleveringsforretningen påhviler ansvaret for drift og vedligeholdelse af infrastruktur anlæggene, jf. jf. pkt. 3.2 Kommunen efter vejlovgivningen i det omfang, det ikke henhører under hovedentreprenørens garantier.
- 9.3 Kommunen (bygherre) forestår Afleveringsforretningen samt 1- og 5 års gennemgang i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at hovedentreprenøren ud-

bedrer manglerne. Selskabet kan give skriftlig meddelelse til Kommunen (bygherre), såfremt Selskabet finder der er mangler, som Kommunen (bygherre) skal påtale ved afleveringsforretningen og 1- og 5-års eftersyn, således at Kommunen har mulighed for at gøre kravene gældende overfor hovedentreprenøren. Selskabet kan ikke rette noget mangelskrav i den anledning overfor Kommunen (bygherre).

10. Misligholdelse

- 10.1 Såfremt en af Parterne væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til Udbygningsaftalen, er den anden part berettiget til at hæve udbygningsaftalen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler.
- 10.2 Såfremt Selskabet tages under rekonstruktionsbehandling, Selskabet bliver taget under insolvensbehandling, eller Selskabet begæres opløst, er Kommunen berettiget til at hæve udbygningsaftalen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler.

11. Betingelser

- 11.1 Denne aftale er fra begge parter side betinget af, at kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune endeligt vedtager aftalen og det tilhørende lokalplanforslag uden væsentlige ændringer. Ved væsentlige ændringer forstås alene ændringer, der går udover de ændringer, der er mulighed for i henhold til planlovens § 27, stk. 2. Ændringer af planforslagene ved en endelig vedtagelse må herudover ikke have væsentlig betydning for udformningen af infrastrukturanlæggene.
- 11.2 Aftalen er herudover fra Kommunens (bygherres) side betinget af, at der kan opnås de fornødne myndighedstilladelser til gennemførelse af infrastrukturanlæggene, medmindre manglende opnåelse af myndighedstilladelser kan tilskrives Kommunens (bygherres) egne forhold.
- 11.3 Såfremt planerne ikke vedtages, jf. pkt. 11.1 eller der ikke opnås de fornødne myndighedstilladelser, jf. pkt. 11.2, er hver part afskåret fra at rejse fremtidige økonomiske krav mod den anden part i anledning heraf.

12. Overdragelse af rettigheder og forpligtelser

- 12.1 Ingen af Parterne kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter udbygningsaftalen uden den anden parts samtykke.

13. Klage/søgsmål

- 13.1 Såfremt lokalplan nr. 5.5 og/eller tilhørende kommuneplantillæg knyttet til denne aftale påklages til klageinstansen (Planklagenævnet) og/eller domstolene, og klageinstansen og/eller domstolene afgør, at planerne skal ophæves, bortfalder

denne aftale ligeledes mellem parterne. Ingen af parterne vil som følge heraf være erstatningsansvarlig over for den anden part.

- 13.2 Træffer klageinstansen og/eller domstolene afgørelse om delvis ophævelse af planerne, kan hver part anmode om, at parterne genoptager forhandlingerne af aftalen. Begge parter er forpligtet til at deltage konstruktivt i forhandlingerne med henblik på, at parterne i videst muligt omfang opnår den retsstilling, som ville være gældende, såfremt planerne fortsat havde været gældende i deres helhed. Fører genforhandlingen ikke til enighed inden for en periode af 12 måneder regnet fra en parts begæring om genforhandling, er en part alene berettiget til at træde tilbage fra den del af aftalen, som fortsat vil være væsentligt berørt af den delvise ophævelse af planen. Såfremt den delvise ophævelse af planen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for aftalen som helhed, kan en part dog træde tilbage fra aftalen i sin helhed.

14. Tvister

- 14.1 Parterne skal søge alle konflikter løst ved direkte forhandling mellem sig. For genforhandling som følge af delvis ophævelse af planerne, henvises til punkt 13.2.
- 14.2 Hvis parterne ikke ved direkte forhandling kan søge konflikten løst, kan der anlægges sag ved domstolene.

15. Forrang

- 15.1 Såfremt der er uoverensstemmelse mellem denne aftale med bilag og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen (lokalplan nr. 5.5 og kommuneplantillæg nr. 14), går planerne forud for bestemmelserne i aftalen med bilag.

16. Ændringer og tilføjelser til udbygningsaftalen

- 16.1 Enhver ændring eller tilføjelse til udbygningsaftalen skal være skriftlig og underskrives af begge parter.

17. Offentliggørelse

- 17.1 Dette udkast til udbygningsaftale og endelig udbygningsaftale er underlagt reglerne for aktindsigt og offentliggørelse efter planloven.

18. Ikrafttræden, opsigelse og varighed

- 18.1 Udbygningsaftalen er uopsigelig og gældende mellem Parterne, indtil Parterne har opfyldt deres forpligtelser i henhold til udbygningsaftalen.
- 18.2 Udbygningsaftalen træder i kraft, når den er underskrevet af Parterne, og når Selskabet har stillet den fulde garanti, jf. pkt. 8.

19. Bilag:

Bilag A: Fuldmagt fra grundejere

Bilag B: Kort der skitserer vej med cykel- gangsti

Bilag C: Tværsnit over cykel-gangsti

Bilag D: Anlægsoverslag

Bilag E: Skabelon til anfordringsgaranti

20. Underskrifter

For Albertslund kommune:

_____, den 2020

Navn:

Navn:

For Smedeland JV HoldCo ApS iht. tegningsretten:

_____, den 2020

2020-08-28



Navn: Robin Feddern
2020-08-28



Navn: Bjarke Windeløv Graae
2020-08-28

Huseyin Meric

Huseyin Meric
2020-08-28

Jacob Annehed

Jacob Annehed

INTRANOTE signing

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Bjarke Windeløv Graae

ID: 042a1bf7-12ce-5d66-9ac2-24c1afa18da9

Dato: 2020-08-28 12:39 (UTC)



Robin Feddern

ID: d2103e1b-f4a2-4f16-13d6-67c703f34426

Dato: 2020-08-28 11:30 (UTC)



Huseyin Meric

ID: 3b30dbcb-fae9-a4d4-9f82-546d14b0fc6a

Dato: 2020-08-28 10:50 (UTC)



Jacob Annehed

ID: 07846180-deb4-ce66-da38-9a9fc3a16b35

Dato: 2020-08-28 11:27 (UTC)

