

Sagsnr. 175162/hcf

UDKAST

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

Mellem

Albertslund Kommune

Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund
CVR nr. 66137112

(herefter "Kommunen")

og

P/S Vridsløse

Marathonvej 5
9230 Svenstrup J
CVR nr. 39802937

(herefter "Selskabet")

og

Freja Ejendomme A/S

(Statens Ejendomssalg A/S)
Gl. Kongevej 60, 15. sal
CVR-nr. 20544848

(herefter "Grundejer")

Kommunen, Selskabet og Grundejer benævnes også "Parterne".

Baggrund

Selskabet har første gang den 10. september 2020, bilag A med accept fra Grundejer, opfordret Kommunen til at indgå denne udbygningsaftale efter planlovens bestemmelser i kapitel 5a om udbygningsaftaler, jf. planlovens¹ §§ 21b og 21c.

Opfordringen er senere gentaget den 17. april 2023, bilag B, herunder med angivelse af, hvad der ønsket indeholdt i en udbygningsaftale i forbindelse med lokalplan for Vridsløse Sydvest.

Baggrunden for Selskabets anmodning er den, at Selskabet har indgået betinget købsaftale med Grundejer om et køb af "Vridsløselille Fængsel" med henblik på en transformation af den tidligere fængselsgrund til et nyt åbent blandet bolig- og erhvervsområde.

Kommunen har i den forbindelse over længere tid faciliteret byomdannelsesprocessen, hvor kommunalbestyrelsen bl.a. den 13. september 2022 godkendte den overordnede "Masterplan for Vridsløse".

På baggrund af Selskabets ønske om at fremrykke byudviklingen for den sydlige del af Vridsløse ift. bl.a. det antal af boliger, der er åbnet mulighed for i Kommuneplan 2022-2034 for Albertslund Kommune og dennes rækkefølgeplan, forpligter Selskabet sig til på offentlig vej at etablere en hævet og sikker overkørsel og omlægge cykelsti/krydsning vest for det projekterede mobilitetshus samt til at omprogrammere signalanlæg ved Vridsløsevej/Hedemarksvej.

1 Formål

- 1.1 Formålet med udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelser om, at Selskabet udfører infrastrukturarbejder samt afholder Kommunens udgifter til omprogrammering af signalanlæg.

2 Infrastrukturanlægget vest for mobilitetshus

- 2.1 Selskabet forpligter sig til at etablere en sikker overkørsel i form af hævet flade samt til at omlægge cykelsti/krydsning på den offentlige Hedemarksvej umiddelbart vest for det projekterede mobilitetshus i overensstemmelse med vedlagte principskitse, bilag C.
- 2.2 Alle udgifter i forbindelse med arbejderne herunder omkostninger til projektering og udførelse, afholdes af Selskabet.
- 2.3 De samlede omkostninger til etablering af infrastrukturanlægget vest for mobilitetshuset anslås at beløbe sig til kr. 162.500 kr.
- 2.4 Infrastrukturanlægget skal have en sådan beskaffenhed, at det er komfort og trafikteknisk forsvarligt samt i øvrigt overholder gældende lovgivning. Infrastrukturanlægget skal godkendes af relevante myndigheder.
- 2.5 Infrastrukturanlægget 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

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere ændringer.

på nuværende tidspunkt at komme med en fuldstændig liste over de krav, som Kommunen vil stille til infrastrukturanlægget.

- 2.6 Selskabet indgår alle de fornødne aftaler med de(n) udførende entreprenør(er), der er nødvendige for etablering af infrastrukturanlægget, idet det omfang at arbejderne ikke udføres af Selskabet selv. Selskabet har ansvaret for, at aftalen lever op til de krav til infrastrukturanlæggets beskaffenhed og kvalitet, der følger af pkt. 2.4 og 2.5.
- 2.7 Kommunens godkendelser i henhold til denne aftale ændrer ikke på, at der skal indhentes de fornødne myndighedsgodkendelser efter gældende lovgivning.
- 2.8 Selskabet skal forud for anlægsarbejdets iværksættelse underrette Kommunen med mindst 4 ugers varsel.
- 2.9 Infrastrukturanlægget, jf. pkt. 2.1, skal være anlagt, afleveret og godkendt senest samtidig med ibrugtagning af første nye bebyggelse i lokalplansområdet for Vridsløse Sydvest.

3 Ansvar for infrastrukturanlæg vest for mobilitetshus

- 3.1 Selskabet er bygherre i forbindelse med de arbejder, der skal udføres som led i etableringen af infrastrukturanlægget, og indgår som bygherre i de hertil fornødne entrepriseaftaler. Selskabet afholder samtlige udgifter til arbejdets forskriftsmæssige udførelse og færdiggørelse.
- 3.2 Kommunen er berettiget til at føre tilsyn med arbejdets udførelse i anlægsperioden.
- 3.3 Selskabet bærer risikoen for det arbejde, der udføres af/for Selskabet, for materialer på byggepladsen, maskiner og andre til udførelsen af arbejdet nødvendige indretninger og installationer, indtil anlægget er endeligt afleveret til Kommunen.
- 3.4 Selskabet er indtil anlæggets endelige aflevering til Kommunen desuden ansvarlig for skader på person eller ejendom, som måtte udspringe af arbejder, som udføres af/for Selskabet i henhold til denne aftale.
- 3.5 Kommunen afholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af anlægget i overensstemmelse med vejlovgivningen fra det tidspunkt, hvor anlægget er overtaget efter afleveringsforretning, jf. pkt. 3.3.

4 Aflevering af anlæg vest for mobilitetshus

- 4.1 Når det respektive infrastrukturanlæg er færdiganlagt svarende til det aftalte, og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemfører Selskabet og den udførende entreprenør en afleveringsforretning. Ved afleveringsforretningen overdrager den udførende entreprenør anlægget til Selskabet.
- 4.2 Selskabet overdrager derefter vederlagsfrit anlægget til Kommunen, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Kommunen.
- 4.3 Selskabet forestår afleveringsforretningen i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler. Kommunen deltager i en gennemgang af infrastrukturanlægget med Selskabet forud for afleveringsforretningen. Selskabet har pligt til at sikre, at de mangler, som Kommunen konstaterer, er omfattet af entreprenørens mangelahjælpning. Ved en

eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler, deltager Kommunen i gennemgangen.

5 Infrastrukturarbejder på signalanlæg

- 5.1 Selskabet forpligter sig til at afholde Kommunens (forsyningens) omkostninger forbundet med den nødvendige omprogrammering af det eksisterende signalanlæg ved Vridsløsevej/Hedemarksvej.
- 5.2 Den anslåede omkostning til omprogrammering af signalanlægget pr. gang anslås til kr. 7.500, og der forventes op til 3 omprogrammeringer, dvs. samlede udgifter for anslået kr. 22.500.
- 5.3 Selskabet skal pr. påkrav - og mod fremvisning af dokumentation for den af Kommunen afholdte udgift/omkostning - overføre beløbet til den konto som Kommunen anviser, og garantien jf. pkt. 7 tjener til sikkerhed for Selskabets betaling.

6 Krav

- 6.1 Selskabet skal sikre, at Selskabets entreprenører og evt. rådgivere stiller garanti i overensstemmelse med AB18, ABT18 og ABR18 over for Selskabet, og at Kommunen kan indtræde i garanti-erne, når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af Kommunen.
- 6.2 Selskabet skal sikre, at de(n) entreprenør(er), der har udført anlægsarbejdet for Selskabet, er forpligtet til at deltage ved afleveringsforretningen og ved 1- og 5-års eftersyn i henhold til AB18 og ABT18, og at entreprenørerne er ansvarlige for fejl og mangler efter AB18 og ABT18.

7 Garantistillelse

- 7.1 Til sikkerhed for opfyldelse af Selskabets forpligtelser overfor Kommunen, der følger af denne udbygningsaftale, stiller Selskabet bankgaranti over for Kommunen på anfordringsvilkår. Bankgarantien skal svare til kr. 185.000 jf. de anslåede beløb til infrastrukturanlæg og omprogramering, som fremgår af pkt. 2.3 og 5.2 med forbehold for eventuelle ændringer, jf. pkt. 2.5. Garantien stilles af Selskabet, når betingelserne i pkt. 10 er opfyldt.
- 7.2 Bankgaranti skal stilles i et af Kommunen anerkendt/godkendt pengeinstitut.
- 7.3 Kommunen er berettiget til at trække på garantien i tilfælde af, at Selskabet misligholder sine forpligtelser over for Kommunen.
- 7.4 Når der har været afholdt afleveringsforretning, og eventuelle afleveringsmangler er udbedret, ophører garantien, idet Kommunen dog samtidig hermed får tiltransporteret entreprisegaranti(erne) fra udførende entreprenører.
- 7.5 Grundejer stiller ikke garanti.

8 Udbud

- 8.1 Selskabet er ved indgåelse af entreprisekontrakt(er) om etablering af infrastrukturarbejderne på offentlige arealer forpligtet til at overholde lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og støttede kontrakter (tilbudsloven), såfremt disse regler måtte finde anvendelse.

9 Misligholdelse

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Kommunen er herudover berettiget til at gøre krav gældende mod Selskabet i henhold til den af udvikler stillede garanti.

10 Betingelser

- 10.1 Denne aftale er fra Selskabets side betinget af, at Selskabet opnår de fornødne myndighedstilladelser til gennemførelse af infrastrukturanlægget, medmindre manglende opnåelse af myndighedstilladelser kan tilskrives Selskabets egne forhold.
- 10.2 Aftalen er desuden betinget af, at forslag til lokalplan 13.10 for Vridsløse Sydvest endeligt og upåklaget bliver vedtaget. Måtte dette ikke ske, bortfalder denne aftale, hvor ingen af Parterne vil være den anden noget beløb skyldigt iht. til nærværende aftale.

11 Overdragelse af rettigheder og forpligtelser

- 11.1 Ingen af Parterne kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter udbygningsaftalen uden den anden parts samtykke jf. dog pkt. 11.2
- 11.2 Såfremt Selskabet ikke erhverver hele eller dele af Vridsløselille Fængsel af Grundejer, er Grundejer berettiget til helt eller delvist at overdrage Grundejers og/eller Selskabets rettigheder og forpligtelser efter udbygningsaftalen til en eller flere nye købere af ejendommen eller dele af ejendommen, medmindre Kommunen har vægtige grunde til at modsætte sig dette relateret til indtrædende Selskabs økonomi. Såfremt Grundejer selv stiller garanti i en sådan situation jf. pkt. 7.5., har Kommunen dog ikke adgang til at modsætte sig en sådan hel eller delvis overdragelse af rettigheder og pligter.

12 Klage/søgsmål

- 12.1 Såfremt lokalplanen 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.
- 12.2 Træffer klageinstansen og/eller domstolene afgørelse om delvis ophævelse af planen, 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.

13 Tvister

- 13.1 Parterne skal søge alle konflikter løst ved direkte forhandling mellem sig. For genforhandling som følge af delvis ophævelse af planerne, henvises til pkt. 12.2.

13.2 Hvis Parterne ikke ved direkte forhandling kan søge konflikten løst, kan der anlægges sag ved domstolene.

14 Forrang

14.1 Såfremt der er uoverensstemmelse mellem denne aftale med bilag og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen (kommende lokalplan og kommuneplantillæg), går planerne forud for bestemmelserne i aftalen med bilag, idet bestemmelserne i kommende lokalplan og kommuneplantillæg dog aldrig kan bevirke, at Selskabet og Grundejer pålægges mere byrdefulde forpligtelser, krav mv. eller mindre gunstige rettigheder, end hvad der fremgår af denne aftale.

15 Ændringer og tilføjelser til udbygningsaftalen

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

16 Offentliggørelse

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

17 Varighed

17.1 Udbygningsaftalen er uopsigelig og gældende mellem Parterne, indtil Parterne har opfyldt deres forpligtelser i henhold til udbygningsaftalen.

18 Bilag

Bilag A: Anmodning om udbygningsaftale af 10. september 2020
Bilag B: Fornyet anmodning om udbygningsaftale af 17. april 2023
Bilag C: Principskitse for hævet flade og omlægning af cykelsti/krydsning med redegørelse
Bilag D: Kortbilag lokalplansområde

19 Underskrifter

Dato:

For Kommunen:

Navn: Steen Christiansen
Titel: Borgmester

Navn: Henrik Harder
Titel: Kommunaldirektør

Dato:

For Selskabet, iht. tegningsret:

Navn: Lars Asger Enggaard

Titel: Direktør

Dato:

For Grundejer, iht. tegningsret:

Navn: Christina Jørgensen
Titel: Adm. direktør

Navn: Hans Jacob Carstensen
Titel: Bestyrelsesformand

Fra: "Morten W. Løgsted" <morten.l@enggaard.dk>
Sendt: Thu, 10 Sep 2020 12:54:37 +0200
Til: "Pernille Bech" <pbz@albertslund.dk>; "Rune Christiansen" <rc@freja.biz>; "Claus Bertelsen" <claus.b@enggaard.dk>
Cc: "Lisbeth Nørskov Poulsen" <lnp@freja.biz>; "Maria von Holstein-Rathlou" <maria.von.holstein-rathlou@albertslund.dk>; "Sidsel Kvist Jensen" <ikp@albertslund.dk>

Hej Pernille

Vi vil gerne anmode om at opstarte arbejdet med en udbygningsaftale i forbindelse med lokalplanlægningen af Fængselsgrunden.

Vi tænker endvidere at det kunne være formålstjenesteligt at vi i nær fremtid og i punktform (ikke udtømmende) fik defineret hovedtemaerne heri.

God dag.

Med venlig hilsen

Morten Løgsted
Projektudviklingschef



A. Enggaard A/S
Marathonvej 5
DK-9230 Svenstrup J.
CVR: 18795507
EAN: 5790001774721

Tel.: +45 9838 1888
Mobil: +45 6162 7198
Email:
morten.l@enggaard.dk



*For nærmere oplysning om A. Enggaard A/S behandling af Personoplysning, se venligst
<http://www.enggaard.dk/privatlivspolitik/>*

17/4-2023 MWL

Anmodning om udbygningsaftale i forbindelse med Lokalplan for Karrekvarteret – Vridsløse

I forbindelse med at Freja Ejendomme/A. Enggaard tidligere har anmodet om at indgå en udbygningsaftale i forbindelse med udviklingen af Vridsløse, fremsendes hermed vort oplæg til infrastrukturelle anlæg som efter vores opfattelse bør indeholdes i udbygningsaftalen ifm. vedtagelsen af lokalplan for Karrekvarteret. Alle de beskrevne forhold i dette oplæg er lavet med udgangspunkt i oplysninger fra Masterplanen fra september 2022, samt trafiknotat fra Rambøll "Trafikplan Vridsløse Karrekvarteret" februar 2023.

På side 2 forefindes et oversigtskort der viser hvor aftalens indhold fysisk er relateret til.

Grundejer/udvikler anser nedenstående 2 punkter som værende indholdet af udbygningsaftalen.

A. Hedemarksvej Vest

Krydset ved Hedemarksvej vest består af adgang til og fra mobilitetshuset og vejadgang til og fra Karrekvarteret. I forbindelse med etablering af dette koblingspunkt skal der etableres en overkørsel i form af hævet flade samt mindre omlægning af cykelsti/krydsning. Alle anlægs- og projekteringsomkostninger i forbindelse hermed afholdes af grundejer/udvikler. Den samlede anlægssum hertil anslås at beløbe sig til 130.000 kr. ekskl. moms.

Arbejdet skal være afsluttet inden ibrugtagning af Karrekvarteret.

B Ændringer i signalanlæg Vridsløsevej/Hedemarksvej

Der er i dag eksisterende signalanlæg på lokaliteten. Det forventes, at der skal ske omprogrammering i signalprogrammet. Alle omkostninger i forbindelse med omprogrammering afholdes af grundejer/udvikler. De samlede omkostninger til omprogrammering anslås at beløbe sig til 15.000 kr. ekskl. moms.

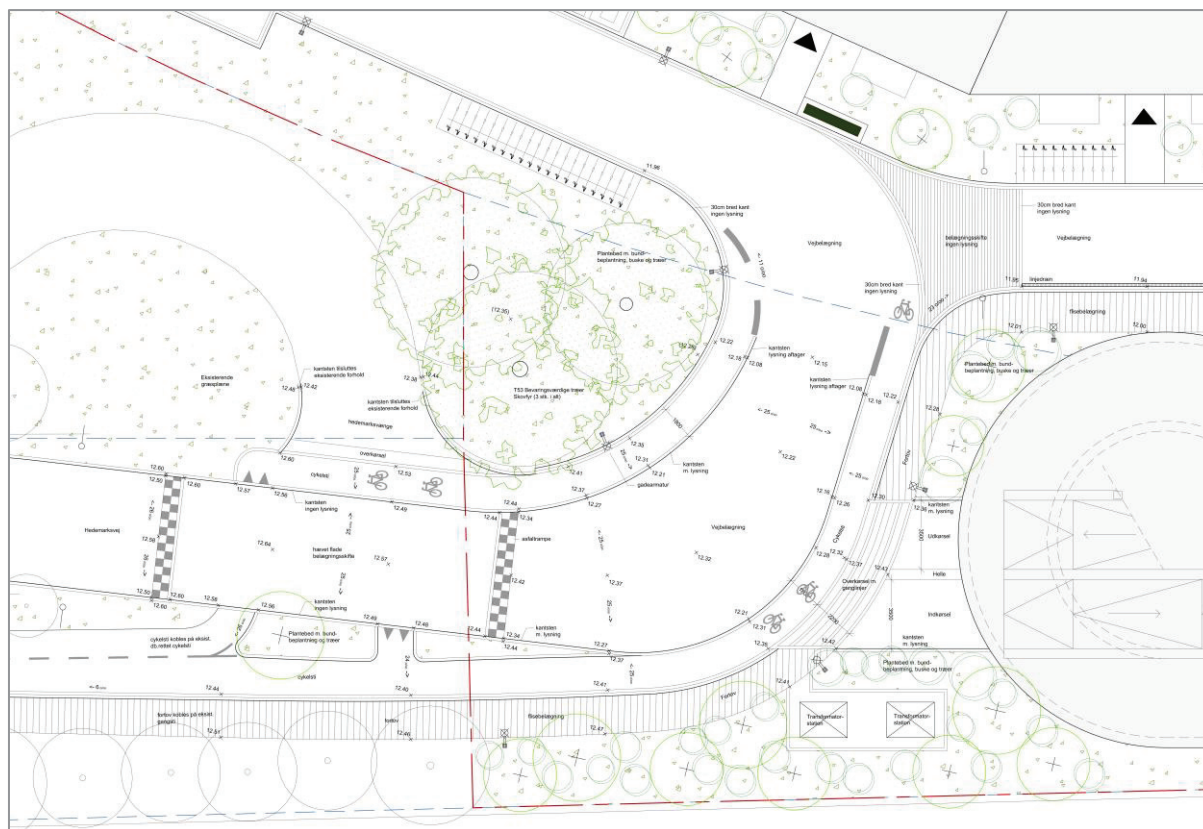
Arbejdet skal være afsluttet inden ibrugtagning af Karrekvarteret.

Udbygningsoversigt i forbindelse med lokalplan for Karrekvarteret



3.1.1 Hedemarksvej Vest

Krydset ved Hedemarksvej vest består af adgang til og fra mobilitetshuset og vejadgang til og fra Karrékvarteret.



Figur 10 Krydset Hedemarksvej Vest

Når biler nærmer sig Karrékvarteret fra vest markeres overgangen fra en offentlig vej med en hævet flade ved udkørslen fra Hedemarksvænge. Bilers adgang til/fra mobilitetshuset sker via en overkørsel og cyklerne ledes forbi denne på en cykelsti. Øvrige indkørende biler søges ledt til venstre mod p-pladser langs områdets vestgrænse.

Cykeltrafikken på den delte sti langs Hedemarksvej foreslås opdelt i de to færdselsretninger og udkørende cyklisters adgang til den delte sti foreslås at foregå via den hævede flade.

Gangdelen af Hedemarksvejs delte sti foreslås fortsat i et fortov, som passerer overkørslen foran ramperne til mobilitetshuset og fortsætter videre rundt om mobilitetshusets rotunde.

3.2 Trafikafviklingen på det omkringliggende vejnet

I dette afsnit gives en kvalitativ beskrivelse af trafikafviklingen på det omgivende vejnet. Der er tillige udført mikrosimuleringer af trafikafviklingen i krydsene på det omgivende vejnet, som giver en mere kvantitativ vurdering.

Trafikmængder vises for en situation omkring 2026, hvor Karrékvarteret forventes at være færdigudbygget og der tillige er sket en vis udbygning i andre projekter i Albertslund Kommune. I forhold til boligbyggeprogrammet forventer Albertslund Kommune, at disse andele af projekternes boliger at være færdigbyggede i 2026:



0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m 120 m 140 m 160 m 180 m 200 m

— Lokalplanens afgrænsning