

Sag nr. 178428/LIKJ

Betinget udbygningsaftale

mellem

Albertslund Kommune

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

og

Coop Danmark A/S

Roskildevej 65
2620 Albertslund
Cvr.nr.: 26259495
(herefter "selskabet")

Kommunen og selskabet benævnes også "Parterne".

1. Baggrund

- 1.1 Selskabet har som grundejer af matr.nr. 15ae, 15ac, 15ag og 15ah, alle Herstedvester By, Herstedvester anmodet Kommunen om at indgå denne udbygningsaftale efter planlovens bestemmelser i kapitel 5a om udbygningsaftaler, jf. planlovens¹ § 21b.
- 1.2 Baggrunden for denne aftale har været ønsket om vedtagelse af ændret kommuneplanramme med tilhørende lokalplanforslag nr. 2.12 "Coop Byens vestlige bydel".
- 1.3 Selskabet ønsker med lokalplanen at udlægge matriklerne 15ac, 15ag, 15ah, 15ae samt en del af vejlitra 7000ar, alle Herstedvester By, Herstedvester til blandede byformål med boliger, kontor- og serviceerhverv, parkeringshus samt daginstitution ("Projektet").
- 1.4 I lokalplanprocessen har Cowi vurderet de trafikale konsekvenser ved Projektet, og det er vurderet, at Læhegnet skal lukkes for gennemkørende biltrafik mellem Læhegnet (nord-syd) og Vallensbæk Torvevej. Den overordnede vejadgang til området vil mod vest herefter være nyt kryds i forlængelse af Læhegnet (nord-syd), herunder etablering af et dobbelt signalkryds Roskildevej/Læhegnet (øst-vest) og Læhegnet (øst-vest)/Læhegnet (nord-syd)), jf. bilag A. Mod øst består trafikløsningen af forlægning af krydset Vallensbæk Torvevej/Læhegnet med 20-30 m mod syd, jf. bilag B. Principper for vejadgange og veje fremgår af bilag C.
- 1.5 Projektet kan kun gennemføres, hvis kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune endeligt vedtager lokalplanforslaget.
- 1.6 Det præciseres, at udbygningsaftalen alene har til formål at regulere de offentlige infrastrukturanlæg, som skal projekteres og/eller etableres af Selskabet.

2. Formål

- 2.1 Formålet med udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelser om, at Selskabet skal udføre infrastrukturanlæggene pkt. 3.2.1-3.2.2, som en del af Projektet, samt at Selskabet skal afholde samtlige omkostninger til Infrastrukturanlæggene efter pkt. 3.2.1 og 3.2.2. Aftalen har ligeledes til formål at regulere, at Selskabet skal afholde udgifterne til projektering af infrastrukturanlæg pkt. 3.2.3, som Albertslund Kommune herefter påtager sig at udføre og afholde omkostningerne til udførelse af.
- 2.2 Aftalen har herudover til formål at regulere retsstillingen mellem parterne.

3. Infrastrukturanlæg

- 3.1 Selskabet forpligter sig til at udføre de nedenfor i pkt. 3.2.1-3.2.2 anførte fysiske infrastrukturanlæg på og uden for matr.nr. 15ah, litra 7000l og 7000ar, alle Herstedvester By, Herstedvester, jf. bilag A. Selskabet forpligter sig endvidere til at projektere inkl. sikre myndighedsgodkendelse af det i pkt. 3.2.3 anførte fysiske infrastrukturanlæg på og uden for litra 7000o, 15a og 15ae, Herstedvester By, Herstedvester, jf. bilag B.
- 3.2 Aftalen angår følgende fysiske infrastrukturanlæg:
 - 3.2.1 Nyt lyskryds Roskildevej/Læhegnet (tre-benet kryds).
 - 3.2.2 Nyt lyskryds Læhegnet/Læhegnet (nord-syd) (fire-benet kryds).
 - 3.2.3 Forlægning 15-20 m mod syd af lyskryds Læhegnet/Vallensbæk Torvevej.
Hvis ikke andet er præciseret, betegnes ovennævnte infrastruktur 3.2.1-3.2.3 samlet "infrastrukturanlæggene".

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

- 3.3 Kvalitetskrav:
- 3.3.1 Kvaliteten af det anlagte skal som minimum svare til kvaliteten af de omkringliggende anlæg.
- 3.3.2 Der skal være ensartethed mellem eksisterende og nye anlæg.
- 3.4 Alle udgifter i forbindelse med arbejdet, herunder omkostninger til projektering og udførelse af pkt. 3.2.1 og 3.2.2 samt omkostninger til projektering af pkt. 3.2.3, afholdes af Selskabet.
- 3.5 Selskabet er forpligtet til at afgive arealer fra Selskabets ejendomme matr.nr. 15a, 15ae og 15ah, Herstedvester By, Herstedvester til brug for placering af Infrastrukturanlæggene, jf. pkt. 3.2.1-3.2.3. Om det viser sig nødvendigt, vil først være afklaret i forbindelse med detailprojektering. Kommunen stiller en del af litra 7000ar og 7000l, Herstedvester By, Herstedvester til rådighed til etablering af dobbelt signalkryds Roskildevej/Læhegnet ("Severingsvej") og Læhegnet/Læhegnet ("Severingsvej") samt en del af litra 7000o, Herstedvester By, Herstedvester, til forlægning af krydset Vallensbæk Torvevej/Læhegnet.
- 3.6 Selskabet skal sikre fuld udbygning af nyt vejforløb H, jf. lokalplanforslag 2.12 som kobler sig på lyskryds på Vallensbæk Torvevej, hvilket koordineres i overensstemmelse med pkt. 3.13. Det er således Selskabet der forestår etablering af hele vejforløb H, herunder fortov, cykelsti, vejbane inkl. afmærkninger inden for vejforløbet H, jf. bilag B. Helle og fodgængerovergang med lysregulering indenfor vejforløb H udgør en del af forlægningen mod syd af lyskryds Læhegnet/Vallensbæk Torvevej, jf. punkt 3.2.3.
- 3.7 Infrastrukturanlæggene skal have en sådan beskaffenhed, at de er trafiktekniske forsvarlige i overensstemmelse med vejreglernes anbefalinger samt i øvrigt overholder gældende lovgivning. Det påhviler Selskabet at sikre Kommunens godkendelse af detailprojektet og myndighedsgodkendelser af infrastrukturanlæggene inden anlæg påbegyndes etableret.
- 3.8 Infrastrukturanlæggene skal opføres i kvalitet i overensstemmelse med gældende anlægsnormer og vejregler. Projektet udføres i henhold til, skitserne i Bilag A og Bilag B, idet det dog bemærkes, at disse er at betragte som tidligere skitser, og at projekteringen sikrer, at gældende anlægsnormer og vejregler overholdes. Ved etablering af "Kryds 1" gennemføres der signalprogrammering, under hensyntagen til den nuværende signalprogrammering i de to nabokryds på Roskildevej. Lukningen af Roskildevej helt eller delvis under udførelsen af "Kryds 1", skal søge at minimere generne for trafikken på strækningen, dog med afsæt i tilsvarende vilkår, som hvis opgaven blev udført og betalt af Albertslund Kommune.
- 3.9 Det færdigprojekterede detailprojekt skal være påtegnet af en uvildig trafiksikkerhedsrevisor inden Kommunen kan foretage endelig godkendelse af infrastrukturanlæggene.
- 3.10 Selskabet indgår alle de fornødne aftaler med de(n) udførende entreprenør(er), der er nødvendige for etablering af infrastrukturanlæggene, der fremgår af pkt. 3.2.1-3.2.2. Selskabet har ansvaret for at aftaler lever op til de krav til infrastrukturanlæggenes beskaffenhed og kvalitet, der følger af udbygningssaftalen.
- 3.11 Kommunens godkendelser i henhold til denne aftale ændrer ikke på, at der skal indhentes de fornødne myndighedsgodkendelser efter gældende lovgivning.
- 3.12 Selskabet skal forud for anlægsarbejdets iværksættelse underrette Kommunen med mindst 4 ugers varsel. Selskabet skal være opmærksom på, at der skal ansøges om gravetilladelse på offentlige veje.
- 3.13 For at sikre hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af infrastrukturanlæggene, jf. pkt. 3.2.1-3.2.3 samt øvrige infrastrukturanlæg i lokalplanområde 2.12, der skal udføres af Selskabet, herunder lokalplanens angivne vejforløb H, aftaler Parterne skriftligt senest 40 dage efter den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget en tidsplan, herunder en frist for, hvornår infrastrukturanlæggene senest skal være

færdige. Infrastrukturanlæggene, jf. pkt. 3.2.1-3.2.2, skal dog være anlagt, afleveret og godkendt af Kommunen senest samtidig med ibrugtagning af nyt byggeri i lokalplanområde 2.12. Infrastrukturanlægget, jf. pkt. 3.2.3 udført af Kommunen, skal senest være anlagt samtidig med ibrugtagning af nyt vejforløb H (strækningen fra Vallensbæk Torvevej og frem til indkørsel til parkeringshus) i overensstemmelse med aftalt koordinering. Kommunen er berettiget til at afvente med etablering af anlæg efter pkt. 3.2.3, til vejforløb H (strækningen fra Vallensbæk Torvevej og frem til indkørsel til parkeringshus) er færdiganlagt. Hvis der forekommer forsinkelse med infrastrukturanlæg efter pkt. 3.2.3, som følge af anlægsarbejder i lokalplanområde 2.12, der skaber forhindringer, orienterer Kommunen Selskabet herom. Selskabet kan ikke rejse et økonomisk krav mod Kommunen i anledning af forsinkelse.

- 3.14 Selskabet er først forpligtet til at gennemføre infrastrukturanlæggene i forbindelse med hel/delvis realisering af byggeriet i overensstemmelse med lokalplan (forslag) nr. 2.12 "Coop Byens vestlige bydel". Tidspunktet for anlæggenes færdiggørelse følger af pkt. 3.13.

4. Ansvar for infrastrukturanlæg efter pkt. 3.2.1 og 3.2.2

- 4.1 Selskabet er bygherre i forbindelse med de arbejder, der skal udføres som led i etableringen af infrastrukturanlæggene, jf. pkt. 3.2.1-3.2.2, og indgår som bygherre de hertil fornødne entrepriseaftaler. Selskabet afholder samtlige udgifter til arbejdets forskriftsmæssige udførelse og færdiggørelse.
- 4.2 Kommunen er berettiget til at føre tilsyn med arbejdets udførelse i anlægsperioden.
- 4.3 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.
- 4.4 Selskabet er indtil anlæggets endelige aflevering til Kommunen endvidere ansvarlig for skader på person eller ejendom, som måtte udspringe af arbejder, som udføres af/for Selskabet i henhold til denne aftale.
- 4.5 Kommunen afholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af anlæggene i overensstemmelse med vejlovgivningen fra det tidspunkt, hvor det enkelte anlæg er overtaget efter afleveringsforretning, jf. pkt. 5.2.

5. Aflevering af anlæg efter pkt. 3.2.1 og 3.2.2

- 5.1 Når infrastrukturanlægget, jf. pkt. 3.2.1 og 3.2.2 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.
- 5.2 Selskabet overdrager derefter vederlagsfrit anlægget til Kommunen, når eventuelle mangler konstateret af parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Kommunen.
- 5.3 Selskabet forestår afleveringsforretningen og 1 års eftersyn 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 og 1 års eftersyn. Selskabet har pligt til at sikre, at de mangler, som Kommunen konstaterer, er omfattet af entreprenørens

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

6. Krav

- 6.1 Selskabet skal sikre, at Selskabets entreprenører og rådgivere stiller garanti i overensstemmelse med AB18/ABT18 og ABR18 over for Selskabet. Fsva. anlæg efter pkt. 3.2.1 og 3.2.2 indtræder kommunen i garantierne, når fejl og mangler er udbedret i forbindelse med 1 års eftersynet, 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 afleveringsforretning og ved 1- og 5-års eftersyn i henhold til AB18 /ABT18, og at entreprenørerne er ansvarlige for fejl og mangler efter AB18/ABT18.
- 6.3 I perioden fra Kommunens overtagelse af infrastrukturanlæggene anført i pkt. 3.2.1 og 3.2.2 og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringerne er godkendt af Kommunen, hæfter Selskabet fortsat overfor Kommunen for fejl og mangler ved det pågældende infrastrukturanlæg. Denne hæftelse omfatter projekteringsfejl, rådgiverfejl, udførelsesfejl mv.

7. Udarbejdelse af forslag til kommuneplan og lokalplan

- 7.1 Kommunen har som led i selskabets opfordring til at indgå udbygningsaftale udarbejdet forslag til ændring af kommuneplanramme og lokalplanforslag, 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 Den samlede pris for projekteringen og udførelsen af de under pkt. 3.2.1-3.2.2 og projekteringen af de under pkt. 3.2.3 nævnte anlægsarbejder er estimeret til 7.400.000 kr. ekskl. moms.
- 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. Bankgarantien skal svare til 95 % af de estimerede udgifter, som fremgår af pkt. 8.1.
- 8.3 Bankgarantien skal stilles i et af Kommunen anerkendt pengeinstitut eller forsikringselskab, på vilkår som fremgår af bilag D vedlagte paradigme ved Selskabets indlevering af den første byggeansøgning til realisering af Projektet, dvs. ved første byggeandragende om opførelse af byggeri indenfor lokalområde 2.12.
- 8.4 Kommunen er berettiget til at trække på garantien i tilfælde af, at Selskabet misligholder sine forpligtelser over for Kommunen.
- 8.5 Selskabet er berettiget, men ikke forpligtet til løbende at nedskrive garantien for hver gang entreprenøren har udført 10 % af entreprisen med en tilsvarende procent som det udførte arbejde udgør af den totale entreprise, og efter at der foreligger en skriftlig godkendelse fra Kommunen. Garantien kan ikke nedskrives til mindre end 15 % af enterprisesummen inden aflevering. Når der har været afholdt 1 års eftersyn og eventuelle mangler er udbedret, og Kommunen er indtrådt i garantierne, jf. pkt. 5.3 og

6.1, ophører garantien, idet Kommunen samtidig hermed får til transporteret entreprisegarantien/rne fra udførende entreprenører.

9. Udbud

- 9.1 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.
- 9.2 Selskabet forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som Kommunen måtte lide som følge af Selskabets eventuelle overtrædelser af udbudsreglerne, herunder pålagt erstatning til tredjemand, pålagt økonomisk sanktion samt dækning af modparts og egne sagsomkostninger i forbindelse med en sag ved Klagenævnet for Udbud eller en domstol.

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.
- 10.3 Kommunen er herudover berettiget til at gøre krav gældende mod selskabet i henhold til Selskabets sikkerhedsstillelse efter pkt. 8.

11. Betingelser

- 11.1 Denne aftale er fra begge parter side betinget af, at kommunalbestyrelsen endeligt vedtager aftalen og det tilhørende lokalplanforslag 2.12 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 infrastruktur anlæggene eller Selskabets byggeret til delområde 1 på 15.140 m², delområde 2 på 14.445 m² og delområde 3 på 3.912 m².
- 11.2 Aftalen er herudover fra Selskabets side betinget af, at Selskabet opnår de fornødne myndighedstilladelser til gennemførelse af infrastruktur anlæggene, medmindre manglende opnåelse af myndighedstilladelser kan tilskrives Selskabets 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.
- 12.2 Selskabet, har i forbindelse med ønske om at udvikle sit hovedkontor i Albertslund med tilhørende arealer til en ny bydel med navnet "Coop Byen", indgået betinget aftale med PensionDanmark Ejendomme Holding K/S ("PensionDanmark") om udvikling og opførelse af fase 1 af Coop Byen/Projektet. Det er aftalt mellem Selskabet og PensionDanmark, at realisering af Projektet skal ske via et ligeligt ejet selskab ("Joint venture"), der stiftes, når betingelser for den mellem Selskabet og

PensionDanmark indgåede aftale er opfyldt. Kommunen har i forbindelse med indgåelse af udbygningsaftalen godkendt, at rettigheder og forpligtelser efter udbygningsaftalen overdrages fra Selskabet til Joint venturet, når Joint venturet er stiftet.

- 12.3 Ved Selskabets overdragelse af Projektet med tilknyttede ejendomme, til anden tredjemand end Joint venturet, indestår Selskabet for, at den nye ejer af Ejendommen forpligter sig til at indtræde i alle rettigheder og forpligtelser efter udbygningsaftalen, såfremt Kommunen kan godkende overdragelse af udbygningsaftalen til tredjemand, jf. pkt. 12.1. Hvis overdragelse af udbygningsaftalen til tredjemand ikke kan godkendes af Kommunen, indestår Selskabet fortsat for opfyldelse af udbygningsaftalen ved tredjemands realisering af Projektet.

13. Klage/søgsmål

- 13.1 Såfremt lokalplan nr. 2.12 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 er berettiget til at gøre krav gældende mod hinanden som følge heraf.
- 13.2 Træffer klageinstansen og/eller domstolene afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, 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. 2.12 og kommuneplan), 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. Varighed

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

19. Bilag

Bilag A: Signalanlæg Roskildevej/Læhegnet/Læhegnet(nord-syd).

Bilag B: Signalanlæg Vallensbæk Torvevej/Læhegnet.

Bilag C: Principper for vejadgange og veje.

Bilag D: Skabelon til anfordringsgaranti.

Bilag E: Anlægsoverslag.

Bilag F: Principper for vejprofiler.

20. Underskrifter

Dato:

For Albertslund Kommune,

Navn:

Titel:

Navn:

Titel:

For Coop Danmark A/S, iht. tegningsrettigheder

Navn:

Titel:

Navn:

Titel: