

## 1. Projektudviklingsaftale

### 1.1 Mellem

**Albertslund Kommune**  
Nordmarks Alle 1  
2620 Albertslund  
Cvr.nr. 66 13 71 12  
(herefter "Kommunen")

og

**Albertslund Centrum ApS**  
Cvr.nr. 3445 5376  
c/o Azets Insight A/S  
Lyskærvej 3 C  
2730 Herlev  
(herefter "Udviklingselskabet")

(tilsammen "Parterne")

indgås der projektudviklingsaftale med forkøbsret vedr. Albertslund Centrum.

(herefter "Aftalen")

## 2. Baggrund

- 2.1 Kommunen ønsker at udvikle Albertslund Centrum med en forøgelse af antallet og typer af boliger samt dagligvare- og detailforretninger, ligesom Kommunen ønsker, at bydelen bliver tilført en række private og offentlige funktioner, samt at byrummene bliver opgraderede.
- 2.2 Udviklingselskabet købte i 2012 en række centralt beliggende ejendomme i Albertslund Centrum af Kommunen og opnåede herunder også forkøbsret på matr.nr. 5dp, 5ca, 7000ah, 5cb, 5dr, alle af Vridsløselille By, Herstedvester. En forkøbsret som udløb i 2017 uden at være udnyttet blandt andet på grund af en verserende voldgiftssag mellem Kommunen og Post Danmark A/S.
- 2.3 Udviklingselskabet har i 2018 udarbejdet en masterplan, bilag 1, med tilhørende miljøkonsekvensrapport, bilag 2, for en del af Albertslund Centrum.
- 2.4 Udviklingselskabet har i den forbindelse et ønske om at indgå i et mere formaliseret og forpligtende samarbejde om den videre udvikling af Albertslund Centrum.
- 2.5 På grund af byudviklingsprojektets størrelse, kompleksitet og de eksisterende ejerskabsforhold i bydelen finder Kommunen det tilsvarende hensigtsmæssigt at indgå en Aftale med Udviklingselskabet for at opnå en bedre helhedsløsning for bydelen, end hvis Kommunen selvstændigt havde udviklet og udbudt området.

### 3. Vision

- 3.1 Parternes fælles vision for et samarbejde med udgangspunkt i Aftalen er på baggrund af Masterplan for Albertslund Centrum, bilag 1, at skabe et sammenhængende Albertslund Centrum med mulighed for etablering af boliger, butikker og offentlige funktioner, som forbindes af en visuel og funktionel sammenhæng med områdets kulturtilbud, at skabe bedre synlighed og orientere centeret udadtil, at skabe bedre forbindelse på tværs af området og mellem niveauerne. Derudover tager aftalen udgangspunkt i intentionerne i Kommunens kvalitetsprogram for det centernære Albertslund, bilag 3, om behandlingen af bygninger, byrum, forbindelser og trafik.
- 3.2 Udviklingselskabet er ved Aftalens indgåelse bekendt med, at Aftalen tager udgangspunkt i den ramme og vision som masterplanen sætter for udviklingen af Albertslund Centrum, og at der i Kommunen fortsat vil pågå en politisk proces og dialog om visionen frem til den endelige godkendelse af lokalplanerne.

### 4. Området

- 4.1 Det område, som Aftalen omfatter, er illustreret på vedlagte kortbilag, bilag 4, og omfatter følgende kommunalt ejede matrikler under ejerlauget Vridsløselille By, Herstedvester med arealer iht. tingbogen:

Matr.nr. 5bs	3.819 m <sup>2</sup>
Matr.nr. 5cn	6.728 m <sup>2</sup>
Matr.nr. 5cb	312 m <sup>2</sup>
Matr.nr. 5ca	320 m <sup>2</sup>
Matr.nr. 5dp	1.062 m <sup>2</sup>
Matr.nr. 5dr	6.863 m <sup>2</sup>
foruden del af vejareal matr. nr. 7000al af ca.	<u>4.000 m<sup>2</sup></u>
I alt ca.	<u>26.104 m<sup>2</sup></u>

- 4.2 Parterne er enige om, at en udvikling for den del af Albertslund Centrum Aftalen vedrører overordnet set skal forløbe over flere faser for følgende delområder, der foreløbigt benævnes

- Byggefelt 1 Matr.nr. 5bs, del af 7000al
- Byggefelt 2 Matr.nr. 5cb, 5ca, 5dp
- Byggefelt 3 Matr.nr. 5dr
- Torve og stier Matr.nr. 5cn

- 4.3 Delområdernes indbyrdes afgrænsning herunder op til de tilstødende privatejede ejendomme er ikke endeligt fastsat på tidspunktet for Aftalens indgåelse.

### 5. Disponeringsforslag og rammelokalplan

- 5.1 Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne vision og på baggrund af Udviklingselskabet hidtidige arbejde med en masterplan, forpligter Udviklingselskabet sig til at udarbejde et forslag til områdets disponering samt redegørelse, som kan danne grundlag for en rammelokalplan.
- 5.2 Disponeringsforslaget og redegørelsen skal indeholde en plan for områdets arealdisponering og bebyggelse og beskrive hvordan forslaget opfylder masterplanens intentioner.

- 5.3 Disponeringsforslaget skal indeholde en beskrivelse samt illustration af den præcise afgrænsning af de enkelte delområder i forhold til byggefelter, torve og stier eller andre arealer med offentlig adgang, ligesom forslaget skal angive i hvilken rækkefølge de enkelte delområder udvikles og hvornår.
- 5.4 Disponeringsforslaget skal beskrive, hvorledes de enkelte delområder udlægges til henholdsvis bolig, kontor- og serviceerhverv, detail, offentlige funktioner, placering af pladser, veje og stiforbindelser, forslag til placering af parkeringsfaciliteter. Hvert byggefelt skal selvstændigt kunne opfylde normer for parkering.
- 5.5 Disponeringsforslaget skal vurdere i hvilket omfang der må forventes at skulle etableres støjrreducerende foranstaltninger.
- 5.6 Disponeringsforslaget skal indeholde et selvstændigt forslag til en arealreservation på Vognporten med henblik på omlægning/nedsænkning og etablering af et byrum. Forslaget skal redegøre for og illustrere trafikforhold, adgangsveje og indretning af byrummet som følge af omlægningen/nedsænkningen.
- 5.7 Disponeringsforslaget med redegørelse skal være af en sådan kvalitet, at materialet umiddelbart kan anvendes til brug for Kommunens udarbejdelse af en rammelokalplan.
- 5.8 Parterne er enige om, at rammelokalplanens funktion vil være at sikre de overordnede og generelle bestemmelser for de enkelte delområder, og at rammelokalplanen i sig selv ikke er tilstrækkelig og præcis nok til at udfylde lokalplanpligten. Det skal således efterfølgende udarbejdes lokalplaner for de enkelte delområder/byggefelter, før de kan bebygges.
- 5.9 Udviklingssekabet og Kommunen skal senest 1 år efter Aftalens indgåelse være enige om indholdet af Udviklingssekabets disponeringsforslag inkl. redegørelse.
- 5.10 Hver part kan inden fristens udløb anmode om en forlængelse af fristen med op til 2 år. Anmodningen skal være saglig begrundet og skal i givet fald imødekommes. Såfremt der sker forlængelse af fristen for Parternes enighed om indholdet af projektforslag og redegørelse, forlænges øvrige tidsfrister tilsvarende.
- 5.11 Er Parterne efter fristforlængelsen fortsat ikke enige om indholdet af projektforslag, eller anmoder ingen af Parterne om fristforlængelse, bortfalder Aftalen i sin helhed, og ingen af Parterne har herefter noget krav mod den anden.
- 5.12 Ved enighed om disponeringsforslaget og efter Kommunalbestyrelsens godkendelse forpligter Kommunen sig til at udarbejde en rammelokalplan, som sendes til politisk behandling senest 12 måneder herefter.

## **6. Skitseprojekt og lokalplan**

- 6.1 På baggrund af rammelokalplanen og Albertslund Kommunes kvalitetsprogram af 2018 vedlagt som **bilag 3**, udarbejder Udviklingssekabet i dialog med Kommunen et skitseprojekt for hvert af de respektive delområder. Skitseprojekterne skal være en videreudbygning af disponeringsforslaget og skal kunne danne grundlag for udarbejdelse af lokalplaner for de 4 delområderne.

- 6.2 Skitseprojekterne skal angive projektets omfang og udseende, herunder, men ikke begrænset til, tegning over, hvordan byggeriet kommer til at se ud, placering, antal af etager, arealstørrelser på de enkelte etager, anvendelsesmuligheder, omtrentlig arealfordeling mellem de forskellige anvendelsesmuligheder og forslag til materialer og farver.
- 6.3 Til skitseprojekterne skal yderligere - om nødvendigt - udarbejdes eventuelle supplerende miljøanalyser, støjanalyser og trafikanalyser.
- 6.4 Den nærmere beskrivelse af, hvad der skal indeholdes i et skitsprojekt iht. Aftalen er nærmere defineret i bilag 5.
- 6.5 Den tidsplan for udvikling/rækkefølge af delområderne, som parterne bliver enige om, jf. punkt 5.3 skal indeholde et tidspunkt for, hvornår der skal være enighed om et skitseprojekt for de enkelte delområder inkl. torve og stier. Medmindre parterne indgår anden aftale (herunder om rækkefølge) er fristerne:
- |                  |  |
|------------------|--|
| Første byggefelt | 1 år fra rammelokalplanens endelige vedtagelse |
| Andet byggefelt  | 3 år fra rammelokalplanens endelige vedtagelse |
| Tredje byggefelt | 5 år fra rammelokalplanens endelige vedtagelse |
- 6.6 Det aftales mellem Parterne, hvornår et skitseprojekt for torve og stier mest hensigtsmæssigt udarbejdes, herunder om dette evt. integreres delvist under én eller flere byggefelter.
- 6.7 Der skal mellem Parterne være enighed om skitseforslag på de ovennævnte tidspunkter, jf. også pkt. 5.3.
- 6.8 Kommunen er herefter på baggrund af skitseforslaget ansvarlig for at udarbejde en lokalplan for det respektive delområde i henhold til planlovens bestemmelser.
- 6.9 Hver part kan inden fristens udløb anmode om en forlængelse af fristen på op til 12 måneder. Anmodningen skal være saglig begrundet og skal i givet fald imødekommes. Såfremt der sker forlængelse af fristen for Parternes enighed om skitseforslag eller lokalplan for delarealet, forlænges øvrige tidsfrister for senere faser tilsvarende.
- 6.10. Er Parterne efter fristforlængelsen fortsat ikke enige om skitseforslag, eller anmoder ingen af Parterne, jf. pkt. 6.9, om fristforlængelse, bortfalder Aftalen i sin helhed herunder forkøbsretten, medmindre anden aftale er indgået forinden. Ved Aftalens bortfald kan ingen af Parterne gøre krav mod hinanden.

## 7. Udbud

- 7.1 Udbud af et delområde iværksættes senest 6 måneder efter, at der foreligger godkendt og upåklaget lokalplan, som muliggør det i skitseprojektet beskrevne byggeri. Fristen regnes fra en eventuel indsigelses- eller klagefrist udløb.
- 7.2 Inden ovennævnte 6 måneders frist er udløbet, men efter at der foreligger et godkendt lokalplansforslag, kan Udviklingselskabet med et varsel på 2 måneder anmode Kommunen om at udbyde et delområde.

- 7.3 Såfremt Udviklingsselskabet inden udløbet af ovennævnte 6 måneders frist anmoder Kommunen om at udbyde et delområde, og kommer der ikke bud fra tredjemand som er konditionsmæssige og matcher mindsteprisen eller byder over, er Udviklingsselskabet forpligtet til at købe delområdet til den i udbuddet anførte mindstepris.
- 7.4 Købsforpligtelsen gælder ikke, såfremt Kommunen af egen drift udbyder delområdet før den nævnte 6 måneders frist, eller såfremt Udviklingsselskabet først anmoder Kommunen om at udbyde delområdet efter den nævnte frist.
- 7.5 Udbudsmateriale udarbejdes af Kommunen på baggrund af lokalplansforslag for det enkelte delområde.
- 7.6 Kommunen fastlægger i enhver henseende de konkrete udbudsvilkår for salg af delområderne, idet Udviklingsselskabet ikke har indflydelse herpå.
- 7.7 Delområderne vil blive udbudt med en deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand. Deklarationsudkast er vedlagt som bilag 6.
- 7.8 Kommunen kan i udbudsvilkår stille supplerende vilkår om minimums- eller kvalitetskrav til bebyggelsen.

## **8. Mindstepris**

- 8.1 Mindsteprisen udgør den mindste konditionsmæssige pris, der kan bydes på et udbudt delområde, og er et udtryk for markedsprisen.
- 8.2 Mindsteprisen fastsættes af en af Kommunen udpeget og betalt uafhængig ejendomsmægler.
- 8.3 I vurderingen tages der udgangspunkt i sædvanlige markedsvilkår og i de i skitseforslagene anførte mulige anvendelsesmuligheder samt de konkrete udbudsvilkår.
- 8.4 Ejendomsmægleren skal delangive kvadratmeterprisen pr. etagemeter byggeret for både bolig, detail, kontor, herunder offentlige formål serviceerhverv og underholdning
- 8.5 Mindsteprisen fastsættes endeligt på baggrund af maksimale antal byggeretskvadratmeter inden for de enkelte kategorier i henhold til den for delområdet vedtagne lokalplan eller forslag til lokalplan.
- 8.6 Fastsættelsen af mindsteprisen skal i øvrigt tage udgangspunkt i, at ejendommen erhverves som den er og forefindes herunder med ansvarsfraskrivelse i forhold til jordbund og miljø. Mindsteprisen skal herunder tage højde for de byrder, der måtte være ift. omlægning af ledninger og andre installationer, idet Kommunens landinspektør udarbejder en særskilt redegørelse herfor.
- 8.7 Når vurderingen fra ejendomsmægleren foreligger, kan hver af Parterne forlange, at der indhentes en ny vurdering efter samme principper som den første vurdering er foretaget. Vurderingen skal foretages af en anden anerkendt statsautoriseret ejendomsmægler, som udpeges af Parterne i fællesskab, eller, i tilfælde af manglende enighed herom, af Dansk Ejendomsmæglerforening.
- 8.8 Hvis der er indhentet to vurderinger, fastsættes mindsteprisen som gennemsnittet af de 2 vurderinger i hver kategori. Udgiften til den nye vurdering afholdes af den part, der forlanger denne.

- 8.9 Mindsteprisen er gældende i 2 år fra mæglers vurdering foreligger. Herefter skal der indhentes en ny mæglervurdering, og mindsteprisen skal tilrettes på baggrund heraf.

## **9. Forkøbsret**

- 9.1 Udviklingsselskabet meddeles forkøbsret til de enkelte udbudte delområder.
- 9.2 Udviklingsselskabet eller et 100 % ejet datterselskab, som Udviklingsselskabet har overdraget sin forkøbsret til, kan inden 4 uger efter tilbudsfristen ved det offentlige udbuds udløb, skriftligt indtræde i det bedste købstilbud i stedet for den bydende.
- 9.3 Al anden overdragelse af forkøbsretten og forpligtelser i henhold til Aftalen, kræver samtykke fra Kommunen.
- 9.4 Forkøbsretten vil fremgå af udbudsvilkårene ved det offentlige udbud.
- 9.5 Byder Udviklingsselskabet ikke ved udbud af et delområde, eller byder Udviklingsselskabet under den fastsatte mindstepris, og benytter de sig ikke af dets forkøbsret ved udbud af et delområde, bortfalder forkøbsretten for det respektive delområde.
- 9.6 Har Udviklingsselskabet budt mindsteprisen eller højere ved udbud af et delområde eller benyttet sig af sin forkøbsret, og opnås der ikke salg på baggrund af Kommunens forhold, består forkøbsretten ved fremtidige udbud af det respektive delområde.
- 9.7 Tildelingen af en forkøbsret til Udviklingsselskabet fratager ikke Kommunen retten til at forkaste alle indkommende tilbud uden begrundelse, herunder også indkommende tilbud fra Udviklingsselskabet.

## **10. Forpligtelser**

- 10.1 Udviklingsselskabet forpligter sig til at afholde samtlige omkostninger ved projektets gennemførelse iht. Aftalen, som udgør vederlag for den tildelte forkøbsret.
- 10.2 Kommunen forpligter sig til at udarbejde rammelokalplan, lokalplaner iht. Aftalen samt til at indhente landinspektørdtalelse jf. pkt. 8.6 og afholder egne omkostninger til advokat.
- 10.3 Kommunen kan ikke mødes med krav, såfremt Udviklingsselskabet eller den til hvem Udviklingsselskabet har overdraget forkøbsretten til, ikke udnytter forkøbsretten, eller såfremt projektet ikke gennemføres.
- 10.4 Det af Udviklingsselskabet leverede materiale skal være af en sådan kvalitet, at det efter Kommunens opfattelse umiddelbart kan danne grundlag for udarbejdelse af nye ramme- eller lokalplaner.
- 10.5 Udviklingsselskabet skal også i rimeligt omfang efter aflevering og godkendelse af såvel projektforslag som skitseprojekt(er) bistå Kommunen med nødvendig ekspertise og levering af supplerende/relevant materiale og dokumentation til brug for lokalplansforslag.
- 10.6 Såfremt Kommunen mener, at Udviklingsselskabets projektmateriale ikke har en tilstrækkelig kvalitet, skal Kommunen meddele dette skriftligt overfor Udviklingsselskabet med anmodning om at

bringe forholdene i orden.

- 10.7 Udviklingselskabet forpligter sig til løbende at gøre status og løbende at præsentere projektmateriale for Kommunen i digitalt og redigerbart format.
- 10.8 Såfremt Aftalen ophæves eller bortfalder tilhører det materiale der er blevet udarbejdet og som er leveret til Kommunen på tidspunktet for ophør herefter Kommunen. Kommunen har således ret til at anvende det modtagne materiale.
- 10.9 Udviklingselskabet er forpligtet til at sikre sig rettighederne til alt materiale udarbejdet af underleverandører eller andre samarbejdsparter.
- 10.10 Kommunen forpligter sig til at udstede de nødvendige fuldmagter til Udviklingselskabet.
- 10.11 Parterne forpligter sig til loyalt at arbejde for at fremme projektet.

## **11. Misligholdelse/Ophør**

- 11.1 Har Udviklingselskabet ikke fremlagt det manglende projektmateriale senest 4 uger efter modtagelsen af Kommunens skriftlige meddelelse, eller dokumenteret tidligere at have fremlagt det efterspurgte materiale i en tilstrækkelig kvalitet, er Kommunen berettiget til at hæve Aftalen, og ingen af Parterne har herefter noget krav mod den anden.

## **12. Lovvalg og værneting**

- 12.1 Aftalen er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret.
- 12.2 Parterne skal søge at løse tvister i forbindelse med Aftalen i mindelighed.
- 12.3 Enhver tvist i forbindelse med Aftalen, herunder tvister om Aftalens eksistens eller gyldighed, som ikke kan afgøres mindeligt mellem Parterne, skal afgøres ved de almindelige domstole ved Kommunens hjemting.

## **13. Bilag**

- Bilag 1 Albertslund Centrum Masterplan, 29. juni 2018
- Bilag 2 Miljøkonsekvensrapport
- Bilag 3 Kvalitetsprogram – Udvikling af det centernære Albertslund, juni 2018
- Bilag 4 Kortbilag over projektområde
- Bilag 5 Definition af ydelse indeholdt i et skitseprojekt
- Bilag 6 Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg i ubebygget stand

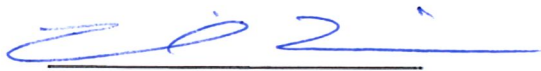
## 14. Underskrifter

14.1 Aftalen er underskrevet i to kopier, hvoraf hver part har fået et eksemplar, der hver for sig er at opfatte som den originale aftale.

Den 10 / 2 2018 2019

For Albertslund Centrum ApS:

  
JACOB ANDERSEN



Zaid Zakaria

Den 12 / 12 2018

For Albertslund Kommune:

  
Borgmester Steen Christiansen

  
Kommunaldirektør Jette Runchel