

Dato: 23. august 2018
Sagsb.: majml
Sagsnr.: 17/34433
Dir.tlf.: 72 36 55 26
E-mail: majml@holb.dk

Betinget Udbygningsaftale

Mellem

Boligselskabet Midtsjælland, afd. 14602
c/o Domea.dk
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup
(herefter "Selskabet")

og

Holbæk Kommune
Kanalstræde 2
4300 Holbæk
(herefter "Kommunen")

Selskabet og Kommunen 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 og § 21c.

Baggrunden for denne aftale er den påtænkte vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 43 med tilhørende lokalplanforslag nr. 3.53 Boligområde ved Holbæk Have, etape I.

Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt ca. 2 ha.

Selskabet ønsker med lokalplanen at udlægge matrikel 11ap, Sankt Nikolaj, Holbæk Markjorder til boligområde med mulighed for opførelse af ca. 135 etageboliger. ("Projektet").

I forbindelse med lokalplanen har Holbæk Kommune og rådgivningsvirksomheden COWI vurderet de trafikale konsekvenser ved etablering af et nyt boligområde på matrikel 11ap, Sankt Nikolaj,

¹ Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning, med senere ændringer.

Holbæk Markjorder. Konklusionen er, at etablering af boligområdet forudsætter, at sikres en sikker krydsning af Kattegatsvej for cyklister og gående. Dette indebærer etablering af en hævet flade (et trapezbump) på Kattegatsvej i forlængelse af den grønne kiles forløb. Der skal desuden etableres venstresvingsbaner ved de to indkørsler til boligområdet for at undgå opstuvning på hhv. Holbæk Have og Kattegatsvej.

Projektet kan kun gennemføres, hvis kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune endeligt vedtager et kommuneplantillæg og en lokalplan for projektet.

1. Formål

1.1 Formålet med udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelser om, at Selskabet skal udføre infrastruktur anlæggene, som en del af Projektet, samt at Selskabet skal afholde samtlige omkostninger til Infrastruktur anlæggene.

1.2 Aftalen har herudover til formål at regulere retsstillingen mellem parterne.

2. Infrastruktur anlæg

2.1 Selskabet forpligter sig til at udføre de nedenfor anførte fysiske infrastruktur anlæg på og uden for matrikel 11ap, Sankt Nikolaj, Holbæk Markjorder, jf. Bilag B.

2.2 Aftalen angår følgende fysiske infrastruktur anlæg:

- **Etablering af et trapezbump på Kattegatsvej, som vist på bilag B.**
 - Etableringen indebærer udvidelse af eksisterende vejforløb, udførelse af trapezbump, etablering af et nyt helleanlæg, ny vejbelægning i asfalt, nye kantsten i granit, sikring af korrekte afvandingsforhold og udførelse af nødvendige afmærkninger.
 - Trapezbumpet skal dimensioneres til kørsel med 40 km/t og udføres med en samlet længde på ca. 18,5 m, heraf 10 m som hævet flade.
 - På trapezbumpet skal der etableres et helleanlæg med en dybde på ca. 3 m og en bredde på i alt ca. 10 m.
 - Det skal eftervises, at den eksisterende belysning er tilstrækkelig, og hvis ikke, skal der opsættes supplerende belysning tilsvarende den eksisterende på Kattegatsvej.

- **Etablering af gang- og cykelsti, som vist på bilag B.**
 - Etableringen indebærer udførelse af gang- og cykelsti fra lokalplanområdets afgrænsning frem til eksisterende stiforløb på Fælleden, som vist på bilag B.
 - Gang- og cykelstien skal etableres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 3.53, §§ 7.6, 11.1 og 11.2.
 - Ved gang- og cykelstiens tilslutning til trapezbumpet skal der etableres stibomme samt sikres at der ikke kan køres fra stien og udenom bommene, eksempelvis med lav beplantning.
 - Stibommene skal markeres tydeligt med reflekser og lys.

- **Etablering af venstresvingsbaner på Kattegatsvej og Holbæk Have, som vist på bilag B.**

- Etableringen indebærer udvidelse af eksisterende vejforløb, udførelse af svingbaner, ny vejbelægning i asfalt, nye kantsten i granit, sikring af korrekte afvandingsforhold og udførelse af nødvendige afmærkninger.
- Venstresvingsbanen på Kattegatsvej skal udføres med en længde på i alt ca. 60 m.
- Venstresvingsbanen på Holbæk Have skal udføres med en længde på i alt ca. 70 m.

- 2.3 Alle udgifter i forbindelse med arbejdet, herunder omkostninger til projektering og udførelse, afholdes af Selskabet.
- 2.4 Selskabet er forpligtet til at afgive arealer fra ejendommen til brug for placering af Infrastruktur anlæggene.
- 2.5 Infrastruktur anlæggene skal have en sådan beskaffenhed, at de er komfort og trafiktekniske forsvarlige samt i øvrigt overholder gældende lovgivning. Infrastruktur anlæggene skal godkendes af alle relevante myndigheder.
- 2.6 Infrastruktur anlæggene skal opføres i god håndværksmæssig kvalitet og i overensstemmelse med god byggeskik. Infrastruktur anlæggene skal udstyrsmæssigt og visuelt tilpasses sammenhængen med det eksisterende område, hvilket betyder, at de skal anlægges i en kvalitet svarende til sammenlignelige infrastruktur anlæg i området. 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 infrastruktur anlæggene på baggrund af ovenstående overordnede krav til anlæggene.
- 2.7 Selskabet indgår alle de fornødne aftaler med de(n) udførende entreprenør(er), der er nødvendige for etablering af infrastruktur anlæggene. Selskabet har ansvaret for at aftalen lever op til de krav til infrastruktur anlæggenes beskaffenhed og kvalitet, der følger af punkt 2.4 og 2.5.
- 2.8 Kommunens godkendelser i henhold til denne aftale ændrer ikke på, at der skal indhentes de fornødne myndighedsgodkendelser efter gældende lovgivning.
- 2.9 Selskabet skal forud for anlægsarbejdets iværksættelse underrette Kommunen med mindst 2 ugers varsel.
- 2.10 Forinden Kommunen kan foretage endelig godkendelse af infrastruktur anlæggene, skal bygherre få gennemført en uvildig trafiksikkerhedsrevision af infrastruktur anlæggene.
- 2.11 Det er i lokalplanen en forudsætning for ibrugtagning af det nye boligområde, at infrastruktur anlægget er etableret. Byggetilladelse gøres derfor betinget heraf, ligesom ibrugtagningstilladelse på de opførte bygninger ikke kan udstedes før infrastruktur anlægget er etableret.

3 Ansvar for infrastruktur anlæg

- 3.1 Selskabet er bygherre i forbindelse med de arbejder, der skal udføres som led i etableringen af infrastruktur anlæggene, og indgår som bygherre 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 endvidere 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 anlæggene i overensstemmelse med vejlovgivningen fra det tidspunkt, hvor det enkelte anlæg er overtaget efter afleveringsforretning, jf. punkt 3.2.

4 Aflevering af anlæg

- 4.1 Når infrastrukturanlægget 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 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.

5 Krav

- 5.1 Selskabet skal sikre, at Selskabets entreprenører og rådgivere stiller garanti i overensstemmelse med AB92, ABT93 og ABR 89 over for Selskabet, og at Kommunen kan indtræde i garantierne, når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af Kommunen.
- 5.2 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 AB92 og ABT 93, og at entreprenørerne er ansvarlige for fejl og mangler efter AB92 og ABT 93.
- 5.3 I perioden fra Kommunens overtagelse af infrastrukturanlægget 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.

6 Udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan

- 6.1 Kommunen udarbejder forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslaget, og fremmer sagen mest muligt.
- 6.2 Selskabet er i forbindelse med planprocessen forpligtet til at bidrage med oplysninger, kortbilag mv. i det omfang, Kommunen finder det nødvendigt.

7 Garantistillelse

- 7.1 Ved udbygningsaftalens indgåelse anslår Parterne, at de samlede omkostninger til projektering og udførelse af infrastrukturanlæggene udgør ca. kr. 1.200.000 kr.
- 7.2 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 entreprisensummen for de fysiske infrastrukturanlæg, som fremgår af punkt 2.2, med eventuelle ændringer, jf. punkt 2.5 og 2.6.
- 7.3 Bankgarantien skal stilles i et af Kommunen anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab, på vilkår som fremgår af bilag D vedlagte paradigme. Ved Selskabets underskrivelse af udbygningsaftalen skal Selskabet udlevere Garantien til Kommunen.
- 7.4 Kommunen er berettiget til at trække på garantien i tilfælde af, at Selskabet misligholder sine forpligtelser overfor Kommunen.
- 7.5 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 entreprisensummen inden aflevering. Når der har været afholdt 1 års eftersyn og eventuelle mangler er udbedret, og Kommunen er indtrådt i garantierne, jf. punkt 4.3 og 5.1, ophører garantien, idet Kommunen samtidig hermed får til transporteret entreprisegarantierne fra udførende entreprenører.
- 7.6 I stedet for at stille bankgaranti er Selskabet berettiget til at deponere beløbet svarende til 95 % af entreprisensummen på de i bilag E anførte vilkår.

8 Misligholdelse

- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Kommunen er herudover berettiget til at gøre krav gældende mod udvikler i henhold til den af udvikler stillede garanti.

9 Betingelser

- 9.1 Denne aftale er fra begge parter side betinget af, at Holbæk Byråd endeligt vedtager aftalen og det tilhørende lokalplanforslag samt forslag til kommuneplantillæg 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.
- 9.2 Aftale er herudover fra Selskabets side betinget af, at Selskabet opnår de fornødne myndighedstilladelser til gennemførelse af infrastrukturanlæggene, medmindre manglende opnåelse af myndighedstilladelser kan tilskrives Selskabets egne forhold.
- 9.3 Såfremt planerne ikke vedtages, jf. pkt. 9.1 eller der ikke opnås de fornødne myndighedstilladelser, jf. pkt. 9.2, er hver part afskåret fra at rejse fremtidige økonomiske krav mod den anden part i anledning heraf. Uanset dette, skal Selskabet erstatte kommunen de eksterne og interne omkostninger, som kommunen har afholdt ved udarbejdelse af

kommuneplantillæg og lokalplan indtil det tidspunkt hvor en af parterne trådte tilbage fra udbygningsaftalen.

10 Overdragelse af rettigheder og forpligtelser

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

11 Klage/søgsmål

11.1 Såfremt lokalplan nr. 3.80 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 42 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 overfor den anden part.

11.2 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. Hvis udbygningsaftalen som følge heraf ophæves helt eller delvist, er Selskabet forpligtet til at erstatte Kommunen de eksterne og interne omkostninger, som Kommunen har afholdt vedrørende udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

12 Tvister

12.1 Parterne skal søge alle konflikter løst ved direkte forhandling mellem sig. For genforhandling som følge af delvis ophævelse af planerne, henvises til punkt 11.2.

12.2 Hvis parterne ikke ved direkte forhandling kan søge konflikten løst, kan der anlægges sag ved domstolene.

13 Forrang

13.1 Såfremt der er uoverensstemmelse mellem denne aftale med bilag og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen (lokalplan nr. 3.80 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 42), går planerne forud for bestemmelserne i aftalen med bilag.

14 Ændringer og tilføjelser til udbygningsaftalen

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

15 Offentliggørelse

15.1 Dette udkast til udbygningsaftale og endelig udbygningsaftale er underlagt reglerne for aktindsigt.

16 Varighed

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

Bilag:

Bilag A: Luffoto med indtegnet areal omfattet af udbygningsaftale

Bilag B: Skitse til nye infrastrukturelle anlæg

Holbæk, den
23 / 8 - 2018

/ - 2018


Bølgelseskabet Midtsjælland, afd. 14602


Holbæk Kommune


Thomas Holuf Nielsen
Adm. direktør - Domea.dk
Som forretningsfører
for boligorganisationen

Bilag A

Udbygningsaftale til
Lokalplan 3.53 Boligområde ved
Holbæk Havn, etape I og Kommune-
plantillæg nr. 43.

Luftfoto

1:1000

Juni 2018



Lokalplanområde



Arealer omfattet af
udbygningsaftale



Bilag B

Udbygningsaftale til
Lokalplan 3.53 Boligområde ved
Holbæk Havn, etape I og Kommune-
plantillæg nr. 43.

Skitse til infrastrukturelle anlæg

1:1000

Juni 2018



Nye anlæg

Udvidelse af eksisterende vej



Eksisterende vejkant

