

Mellem undertegnede

**Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby**

(i det følgende kaldet Aalborg Kommune)

og medundertegnede ejere  
af følgende ejendom:

matr. nr. 849 og 850 Aalborg Bygrunde

21. november 2019

**Hans Mølgaard Andersen  
Hasserishøj 15  
9000 Aalborg**

sagsnr.

(i det følgende kaldet "Grundejeren")

er der d.d. indgået følgende

## **UDKAST - BETINGET FRIVILLIG UDBYGNINGSAFTALE**

### **1 Baggrund**

- 1.1 Nærværende aftale er indgået i forbindelse med den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan 1-1-131 "Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby" og i medfør af planlovens § 21 b.
- 1.2 Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt følgende ejendomme:
  - matr.nr. 849, matr.nr. 850 og matr.nr. 852, Aalborg Bygrunde, samt vejlitra 7000dh.
- 1.3 Lokalplanen har til formål at give mulighed for opførelse af ny bebyggelse, der medvirker til et attraktiv byliv ved Bredegade Torv og den nordlige del af Niels Ebbesens Gade, ligesom bebyggelsen skal opføres med fokus på bykvalitet og fortætning. Bebyggelsen skal indeholde publikumsorienterede formål i stueetagen (butikker, restauration og lign.), mens der på de øvrige etager også kan ske indretning til boliger og centerformål.

- 1.4 I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til lokalplan er der indgået nærværende aftale med Grundejeren om finansiering og udførelse af genbeplantning af 7 træer, samt belægningsarbejder i forbindelse med parallelforskydning og ændrede bygningsgeometrier på Bredegade 10 og 12.

## **2 Infrastrukturanlæg.**

- 2.1. Arkitektfirmaet Kjaer og Richter A/S har udarbejdet et teknisk notat (Bilag 1), med beskrivelse af det projekt der ønskes opført, samt en situationsplan der viser og beskriver de ændringer dette medfører på Niels Ebbesens Gade. Projektet for Bredegade 10-12 angiver nye bygningsgeometrier, der skaber behov for en om- og udbygning af matrikel og kantzonerne rundt om Bredegade 10 og 12. Det fremtidige Bredegade 10 kræver en udvidelse af eksisterende matrikel og det fremtidige Bredegade 12 skaber ændrede kantzoner ift. matrikel, som vist på situationsplanen i bilag 1.

De ændrede bygningsgeometrier medfører at der sker en udvidelse af passagen mellem bygningerne, Niels Ebbesens Gade.

- 2.2. Nærværende udbygningsaftale omfatter således etablering af følgende anlæg, som vist på situationsplanen i det vedlagte tekniske notat fra Arkitektfirmaet Kjaer og Richter A/S (bilag 1):

- 6 eksisterende træer langs Niels Ebbesens Gade fjernes og erstattes af 6 nye træer i byrummet mellem Bredegade 10 og 12.
- For at fastholde en grøn markør på østsiden af bebyggelsen, plantes et træ på den sydøstligste spids af området.
- Træerne skal være af sorten Lind, 'Tilia Cordata Ranko', og størrelsen aftales nærmere med By- og Landskabsforvaltningen, Park & Natur.
- Grundejer skal sørge for den nødvendige etableringspleje i 3 år, hvorefter driften overgår til Aalborg Kommune. Træerne skal opbindes efter etablering. Opbinding skal ske med sikkerhedssele til 2 stokke mod nord-syd.
- Plantehullets jordvolumen om træet skal være minimum 2 meter i bredden. Plantehullet skal etableres med minimum 2,5 m<sup>2</sup> åben overflade, dog helst ikke mindre end 6 m<sup>2</sup>. Der skal etableres mindst 15 m<sup>2</sup> rodvenligt bærelag, f.eks. med gartnermacadam, i en dybde af maksimalt 25 cm.
- Byrummet markeres og fremhæves ved et nyt belægningsmotiv i bordursten og chaussésten. Den eksisterende chausséstens belægning fortsættes, tilpasses og føres ind til den nye bygningsgeometri og facade, hele vejen rundt om bygningen, som vist på situationstegningen i bilag 1. Rundt om de nye træer etableres riste.
- De ca. 40 cykelparkeringspladser, der nedlægges inden for lokalplanområdet skal reetableres. Der skal placeres ca. 20 pladser i Søndergade og ca. 20 pladser i Vor Frue stræde. Stativerne skal være af typen Noah fra Veksø og være sorte.
- Etablering af fremtidig belysning, hvilket skal ske efter aftale med Aalborg Kommune i forbindelse med udarbejdelse af endeligt projekt for byrummet.

- 2.3 Detailprojekt for anlæggene anført i pkt. 2.2. skal udarbejdes af et sagkyndigt rådgivende ingeniørfirma for Grundejerens regning. Detailprojektet skal udarbejdes i overensstemmelse med krav og anvisninger fra Aalborg Kommune, og detailprojektet skal være godkendt af Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Trafik & Veje (Vejmyndigheden) inden udførelsen, jfr. nedenfor pkt. 2.5-2.6. Udgifterne til udarbejdelse af detailprojektet skal betales direkte af Grundejeren, og er Aalborg

Kommune uvedkommende. Der skal forventes en sagsbehandlingstid ved vejmyndigheden på 4 måneder.

- 2.4 Grundejerens forpligter sig til at betale 100 % af alle omkostninger til projektering og efterfølgende udførelse/anlæg af de infrastruktur anlæg, som er anført i pkt. 2.2. Grundejerens skal desuden afholde alle udgifter til nødvendig arealerhvervelse til infrastruktur anlæggene samt nødvendig rettighedserhvervelse/servit utpålæg samt efterfølgende matrikulær berigtigelse af anlæggene, jfr. nedenfor pkt. 4.1-4.3. Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejder skal foretages ledningsarbejder, skal udgifter hertil ligeledes afholdes af Grundejer.
  - 2.5 Etablering af anlæggene skal ske i overensstemmelse med krav fra Aalborg Kommune og i overensstemmelse med lokalplan 1-1-131 "Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby". Etableringen af anlæggene anført i pkt. 2.2. skal være færdiggjort og godkendt af Aalborg Kommune inden ibrugtagning af ny bebyggelse i lokalplan lokalplan 1-1-131 "Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby"
  - 2.6 Udførelsen af infrastruktur anlæggene anført i punkt 2.2 skal forestås af Grundejerens som bygherre efter nærmere aftale med Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Trafik & Veje. Grundejerens er forpligtet til at indhente tilbud på eller udbyde anlægsarbejderne i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning for kommuner, herunder tilbudsloven/udbudsloven. Aalborg Kommune skal have godkendt detailprojektet for alle anlæg og tidsplanen for etableringen heraf, inden udførelsen må iværksættes. I udførelsesfasen skal Grundejerens som bygherre føre tilsyn med arbejdets udførelse. Under udførelsen af anlægsarbejderne er Aalborg Kommune desuden berettiget til at føre kontroltilsyn.
  - 2.7 Når udførelsen af anlæggene er færdiggjort, skal Grundejerens med mindst 2 uges varsel skriftligt indkalde Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Trafik & Veje til en afleveringsforretning med deltagelse af entreprenøren på stedet. Eventuelle konstaterede mangler på afleveringsforretningen skal udbedres for Grundejerens regning. Grundejerens skal efter afleveringsforretningen straks drage omsorg for, at den garanti, som entreprenøren skal stille overfor bygherren i henhold til §6 i AB92, i stedet bliver stillet overfor Aalborg Kommune som bygherre. Alternativt skal garantien transporteres til Aalborg Kommune og garanten skal notere transporten.
  - 2.8 De samlede omkostninger til projektering og udførelse af infrastruktur anlæggene beskrevet i pkt. 2.2 samt den efterfølgende matrikulære berigtigelse ved landinspektør mv., jfr. nedenfor pkt. 4.1-4.3, er foreløbigt anslået til at beløbe sig til ca. 500.000 kr., ekskl. moms.
- Aalborg Kommune tager forbehold for ovennævnte overslag for udgifterne til projektering og anlæg, da det bl.a. er udarbejdet på baggrund af en principskitse. Detailprojektering og myndighedsbehandling kan afdække yderligere geometriske og arealmæssige krav.
- 2.9 Aalborg Kommune er berettiget til at lade såvel projekteringen som udførelsen af infrastruktur anlæggene mv. udføre for Grundejerens regning, såfremt Grundejerens ikke straks efterkommer påbud herom, jfr. pkt. 2.6. Grundejerens skal på anfordring straks betale eventuelle krav fra Aalborg Kommune til dækning af afholdte udgifter til projektering og etablering af infrastruktur anlæggene anført i pkt. 2.2 samt efterfølgende matrikulær berigtigelse heraf, jfr. nedenfor pkt. 4.1-4.3.
  - 2.10 Grundejerens skal inden forslag til lokalplan 1-1-131 indstilles til endelig godkendelse stille en betalingsgaranti på anfordringsvilkår udstedt af et pengeinstitut overfor Aalborg Kommune til sikkerhed for betaling af de anslåede samlede udgifter til projektering, etablering og efterfølgende matrikulær berigtigelse mv. af infrastruktur anlæggene, jfr. pkt. 2.2. Garantibeløbets størrelse fastsættes af Aalborg Kommune, jfr. pkt. 2.8. Betalingsgarantien skal være gyldig indtil videre (uden tidsbegrænsning). Garantien skal godkendes af og være Aalborg Kommune i hænde, inden lokalplanforslag 1-1-131 indstilles til endelig godkendelse. Betalingsgarantien frigives af Aalborg Kommune, når etableringen af anlæggene er færdiggjort, evt. mangler er udbedret og anlæggene er

godkendt af Aalborg Kommune, samt når entreprenørgarantien i henhold til §6 i AB92 er blevet stillet overfor Aalborg Kommune, jfr. ovenfor pkt. 2.7.

### **3. Tidsplan**

- 3.1 For at sikre en hensigtsmæssig projektering, udførelse og færdiggørelse af alle arbejder, aftaler parterne en tidsplan inden projekteringen iværksættes. Etablering af anlæggene anført i pkt. 2.2. skal være færdiggjort inden ibrugtagning af bebyggelsen i lokalplan 1-1-131. Tidsplanen vil således afhænge af planerne for virkeliggørelse af lokalplanen.

### **4. Matrikulære forhold**

- 4.1 Realiseringen af nærværende aftale giver anledning til ændringer af de matrikulære forhold på matr. nr. 849, 850 og 852, Aalborg Bygrunde samt vejlitra 7000dh.
- 4.2 Grundejeren skal afholde alle udgifter til ændringer af de matrikulære forhold i overensstemmelse med krav fra Aalborg Kommune og til nødvendig arealerhvervelse til etablering af infrastrukturanlæggene samt nødvendig rettighedserhvervelse og tinglysning af servitutter.
- 4.3 De matrikulære ændringer skal foretages for Grundejernes regning af en landinspektør, som Aalborg Kommune skal godkende. De matrikulære ændringer skal foretages snarest muligt i overensstemmelse med krav og anvisninger fra Aalborg Kommune. Alle udgifter til berigtigelsen af de matrikulære ændringer, herunder udgifter til landinspektør og Geodatastyrelsen, skal betales af Grundejeren direkte.

### **5. Ejerskab til infrastrukturanlægget**

- 5.1 Aalborg Kommune ejer det under pkt. 2.2 nævnte infrastrukturanlæg, som udføres på de offentlige vejarealer, gennem hele projekt- og etableringsprocessen samt efter færdiggørelsen af anlægget.
- 5.2 Aalborg Kommune forestår derfor også den fremtidige drift, vedligeholdelse og fornyelse af det offentlige vejanlæg.

### **6. Betingelser**

- 6.1 Nærværende aftale er fra begge parter side betinget af,

at nærværende aftale godkendes af Aalborg Byråd i forbindelse med den endelige vedtagelse af forslag til lokalplan 1-1-131 "Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby", og

at lokalplan 1-1-131 "Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby" vedtages endeligt af Aalborg Byråd, og at klagefristen til Planklagenævnet og domstolene er udløbet uden, at lokalplan og kommuneplantillæg er påklaget, alternativt, at Planklagenævnet og domstolene ikke tilsidesætter planerne.

- 6.2 Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolen afgørelse om ophævelse af planerne, ophæves nærværende aftale mellem parterne i sin helhed. Træffer klageinstansen afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, skal der optages forhandlinger mellem parterne med henblik på afklaring af, på hvilke punkter aftalen skal ændres eller kan opretholdes (delvist).

### **7. Tvister**

- 7.1 Eventuelle tvister skal søges løst ved konstruktiv forhandling.
- 7.2 Hvis parterne ikke kan løse en konflikt ved forhandling mellem sig, skal tvisten afgøres endeligt ved domstolene med Retten i Aalborg som værneting.
- 7.3 Såfremt der konstateres uoverensstemmelse mellem nærværende aftale og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen lokalplan 1-1-131 "Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby" går planernes bestemmelser forud for bestemmelserne i nærværende aftale.

## **8. Overdragelse af rettigheder og forpligtelser samt tinglysning**

- 8.1 Grundejeren er alene berettiget til at overdrage dennes rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende aftale til en erhverver af ejendommene matr. nr. 849 og 850, Aalborg Bygrunde, og overdragelsen kan alene ske med Aalborg Kommunes forudgående skriftlige samtykke. Det vil være en betingelse for Aalborg Kommunes samtykke, at den nye ejer tiltræder nærværende aftale uden forbehold ved underskrift af et særskilt tillæg til aftalen.
- 8.2 Aalborg Kommune er berettiget til at lade nærværende aftale tinglyse servitutstiftende som bindende for de til enhver tid værende ejere af ejendommene matr. nr. 849 og 850, Aalborg Bygrunde, med bedst mulig prioritetsstilling og med Aalborg Kommune som påtaleberettiget. Grundejeren meddeler ved sin underskrift på nærværende aftale Aalborg Kommune endelig og uigenkaldelig fuldmagt til ensidigt at underskrive og tinglyse servitut på ejendommen herom. Grundejeren er desuden forpligtet til på anfordring fra Aalborg Kommune at underskrive fuldmagter til Tinglysningsretten og alle øvrige dokumenter med henblik på tinglysning af servitutstiftende bestemmelser herom.

## **9. Offentliggørelse og aktindsigt**

- 9.1 Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens regler i forbindelse med godkendelse og bekendtgørelse af forslag til lokalplan 1-1-131 "Butikker, boliger m.m., Bredegade og Niels Ebbesens Gade, Aalborg Midtby". Aftalen er tillige omfattet af forvaltningslovens og offentlighedslovens regler om aktindsigt.

### **Bilag:**

- Bilag 1: Teknisk notat med situationsplan dat. 13.09.2019 for den nye bygningsgeometri på Bredegade 10 og 12, udarbejdet af Arkitektfirmaet Kjaer og Richter A/S

### **Underskrifter.**

For Aalborg Kommune:

\_\_\_\_\_ d. / 2019  
STED DATO UNDERSKRIFT

For Grundejeren:  
Hans Mølgaard Andersen

\_\_\_\_\_ d. / 2019  
STED DATO UNDERSKRIFTER