

Mellem undertegnede

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

(i det følgende kaldet Aalborg Kommune)

og medundertegnede ejer af
følgende ejendom omfattet af
forslag til lokalplan 1-1-138:

25. november 2019

del af matr. nr. 1410e, Aalborg Bygrunde:

sagsnr. 2019-084566
doknr. 2019-084566-06

Banedanmark (ejer ifølge tingbogen)
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 Kbh. V
CVR nr. 18632276

som utinglyst ejer heraf:

DSB Ejendomsudvikling A/S
Telegade 2
2630 Taastrup
CVR-nr. 31631238

og som optionshaver til køb af ejendommen:

TN Udvikling A/S
Porsvej 2
9000 Aalborg
CVR nr. 35478205

(i det følgende samlet kaldet "Grundejeren")

er der d.d. indgået følgende

BETINGEDE FRIVILLIGE UDBYGNINGSAFTALE - UDKAST

1 Baggrund

1.1 Nærværende aftale er indgået i forbindelse med den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan 1-1-138 "Boliger, Brohuset, Godsbanearialet, Aalborg Midtby" og i medfør af planlovens § 21b.

1.2 Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt følgende ejendomme:

- dele af matr. nr. 1410e og 1410i samt en del det off. vejareal matr.nr. 7000dm, alle ejerlav Aalborg Bygrunde.

1.3 Lokalplanen giver mulighed for opførelse af etageboligbebyggelse og kontor erhverv med tilhørende udearealer, vej- og parkeringsanlæg. Lokalplanrådets ubebyggede arealer skal indrettes som et "shared space" areal, da vejadgangen til bygningen også skal fungere som del af stiforbindelse fra Åparken og til Kielersvej/Gabriel. Arealet udlagt til "shared space" afgrænses af det fremtidige tracé til Østerå. I sammenhæng med åbningen af Østerå, skal der etableres et offentligt tilgængeligt byrum. Arealet skal udformes således, at det indbyder til midlertidigt ophold og giver mulighed for at opleve af åens forløb og de rekreative kvaliteter, der knytter sig dertil. Anlægget langs Brohuset vil blive en del af den fremtidige "Å-parken" i hele det langsgående godsbanearreal fra Kielersvej til Sønderbro.

1.4 Aalborg Kommune har planer om at gennemføre et større projekt "Åbning af Østerå", som omfatter flere stækninger og projektområder fra området syd for Øster Allé til Karolinelund i nord. I forbindelse med projektet "Åbning af Østerå", skal å-tracéet føres forbi Brohuset ved Godsbaneararealet. Nærværende udbygningsaftale omfatter projektområdet ved Brohuset, som nærmere defineret i aftalens bilag 1-3, der skitserer et forslag til udformning af å-løbet forbi lokalplanområdet og Brohuset med de tilhørende stier og broer samt belysningsanlæg, beplantning mv. Aftalen forpligter Grundejer til at yde bidrag til finansiering af en del af udgifterne til projektet "Åbning af" Østerå" indenfor projektområdet ved Brohuset med etablering af nye å-profiler, anlæg af to nye stibroer over åen samt indretning af grønne og rekreative arealer langs åens forløb med beplantninger, belægninger, belysning og inventar mv. Åbningen af Østerå bidrager med en rekreativ værdi for Godsbaneararealets og Brohusets beboere og sikrer en rekreativ forbindelse til bl.a. Østerådalen og på sigt Limfjorden.

2 Bidrag til finansiering af projektet "Åbning af Østerå"

2.1. I forbindelse med projektet "Åbning af Østerå" skal å-tracéet åbnes med nyt profil og føres forbi Brohuset ved Godsbaneararealet.

Rambøll har i notat af 09.10.2019 "Åbning af Østerå - Brohuset" (**bilag 1**) skitseret et forslag til udformning af å-løbet forbi Brohuset med de tilhørende stier og broer samt belysningsanlæg, beplantning mv. Skitseprojektet er udarbejdet som grundlag for nærværende udbygningsaftale.

Projektområdet er afgrænset af lokalplanområdet for Brohuset (lokalplan 1-1-138) mod syd-øst, af stien, der forbinder Kærby med Godsbaneararealet og Jernbaneparken mod nord-vest, og af den ydre kant af de to vejbroer, Dag Hammarskjølds Gade mod øst, og Østre Alle mod syd.

Projektområdet er vist på vedhæftede skitseplan af 08.10.2019 fra SLA (**bilag 2**).

2.2. Nærværende udbygningsaftale omfatter således bidrag til finansieringen af projekterings- og anlægsudgifterne til projektet "Åbning af Østerå" indenfor projektområdet som vist på vedhæftede skitseplan for projektområdet af 08.10.2019 fra Rambøll (**bilag 2**).

Åbningen af Østerå bidrager med en rekreativ værdi for Godsbaneararealets og Brohuset beboere og sikrer en rekreativ forbindelse til bl.a. Østerådalen og på sigt Limfjorden.

Skitseprojektet for området er nærmere beskrevet i vedhæftede notat af 09.10.2019 "Åbning af Østerå - Brohuset" fra Rambøll (**bilag 1**) og vedhæftede beskrivelse af "Brohuset Skitseprojekt" af 11.10.2019 fra Rambøll og SLA (**bilag 3**).

Projektets intention er at skabe mest muligt rum til naturen langs det fremtidige tracé for Østerå, samtidig med at alle funktionelle krav til Brohuset efterleves.

Langs Brohuset gives åens forløb en karakter af præcis og urban formgivning blandet med frodige og grønne å-brinker. Der etableres et "shared space", som indkørsel til Brohuset, hvor der er fri passage for primært husets beboere, men også for forbipasserende. To broforbindelser skal sikre uhindret bevægelse på tværs af åen for cykler og gående.

Overordnet består projektet af følgende elementer:

- **Åbning af åen med nye profiler**
Inden for projektområdet består å-profilen af to typer. Fælles for begge er, at åens profil min. skal være 5m bredt. Den ene type (Snit A-A) etableres, hvor der er mindst plads pga. redningsvej omkring eksisterende parkeringshus og adgangsvej forbi det nye Brohus. Den anden type (Snit B-B) etableres, hvor der er mere plads til at etablere grønne åbrinker. I forbindelse hermed skal der udføres støttemurer som insitu-støbte betonkonstruktioner mv.
- **Jordarbejder**
Jordarbejderne omfatter bl.a. afgravning og bortskaffelse af forurenede såvel som rene materialer, afgravning af ekstra 0,5 meter jord ved grønne områder samt indbygning af markeringsnet og erstatning med ren jord. I forbindelse med den videre detailprojektering skal der desuden udarbejdes en jordhåndteringsplan.
- **Stibroer**
De to broer er hhv. ca. 15 meter og 26 meter lange og har en bredde på 3 meter. Begge broer spænder over åen i ét fag og forudsættes direkte funderet på de eksisterende aflejringer. Den lange bro breder sig ud ved tilslutningen til stien på begge sider af åen.
- **Beplantninger**
Målet for beplantningsdelen er at skabe basis for så høj en biodiversitet som muligt ved Brohuset. Beplantningen kommer til at bestå af en kombination af hjemmehørende arter. Udvalget af disse baserer sig på registreringer af forskellige naturtyper, beplantninger og å-profiler langs de mest naturprægede strækninger af Østerå.
- **Belægninger**
Nye belægninger etableres langs åen, herunder belægninger på fællesstien.
- **Inventar/belysning**
Den primære belysning består af 6-7 meter høje master monteret med 3 spot-armaturer på hver. Masterne placeres på den sydlige åbrink langs shared space. Endvidere etableres belysningsanlæg i rabatten langs de belagte arealer og over broerne. Sekundært indbygges der effektbelysning i de to stibroer.

- 2.3 De samlede omkostninger til udførelse af projektet "Åbning af Østerå" indenfor projektområdet, jfr. pkt. 2.1-2.2, ovenfor med anlæggene beskrevet i skitseprojektet, jfr. bilag 1-3 er i henhold til anlægsoverslag fra Rambøll anslået til en samlet udgift på ca. 9.950.000 kr., ekskl. moms. Aalborg Kommune tager forbehold for dette overslag, da det er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt. Detailprojektering og myndighedsbehandling mv. kan afdække yderligere omkostninger.
- 2.4 Det er ved nærværende udbygningsaftale aftalt, at Grundejeren forpligter sig til at betale et bidrag på maksimalt i alt 6.125.000 kr. (anslået ca. 61,56% af de samlede udgifter) til realiseringen af projektet "Åbning af Østerå" indenfor projektområdet. Beløbet tillægges ikke moms. Aalborg Kommune betaler den resterende andel på ca. 38,44% eller ca. 3.825.000 kr., idet den samlede udgift til projektet er anslået til i alt ca. 9.950.000 kr., ekskl. moms, jfr. pkt. 2.3 ovenfor. Såfremt de samlede udgifter til realisering af projektet bliver mindre end i alt 9.950.000 kr., ekskl. moms, reduceres Grundejerens betaling med 61,56% af den samlede mindre udgift. Grundejeren er berettiget til indsigt i de endelige anlægsomkostninger, herunder opgørelsen af disse. Maksimeringen af Grundejerens bidrag til kr.

6.125.000, gælder uanset, om den samlede anlægssum stiger i forhold til det nuværende anlægsoverslag på kr. 9.950.000 ekskl. moms.

- 2.5. Realiseringen af projektet for området omfattet af nærværende udbygningsaftale skal koordineres med Aalborg Kommunes samlede projekt for "Åbning af Østerå", som omfatter flere projektområder. Udførelsen af projektet med åbningen af åen indenfor projektområdet ved Brohuset forestås af Aalborg Kommune som bygherre. Nærmere detailprojekt for alle anlæg vil blive udarbejdet efter Aalborg Kommunes anvisninger, inden nærmere tidsplan fastsættes og udførelsen iværksættes. Såvel fastsættelse af nærmere tidsplan som udførelsen af projektet vil ske under hensyn til realiseringen af Brohuset, og tidsplanen samt realiseringen vil blive koordineret løbende med TN Udvikling A/S under hensyn til en konstruktiv fælles proces.
- 2.6 Grundejereren skal, inden lokalplan 1-1-138" Boliger, Brohuset, Godsbanearialet, Aalborg Midtby" indstilles til endelig godkendelse, stille en betalingsgaranti på anfordringsvilkår udstedt af et pengeinstitut overfor Aalborg Kommune til sikkerhed for betaling af Grundejerens bidrag på 6.125.000 kr. til realiseringen af projektet "Åbning af Østerå" indenfor projektområdet. Betalingsgarantien skal være gyldig indtil videre (uden tidsbegrænsning). Garantien skal godkendes af og være Aalborg Kommune i hænde, inden forslag til lokalplan 1-1-138 indstilles til endelig godkendelse. Alternativt kan Grundejereren indbetale bidraget kontant til Aalborg Kommune.

3. Tidsplan

- 3.1 Aalborg Kommune er bygherre på det samlede projekt "Åbning af Østerå", som omfatter flere strækninger og projektområder. Udførelsen af projektet indenfor projektområdet ved Brohuset skal af Aalborg Kommune som bygherre koordineres med tidsplanen for det samlede projekt "Åbning af Østerå" og tidsplanen for realiseringen af lokalplan 1-1-138. Aalborg Kommune fastsætter således i dialog med Grundejer den nærmere tidsplan for realisering af projektet omfattet af nærværende udbygningsaftale. Den forventede tidsplan er for nuværende iværksættelse af anlægsarbejderne indenfor projektområdet i sommeren 2021. Såvel fastsættelse af nærmere tidsplan som udførelsen af projektet vil ske under hensyn til realiseringen af Brohuset, og tidsplanen samt realiseringen vil blive koordineret løbende med TN Udvikling A/S under hensyn til en konstruktiv fælles proces.

4. Matrikulære forhold - projektet åbning af Østerå

- 4.1 Grundejereren skal acceptere nødvendige ændringer af de matrikulære forhold i forbindelse med realisering af projektet "Åbning af Østerå" indenfor projektområdet efter krav fra Aalborg Kommune. De matrikulære ændringer udføres af en landinspektør i henhold til Aalborg Kommunes instruktioner. Eventuelle matrikulære ændringer må ikke medføre værdiforringelser for projektet på Brohuset, herunder forringelser af det forudsatte antal etagemeter bebyggelse.

5. Ejerskab og drift af projektområdet

- 5.1 Aalborg Kommune skal efter planen eje projektområdet med det nye å-tracé og stibroerne mv. over Østerå vest for området omfattet af lokalplan 1-1-138" Boliger, Brohuset, Godsbanearialet, Aalborg Midtby". Drift og vedligehold mv. af projektområdet vil således påhvile Aalborg Kommune.

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 1-1-138" Boliger, Brohuset, Godsbanearialet, Aalborg Midtby", og

at lokalplan 1-1-138” Boliger, Brohuset, Godsbanearialet, Aalborg Midtby” vedtages endeligt af Aalborg Byråd, og at klagefristen til Planklagenævnet og domstolene er udløbet uden, at lokalplan og evt. tilhørende kommuneplantillæg er påklaget, alternativt, at Planklagenævnet og domstolene ikke tilsidesætter planerne.

- 6.2 Påklages den til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne lokalplan, og træffer klageinstansen/domstolen afgørelse om ophævelse af planen, 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 lokalplan 1-1-138” Boliger, Brohuset, Godsbanearialet, 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 sine rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende aftale til en erhverver af ejendommen omfattet af lokalplan 1-1-138” Boliger, Brohuset, Godsbanearialet, Aalborg Midtby” 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 følgende ejendomme (samt parceller, som udstykkes herfra) med bedst mulig prioritetsstilling og med Aalborg Kommune som påtaleberettiget:
- matr. nr. 1410e, Aalborg Bygrunde

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 af lokalplan 1-1-138” Boliger, Brohuset, Godsbanearialet, Aalborg Midtby” Aftalen er tillige omfattet af forvaltningslovens og offentlighedslovens regler om aktindsigt.

10. Oplysning om databeskyttelseslovgivningen til grundejere

- 10.1 Aalborg Kommune indhenter relevante oplysninger om ejendommene omfattet af nærværende udbygningsaftale og registrerer de oplysninger, der er nødvendige for kommunens sagsbehandling. Dette sker med hjemmel i databeskyttelsesforordningens art. 6, stk. 1, litra e. Kommunen registrerer

og kontrollerer de modtagne oplysninger og videregiver oplysningerne til andre offentlige myndigheder, private virksomheder m.fl., der har lovmæssigt krav på oplysningerne eller som samarbejder med kommunen. Kommunen sletter oplysningerne, når opbevaringspligten udløber og et eventuelt arkiveringskrav er opfyldt. Når oplysningerne er arkiveret eller slettet, har kommunen ikke længere adgang til dem. Grundejer har ret til at vide, hvilke oplysninger kommunen har, og man kan kræve forkerte oplysninger rettet eller slettet. Grundejer kan kontakte Databeskyttelsesrådgiveren om sine rettigheder i henhold til databeskyttelseslovgivningen på følgende **link**. Man har ret til at klage til Datatilsynet over kommunens behandling af sine personoplysninger. På <https://www.datatilsynet.dk> kan man læse mere om Databeskyttelsesrådgiverens rolle.

Bilag:

- **Bilag 1:** Notat af 09.10.2019 "Åbning af Østerå - Brohuset" fra Rambøll Danmark A/S
- **Bilag 2:** Skitseplan for projektområdet af 08.10.2019 fra SLA
- **Bilag 3:** Beskrivelse af "Brohuset Skitseprojekt" af 11.10.2019 fra Rambøll og SLA

Underskrifter.

For Aalborg Kommune:

STED	d. / 2020	UNDERSKRIFTER
	DATO	

For Grundejeren:
Som ejer af matr. nr. 1410e, Aalborg Bygrunde:
Pva. **Banedanmark**
CVR nr. 18632276

STED	d. / 2020	UNDERSKRIFTER
	DATO	

For Grundejeren:
Som utinglyst ejer af matr. nr. 1410e, Aalborg Bygrunde:
Pva. **DSB Ejendomsudvikling A/S**
CVR-nr. 31631238

STED	d. / 2020	UNDERSKRIFTER
	DATO	

For Grundejeren:
Som optionshaver af delg matr. nr. 1410e, Aalborg Bygrunde:
Pva. **TN Udvikling A/S**
CVR nr. 35478205

STED	d. / 2020	UNDERSKRIFTER
	DATO	