

## UDBYGNINGSAFTALE

### *Eablering af svingbane til parkeringskælder*

Mellem grundejer:

PropCo NC ApS  
Nørregade 38  
3300 Frederiksværk  
CVR.: 40509879  
(Grundejer)

og

Halsnæs Kommune  
Rådhuspladsen I  
3300 Frederiksværk  
(Halsnæs kommune)

hver for sig betegnet "Part" og sammen betegnet "Parterne"

er der dags dato i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 06.91 indgået følgende aftale vedrørende Grundejers betaling af svingbane til parkeringskælder, jf. nedenstående. Aftalen er indgået i henhold til planlovens § 21 b, stk. 2, nr. 3 (Aftaler om udbygning af infrastruktur samt betaling for visse kommuneplantillæg og lokalplaner – udbygningsaftale).

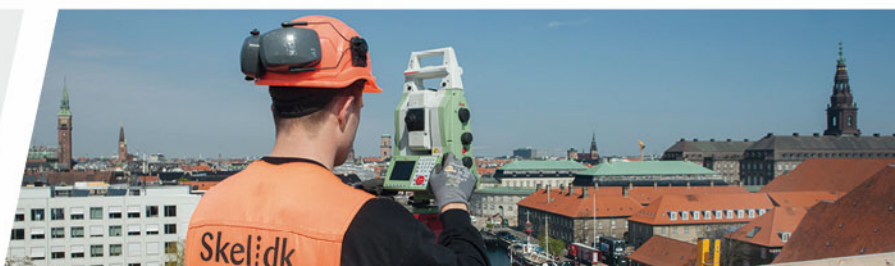
### **Baggrund**

Grundejer ønsker at byudvikle ejendommen matr. nr. 29d Frederiksværk Bygrunde, med henblik på at opføre en ny etageboligbebyggelse ("Projektet").

Projektet omfatter ny boligbebyggelse oven på eksisterende parkeringsplads beliggende nord for shoppingcentret I NOORD. Ejendommen er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 04.41 "for Nordcentret" fra februar 2000.

Ejendommen er i Kommuneplanen 2021 beliggende i rammeområde 4.C2, hvorefter stueetagen kun må anvendes til dagligvare- og udvalgswarebutikker samt særligt publikumsrelaterede servicefunktioner.

Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for andre butikker og funktioner. Bebyggelsen skal have centerkarakter med et moderne udtryk med respekt for Nørregades gadekarakter, skoven, bakkerne og det historiske Krudtværksområde. Den nødvendige parkering skal indarbejdes i et projekt. Bebyggelse skal have en åben facade mod Nørregade og Nordtorvet.



Halsnæs Kommune har vurderet, at Projektet ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelsen, og Projektet kræver således udarbejdelse af nyt kommuneplantillæg og lokalplan.

Hvis Projektet skal gennemføres, er det nødvendigt at foretage ændringer af vejforholdene i området, herunder at etablere venstresvingsbane med krydsningshelle på Nørregade ("Vejanlægget"). Der henvises ligeledes til Udbygningsaftalens pkt. 3

Med henblik på, at sikre at Projektet gennemføres, har Grundejer under henvisning til planlovens § 21 b henvendt sig til Halsnæs Kommune med ønske om at indgå en Udbygningsaftale.

Halsnæs Kommune har tilkendegivet at være positiv over for Projektet og at ville arbejde for vedtagelsen af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør opførelsen af et boligområde på ejendommen.

### **Formål**

Formålet med udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelser om, at Grundejer skal afholde alle omkostningerne forbundet med Vejanlægget

Derudover er formålet at fastlægge, at Halsnæs Kommune i samarbejde med Grundejer skal tilvejebringe nødvendigt plangrundlag, der muliggør etablering af Projektet

### **Vejanlægget**

Vejanlægget etableres på Nørregade og består af venstresvingsbane med krydsningshelle for bløde trafikanter. Der henvises til principskitse, som vist i vedhæftede bilag I.

Arbejderne indeholder desuden:

- Arbejdspladsindretning og rømning, midlertidige trafikoplægninger, skilte og afmærkning.
- Ændring og etablering af vejafvandning.
- Ændring og etablering af belysning, skiltning og kørebaneafmærkning.
- Projektering og eventuelt udbud samt byggeledelse og fagtilsyn.
- Kvalitetssikring og dokumentation for anlægsarbejdets korrekte udførelse.

Arbejdet skal udføres i god håndværksmæssig kvalitet og må ikke være ringere end sædvanligt anlægsarbejde udført af Halsnæs Kommune.

Før projektet igangsættes skal der foreligge godkendelse af projektet hos Halsnæs Kommune som vejmyndighed.

### **Finansiering**

Parterne er enige om, at Grundejer skal etablere Vejanlægget og afholde alle omkostningerne forbundet hermed. Grundejer udfører og bekoster de nævnte anlæg, som således etableres uden udgift for Halsnæs Kommune.

Det påhviler således Grundejer at afholde samtlige de til anlægget og eventuelt accessoriske anlæg forbundne udgifter til den fulde etablering og færdiggørelse således, at Halsnæs Kommune ikke påføres udgifter af nogen art, herunder også omfattet eventuelle matrikulære gebyrer og tinglysningsafgifter.

### **Øvrige omkostninger**

Hver Part afholder egne omkostninger til rådgivere i forbindelse med indgåelsen af Udbygningsaftalen

### **Overtagelse af Vejanlægget**

Halsnæs kommune overtager det samlede anlæg vederlagsfrit, når dette er fuldt færdiggjort og eventuelle mangeludbedringer er gennemført og godkendt af parterne. Den efterfølgende drift og vedligeholdelse af anlæggene påhviler Halsnæs kommune i.

Halsnæs kommune skal deltage i mangelgennemgangen og er påtaleberettiget og skal deltage i den endelige overdragelse af anlægget.

Grundejer forestår afleveringsforretning og 1 års eftersyn i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med at entreprenøren udbedrer fejl og mangler. Halsnæs kommune deltager i gennemgangen af anlægget forud for afleveringsforretning og 1 års eftersyn. Grundejer har pligt til at sikre, at kommunens konstaterede mangler ved anlægget, inkluderes i entreprenørens mangelafhjælpning.

Når fejl og mangler er udbedret og udbedringen er godkendt af Halsnæs kommune nedskrives garantien over for entreprenørens garantistiller.

Grundejer er forpligtet til at sikre, at entreprenører og rådgivere stiller garanti svarende til Halsnæs kommunes praksis ved gennemførelse af egne anlægsopgaver, samt at Halsnæs kommune kan indtræde i garantierne efter afholdelse af 1 års eftersyn, når fejl og mangler er udbedret og udbedringen er godkendt af Halsnæs kommune.

Grundejer er forpligtet til at sikre at de entreprenører, der etablerer anlægget er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn og foretager udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren kan gøres ansvarlig for.

I perioden fra Halsnæs kommunes overtagelse af anlægget og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringer er godkendt af Halsnæs kommune hæfter Grundejer stadig overfor Halsnæs kommune for eventuelle fejl og mangler ved anlægget.

Når fejl og mangler i forbindelse med 1 års eftersynet er udbedret og udbedringen er godkendt af Halsnæs kommune overdrager Grundejer sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til Halsnæs kommune, herunder garantistillelse og Grundejer er herefter endeligt frigjort overfor Halsnæs kommune. Halsnæs kommune skal således være berettiget til at gøre ethvert mangelkrav gældende direkte mod entreprenøren og rådgiveren.

### **Udarbejdelse af forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg**

Projektet kan alene realiseres, hvis kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør Projektet.

Grundejere i forbindelse med planprocessen forpligtet til vederlagsfrit at bidrage med forslag til lokalplan i det omfang, Halsnæs kommune finder det nødvendigt.

Halsnæs Kommune skal forstå udarbejdelse af kommuneplantillæg

### **Udførelse og tidsplan**

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse, færdiggørelse og godkendelse af Vejanlægget, aftaler parterne løbende en tidsplan for planlægning, godkendelse og færdiggørelse.

### **Ikrafttræden, opsigelse og varighed**

Udbygningsaftalen træder i kraft, når den er underskrevet af alle parter, og når Byrådet endeligt har vedtaget lokalplan nr. 06.91, der gør det muligt at etablere Projektet

### **Betingelser**

Såfremt Grundejer overdrager grunden, er Grundejer forpligtet til at sikre, at den fremtidige ejer tiltræder denne aftale.

### **Klage/Søgsmål**

Såfremt lokalplanen ikke godkendes endeligt, bortfalder aftalen automatisk i sin helhed, uden at parterne i den anledning kan rejse krav mod hinanden.

Såfremt lokalplanen påklages og klageinstansen træffer afgørelse om ophævelse af lokalplanen, bortfalder nærværende aftale i sin helhed, uden af parterne i den anledning kan rejse krav mod hinanden.

Såfremt klageinstansen træffer afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, optages der forhandling mellem parterne, idet aftalen alene bortfalder, hvis der foreligger væsentlige ændringer af planen.

### **Offentliggørelse**

I henhold til planlovens § 21 b, stk. 4, skal oplysning om, at der foreligger et udkast til Udbygningsaftale, offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Der skal endvidere blandt andet gives skriftlig oplysning om, at der foreligger et udkast til Udbygningsaftale til ejere og lejere i området, ligesom ejere og lejere uden for området skal underrettes, hvis det skønnes af væsentlig betydning for dem, jf. planlovens § 26, stk. 1

I henhold til planlovens § 21 b, stk. 5, skal oplysning om Udbygningsaftalens endelige indgåelse offentligt bekendtgøres. Oplysninger om den endelige Udbygningsaftale skal være offentligt tilgængelige på samme måde som lokalplaner. Oplysninger om den offentliggjorte bekendtgørelse (annonce) af indgåelse af Udbygningsaftalen skal samtidig med offentliggørelsen sendes til ejere og lejere, der er omfattet af den samhørende lokalplan, og til enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser mod den samhørende lokalplan, samt de myndigheder, der er nævnt i planlovens § 25, og de foreninger, der er nævnt i planlovens § 26, stk. 1, nr. 3.9.3

Oplysninger om Udbygningsaftaler omfatter informationer om Udbygningsaftalens parter, formål, herunder hvilke ændringer i plan-grundlaget, der foretages som følge af Udbygningsaftalen, samt hvilke infrastrukturanlæg grundejeren skal finansiere i forbindelse med Udbygningsaftalen.

Halsnæs Kommune er ansvarlig for offentliggørelsen i henhold til planlovens § 21 b, stk. 4 og 5, og holder løbende Grundejer orienteret om processen.

**Forrang**

Såfremt der konstateres uoverensstemmelse mellem udbygningsaftalen og den lokalplan, der er vedtaget i forbindelse med udbygningsaftalen, går lokalplanens bestemmelser forud for bestemmelserne i udbygningsaftalen. I øvrigt har alle myndighedskrav forrang for udbygningsaftalen.

**Bilag**

Bilag I: Principskitse af placering af Vejanlæg samt skitse af indsnævring.

**Underskrift**

Udbygningsaftalen udarbejdes i to eksemplarer, der underskrives af Parterne, og hvoraf hver Part opbevarer et eksemplar.

Udbygningstiltrædes hermed d. \_\_\_\_\_

Udbygningstiltrædes hermed d. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Halsnæs kommune

\_\_\_\_\_  
PropCo NC ApS