

## Betinget udbygningsaftale

I forbindelse med lokalplanforslag for Kullinggade 29

mellem

### **Svendborg Kommune**

Cvr. nr. 29189730

Ramsherred 5

5700 Svendborg

(herefter "Kommunen")

og

### **Kullinggade 29 ApS**

Cvr. nr. 31430429

c/o ES Ejendomme Østre Havnevej 2, 2.

5700 Svendborg

(herefter "Grundejer")

### **Baggrund**

Kullinggade 29 ApS c/o ES Ejendomme Østre Havnevej 2, .2, anmoder som grundejer af matr. 544a, Svendborg Bygrunde, Svendborg Kommune om at indgå en udbygningsaftale efter planlovens bestemmelser i kapitel 5a om udbygningsaftaler, jf. planlovens § 21b.

Baggrunden for denne aftale har været i forbindelse med ønsket om udarbejdelse af forslag til lokalplan 689 for Kullinggade 29 og kommuneplantillæg 2021.17.

I forhold til det eksisterende plangrundlag, ønskes med plangrundlaget mulighed for at bebygge ejendommen med op til 9500 etagem<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 150 mod 50 i dag. Derudover gøres det muligt at etablere boliger på ejendommen ("Projektet").

For at forbedre infrastrukturen er det vurderet hensigtsmæssigt at sikre en sammenhængende stiforbindelse fra Havnepladsen til Gasværksgrunden for offentligheden. Grundejer forestår etablering af stien på Ejendommen matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde, mens Svendborg Kommune forestår etablering af stiforbindelse over "Mudderhullet", jf. kortbilag med hhv. rød og grøn markering. Hvis der skulle være forhindringer for etablering af stiforbindelse over "Mudderhullet", er det fortsat ønsket, at der skal etableres stiforbindelse på ejendommen matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde.

### **1. Formål**

- 1.1. Formålet med udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelser om, at Kommunen skal udføre infrastrukturanlægget i form af stiforbindelse over "Mudderhullet", og at Grundejer skal afholde kr. 1.250.000 af samtlige omkostninger til infrastrukturanlægget.
- 1.2. Formålet er videre at fastsætte bestemmelser om, at Grundejer skal udføre infrastrukturanlægget i form af stiforbindelse på Ejendommen matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde, samt at grundejer skal afholde samtlige omkostninger til dette infrastrukturanlæg.
- 1.3. Aftalen har herudover til formål at regulere retsstillingen mellem parterne.
- 1.4. Ejer af matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde anmoder om at indgå i en udbygningsaftale med

henblik på at forbedre infrastrukturen i forbindelse med etableringen af et boligprojekt mv. på ejendommen matr. 544a, Svendborg Bygrunde, beliggende Kullinggade 29A-C, 5700 Svendborg.

- 1.5. Udbygningsaftalen skal medvirke til at sikre offentlig adgang via en sammenhængende stiforbindelse fra Havnepladsen til Gasværkskajen. Tidspunkt for etablering skal være så betids, at stiforbindelsen er klar til brug ved udstedt ibrugtagningstilladelse på boliger.

## 2. Infrastrukturanlæggene

- 2.1. Kommunen forpligter sig til at udføre forskønnelse og opgradering af den planlagte stiforbindelse /broforbindelse over "Mudderhullet" fra den fredede plads (udenfor matr. 544a, Svendborg Bygrunde) til det offentligt ejede areal litra 7000z, Svendborg Bygrunde, jf. kortbilag med grøn markering (herefter benævnt "Stiforbindelse 1"). Grundejer forpligter sig til at afholde et fast beløb hertil på kr. 1.250.000 til Kommunen. Tilskuddet skal anvendes til medfinansiering af den del af stiforbindelsen, som kommunen skal etablere, svarende til broforbindelse over "mudderhullet".
- 2.2. Grundejer er ikke ansvarlig for om en samlet forbindelse "langs vandet" fra Havnepladsen til gasværksgrunden kan etableres, idet der er flere ejere og statslige styrelser, der skal inddrages. Hvis 'Stiforbindelse 1' over "Mudderhullet ikke kan gennemføres, og parterne ikke aftaler anlæg af anden stiforbindelse til erstatning herfor, er Grundejer heller ikke forpligtet til at afholde fast beløb til udførelse heraf. Evt. udgifter til projektering af udgifter el.lign. følger af pkt. 3.3.
- 2.3. Grundejer forpligter sig til at projektere og udføre stiforbindelse på ejendommen matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde, jf. kortbilag med rød markering, hvilket udføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom (herefter benævnt "Stiforbindelse 2"). 'Stiforbindelse 2 har Grundejer forpligtet sig til at udføre, uanset om det ikke er muligt at gennemføre 'Stiforbindelse 1', jf. pkt. 2.2.
- 2.4. *Stiforbindelse 2 er opdelt i delområde A og delområde B jf. bilag 1. Den del af stiforbindelsen, som anlægges over det fredede delområde A, kan fremstå med belægning som nuværende. Delområde B udføres med belægning i overensstemmelse med lokalplanen.*
- 2.5. Parterne er enige om, at Kommunen skal foranledige, at 'Stiforbindelse 1' projekteres og udføres, og at Grundejer afholder et fast beløb på kr. 1.250.000,00 uanset at Kommunens udgifter bliver højere, jf. dog pkt. 2.2.
- 2.6. Parterne er enige om, at Grundejer skal foranledige, at 'Stiforbindelse 2' projekteres og udføres i delområde B, og at Grundejer afholder samtlige omkostninger hertil. Stiforbindelse skal være etableret og afleveret senest ved ibrugtagningstilladelse.
- 2.7. Infrastrukturanlæggene skal have en sådan beskaffenhed, at de er komfort og trafiktekniske forsvarlige samt i øvrigt overholder gældende lovgivning. Infrastrukturanlæggene skal godkendes af alle relevante myndigheder. Kommunen (bygherre for 'Stiforbindelse 1') og Grundejer (bygherre for 'Stiforbindelse 2') skal følge de krav og anvisninger, der stilles af vejmyndigheder, politiet og andre relevante myndigheder.
- 2.8. Infrastrukturanlæggene skal opføres i god håndværksmæssig kvalitet og i overensstemmelse med god byggeskik. 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 infrastrukturanlæggene på baggrund af ovenstående overordnede krav til anlæggene. Dog kan stiforbindelse 2 i delområde A fastholdes i sin nuværende form på den fredede del af grunden.

- 2.9. Bygherre etablerer i delområde B en stiforbindelse i beton i samme kvalitetsniveau, og på samme vis som Frederiksø og Nordre Kaj, og som lever op til lokalplanens bestemmelser. Det etableres på almindelige anerkendte principper udarbejdet af bygherres ingeniør i forbindelse med at myndighedsprojekt udføres.
- 2.10. Infrastrukturanlæggene skal være anlagt, afleveret og godkendt senest ved ibrugtagning af Projektet indenfor lokalplanområdet. Hvis der forekommer forsinkelse med 'Stiforbindelse 1' som følge af tilladelser fra andre myndigheder og ejere, der skaber forhindringer, orienterer Kommunen Grundejer herom. Grundejer kan ikke rejse et økonomisk krav mod Kommunen i anledning af forsinkelse med 'Stiforbindelse 1'.

### **3. Fordeling af omkostninger**

- 3.1. Parterne er enige om, at samtlige omkostninger til projektering og udførelse af 'Stiforbindelse 1' opgøres endeligt af Kommunen, når 'Stiforbindelse 1' er udført. I opgørelsen over samtlige omkostninger medtages eksterne og interne omkostninger, der er afholdt af Kommunen til projektering og udførelse af 'Stiforbindelse 1'. Grundejers andel af Omkostningerne er kr. 1.250.000,00 af de samlede omkostninger, som opgjort af Kommunen.
- 3.2. Grundejers andel af de samlede omkostninger forfalder til betaling ved påkrav efter aflevering.
- 3.3. Parterne er enige om, at Grundejer for egen regning skal projektere, udføre og afholde samtlige omkostninger til etablering af 'Stiforbindelse 2' på egen matrikel (matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde) for så vidt angår delområde B, idet stiforbindelse i delområde A kan fremstå uændret.

### **4. Udbud, projektering og etablering**

- 4.1. Kommunen er som offentlig myndighed omfattet af udbudsreglerne. Kommunen vil derfor gennemføre udbudsprocessen i henhold til udbudsreglerne for offentlige myndigheder. Kommunen evaluerer de indkomne tilbud, og vælger det vindende tilbud efter de kriterier, der er fastsat i udbudsmaterialet.
- 4.2. Grundejer forpligter sig til for egen regning at udarbejde et myndighedsprojekt af 'Stiforbindelse 2' og fremsende myndighedsprojektet til godkendelse hos Kommunen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse og omfatter alene stiforbindelse i delområde B, idet stiforbindelse i delområde A kan fremstå uændret.
- 4.3. Grundejer er bygherre i forbindelse med de arbejder, der skal udføres som led i etablering af 'Stiforbindelse 2', og indgår som bygherre de hertil fornødne entrepriseaftaler. Grundejer afholder samtlige udgifter til arbejdets forskriftsmæssige udførelse og færdiggørelse. Grundejer bærer selv risikoen for de arbejder, der udføres for Grundejer. Grundejer etablerer stiforbindelse indenfor delområde B, hvor grundejer afgør, hvem der udfører dette.
- 4.4. 'Stiforbindelse 2' skal være færdiganlagt og godkendt af Kommunen inden ny bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug iht. lokalplan 689 for Kullinggade 29.

### **5. Sikkerhedsstillelse**

- 5.1. Til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser, der følger af denne aftale, skal Grundejer samtidig med indsendelse af første byggeandragende, herunder ansøgning til byggemodning af lokalplanområdet, stille en bankgaranti overfor Kommunen på anfordringsvilkår, jf. bilag 2. Garantien skal stilles af anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

- 5.2. Størrelsen af sikkerhedsstillelsen skal svare til omkostningerne, som Grundejer har tilbudt Kommunen til udførelse af 'Stiforbindelse 1', dvs. 1.250.000 kr.
- 5.3. Kommunen er berettiget til at trække på garantien i tilfælde af, at Grundejer misligholder sine forpligtelser overfor Kommunen til at betale Grundejers andel af de samlede omkostninger, jf. pkt. 3.1-3.2.
- 5.4. Garantien frigives, når følgende betingelser er opfyldt:
- I. Når 'Stiforbindelse 1' er udført, og
  - II. Grundejer har betalt Grundejers andel af de samlede omkostninger, jf. pkt. 3.1.-3.2
- 5.5. Grundejers forpligtelse til at medvirke til finansiering af " Stiforbindelse 1" ophører, hvis kommunen ikke indenfor 6 år efter offentliggørelse af lokalplanen har opnået de nødvendige tilladelser og igangsat etablering af stiforbindelse 1.
- 5.6. Med Kommunens forudgående godkendelse kan der ske nedskrivning af garantien med det beløb, som Grundejer har betalt til dækning af Grundejers andel af de samlede omkostninger.
- 5.7. I stedet for at stille en anfordringsgaranti er Grundejer berettiget til at deponere beløbet på en af Kommunen oplyst deponeringskonto på anfordringsvilkår, jf. bilag 3. Pkt. 5.1-5.5 finder tilsvarende anvendelse ved deponering.

## 6. Misligholdelse

- 6.1. Hvis 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. Det betragtes ikke som misligholdelse af Aftalen, hvis Kommunen ikke kan gennemføre 'Stiforbindelse 1', jf. pkt. 2.2.
- 6.2. Såfremt Grundejer tages under rekonstruktionsbehandling, Grundejer bliver taget under insolvensbehandling, eller Grundejer begæres opløst, er Kommunen berettiget til at hæve udbygningsaftalen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler.
- 6.3. Kommunen er herudover berettiget til at gøre krav gældende mod Grundejer i henhold til den af Grundejer stillede garanti.

## 7. Betingelser

- 7.1. Denne aftale er fra begge parter side betinget af, at Svendborg Kommunalbestyrelse endeligt vedtager aftalen og det tilhørende lokalplanforslag uden væsentlige ændringer. Hermed forstås ændringer, der går udover de ændringer, der er mulighed for i henhold til planlovens § 27, stk. 2.
- 7.2. Aftalen er herudover af Kommunen betinget af, at Kommunen kan opnå de fornødne myndighedstilladelser til gennemførelse af 'Stiforbindelse 1'. Hvis Kommunen ikke opnår de fornødne myndighedstilladelser, meddeler Kommunen til Grundejer, hvis 'Stiforbindelse 1' ikke kan gennemføres ~~samt udgifter, der har været afholdt til projektering heraf~~. Aftalen vil fortsat være gældende uforandret for 'Stiforbindelse 2'. Bygherre betaler kun hvis der etableres en broforbindelse.
- 7.3. Såfremt lokalplanforslaget ikke vedtages, jf. pkt. 7.1 eller der ikke opnås de fornødne myndighedstilladelser, og det ikke skyldes parternes egne forhold, er hver part afskåret fra at rejse fremtidige økonomiske krav mod den anden part i anledning heraf.

## 8. Overdragelse af rettigheder og forpligtelser

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

## 9. Klage/søgsmål

9.1. Såfremt lokalplan nr. 689 for Kullinggade 29 og/eller tilhørende kommuneplantillæg 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 over for den anden part.

9.2. Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om delvis ophævelse af planerne, optages der forhandlinger mellem parterne, idet aftalen kun kan ophæves helt eller delvist af en part, hvis der foreligger ændring(er), som er væsentlige for den pågældende part.

## 10. Forrang

10.1. Såfremt der er uoverensstemmelse mellem denne aftale med bilag og de planer, der er vedtaget i forbindelse med aftalen, går planerne forud for bestemmelserne i aftalen med bilag.

## 11. Ændringer og tilføjelser til udbygningsaftalen

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

## 12. Offentliggørelse

12.1. Aftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom, ligesom reglerne om aktindsigt også finder anvendelse.

## 13. Varighed

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

## 14. Bilag

- Bilag 1: Kortbilag.
- Bilag 2: Skabelon for anfordringsgaranti.
- Bilag 3: Skabelon for deponering.

## Underskrifter

Svendborg, den 2/12/2024

Svendborg, den / / 2024

  
Kullinggade 29 ApS, jf. tegningsret

\_\_\_\_\_  
Svendborg Kommune

  
Kullinggade 29 ApS, jf. tegningsret

### Bilag 1 - Kortbilag

- Stiforbindelse 1(**grøn**) og 2(**rød**)
- Delområde A og B

