

Underskriftsversion

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

vedr.

Store Hede Erhvervsområde

Mellem

MAN Energy Solutions, filial af MAN Energy Solutions SE, TYSKLAND
CVR-nr. 31611792
Teglholtsgade 41
2450 København SV
("MAN ES")

og

Nymølle Stenindustrier A/S
CVR-nr. 48885411
Østre Hedevej 2
4000 Roskilde
("Nymølle")

(MAN ES og Nymølle sammen betegnet "Parterne").

og

Roskilde Kommune
CVR-nr. 29189404
Rådhusbuen 1
Postboks 100
4000 Roskilde
("Roskilde Kommune" eller "Kommunen")

1. BAGGRUND

MAN ES er betinget ejer af kommende matrikel, beliggende i delområde E2 i lokalplanforslag 681, erhvervet ved betinget købsaftale af 28. oktober 2022 ("Købsaftalen"), og Nymølle ejer matr.nr.:

matr.nr. 15b Vindinge Lillevang, Vindinge, beliggende Vestre Hedevej 13, 4000 Roskilde,
matr.nr. 19a Vindinge Lillevang, Vindinge, beliggende Østre Hedevej 4, 4000 Roskilde
matr.nr. 19b Vindinge Lillevang, Vindinge, beliggende Østre Hedevej 4, 4000 Roskilde
matr.nr. 19c Vindinge Lillevang, Vindinge, beliggende Østre Hedevej 4, 4000 Roskilde
matr.nr. 9 St. Hede, Roskilde Jorder, beliggende Østre Hedevej 4, 4000 Roskilde
matr.nr. 11 St. Hede, Roskilde Jorder,
matr.nr. 20a St. Hede, Roskilde Jorder, beliggende Østre Vindingevej 72, 4000 Roskilde
matr.nr. 21a St. Hede, Roskilde Jorder, Østre Vindingevej 22, 4000 Roskilde
matr.nr. 22a St. Hede, Roskilde Jorder, 4000 Roskilde
matr.nr. 22c St. Hede, Roskilde Jorder, 4000 Roskilde
matr.nr. 23a St. Hede, Roskilde Jorder, Østre Vindingevej 22, 4000 Roskilde,
matr.nr. 23b St. Hede, Roskilde Jorder, beliggende Østre Hedevej 4, 4000 Roskilde,

beliggende helt eller delvist i delområderne E1, G2, E3 og G3 i lokalplanforslag 681 (herefter "Ejendommene").

Ejendommene er omfattet af forslag til tillæg 15 til kommuneplan 2019 af 30. oktober 2023 vedr. ændring af rammeområder og retningslinjer for Store Hede Erhvervsområde samt forslag til lokalplan nr. 681 af 30. oktober 2023 vedr. Store Hede Erhverv midt og øst (herefter "Plangrundlaget").

Plangrundlaget giver mulighed for at opføre bebyggelse i rammeområde 3.E.14 og 3.EP.3, herunder et nyt domicil til MAN ES. Plangrundlaget fastsætter desuden ændrede rammer mv. for rammeområde 3.E.13, herunder ændrede og udvidede byggermuligheder.

Der er ikke i Roskilde Kommunes budget afsat midler til at finansiere de nødvendige infrastrukturanlæg til realisering af Plangrundlaget. Med henblik på sikre realisering har Parterne under henvisning til planlovens § 21 b rettet henvendelse til Kommunen med ønske om at indgå en frivillig udbygningsaftale med Kommunen (herefter "Udbygningsaftalen"). Henvendelsen er vedlagt denne aftale som bilag 1.

2. FORMÅL

Formålet med Udbygningsaftalen er at regulere retstillingen mellem Parterne og Kommunen, regulere de anlæg, der er omfattet af Udbygningsaftalen, jf. punkt 3, samt finansieringen heraf.



3. INFRASTRUKTURANLÆG OMFATTET AF UDBYGNINGSAFTALEN

Nymølle forpligter sig til at etablere følgende infrastrukturanlæg:

1. Vejforbindelse mellem Østre Hedevej og Lykkegårdsvej med etablering af busstop samt fællessti i den østlige vejside af Lykkegårdsvej
2. Ombygning til signalreguleret kryds Store Hedevej/Østre Hedevej/Vestre Hedevej med stitilslutning til MAN ES nye planlagte domicil
3. Udvidelse af firebenet signalreguleret kryds Store Hedevej/Østre Hedevej/Vestre Hedevej med ekstra svingbaner på Store Hedevej og Østre Hedevej og vej- og stiadgang til delområde E1

(herefter "Infrastrukturanlæggene"). Skitseprojekter af infrastrukturanlæggene er vedlagt som bilag 2.

Krav til Infrastrukturanlæggene er nærmere beskrevet i bilag 3.

Nymølle udarbejder et detailprojekt for hver etape af infrastrukturanlæggene, der bl.a. skal angive følgende, idet der henvises til bilag 3:

- I. Infrastrukturanlæggenes retning, bredde og længdeprofil samt tilslutning til andre veje og stier.
- II. Vejanlæggets tracé, udformning, belægning, beplantning, belysning, inventar, rør- og kabelføringer m.v.
- III. Gennemførelse af trafiksikkerheds- og tilgængelighedsrevisioner af infrastrukturanlæggene.

Detailprojektet skal fremsendes til Roskilde Kommune med henblik på myndighedsgodkendelse. Kommunen kan inden for deres bemyndigelse som vejmyndighed stille supplerede krav eller lignende til vejanlægget.

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder aftaler Parterne en tidsplan, som løbende ajourføres af Parterne og Kommunen i fællesskab.

Infrastrukturanlæggene i etape 1 skal være etableret senest samtidig med meddelelse af ibrugtagningstilladelse til bebyggelsen på delområde E2 i lokalplanen (MAN ES byggeri) eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.



Infrastruktur anlæggene i etape 2 skal være etableret senest samtidig med meddelelse af ibrugtagningstilladelsen til bebyggelsen på delområde E1 eller dele heraf på baggrund af en byggeretsgivende lokalplan.

Nymølle forpligter sig til at udføre arbejderne i god, håndværksmæssig kvalitet og i overensstemmelse med gældende forskrifter, normer og god byggeskik. Der skal desuden udarbejdes Særlige betingelser (SB) og Almindelige arbejdsbeskrivelser (AAB) for udførelse af Infrastruktur anlæggene, som skal forelægges for Kommunen til udtalelse.

Infrastruktur anlæggene skal etableres efter nærmere aftale med Roskilde Kommune og politiet. Trafikken i området skal kunne afvikles hensigtsmæssigt i anlægsperioden, dog med den fornødne hensyntagen til en omkostningseffektiv tilrettelæggelse af udførelsen af infrastrukturarbejderne indenfor normal arbejdstid på hverdage, og som i relevant omfang indarbejdes i tidsplanen.

Roskilde Kommune skal inden anlægsarbejderne igangsættes godkende disse, og kommunen skal have mulighed for at stille krav til udførelse og materialer for at sikre udførelse i henhold til kommunens standarder. Kommunens krav vil dog ikke være mere vidtgående eller fordyrende (medmindre fordyrelserne skyldes ændrede lovgivningskrav mv.) end de i bilagene til denne aftale fastsatte krav og retningslinjer.

4. ERHVERVELSE AF AREALER OG RETTIGHEDER

Parterne afstår hver de nødvendige arealer til at infrastruktur anlæggene kan etableres. I forbindelse med detailprojekteringen af infrastruktur anlæggene, skal Østre Hedevej/Lykkegårdsvej projekteres, så der ikke sker arealerhvervelser på nordsiden og vestsiden af vejen.

I det omfang infrastruktur anlæggene nødvendiggør andre arealerhvervelser fra andre grundejere søger Nymølle indgåelse af frivillige aftaler om Nymøllens erhvervelse af arealer og rettigheder. Eventuelle udgifter hertil afholdes af Nymølle, indenfor det aftalte maksimale omkostningsbeløb, jf. pkt. 7 og er i øvrigt Kommunen uvedkommende, men såfremt der ikke kan indgås frivillige aftaler på normale markedsvilkår, er Kommunen indstillet på at arbejde for at fremme projektet på anden vis, herunder at undersøge mulighederne for at ekspropriere, hvis det viser sig nødvendigt. Ekspropriation kræver dog altid en selvstændig politisk beslutning.



5. UDFØRELSE

Nymølle indgår entreprisekontrakt om anlæggets udførelse med en entreprenør på sædvanlige vilkår, herunder med sædvanlige entreprenørgarantier. Entreprisekontrakterne skal give mulighed for, at rettigheder i henhold til entreprisekontrakten kan transporteres til Roskilde Kommune efter aflevering.

Nymølle er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer anlæggene, er forpligtede til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til ABT18 og foretage udbedring af de fejl og mangler, entreprenøren kan gøres ansvarlig for.

Nymølle er endvidere forpligtet til at sikre, at entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til ABT18 og ABR18, samt at Roskilde Kommune kan indtræde i garantierne.

Det er udtrykkeligt aftalt, at Nymølle i forhold til Roskilde Kommune påtager sig den fulde tekniske og håndværksmæssige risiko for infrastrukturanlæggenes fuldstændige gennemførelse inden for den aftalte tidsplan med sædvanlige muligheder for fristudsættelse f.eks. som følge af force majeure og vejrlig. Entreprisen for infrastrukturanlæggene skal således afleveres den dag, der fastsættes i tidsplanen. Infrastrukturanlæggene gennemføres i overensstemmelse med god byggeskik og i god håndværksmæssig kvalitet.

6. UDFØRELSESGARANTI

Til opfyldelse af Nymølles forpligtelser efter nærværende aftale stiller Nymølle senest ved indlevering af første ansøgning om byggetilladelse til realisering af Plangrundlagets etape 1 og senere ved indlevering af anden ansøgning om byggetilladelse til anlæg af Plangrundlagets etape 2, sikkerhed over for Roskilde Kommune. Sikkerhedsstillelsen ved etape 1 og etape 2 stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab. For etape 1 er beløbet på maksimalt 1,95 mio. kr. og for 2 etape er beløbet på maksimalt 0,5 mio. kr. Begge beløb er ekskl. moms.

For hver af etaperne 1 og 2 gælder følgende om udførelsesgaranti:

Når entrepriseaftalen er indgået og anlægssummen endeligt kendes, forhøjes garantien, således, at den svarer til 15% af anlægssummen, ekskl. moms i medfør af entreprisen. Anlægssummen anslås foreløbigt til for etape 1: 19,5 mio. kr. og for etape 2: 5,1 mio. kr., begge beløb ekskl. moms. Kommunen er berettiget til at trække på garantien i tilfælde af, at Nymølle væsentlige misligholder sine forpligtelser.



Indtil aflevering af infrastrukturanlæggene til Roskilde Kommune har fundet sted, skal den stillede sikkerhed svare til 15% af entreprisesummen ekskl. moms. Herefter skal garantistillelsen nedskrives til 10 %.

Hvis der konstateres fejl og mangler ved afleveringsforretningen, kan Roskilde Kommune tilbageholde dele af garantien, således, at der forsat er sikkerhed for afhjælpning af de konstaterede fejl og mangler.

Sikkerheden nedskrives fra 10% til 2% 1 år efter afleveringstidspunktet, medmindre Roskilde Kommune forinden har fremsat skriftlig reklamation over eventuelle mangler ved infrastrukturanlæggene. Hvis der måtte være reklameret over mangler ved infrastrukturanlæggene, nedskrives sikkerheden først, når manglerne er udbedret.

Hvis Roskilde Kommune ønsker udbetaling af den stillede sikkerhed, skal det skriftligt meddeles Nymølle og garanten med angivelse af arten og omfanget af den påståede misligholdelse samt størrelsen af det krævede beløb. Dette beløb udbetales til Roskilde Kommune inden 10 arbejdsdage fra meddelelsens fremkomst.

Når der har været afholdt 1 års eftersyn, og eventuelle mangler er udbedret og udbedringen er godkendt af Roskilde Kommune, frigives garantien.

7. OMKOSTNINGER

Nymølle skal projekttere, udføre og afholde samtlige omkostninger til Infrastrukturanlæggene, som dog er maksimeret til 24.600.000 kr. ekskl. moms. Hvis omkostningerne viser sig højere end forudsat, mødes Parterne og Kommune med henblik på i enighed at finde mulige løsninger, herunder besparelser.

Eventuel omprojektering skal ske efter nærmere aftale med Roskilde Kommune, og må ikke medføre, at Infrastrukturanlæggene ændrer karakter eller bliver af ringere kvalitet. Eventuel omprojektering må heller ikke medføre merudgifter for Kommunen eller Parterne eller fordyre den fremtidige kommunale drift.

Det er Roskilde Kommune uvedkommende, hvis de faktiske omkostninger til udførelse af Infrastrukturanlæggene overstiger estimerterne i bilag 4, jf. dog pkt. 7, 1. afsnit.

Nymølle og MAN ES er indbyrdes enige om, at MAN ES betaler en proportional andel af samtlige af de anlægsomkostninger, som er forbundet med Nymølles projektering, udførsel og aflevering af Infrastrukturanlæggene, dog maksimalt kr. 4.300.000,00 ekskl. moms (hvilket i den indbyrdes opgørelse mellem Parterne inkluderer tilsagn i Købsaftalen).



8. UDBUD

Infrastruktur anlæggene udbydes efter reglerne i lovekendtgørelse nr. 1410 af 7. december 2007 om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren ("Tilbudsloven").

Roskilde Kommune skal godkende udbudsmaterialet, inden dette offentliggøres, og eventuelle bemærkninger til godkendelsen skal være sagligt begrundende af Kommunen. Roskilde Kommune skal have fremsendt tilbuddene og kan fremkomme med velbegrundede, skriftlige, bemærkninger til det endelige valg af entreprenør, inden der træffes en tildelingsbeslutning, som alene træffes af Nymølle.

9. KOMMUNENS OVERTAGELSE AF ANLÆG

Når Infrastruktur anlæggene er udført, gennemføres der en afleveringsforretning, hvor entreprenørerne overdrager anlæggene til Nymølle. Når afleveringsforretningen er gennemført, og entreprenøren har afhjulpet evt. fejl og mangler, indkalder Nymølle MAN ES, Roskilde Kommune og entreprenørerne til en afleveringsforretning, der skal finde sted i overensstemmelse med reglerne i ABT 18 § 43-44. Der udarbejdes en afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne, Roskilde Kommune og entreprenørerne. Kommunen er berettiget til at påtale mangler over for entreprenørerne, hvilket tilsvarende skal fremgå af entrepriseaftalen.

Nymølle overdrager Infrastruktur anlæggene vederlagsfrit til Roskilde Kommune. Når afleveringsforretningen er gennemført, og Roskilde Kommune har godkendt, at entreprenørerne har afhjulpet alle eventuelle mangler ved infrastruktur anlæggene, overdrager Nymølle infrastruktur anlæggene til Roskilde Kommune. Herefter overtager Kommunen ansvaret for drift og vedligeholdelse i det omfang, det ikke henhører under entreprenørernes garantier. Nymølles rettigheder til at rejse mangelskrav m.v. over for den eller de udførende entreprenører, rådgivere og eventuelle leverandører og stillede garantier skal samtidig til-transporteres Roskilde Kommune.

Nymølle er forpligtet til at udlevere alt kvalitetssikringsdokumentation, drifts- og vedligeholdelsesmateriale samt "som udført" -materiale til Roskilde Kommune.

Nymølle forestår og indkalder til afleveringsforretning samt 1 og 5 års eftersyn i medfør af ABT 18 i henhold til entreprenørerne og fører tilsyn med, at evt. mangler udbedres.



I forbindelse med afleveringsforretningen og 1 og 5 års eftersynene, gennemgår Parterne og Roskilde Kommune anlæggene for at konstatere de krav, der skal rejses mod entreprenørerne. Nymølle fører i denne forbindelse tilsyn med, at entreprenørerne udbedr de påpegede mangler.

Når manglerne er udbedret og udbedringen er godkendt af Roskilde Kommune, nedskriver/frigiver Nymølle garantien over for entreprenørernes garantistiller i overensstemmelse med reglerne i punkt 6.

10. SAMARBEJDE

Parterne og Roskilde Kommune har aftalt at medvirke til rettidig og korrekt opfyldelse af Udbygningsaftalen på en loyal, effektiv og hensigtsmæssig måde.

Parterne og Roskilde Kommune skal afsætte de nødvendige ressourcer, herunder kvalificerede medarbejdere, med henblik på at sikre en korrekt, rettidig og effektiv i) opfyldelse af Udbygningsaftalens forpligtelser og betingelser og ii) vedtagelse af Plangrundlaget.

Efter rimelig anmodning skal Parterne eller Roskilde Kommune udlevere oplysninger og dokumenter, som kan være nødvendige eller hensigtsmæssige for en rettidig, korrekt og effektiv opfyldelse af Udbygningsaftalen og vedtagelse af Plangrundlaget, dog således kontraktlige eller lovpligtige hemmeligholdelsesforpligtelser ikke misligholdes ved udleveringen af disse oplysninger og dokumenter.

11. OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

Ingen kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter Udbygningsaftalen uden samtykke.

12. 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 rettidig har fremsat indsigelser mod den samlede lokalplan, samt de myndigheder, der er nævnt i planlovens § 25, og de foreninger, der er nævnt i planlovens § 26, stk. 1, nr. 3, jf. planlovens § 31, stk. 1.

Oplysninger om udbygningsaftaler omfatter informationer om udbygningsaftalens parter, formål, herunder hvilke ændringer i plangrundlaget, der foretages som følge af udbygningsaftalen, samt hvilke infrastrukturanlæg grundejeren skal finansiere i forbindelse med udbygningsaftalen.

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

13. ØVRIGE OMKOSTNINGER

MAN ES, Nymølle og Kommunen afholder egne omkostninger til rådgivere i forbindelse med indgåelsen af Udbygningsaftalen.

Parterne er i forbindelse med planprocessen forpligtet til vederlagsfrit at bidrage med oplysninger, kortbilag m.v. i det omfang, Roskilde Kommune med rimelighed finder det nødvendigt.

14. BETINGELSER

Udbygningsaftalen er betinget af, at den vedtages af kommunalbestyrelsen samtidig med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Plangrundlaget - begge uden væsentlige ændringer.

15. OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER I HENHOLD TIL NÆRVÆRENDE AFTALEN

Hvis MAN ES og/eller Nymølle overdrager hele eller dele af Ejendommene til tredjepart, er MAN ES og/eller Nymølle efter forudgående koordinering med Roskilde Kommune forpligtet til at sikre, at den fremtidige erhverver af hele eller dele af Ejendommene i fornødent omfang tiltræder nærværende aftale.

16. KLAGE ELLER SØGSMÅL FRA TREDJEPARTER

Hvis tredjeparter påklager hele eller dele af det af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne Plangrundlag, og klageinstansen eller domstolene træffer afgørelse om ophævelse af Plangrundlaget, annulleres Udbygningsaftalen med den følge, at ingen af parterne har krav mod hinanden.



Hvis klageinstansen eller domstolene træffer afgørelse om delvis ophævelse eller ændring af Plangrundlaget, kan såvel MAN ES som Nymølle kræve en genforhandling af Udbygningsaftalen med henblik på, at Parterne i videst mulige omfang opnår den retsstilling, som ville være gældende, såfremt Plangrundlaget ikke delvist var blevet ophævet eller ændret.

Kan der ikke opnås enighed herom inden for en periode på tre måneder fra det tidspunkt, hvor genforhandlingen er påbegyndt, kan hver af Parterne vælge at træde tilbage fra Udbygningsaftalen, som dermed bortfalder.

17. FORRANG

Såfremt der konstateres uoverensstemmelse mellem Udbygningsaftalen og Plangrundlaget, går Plangrundlagets bestemmelser forud for bestemmelserne i Udbygningsaftalen. I øvrigt har alle myndighedskrav forrang for Udbygningsaftalen.

18. BILAG

Der er følgende bilag til nærværende aftale:

1. Henvendelse om frivillig udbygningsaftale, bilag 1A og bilag 1B
2. Skitseprojekt af infrastrukturanlæggene, tegningerne: 2A, 2B, 2C, 2D, 2E
3. Krav til infrastrukturanlæggene, bilag 3 med underbilag: 3.1, 3.2 og 3.3
4. Estimat over omkostninger til infrastrukturanlæggene, bilag 4

19. UNDERSKRIVELSE

Udbygningsaftalen udarbejdes i tre eksemplarer, der underskrives af MAN ES, Nymølle og Roskilde Kommune, hvoraf hver opbevarer et eksemplar.

Dato:

2/11-2023

For:

Roskilde Kommune



Navn: Vilfred Hvid, Plan- og Udviklingschef

Dato: 2/11/2023
For: MAN Energy Solutions, filial af MAN Energy Solutions SE, Tyskland

Navn: Tommy ANDRESEN

Dato: 2/11 - 23

For: Nymølle Stenindustrier A/S

Navn: OLE NERIKLIT, CEO

[Underskrifter]

