

**AFTALE OM UDARBEJDELSE AF LOKALPLANFORSLAG FOR LANDSKABSBYEN I EGEDAL BY  
SAMT BILAG TIL BRUG FOR UDBYGNINGSAFTALE**

MELLEM                    EGEDAL KOMMUNE

OG                            ØLSTYKKE CHAMPIGNON APS

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	BAGGRUND.....	5
2.	UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN.....	6
3.	GARANTIER OG BETALING.....	6
4.	OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSESR .....	6
5.	OFFENTLIGGØRELSE .....	7
6.	IKRAFTTRÆDEN, OPSIGELSE OG VARIGHED.....	7
7.	MISLIGHOLDELSE.....	7
8.	LOVVALG OG VÆRNETING .....	7
9.	UNDERSKRIFTER .....	8

## **BILAG TIL NÆRVÆRENDE AFTALE**

- Bilag 1 Brev af 20. november 2018 til Egedal Kommune og referat fra mødet 13. december 2018 vedrørende anmodning i henhold til planlovens § 21 c
- Bilag 2 Foreløbigt udkast til betinget udbygningsaftale
- Bilag 3 Tidsplan
- Bilag 4 Geografisk afgrænsning af området
- Bilag 5 Selskabets ønsker til udvikling af området
- Bilag 6 Samarbejde, roller, ansvarsfordeling og organisation
- Bilag 7 Indhold og afgrænsning af Masterplanen og beskrivelse af rådgivernes arbejde
- Bilag 8 Budget for omkostninger som Kommunen ønsker refunderet

**AFTALE OM UDARBEJDELSE AF LOKALPLANFORSLAG MV. SAMT BILAG TIL BRUG FOR  
UDBYGNINGSAFTALE FOR EJENDOMMEN MATR.NR. 1B OG 9AM, ØLSTYKKE BY, ØL-  
STYKKE**

MELLEM

Egedal Kommune  
(CVR nr. 29 18 83 86)  
Dronning Dagmars Vej 200  
3650 Ølstykke

**("Kommunen")**

OG

Ølstykke Champignon ApS  
(CVR nr. 12 56 55 34)  
Københavnsvej 45  
3650 Ølstykke

**("Selskabet")**

(begge tilsammen benævnt "**Parterne**" og hver for sig en "**Part**" og nærværende aftale betegnes herefter "**Aftalen**")

## 1. BAGGRUND

- 1.1 Selskabet er ejer af ejendommen matr.nr. 1b og 9am, Ølstykke By, Ølstykke (herefter "Ejendommen").
- 1.2 Ejendommen er beliggende i et område, der for en del af Ejendommen er udlagt til byzone, og for den resterende del af Ejendommen er udlagt til landzone.
- 1.3 Selskabet ønsker på Ejendommen at etablere den i lokalplan 20 for byudviklingsområde ved Egedal Station fastlagte bydel, Landskabsbyen, i Egedal By (herefter "Projektet").
- 1.4 I forbindelse med Projektet skal der sikres de nødvendige og planlagte tilkørselsforhold til og fra Ejendommen, hvilket kræver udbygning af eksisterende infrastruktur.
- 1.5 En gennemførelse af Projektet kræver anlæg af vejen Dam Holme fra Stationsområdet og til Landskabsbyen og fra Ring Nord til Landskabsbyen (herefter "Vejanlægget").
- 1.6 Med henblik på at sikre, at de nødvendige infrastrukturanlæg er tilvejebragt i sammenhæng med Projektets gennemførelse, har Selskabet under henvisning til planlovens § 21 b rettet henvendelse til Kommunen med ønske om at indgå en udbygningsaftale med Kommunen. Ved møde af 13. december 2018 er anmodningen yderligere præciseret til også at omfatte anmodning i henhold til planlovens § 21 c. Anmodningen om at indgå en udbygningsaftale og referat fra mødet den 13. december 2018 er vedlagt som **bilag 1**.
- 1.7 Projektet og Vejanlægget kan kun gennemføres, hvis Kommunalbestyrelsen endeligt vedtager en lokalplan og eventuelt nødvendigt kommuneplantillæg, der muliggør gennemførelsen af Projektet og Vejanlægget.
- 1.8 Aftalen vedrører Parternes aftale i henhold til planlovens § 21 c om afholdelse af udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udarbejdelse af en for en udbygningsaftale nødvendig lokalplan mv.
- 1.9 Udbygningsaftale for Projektet og Vejanlægget og forslag til lokalplan, der muliggør Projektet og Vejanlægget, vil blive endeligt politisk behandlet samtidigt, men dog således at det tilstræbes at udbygningsaftalen indgås tidligere end vedtagelsen af lokalplanen men i givet fald betinget fra begge Parter af vedtagelse af den nye lokalplan jf. den som **bilag 3** fremlagte tidsplan.
- 1.10 Som **bilag 2** er vedlagt et foreløbig udkast til betinget udbygningsaftale og som **bilag 4** er vedlagt en geografisk afgrænsning af området omfattet af Aftalen.

## 2. UDARBEJDELSE AF MASTERPLAN OG FORSLAG TIL LOKALPLAN

- 2.1 Projektet kan alene realiseres, hvis kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan og eventuelt nødvendigt kommuneplantillæg, som tilstræber at opfylde Selskabets ønsker til udvikling af området.
- 2.2 Selskabet udarbejder i samarbejde med Kommunen, de relevante ledningsejere og de indbudte rådgiverteams en Masterplan (herefter "**Masterplanen**") for Projektet/Ejendommen og for den parcel, som ligger nord for Ejendommen (matr.nr. 17a Ølstykke By, Ølstykke, herefter "**Nord-parcellen**"). Masterplanen skal udarbejdes, som et parallelopdrag, hvor mindst 2 rådgiverteams indbydes til at udarbejde forslag til Masterplanen. Selskabet vælger hvilke rådgivere de vil indbyde til at være med i parallelopdraget og udarbejdelsen af forslag til Masterplan samt hvilke

rådgivere der endeligt udvælges til at deltage. Hvordan samarbejdet mellem Selskabet og Kommunen organiseres, herunder hvordan det politiske ejerskab sikres, i forbindelse med afvikling af parallelopdraget, er beskrevet nærmere i bilag 6. Efter godkendelse i kommunalbestyrelsen skal Masterplanen danne baggrund for den efterfølgende udarbejdelse af forslag til lokalplan for Projektet og Vejanlægget. Masterplanen skal bl.a. redegøre for en vision for området omfattet af Masterplanen og skal komme med bud på en plan for det samlede område omfattet af Masterplanen (både Ejendommen og Nordparcellen) og vise hvordan Ejendommen og Nordparcellen hænger trafikalt sammen ved at udlægge en infrastruktur, der kobler sig til de omkringliggende føringsveje og som fordeler trafikken hensigtsmæssigt internt i bydelen på tværs af Nordparcellen og Ejendommen. Masterplanen skal også fastlægge bebyggelsesfelter og en overordnet anvendelse af udearealer og i nødvendigt omfang overordnet regnvandshåndtering for hele området. For så vidt angår Ejendommen skal Masterplanen også indeholde en beskrivelse af fremtidig bymæssig struktur, samlet bygningsomfang, infrastruktur, parkeringsforhold, affaldshåndtering, ledninger, rekreative arealer og byrum samt regnvandshåndtering (LAR). Nærmere indhold og afgrænsning af Masterplanen og beskrivelsen, som skal ligge til grund for rådgivernes arbejde, er beskrevet i bilag 7. Masterplanen skal som udgangspunkt respektere eksisterende kommuneplanrammer og lokalplan 20 for Byudviklingsområde ved Egedal Station.

- 2.3 Med henblik på udarbejdelse af forslag til lokalplan skal der indgås aftale med en eller flere tekniske rådgivere, som skal bistå med udarbejdelsen af forslaget til lokalplan ("**Tekniske Rådgivere**"). Selskabet indhenter tilbud fra relevante rådgivere og udvælger den/de rådgivere, som Selskabet vurderer bedst vil kunne løse opgaven baseret på både kvalitet og pris, herunder skal Selskabet kunne vælge at gå videre med vinderen af parallelopdraget/Masterplanen. Inden endelig aftale indgås med den/de Tekniske Rådgivere skal denne godkendes af Kommunen, som dog ikke kan afvise at godkende den/de foreslåede rådgivere, medmindre Kommunen har saglige begrundelser for ikke at ville godkende den/de pågældende Tekniske Rådgivere.
- 2.4 Selskabet udarbejder i samarbejde med Kommunen (inkl. eventuel særskilte rådgivere udpeget af Kommunen til at bistå Kommunen med lokalplansarbejdet mv), den/de Tekniske Rådgivere og relevante ledningsejere et forslag til lokalplan for Landskabsbyen i Egedal By. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen vil rolle og ansvarsfordelingen mellem Kommunen, Kommunens eventuelle rådgivere, Selskabet og den/de Tekniske Rådgivere skulle gennemføres i overensstemmelse med beskrivelsen i bilag 6.
- 2.5 Selskabet bidrager i forbindelse med planprocessen med nødvendige forundersøgelser, oplysninger, kortbilag m.v. i det omfang, Kommunen finder det nødvendigt. Dette omfatter, uden at være udtømmende oplyst, arkæologiske forundersøgelser, geotekniske undersøgelser, undersøgelse af bilag 4 arter, analyse af nedsivningspotentiale, miljøundersøgelser og trafikvurdering. Eventuelle yderligere udgravninger som følge af arkæologiske fund finansieres af Selskabet.
- 2.6 Selskabet udarbejder i samarbejde med Kommunen og den/de Tekniske Rådgivere de nødvendige bilag til brug for udbygningsaftalen, jf. bilag 2, samt udkast til købsaftale mellem Selskabet og Egedal Kommune ifbm. Kommunens køb af jord til brug for den grønne fletning.

De udarbejdede bilag skal være af en sådan kvalitet, at de kan danne baggrund for vedtagelsen af udbygningsaftalen. De udarbejdede bilag opfylder ikke forpligtelserne til at ansøge om relevant myndighedsbehandling. Dvs. de udarbejdede bilag kan ikke anses for myndighedsgodkendelser, hvorfor den efterfølgende myndighedsgodkendelse kan medføre ændringer, jf. også pkt. 2.5 nedenfor.

Det foreløbige udkast til udbygningsaftalen, jf. bilag 2, skal om nødvendigt opdateres inden den

indstilles til politisk godkendelse, således at den udbygningsaftale som indstilles til politisk godkendelse tager højde for eventuelle ændringer afledt af opfyldelsen af nærværende Aftale og udarbejdede bilag til udbygningsaftalen.

- 2.7 Samtlige omkostninger forbundet med udarbejdelsen af Masterplan, udarbejdelse af forslag til lokalplan for Projektet og Vejanlægget samt udarbejdelse af udbygningsaftale med bilag, jf. pkt. 2.2 – 2.6, afholdes af Selskabet, herunder eventuel VVM-redegørelse, miljøvurdering samt omkostninger til trykning og annoncering m.v., jf. planlovens § 21 c. Udgifter omfattet af bestemmelsen vedrører både udgifter til Selskabets egen tidsanvendelse, omkostninger til den/de Tekniske Rådgivere, evt. omkostninger til rådgivere for udarbejdelse af Masterplan og øvrig nødvendig rådgiverbistand for opfyldelsen af denne Aftale. Selskabet skal tillige afholde omkostninger til Kommunens egen tidsanvendelse samt Kommunens omkostninger til ekstern bistand med henblik på Kommunens udførelse af det arbejde, som er forudsat udført af Kommunen under denne Aftale. Udgifter til eksterne rådgivere skal godkendes af Selskabet inden Kommunen igangsætter sådant arbejde hos eksterne rådgivere. Som bilag 8 er vedlagt budget fra Kommunen over de budgetterede omkostninger, som Kommunen forventer, at Aftalen vil påføre Kommunen, og som Selskabet vil skulle refundere til Kommunen. Kommunen er forpligtet til løbende hver måned til Selskabet at sende opgørelse over forbrugte eksterne omkostninger med tilhørende dokumentation for de afholdte omkostninger samt oversigt over forbrugt intern tid, som skal refunderes af Selskabet. De interne timer refunderes til en fast aftalt timesats, jf. bilag 8. Parterne forpligter sig til i fællesskab at tilrettelægge arbejdet således at omkostningerne reduceres mest muligt og således, at der ikke bruges unødige ressourcer på dobbeltarbejde fra rådgiverne i processen. I stedet skal det tilstræbes at der er en løbende konstruktiv dialog, således at de nødvendige arbejder kan koordineres løbende mellem Parterne og disses rådgivere, således at dobbeltarbejde undgås. Eventuelle ændringer til Projektet og Vejanlægget som er nødvendige til brug for myndighedsbehandling afholdes af Selskabet. Hvis ændringerne af Projektet medfører øgede omkostninger i forbindelse med realiseringen af Projektet og Vejanlægget skal disse afholdes af Selskabet. Hvis Kommunen kan se, at budgettet i bilag 8 ikke kan overholdes, er Kommunen forpligtet til straks at underrette Selskabet, således at Selskabet i samråd med Kommunen får mulighed for at tilrette processen og arbejdsgangene, med henblik på at reducere budgetoverskridelsen i det omfang det er muligt og samtidig sikre, at arbejdet

nødvendigt for at gennemføre Aftalen og sikre færdiggørelsen af forslag til lokalplan kan fortsætte uhindret.

- 2.8 Pkt. 2.7 vedrører ikke udgifter forbundet med Kommunens myndighedsbehandling, som Kommunen selv afholder.

### **3. GARANTI**

- 3.1 Til sikkerhed for opfyldelse af Selskabets forpligtelser over for Kommunen i henhold til Aftalen underskriver Selskabets moderselskab IP Ejendomme 2013 P/S Aftalen som selvskyldnerkautionist for et beløb på DKK 500.000. Selvskyldnerkautionen er gældende indtil udkast til lokalplan foreligger i endelig form og klar til politisk behandling, hvorefter den uden videre bortfalder.

- 3.2 Kommunen er berettiget til at kræve udbetaling under selvskyldnerkautionen i tilfælde af, at Selskabet misligholder sine forpligtelser overfor Kommunen i henhold til Aftalen.

### **4. OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE**

- 4.1 Ingen af Parterne kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter Aftalen uden den anden Parts skriftlige samtykke, som vedlægges som en allonge til Aftalen.

- 4.2 Selskabet kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Aftalen til en erhverver af Ejendommen med Kommunens skriftlige samtykke. Det vil være en betingelse for Kommunens samtykke, at den nye ejer tiltræder Aftalen uden forbehold. Endvidere vil det være en betingelse for Kommunens samtykke, at den nye ejer dokumenterer at have den fornødne erfaring samt teknisk og økonomisk kapacitet til at udføre Projektet og gennemføre Vejanlægget.

### **5. OFFENTLIGGØRELSE**

- 5.1 Kommunen er ansvarlig for offentliggørelsen af Aftalens indhold i henhold til planlovens bestemmelser herom. Parterne aftaler i fællesskab tidspunkt for offentliggørelsen og forinden offentliggørelsen skal parterne være enige om ordlyden af pressemeddelelsen. Selskabet fremsender udkast til pressemeddelelse til Kommunens kommentering og godkendelse.

### **6. IKRAFTTRÆDEN, OPSIGELSE OG VARIGHED**

- 6.1 Aftalen træder i kraft, når den er underskrevet af begge Parter.

- 6.2 Aftalen er uopsigelig og gældende mellem Parterne, indtil Parterne har opfyldt deres forpligtelser i henhold til Aftalen.



## **7. MISLIGHOLDELSE**

- 7.1 Såfremt en Part væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til Aftalen, er den anden Part berettiget til at hæve Aftalen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler.
- 7.2 Såfremt Selskabet tages under rekonstruktionsbehandling, Selskabet bliver taget under insolvensbehandling, eller Selskabet begæres opløst, er Kommunen berettiget til at hæve Aftalen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler.

## **8. LOVVALG OG VÆRNETING**

- 8.1 Parterne er forpligtede til at søge enhver konflikt løst ved forhandling.
- 8.2 Såfremt Parternes tvist ikke løses ved forhandling, skal tvisten afgøres ved voldgift under Voldgiftsinstituttet efter de af Voldgiftsinstituttet vedtagne regler herom, som er gældende ved voldgiftssagens anlæg. Voldgiften skal finde sted i København.
- 8.3 Voldgiften træffer samtidig afgørelse om omkostningerne ved tvistens løsning.

## **9. UNDERSKRIFTER**

- 9.1 Denne Aftale er underskrevet i to kopier, hvoraf hver Part har fået et eksemplar.

Den:

Sted:

For Kommunen:

Den:

Sted:

For Kommunen:

\_\_\_\_\_  
Navn:

Titel: Centerchef

\_\_\_\_\_  
Navn:

Titel: Direktør

Den:

Sted:

For Selskabet:

Den:

Sted:

For Selskabet:

\_\_\_\_\_  
Navn:

Titel:

\_\_\_\_\_  
Navn:

Titel:

Som selvskyldnerkautionist i henhold til Aftalens pkt. 3:

Den:  
Sted:

Den:  
Sted:

For IP Ejendomme 2013 P/S :

For IP Ejendomme 2013 P/S :

---

Navn:  
Titel:

---

Navn:  
Titel: