

Notat

3. oktober 2018
Side 1 af 2

Kommuneplanændringer i forbindelse med forslag til udbygningsaftale. Trøjborgcentret – Udvidelse med ny etageboligbygning

I tilknytning til forslag til Lokalplan nr. 1081 hvori indgår ændrede rammebestemmelser for rammeområde 04.01.14 CE, er der indgået et forslag til udbygningsaftale mellem Aarhus Kommune og Retreal 2 Aarhus ApS om etablering af nye infrastrukturanlæg som følge af planområdets øgede byggemuligheder. I aftalen er specificeret hvem der er aftalens parter, aftalens formål, og nedenfor kan ses hvilke ændringer i plangrundlaget, der foretages som følge af udbygningsaftalen. Udbygningsaftalen er offentlig fremlagt sammen med forslag til Lokalplan nr. 1081 og kommuneplantillæg nr. 29 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune fra den 3. oktober til den 14. juni 2018.

Kommuneplantillægget ændrer rammeområde 04.01.14 CE

De tidligere bestemmelser for Rammeområde 04.01.14 CE i Kommuneplan 2017:

Anvendelseskategori 22 – Bydelscenter *

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål.

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

Det maksimale etageantal må ikke overstige 2.

Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 140 for området under ét.

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse i facade-linje med nabobebyggelsen.

De nye rammebestemmelser for dette rammeområde har følgende ordlyd:

Rammeområde 04.01.14 CE

Anvendelseskategori 22 – Bydelscenter *

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Plan

Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 25 60

E-mail:
byudviklingogmobilitet@aarhus.dk
Direkte e-mail:
jsha@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 15/030781-5
Sagsbehandler:
Hanne Skipper Jørvang

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:

3. oktober 2018
Side 2 af 2

Det maksimale etageantal må ikke overstige 6.

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 25 m.

Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 215 for området under ét.

** kategorien henviser til kommuneplanens generelle rammebestemmelser fordelt efter anvendelseskategori*

Udbygningsaftale

Mellem ejeren af matr.nr. 2117b Århus Bygrunde

Retreal 2 Aarhus ApS
(CVR-nr.: 35257772)
c/o Nordic Real Estate Partners
Skodsborgvej 48A
2830 Virum
(i det følgende benævnt "Grundejeren")

og

Aarhus Kommune
(CVR-nr. 55133018)
Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C
(i det følgende benævnt "Kommunen")

som hver betegnes en "Part" eller sammen "Parterne"
er der indgået nærværende udbygningsaftale (i det følgende benævnt "*Aftalen*") om etablering af infrastrukturanlæg i forbindelse med lokalplanlægning.

1 Baggrund

- 1.1 *Aftalen* er indgået i forbindelse med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg med tilhørende lokalplanforslag nr. 1081 for ejendommen matr.nr. 2117b, Århus Bygrunde beliggende på Otte Ruds Gade 98, 8200 Aarhus N.
- 1.2 Grundlaget for aftalen er Planlovens § 21 b.
- 1.3 Kommuneplantillægget med tilhørende lokalplanforslag har bl.a. til formål at muliggøre, at området anvendes til centerformål og at dele af bebyggelsen kan anvendes til etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter.
- 1.4 I forbindelse med lokalplanlægning for centerbebyggelse, herunder etageboligbebyggelse, er det fundet nødvendigt at sikre ny træbeplantning og omlægning af belægning under hensyntagen til niveaufri adgang m.m. til centerbebyggelsen på matr.nr. 7000bo Århus Bygrunde (kommunalt vejareal).

2 De infrastrukturelle anlæg

2.1 *Aftalen* omfatter følgende anlæg, vist på vedlagte skitseprojekt, dateret den 26. februar 2018 (Bilag 1):

2.2 Ny belægning ud for matr.nr. 2117b Århus Bygrunde på arealerne:

- > Mellem matr.nr. 2117b Århus Bygrunde og vestlig kantsten på Willemoesgade.
- > Mellem matr.nr. 2117b Århus Bygrunde og nordlig kantsten på Otte Ruds Gade.
- > Mellem matr.nr. 2117b Århus Bygrunde og østlig kantsten på Aldersrovej frem til den på skitseprojektet angivne etapegrænse.

Belægning anlægges med fri fortovsbredde på mindst 1,5 m. Frie fortovsbredder anlægges i betonfortovsfliser lagt i halvforbandt med bånd af chaussésten.

Ny fortovsbelægning på Aldersrovej etableres i sammenhæng med eksisterende fortovsbelægning, således at fortovsbelægningen fremstår ensartet.

Ved retningskift og på pladسدannelser på hjørnet af Otte Ruds Gade/Willemoesgade og Otte Ruds Gade/Aldersrovej lægges chaussésten i større felter. Ved pladsdannelsen på hjørnet af Otte Ruds Gade/Willemoesgade etableres desuden en kombineret bænk og landskabsmur ved terrænspring. Ved pladsdannelsen på hjørnet af Otte Ruds Gade/Aldersrovej etableres stålkanter omkring eksisterende træer. Disse stålkanter tilpasses de eksisterende træers stammetykkelse. Ved pladsdannelsen på hjørnet af Otte Ruds Gade/Aldersrovej på matr.nr. 2117b og en mindre arealer på offentligt vejareal anlægges in situ støbte betonflader i niveau med fortovsbelægning som markering af areal for ophold, fx udeservering, se bilag 1.

Langs Otte Ruds Gade anlægges arealer med niveaufri adgange til bebyggelsen i in situ støbte flader ved indgange og ramper samt arealer med chaussésten. Værn ved adgange til bebyggelsen udføres som glasværn. Ved ind- og udkørsel til parkeringskælder indsnævres vejbaner i asfalt med chaussésten, se bilag 1.

I belægningen anlægges ledelinjer og opmærksomhedsfelter ift. tilgængelig, jf. punkt 2.5.

2.3 Ny træbeplantning i form af:

- > 4 stk. højstammede elletræer ud for matr.nr. 2117b Århus Bygrunde på arealerne mellem matr.nr. 2117b Århus Bygrunde og vestlig kantsten på Willemoesgade med en placering som vist på bilag 1.
- > 3 stk. højstammede elletræer ud for matr.nr. 2117b Århus Bygrunde på arealerne mellem matr.nr. 2117b Århus Bygrunde og nordlig kantsten på Otte Ruds Gade med en placering som vist på bilag 1.

Ny træbeplantning etableres med et vækstområde med 10-12 m² rodzone pr. træ, herunder med grovenlig bundopbygning, og i bed med vandgennemtrængelig belægning. Ny træbeplantning anlægges med hulstensriste i niveau med fortovsbelægning.

2.4 Plantebed, bycykelparkering og cykelparkering placeres mod Aldersrovej som vist på bilag 1.

2.5 Detailprojekt skal revideres af en uvildig tilgængelighedsrevisor forud for Kommunens godkendelse af detailprojekt.

2.6 Nærværende aftale erstatter ikke almindelige krav til retablering af skader på offentlige anlæg som følge af byggearbejder. I den udstrækning der sker skader på fortovsbelægning uden for områder omfattet af nærværende aftale, reguleres disse efter regler i byggelovgivningen.

3 Projektering og etablering

3.1 Grundejeren forpligter sig til at detailprojektere og etablere de infrastrukturanlæg og den træplantning, der er beskrevet i pkt. 2.2, 2.3 og 2.4.

3.2 Grundejeren forpligter sig til at afholde alle omkostninger til detailprojektering og gennemførelse af de infrastrukturanlæg og træplantning, der er beskrevet i pkt. 2.2, 2.3 og 2.4, herunder alle anlægsafledte udgifter.

3.3 De i pkt. 2.2, 2.3 og 2.4 beskrevne infrastrukturanlæg skal udføres i tilsvarende materialer og kvalitet, som i øvrigt er anvendt på de berørte vejarealer, og i henhold til principperne i bilag 1 samt i henhold til endeligt detailprojekt. Alle anlæg skal desuden udføres efter kommunens typetegninger og tilgængelighedsprincipper. Valg af belægningssten skal aftales med kommunen og skal afstemmes med den eksisterende belægning i området.

Forud for at Grundejeren gennemfører arbejder, som beskrevet i pkt. 2.2, 2.3 og 2.4, godkender Kommunen detailprojekteringen og den entreprenør, der skal udføre belægningsarbejderne, jf. pkt. 2.2, 2.3 og 2.4 med tilhørende bilag 1.

- 3.4 Grundejeren skal påbegynde udførelse af de i punkt 2.2 nævnte arbejder, senest 6 måneder efter vedtagelse af lokalplanen, og arbejdet skal være afsluttet senest 6 måneder efter tidspunkt for påbegyndelse. Øvrige forhold nævnt under pkt. 2.3 og 2.4 skal udføres, når Kommunen finder, at udviklingen i lokalplanområdet nødvendiggør dette, dog senest ved fuld udbygning af lokalplanområdet.
- 3.5 Grundejer skønner, at omkostningerne til detailprojekteringen, udførelsen og færdiggørelsen vil have en størrelse på kr. 1.110.336,- ekskl. moms. Beløbet er baseret på principperne i bilag 1 og er alene Grundejers vurdering.

Grundejer er forpligtet til at udføre og afholde de med etableringen og færdiggørelsen faktisk forbundne omkostninger, uanset hvad de hermed forbundne faktiske omkostninger måtte andrage.

Udgifter til tilsyn tilknyttet Kommunens tilsyn og myndighedsopgaver er Grundejer uvedkommende.

Efterfølgende arbejder

- 3.6 Infrastrukturanlæggene vil blive etableret på Kommunens ejendom og vil efter færdiggørelsen blive afleveret til Kommunen. Enhver udgift til efterfølgende vedligeholdelse og fornyelse samt ændringer af de i afsnit 2 nævnte infrastrukturanlæg påhviler Kommunen.

Da der er tale om anlæg på Kommunens ejendom, vil der efterfølgende kunne ske ændringer i udformningen, hvis vejens brug kræver det. Alle udgifter forbundet med sådanne ændringer på Kommunens arealer afholdes af Kommunen. Udgifter til eventuelle følgearbejder inden for Grundejers matrikel afholdes af Grundejer.

4 Garantistillelse

- 4.1 Inden der fremsendes indstilling til Byrådet om endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 1081, skal Grundejer stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtigelser i henhold til denne udbygningsaftale i form af en anfordringsgaranti, stor kr. 1.110.336,- fra anerkendt pengeinstitut. Garantien skal være gyldig indtil videre.

Garantistillelsen ophører, når anlæggene, som beskrevet i pkt. 2.2, 2.3 og 2.4 er færdigetableret og godkendt af Kommunen.

5 Overdragelse af rettigheder i henhold til *Aftalen*

5.1 Såfremt Grundejer overdrager hele eller dele af lokalplanområdet, er Grundejer efter forudgående koordinering med Kommunen forpligtet til at sikre, at den fremtidige erhverver af hele eller dele af lokalplanområdet i fornødent omfang tiltræder nærværende aftale. Grundejer kan også vælge selv at beholde forpligtelserne i henhold til nærværende aftale på trods af en del eller delvis overdragelse af lokalplanområdet.

6 Betingelser

6.1 *Aftalen* er fra begge Parter side betinget af, at *Aftalen* vedtages i uændret form af Byrådet samtidig med Byrådets endelige vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer. Ved væsentlige ændringer forstås enhver ændring af områdets anvendelse og bebyggelsesprocent i lokalplanområdet.

7 Klage/søgsmål

7.1 Påklages den til *Aftalen* knyttede endeligt vedtagne lokalplan, og træffer klageinstansen afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves *Aftalen* mellem Parterne.

7.2 Træffer klageinstansen afgørelse om delvis ophævelse af lokalplan, optages der forhandling mellem Parterne, idet *Aftalen* alene kan ophæves helt eller delvist af en Part, såfremt der foreligger en ændring eller ændringer, som er væsentlige for den pågældende part.

8 Værneting

8.1 Parterne er forpligtet til at søge enhver konflikt løst ved forhandling.

Såfremt Parternes tvist ikke kan løses ved forhandling, skal tvisten afgøres ved voldgift i henhold til voldgiftslovens regler. Voldgiften skal finde sted i Aarhus. Voldgiften træffer samtidig afgørelse om sagens omkostninger.

Bilag

Bilag 1 Skitseprojekt af 26. februar 2018, udarbejdet af Skovhus Arkitekter og Schønherr A/S

Bilag 2 Tilbud af 9.5.2018 på ny belægning omkring Trøjborgcenteret, udarbejdet af VAM Entreprenørfirma

Aarhus, den

Som ejer af matr.nr. 2117b Århus Bygrunde:

Aarhus, den

Aarhus Kommune:
