
Udbygningsaftaler og Partnerskaber

2009

BECH-BRUUN

Indholdsfortegnelse

Frivillige udbygningsaftaler om fysisk infrastruktur	3
Udbygningsaftalernes sammenhæng med byplanlægningen	4
Parternes muligheder for at udnytte udbygningsaftaler	6
Lokalplanforslag og udbygningsaftaler	7
Udbygningsaftalernes udfordring	8
Andre aftaleformer	9
Partnerskabsaftaler som forudsætning for udbygningsaftaler	10
<i>CASE: Et partnerskab i Stationszonen med aftale om udbygningsaftale</i>	12

Frivillige udbygningsaftaler om fysisk infrastruktur

Udbygningsaftaler er en ny mulighed, der er introduceret i plansystemet ved vedtagelsen af ændringer til Planloven d. 1. juli 2007. De nye muligheder består i at kommunerne kan indgå frivillige aftaler med private grundejere om at medfinansiere en række fysiske infrastrukturanlæg i forbindelse med en byudvikling. Sociale infrastrukturanlæg såsom skoler, daginstitutioner, mm. er ikke omfattet af planlovens nye bestemmelser om udbygningsaftaler.

De nye muligheder ændrer ikke på, at det stadig er en kommunal opgave at foretage de fornødne investeringer i forbindelse med udbygning af infrastruktur og byggemodning af et nyt byudviklingsområde. Loven åbner dog op for, at en grundejer kan tage initiativ til, at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage med finansiering af infrastrukturanlæg, hvis grundejeren finder dette hensigtsmæssigt med henblik på udnyttelse af sin ejendom. I de tilfælde er det kommunen, der suverænt bestemmer, om grundejerens initiativ skal imødekommes.

De frivillige udbygningsaftaler kan indgås i tre typer byudviklingssituationer:

Højere kvalitet

a) I tilfælde hvor bygherren ønsker at forbedre kvaliteten af infrastruktur over et "basis" niveau, bedre end det, som kommunen vil afsætte økonomiske ressourcer til gennemførelse af.

Ændret rækkefølge

b) I tilfælde hvor infrastrukturprojekter, der er nødvendige for at en byudvikling kan finde sted på grund af kommunens manglende ressourcer, ikke kan gennemføres foreløbig og kommunen derfor har placeret byudviklingsprojekterne sent i kommunernes rækkefølgeplan. Hvis en privat grundejer bidrager til udgifterne til den nødvendige infrastruktur enten helt eller delvist, kan byudviklingen flyttes frem i rækkefølgeplanen i Kommuneplanen.

Ændrede anlægsplaner

c) I tilfælde hvor infrastrukturprojekter kan medvirke til at øge byggemulighederne i et område i forhold til de eksisterende planers muligheder, dvs. grundejere bidrager til infrastrukturanlæg, som kommunen ikke er forpligtet til at udføre, eksempelvis et grønt område. Det er dog en betingelse, at infrastrukturprojekterne ikke umiddelbart er omfattet af kommunens anlægsplaner eller overvejelser.

Udbygningsaftalernes sammenhæng med byplanlægningen

Udbygningsaftaler, der vedrører en ændring af rækkefølgebestemmelserne har en klar sammenhæng med kommuneplanen. Rækkefølgebestemmelserne er en central del af kommuneplanen, og gennem dem sker der en prioritering af, i hvilken del af den 12-årige planperiode der kan ske en planlægning af nye byomdannelses- og byudviklingsprojekter.

Når byrådet ved vedtagelsen af kommuneplanen derfor beslutter hvilke byudviklingsprojekter, der skal forløbe hvornår, er det en beslutning med store potentielle konsekvenser for kommunens sociale og fysiske infrastruktur. Derfor skal omfanget af nye boliger, der udløser behov for nye institutioner og omfanget af byggeri der medfører mere trafik og forsyningsbehov, gøres op, og der skal tages højde for konsekvenserne i kommuneplanlægningen. Derved sikres det, at der er sammenhæng mellem kommuneplanens mål for udbygningen og tilpasningen af kommunens fysiske infrastruktur med de udpegede byudviklingsområder.

Den bedste måde at sikre denne sammenhæng på er gennem udarbejdelse af helhedsplaner, der fungerer på et niveau mellem kommuneplanen og lokalplanen. En helhedsplan er som sådan ikke et planbegreb i planloven og fungerer derfor som en uformel plantype.

I princippet kan helhedsplaner også kaldes strukturplan, byudviklingsplan, dispositionsplan eller masterplan. Fælles for dem er, at de beskriver den indbyrdes sammenhæng mellem et områdes struktur med byområder, grønne områder, veje og forsyning med offentlig og privat service. De vil typisk indeholde kort, illustrationer og beskrivelser af hovedtræk i udformningen af byudviklingen, for at tydeliggøre de muligheder planen giver.

Helhedsplanen for et udvalgt større område har en særlig styrke i forhold til at få udarbejdet mere præcise vurderinger af, hvilke byudviklingsmuligheder der eksisterer, og hvilke konsekvenser det vil have for byen. Helhedsplanen er det planværktøj, som på dette stadie i planlægningen, vil kunne give det mest præcise vurderingsgrundlag. Særligt vurderingen af behovet for fysisk infrastruktur er afhængig af helhedsplanlægningen og vil kunne spare en kommune for efterfølgende uforudsete udgifter til løsning af trafikale problemer.

Helhedsplanen vil bedre kunne sikre, at nye lokalplaner indenfor et område fx en bymidte udarbejdes med bedre fokus på den indbyrdes sammenhæng.

De enkelte lokalplaner vil typisk hver for sig kunne realiseres uden de store konsekvenser for et byområde som helhed. Summen af konsekvenserne af en række lokalplaner kan derimod betyde sammenbrud i trafikafviklingen, øgede antal trafikulykker og lokale støjproblemer eller et bebygget miljø uden egentlige offentlige byrum, hvor folk kan mødes. Helhedsplanen har den styrke, at den kan vise, hvordan den indbyrdes sammenhæng skal være for at opfylde målene i planstrategi og kommuneplan.

Det kan meget vel vise sig, at helhedsplaner er en nødvendig forudsætning for overhovedet at anvende udbygningsaftaler i kommunerne. Enten forstået som detaljerede kommuneplanrammer eller selvstændige planprodukter.

At de kan vise sig at være en nødvendig forudsætning hænger sammen med, at byrådet ved vedtagelsen af rækkefølgebestemmelsen prioriterer rækkefølgen af byudviklingsprojekterne. I de tilfælde hvor prioriteringen skyldes manglende infrastruktur, er det nødvendigt, at identificerer rimelig præcist hvilke. Denne identifikation kræver et detaljeret billede af, hvor meget byggeri der kan opføres, hvilken anvendelse, hvilket trafikbillede der eksisterer, og hvor forbindelserne i byen skal være. Dette gøres reelt kun gennem udarbejdelsen af en helhedsplan.

Helhedsplanen er derfor nødvendig for at sikre sammenhæng og give byrådet mulighed for en valid prioritering med rækkefølgebestemmelserne.



Illustration af planlægningsafhængighed

Parternes muligheder for at udnytte udbygningsaftaler

De frivillige udbygningsaftaler, der vedrører ændringer i kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, rummer nogle interessante perspektiver for både grundejere og kommune.

Det gælder særligt de tilfælde, hvor kommunerne har været nødsaget til at placere byudviklingsområder sent i kommuneplanens bestemmelser om rækkefølgeplan. En sen placering skyldes overvejende den manglende økonomiske mulighed for at tilvejebringe kommunal finansiering af den nødvendige fysiske og/eller sociale infrastruktur. Kommunerne har derfor en interesse i at byudviklingsområderne udvikles, men må afvente indtil der er tilstrækkeligt økonomiske råderum.

I byudviklingsprojekter vurderer investorerne markedsudvikling og foretager dispositioner i relation til deres udviklingsstrategier. I perioder, hvor der har været voldsom vækst i fx boligpriserne, har grundejerne naturligt haft meget fokus på at få tidsmæssigt fremmet plansager med boliger. Den bagvedliggende bevæggrund har bl.a. været et forsøg på at minimere usikkerheden omkring prisudviklingen på boligmarkedet. Priser der stiger meget hurtigt, kan også gå den anden vej, som det har kunnet konstateres indenfor de sidste 2½-3 år. Det er et bevis på, at tidspunktet for hvornår en grundejer kan udvikle en ejendom i forhold til markedets efterspørgsel i sig selv, kan have en høj værdi. Et projekt der først kan udvikles om 12 år er derfor meget lidt værd sammenlignet med projektet, der kan afvikles om et år. Denne værdiforskel, der eksisterer som følge af byudviklings-projekternes forskellige igangsætningstidspunkter, er de frivillige udbygningsaftalers finansieringspotentiale.

Grundejere, der selv skal tilbyde kommunerne muligheden for at deltage i infrastruktur-opgaver, må vurdere, hvor meget dette finansieringspotentiale kan rumme. Her er det afgørende at holde sig for øje at det er grundejerne, der skal bringe muligheden om frivillige udbygningsaftaler i spil over for kommunen. Kommunen har til gengæld det almindelige ansvar, der følger af at være myndighed ved udarbejdelsen af kommuneplanen, dvs. ansvaret for, at der udarbejdes detaljerede og velargumenterede bestemmelser om rækkefølgen for, hvornår kommunens byudviklingsområder kan realiseres.

Det skal med andre ord være muligt for borgere, developere og grundejere, at aflæse baggrunden for placeringen af de enkelte byudviklingsprojekter i rækkefølgeplanen.¹

Lokalplanforslag og udbygningsaftaler

Samtidig med offentliggørelse af lokalplanforslag skal kommunen oplyse, at der foreligger udkast til en udbygningsaftale. Kommunen er ikke forpligtet til at offentliggøre selve aftalen, men blot orientere om, at den foreligger. Lokalplanforslaget er i høring i de sædvanlige minimum 8 uger.

Kommunalbestyrelsen indgår udbygningsaftalen samtidig med at kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt. Oplysninger om udbygningsaftalen er indgået, omfatter alene information om udbygningsaftalens parter, formål - herunder hvilke ændringer i plangrundlaget, der foretages som følge af udbygningsaftalens indgåelse, samt hvilke infrastrukturanlæg grundejeren skal finansiere i forbindelse med indgåelse af udbygningsaftalen.

Hvilke infrastrukturarbejder kan en udbygningsaftale omfatte

Infrastrukturtyper, som den private grundejer kan bidrage til <u>inden</u> for det planlagte lokalplansområde	Infrastrukturtyper, som den private grundejer kan bidrage til <u>uden</u> for det planlagte lokalplansområde
• Etablering af interne veje og stier, • Etablering af forsyningsledninger til vand, varme, kloak, • Flytning af eksisterende veje, • Etablering af torve og pladser, • Etablering af stoppesteder til kollektiv trafik, • Etablering af parkeringsanlæg, belysning mv., • Etablering af forsyningsnet til el, tele, bredbånd, andre forsyningskabler, • Etablering og opgradering af rekreative områder og parker	• Etablering eller omlægning af overordnet kommunale vejanlæg, broer samt sporarealer, stoppesteder til den kollektive transport som gennemførelse af det lokalplanlagte område udløser ved bebyggelse, • Etablering og opgradering af adgangsveje til området, • Etablering, opgradering eller omlægning af forsyningsnet til el, tele, bredbånd og andre forsyningskabler, antenner, master, vand, varme mv. til området og • Udbygning af eksisterende rensningsanlæg, varmekværker, hovedkloakker som følge af større belastning pga. etablering af bebyggelse af det nye Lokalplanområde.

¹ Som noget nyt kan udbygningsaftalerne omfatte aftaler om at bygherre betaler for kommunernes interne arbejde ved udarbejdelsen af det nødvendige plangrundlag. I øvrige plansager gælder stadig, at bygherre kun må bidrage til planarbejdet og ikke kan finansiere kommunernes interne arbejdsressourcer.

Hvilke infrastrukturarbejder kan en udbygningsaftale ikke omfatte

Gældende både ind og ude for lokalplanområdet

- Skoler
- Daginstitutioner
- Plejeboliger
- Andre sociale infrastrukturarbejder

Udbygningsaftalernes udfordring

Formålet med indførelse af planlovens bestemmelser om udbygningsaftaler er at lovefæste, at kommuner og private kan indgå aftaler, hvorefter private grundejere kan betale helt eller delvist for fysiske infrastrukturarbejder, som det reelt påhviler kommuner at udføre og betale og således, at den private grundejer herigennem kan få en fordel, det være sig ved højere standarder, fremrykning af lokalplan eller større byggemuligheder, på sin ejendom.

Udbygningsaftaler lider dog af en række svagheder set fra den private grundejer og/eller developers side, nemlig:

- Aftaler kan alene indgås mellem kommunen og den private grundejer og altså ikke direkte med en developer,
- Aftalen kan kun indgås betinget, idet endelig godkendelse skal ske samtidig med vedtagelse af den lokalplan, som skal sikre den private grundejers fordel, og som er formålet med indgåelse af aftalen,
- Offentlighed. Selvom kommunen ikke har pligt til at offentliggøre den betingede eller endelige udbygningsaftale, vil kommunen dog være forpligtet til at offentliggøre, at den samt, hvilke ændringer i plangrundlaget en endelig vedtagelse heraf må forventes at få.

Af ovennævnte svagheder er den største nok, at der ikke kan indgås en endelig bindende aftale, før i forbindelse med selve indgåelsen af en ny lokalplan.

Set fra grundejerens side udgør dette en alvorlig risiko i udviklingsprojektet, der i nogle tilfælde kan strække sig over flere år. Typisk tager selve lokalplanfasen et års tid. Men inden da kan der ved større projekter have været en forudgående udviklings- og planlægningsperiode, der kan have fundet sted i et til to år. Det skal derfor være en risikovillig grundejer / udvikler, der vælger at anvende de nødvendige ressourcer på at udvikle et projekt, der efter 2 til 3 års arbejde ikke har nogen endelig garanti for at kunne realiseres.

Ved indgåelse af en udbygningsaftale vil der oftest være en forventning fra alle parter om, at alle implicerede deltager får indflydelse på arbejdet med udarbejdelsen af en

helhedsplan, der vil danne baggrund for en senere lokalplan. Her gælder dog det samme forbehold, at den privates deltagelse i planarbejdet på dette stadium og finansiering/medfinansiering heraf kan være svær al den stund, at der ikke er sikkerhed for, at afholdelse af førnævnte omkostninger vil bære frugt for den pågældende grundejer.

En væsentlig begrundelse for, at udbygningsaftaler ikke kan indgås på et tidligere tidspunkt er, at udbygningsaftaler ikke må kunne binde en kommune som planmyndighed. Det forhold, at der ikke kan indgås en endelig aftale før på et senere tidspunkt, vil nok være den største hæmsko for omfanget af indgåelse af udbygningsaftaler.

For at udbygningsaftaler kan nyde større udbredelse som et planlægningsværktøj, er der derfor behov for at supplere dem med andre aftaleformer, der kan inddrage developere tidligere og minimere grundejere og developeres risiko i udviklingsprojekterne.

Andre aftaleformer

Der findes flere former for aftaler, der kan indgås mellem en kommune og en grundejer og developer, om samarbejde om udviklingsprojekter. Forskellen ligger i hvor meget parterne ønsker at forpligtige hinanden, og på hvilket tidspunkt i processen man ønsker at indgå en aftale.

Nedenfor omtales kort forskellige aftaler, der kan indgås på forskellige niveauer af forpligtigelse.

"Letter of intent"

En simpel "hensigtserklæring" kan i nogle tilfælde være tilstrækkeligt. Et "letter of intent" anvendes typisk i de tidlige faser af et samarbejde med henblik på senere indgåelse af en egentlig aftale. "Letter of intent" kan indeholde en fælles vision for, hvad det er man ønsker at opnå ved et samarbejde.

Hensigtserklæringen kan indeholde en fælles vision for et samarbejde, der ender op med både plan og udbygningsaftale på et senere tidspunkt.

Aftale om plansamarbejde

Der kan indgås en aftale om et plansamarbejde, hvor én eller flere parter samarbejder med kommunen om fx en helhedsplan, ud fra hvilken lokalplaner kan udarbejdes. Dette kan ske på forskellige niveauer og kan for så vidt klares med mindre aftaler om, hvem der leverer hvad i planlægningsprocessen ad hoc.

Partnerskabsaftale

Indgåelse af en partnerskabsaftale kan ske mellem kommunen og den enkelte grundejer og developer. Der kan være mange niveauer for, hvor meget de forpligtiger partnerne. Aftalerne kan bringes i stand ved møder mellem kommunen og én eller flere grundejere samtidig. Når der er opnået enighed om aftalens indhold, kan der udformes en juridisk bindende aftale.

Her kan der redegøres for alle aspekter om fordeling af udgifter til infrastruktur, rekreative områder mm. Det kan også aftales, at stille særlige krav til miljø, arkitektur, design, energiforsyning og lignende, som der ikke umiddelbart er mulighed for i kommune- og lokalplaner.

Partnerskabsaftaler kan også indgås med henblik på, at fordele indtægter fra jordsalg mellem flere parter.

Indgåelse af partnerskabsaftaler forhindrer ikke, at enkelte grundejere kan vælge at stå uden for aftaler om fx fordeling af udgifter. I de tilfælde må det nøje overvejes, hvilke konsekvenser det har for planerne og for processen med de øvrige grundejere.

Partnerskabsaftaler kan gyldigt indgås mellem private og kommuner, forudsat at indhold og fremgangsmåde er indenfor kommunalfuldmagtens² grænser.

Partnerskabsaftaler eller lignende aftaler er i stort omfang indgået og indgås fortsat mellem kommuner og private.

Partnerskabsaftaler som forudsætning for udbygningsaftaler

Partnerskaber er den aftaleform, som i omfang og forpligtigelse i langt de fleste tilfælde vil passe både kommune, grundejere og developer bedst. En partnerskabsaftale kan her indgås bindende og således, at der i aftalen anføres parternes opgaver og en omkostningsfordeling, der sikrer, at det planarbejde, der skal udføres, bliver udført eventuelt ved ekstern rådgivningsbistand betalt af den private i samarbejde med kommunen.

Der er en række fordele både grundejere, developere og kommuner kan drage nytte af ved at anvende partnerskabsaftaler i sammenhæng med udbygningsaftaler:

- 1) En partnerskabsaftale kan indgås på et tidligt stadie i en udviklingsproces længe inden lokalplanens vedtagelse og kan derved medvirke til at minimere risikoen for parterne.

² Ref. til kommunalfuldmagten

- 2) Partnerskabsaftalen kan også indgås med andre end grundejerne alene og kan derfor være en måde at inddrage developere i udviklingsprojekterne på et tidspunkt, hvor de ikke har ejerskab endnu.
- 3) Partnerskaberne kan indeholde overordnede kriterier for udbygningsaftalernes indhold og økonomiske råderum på et langt tidligere tidspunkt, end det bliver aktuelt at konkretisere udbygningsaftalens indhold.

Ad 1)

Muligheden for at indgå en partnerskabsaftale tidligt i planlægningsforløbet er i særlig grad interessant for developeren, der typisk vil være den part, der har den største økonomiske risiko i udviklingsfasen. Perioden inden vedtagelsen af lokalplanen kan strække sig over et par år og vil i sidste instans være betinget af byrådets politiske godkendelse af den endelige lokalplan. Uden sikkerhed for udfaldet af planlægningsarbejdet udgør dette med developerens øjne en betydelig risiko i udviklingsfasen. Partnerskabsaftaler kan dog indebære omkostningsfordeling af udgifter i planperioden mellem parterne.

ad 2)

Den problemstilling, at udbygningsaftalerne kun kan indgås mellem grundejere og kommunen, kan partnerskabsaftaler medvirke til at imødekomme. Grundejeren vil normalt ikke have den fornødne udviklingskapital og ekspertise til at samarbejde om et udviklingsprojekt. Derfor vil developeren være en nødvendig part i en partnerskabsaftale, og ved indgåelse af partnerskabsaftaler er der netop mulighed for, at inddrage developeren i aftalekomplekset og dermed i omkostningsfordelingen på et meget tidligt stadium. I nogen tilfælde vil de kunne erhverve ejendommen inden aftalen skal indgås.

ad 3)

Muligheden for at indgå en tidlig aftale om en senere udbygningsaftale vil i visse tilfælde være interessant for alle parter. Det giver en tidligere viden om en kommende opgaves omfang. Det har også den fordel, at man ikke i den tidlige fase af planlægningen nødvendigvis skal ligge sig fast på et præcist anlægsprojekt. I stedet kan man detailprojektere det i forbindelse med lokalplanarbejdet, hvor der er større viden om områdets fremtidige disponering.

Ved indgåelse af udviklingsaftaler er disse begrænset af de muligheder der ligger i planloven, mens partnerskabsaftaler åbner op for indgåelse af mere vidtgående aftaler mellem private og kommunen. Ved indgåelse af partnerskabsaftaler er det dog vigtigt at holde sig for øje, at kommunen ikke handler i strid med kommunalfuldmagten, hvorfor det vil være en god idé i alle tilfælde, at overveje en forhåndsgodkendelse fra tilsynet. Herudover er det vigtigt at sikre sig, at alle nationale og EF's udbudsregler vil blive

overholdt. Indgåelse af partnerskabsaftaler vil derfor ofte kræve, at kommunen søger ekstern rådgivning.

CASE: Et partnerskab i Stationszonen med aftale om udbygningsaftale

I Plan 09 projektet om Stationszonen er der arbejdet med indgåelse af partnerskaber som en del af en realiseringsstrategi. Fra begyndelsen af planlægningsprocessen var det målet at sikre et plangrundlag på helhedsplanniveau, der ville muliggøre udviklingen af Stationszonen til en ny bydel i Hillerød.

Som en del af realiseringsstrategien arbejdede kommunen på at inddrage grundejere og udviklere i et forpligtigende samarbejde i området. Målet var flerfoldigt.

- *Dels ønskede man, at samle forskellige grundejere med mindre spredt placerede arealer, så man fik et reelt samlet område, hvorpå der kunne ske en byudvikling.*
- *Dels ønskede man, at inddrage eksterne professionelle organisationer med en viden om større byudviklingsprojekter.*
- *Og dels ønskede man, at drøfte muligheden for en aftale om finansieringen af en række udgifter forbundet med byudviklingen og en fordeling af en mulig indtjening.*

Kommunen indledte en dialog med grundejere i området i den tidlige fase af planlægning, inden der var udarbejdet en helhedsplan for området. Grundejerne havde alle arealer i tilknytning til kommunens egne arealer, og det blev drøftet, hvorvidt der var interesse for et samarbejde i form af et partnerskab med kommunen.

Maj 2009 indgik kommunen en partnerskabsaftale med to arealudviklingsselskaber, om at udvikle et konkret areal indenfor Stationszonen man i fællesskab havde ejerskab til. Hver for sig havde parterne mindre eller for dårligt placerede arealer, men i fællesskab havde man et reelt område, der kunne udvikles med henblik på salg af byggeret.

Den konkrete partnerskabsaftale indeholdt flere forpligtigende elementer.

- 1) *Man ville sammen tilvejebringe et plangrundlag – både masterplan og lokalplan - for arealerne.*
- 2) *Man ville dele initialudgifter til klargøring af grunden til udvikling (fjerne bygninger, rense jordforurening mv.)*
- 3) *Man ville fordele indtægter (minus initialudgifter) ved salg af byggeret.*

- 4) Man ville afsætte et beløb til en udbygningsaftale om infrastruktur i forbindelse med lokalplanen.

Fordelingsnøglen var andelen af ejerskab til jord inden for området. Ejede en grundejer 1/3 af arealet, skulle den pågældende afholde 1/3 af udgifterne til og have 1/3 af indtægterne ved salg af byggeret.

Kriterierne for indholdet i udbygningsaftalen om infrastruktur blev overordnet beskrevet i partnerskabsaftalen, og der blev afsat 10 mio. kr. til dette. (se uddrag) Ved udarbejdelsen af den efterfølgende lokalplan, skal udbygningsaftalen udformes mere præcist.

5. Aftale om væsentlige anlægselementer som ikke er almindelig byggemodning:

Neden for er angivet omlægning og genhusning af en række anlæg og funktioner, der er direkte relateret til gennemførelsen af udbygningen af "Carlsby":

- Genhusning af sianlæg (spildevandsanlæg) over for Byskolen.
- Bidrag til ny forbindelse over banen til erstatning for DSB S-togs A/S bro.
- Trafiksikring og regulering af Carlsbergvej og ved Københavnsvej.
- Genhusning af parkering i nærområdet.

Ovennævnte summarisk omtalte anlægselementer beskrives efterfølgende nærmere med hensyn til omfang, pris og tidsfølge i en udbygningsaftale. Parterne er enige om, at den samlede udgift til gennemførelse af en udbygningsaftale ikke må overstige 10 mio. kr. ekskl. moms. I det omfang anlægselementerne besluttet gennemført, fordeles udgiften mellem parterne i henhold til Bilag E Fordelingsnøgle "Carlsby"

Uddrag fra partnerskabsaftale indgået af Hillerød Kommune i 2009

BILAG 1

Skabelon for udbygningsaftalernes indhold

- Beskrivelse af ydelse og omfang
- Beskrivelse af, hvem der står for udførelsen af ydelsen (afgørende for udbudspligten)
- Eventuel etablering af fælles styregruppe
- Bestemmelser, der klart fastlægger omkostningsfordeling og hvem, der skal stå i forskud med henblik på finansiering af de aftalte infrastrukturarbejder
- Bestemmelse, der regulerer hvad der skal ske, hvis Naturklagenævnet i en klagesag ophæver Lokalplanen. (Udbygningsaftalen falder bort.)
- Sikkerhed for, at Grundejeren leverer det aftalte
- Betalingsgaranti
- Udførelsesgaranti
- Tinglysning
- Bod ved forsinkelse med adgang til træk på udførelsesgaranti/betalingsgaranti
- Bestemmelse om konsekvens, hvis udbygningsaftalen misligholdes.
- Tvistløsning