

29.11.2016

RAMMEAFTALE

mellem undertegnede: K/S Thors Bakke
CVR-nr. 28 69 59 26
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

(herefter benævnt "Konsortiet")

og medundertegnede: Randers Kommune
CVR-nr. 29 18 96 68
Laksetorvet
8900 Randers C

(herefter benævnt "Randers Kommune")

vedrørende grunde beliggende på Thors Bakke, Randers.

--oo0oo--

BAGGRUND

- A. Konsortiet erhvervede i 2007 det gamle Thor Bryggeri, beliggende i Randers Centrum og påbegyndte herefter udviklingen af området, kaldet "Thors Bakke", hvilket har afstedkommet, at der i dag er en række aktiviteter på grunden, så som biografcenter, fitness, restauranter, sundhedscenter, kontorer og boliger m.v.
- B. Konsortiet ønsker at fremme færdiggørelsen af Thors Bakke mest muligt og har i den forbindelse været i dialog med Randers Kommune om en ændring af planlægningen for byggefeltene D og E ifølge lokalplan 508 (del af matr. nr. 789b, Randers Bygrunde) for at muliggøre en kombination af private boliger og/eller erhverv samt almene boliger.
- C. Med henblik på at fremme færdiggørelsen af Thors Bakke ønsker Konsortiet samtidig at erhverve byggefelt G og G1 ifølge lokalplan 508 (matr. nr. 789k, Randers Bygrunde) af Randers Kommune med henblik på at søge dette areal aktiveret sammen med Konsortiets eget byggefelt G3 (del af matr. nr. 789b, Randers Bygrunde) under hensyntagen til den aktuelle helhed på Thors Bakke.
- D. Konsortiets planlagte bebyggelse på de under litra B og C nævnte byggefelter nødvendiggør, at der vedtages ny lokalplan. Randers Kommune er positivt indstillet i

forhold til at gennemføre ny lokalplan for Thors Bakke og øvrige nødvendige beslutninger, der muliggør Konsortiets bebyggelsesplaner.

Konsortiet og Randers Kommune indgår på ovenstående baggrund denne rammeaftale.

1. BYGGEFELTERNE D OG E I HENHOLD TIL LOKALPLAN 508

1.1 Planmæssige forhold

1.1.1 Konsortiet har udarbejdet volumenstudie af 26.08.2015 af det planlagte byggeri på byggefelterne D og E, jf. bilag 1. Volumenstudiet er efterfølgende bearbejdet i et samarbejde med Randers Kommune, og der er udarbejdet forslag til lokalplan 581. Det planlagte byggeri nødvendiggør en ny lokalplan, idet det dels indebærer, at de nuværende byggefelter i lokalplan 508 skal justeres, dels indebærer at de nuværende højdebegrænsninger i lokalplan 508 skal tilpasses. Randers Kommunes forpligtelser som planmyndighed og tilsynsmyndighed kan ikke begrænses af privatretlige aftaler, men parterne forpligter sig til loyalt at samarbejde under hele processen, der pågår ved denne aftales indgåelse, og har fælles forståelse for, at den i punkt 3 fastsatte tidsplan har karakter af en hensigtserklæring, og at der er en mulighed for, at tidsplanen løbende skal korrigeres.

1.1.2 Volumenstudiet indeholder i alt ca. 14.000 m² byggeri, der anslået fordeler sig således:

Almene ungdomsboliger, ca.	5.000 m ²
Almene familieboliger, ca.	5.000 m ²
Private boliger, ca.	4.000 m ²

Konsortiet forpligter sig til at sikre, at de private boliger opføres samtidig med de almene boliger i projektet.

1.1.3 Parkeringsdækningen af projektet sker primært i konstruktion (parkering i kælder/stueetage), idet den skrånende grunds geometri udnyttes. Dog kan op til 20 parkeringspladser etableres i terræn.

1.1.4 Projektet kan opfylde følgende parkeringskrav:

Private boliger	1 parkeringsplads pr. bolig
Almene familieboliger	1 parkeringsplads pr. bolig
Almene ungdomsboliger	¼ parkeringsplads pr. bolig

1.2 Forhold vedrørende det almene byggeri

1.2.1 Gennemførelse af projektet forudsætter, at grundejeren indgår aftale med et alment boligselskab om det kombinerede almene/private projekt. Aftalen mellem grundejer og boligselskabet skal godkendes af Randers Kommune inden indsendelse af ansøgning om godkendelse af skema A. Kommunen skal have modtaget aftalen til godkendelse senest 1. maj 2017.

2. BYGGELFELTERNE G, G1 OG G3 I HENHOLD TIL LOKALPLAN 508

2.1 Planmæssige forhold

- 2.1.1 Konsortiet har udarbejdet skitseprojekt af 21.05.2015 med bebyggelsesplan for byggefelterne G, G1 og G3, jf. bilag 2. Skitseprojektet er efterfølgende bearbejdet i samarbejde med Randers Kommune, og byggemulighederne fremgår af forslag til lokalplan 581, hvor de er navngivet I1, I2 og J.
- 2.1.2 Bebyggelsesplanen indeholder i alt ca. 7.500 m² byggeret, der indeholder en fleksibel kombination af erhverv og boliger. Bebyggelsesplanen er efterfølgende bearbejdet i et samarbejde med Randers Kommune og forslag til lokalplan 581 giver mulighed for 7.500 m² bebyggelse (med tillæg af altaner og terrasser). Randers Kommunes forpligtelser som planmyndighed og tilsynsmyndighed kan ikke begrænses af privatretlige aftaler, men parterne forpligter sig til loyalt at samarbejde under hele processen, der pågår ved denne aftales indgåelse, og har fælles forståelse for, at den i punkt 3 fastsatte tidsplan har karakter af en hensigtserklæring, og at der er en mulighed for, at tidsplanen løbende skal korrigeres.
- 2.1.3 Parkeringsdækningen skal ske i konstruktion (parkeringspladser i kælder/stueetage). Dog kan op til 30 parkeringspladser etableres på terræn.
- 2.1.4 Projektet kan opfylde følgende parkeringskrav:

Familieboliger	1 parkeringsplads pr. bolig
Erhverv (kontor, liberalt m.v.)	1 pr. 60 m ²
Erhverv (udvalgsvarebutikker)	1 pr. 50 m ²

Herudover er parterne enige om, at den nye lokalplan fastsætter følgende parkeringskrav i forhold til eksisterende bebyggelse i bl.a. byggefelt G og H ifølge den nye lokalplan (Biografbygningen og Bryghuset):

Restaurant	1 parkeringsplads pr. 10 siddepladser, der er fysisk etableret i restauranten.
Biograf	1 parkeringsplads pr. 12 siddepladser, der er fysisk etableret i biografens salene.

2.2 Randers Kommunes ejendomme

- 2.2.1 Med den på aftaletidspunktet gældende lokalplan er der en aktuel restbyggeret i delområdet på ca. 10.700 m². Konsortiet ejer byggefelt G3 beliggende på matr. nr. 789k, Randers Bygrunde med en aktuel byggeret på ca. 3.200 m². De øvrige, aktuelle byggeretter på ca. 7.500 m² er beliggende på kommunens ejendom. Den fremtidige, totale byggeret er ved indgåelsen af nærværende aftale behæftet med usikkerhed. For at sikre en proces, hvor formålet er at udvikle det bedste projekt uden skelen til konkrete ejerforhold, har parterne aftalt, at konsortiets ovennævnte ejendom i enhver økonomisk henseende - uanset udformningen af den kommende lokalplan - for fremtiden, skal betragtes som indeholdende 1.500 m² byggeret. Øvrige byggeretter anses i økonomisk henseende som beliggende på kommunens ejendom. Dette indebærer, at hvis den endelige lokalplan tildeler færre end 7.500 m² byggeret til området, mister kommunen en indtægt på [redacted] pr. byggeret i forhold til denne

aftales pkt. 2.2.5. Tildeles delområdet flere end 7.500 m² byggeret, og Konsortiet udnytter dette, får kommunen omvendt en yderligere indtægt på [REDACTED] pr. byggeret.

2.2.2 Konsortiet ønsker i samme forbindelse at benytte 96 af de parkeringspladser, som Randers Kommune har etableret i konstruktion på naboejendommen, matr.nr. 789 i Randers Bygrunde. De nærmere vilkår aftales i en særskilt aftale mellem parterne.

2.2.3 Randers Kommunes ejendomme skal i udbud efter gældende regler, og det er aftalt, at parterne antager samme ejendomsmægler til at udbyde byggefelterne G og G1 (matr. nr. 789k, Randers Bygrunde) samt Konsortiets byggefelt G3 (del af matr. nr. 789b, Randers Bygrunde) på grundlag af et vedtaget forslag til ny lokalplan for Thors Bakke – svarende til lokalplanforslagets delområde 4 – byggefelt I1, I2 og J – samt del af delområde 7 – Thors Trappe, idet den endelige byggeret opgøres, når endelig lokalplan foreligger.

Udbuddet skal indeholde en minimumspris pr. [REDACTED] byggeret, og der indarbejdes tillige en "lang" overtagelsesdag, der – lige som udbuddets øvrige vilkår - afstemmes med Konsortiet.

I udbuddet indgår som nævnt tillige Konsortiets byggeret i det nuværende byggefelt G3, idet forslag til lokalplan 581 indeholder byggefelter I1 og I2, der ligger henover nuværende skel i området, samt den del af Thors Trappe, der skal indgå som opholdsareal til bebyggelse i I1 og I2. Dette sker til sikring af, at tredjemand vil kunne afgive tilbud på byggefelterne på lige vilkår med Konsortiet.

Konsortiet skal økonomisk stilles, som var de i pkt. 2.2.1. nævnte byggeretter beliggende på Konsortiets ejendom.

Det samlede udbud af byggefelterne G, G1 og G3 indebærer også, at Konsortiet accepterer at sælge nuværende byggefelt G3 til tredjemand, såfremt tredjemand afgiver et bedre tilbud end Konsortiet på byggefelterne.

Da det er væsentligt for Randers Kommune, at der sker en løbende udbygning af Thors Bakke med henblik på områdets færdiggørelse, er det aftalt mellem parterne, at udbuddet skal indeholde følgende vilkår om byggepligt:

- Senest 3 år efter, at den nye lokalplan er vedtaget endeligt, skal bygge- og anlægsarbejder være påbegyndt på de udbudte ejendomme. Hvis vedtagelsen påklages til anden myndighed, begynder fristen først at løbe, når klagen er afgjort.
- Bygge- og anlægsarbejderne skal være færdiggjorte senest 30 måneder efter påbegyndelsen.
- Påbegyndes eller færdiggøres byggeriet ikke som anført, er Randers Kommune berettiget til på et hvilket som helst tidspunkt, efter at fristen er overskredet, at afkræve den forpligtede ejer en bod stor kr. 1.000.000.
- Foranstående bestemmelser kan evt. tinglyses pantstiftende på ejendommene i forbindelse med overdragelsen.

2.2.4 Konsortiet skal for egen regning etablere et landskabeligt bearbejdet trappeforløb med offentligt tilgængelige opholdsarealer i områdets sydvestlige hjørne. Det offentlige rum påtænkes etableret som en del af forbindelsen fra Østervold til Sundhedscenteret via

den nuværende gangforbindelse og skal udføres som en integreret del af det påtænkte byggeri.

- 2.2.5 Konsortiet vil – på de betingelser og vilkår, der er anført i denne rammeaftale – afgive tilbud på erhvervelsen af de udbudte ejendomme således (beløb excl. moms):

<u>Randers Kommunes ejendomme</u>	
6.000 m ² byggeret à kr. [redacted]	kr. [redacted]
Anvisningsret til 96 p-pladser (ej udbudspligtige)	kr. [redacted]
 Sum Randers Kommune	 kr. [redacted]
 <u>Konsortiets ejendom</u>	
1.500 m ² byggeret à kr. [redacted]	kr. [redacted]
 Tilbudssum i alt	 kr. [redacted]

- 2.2.6 Størrelsen af de nævnte byggeretter er anslåede og kan først opgøres endeligt i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Dog anses Konsortiet for at eje de i punkt 2.2.1 nævnte byggeretter uanset den kommende lokalplans endelige indhold.
- 2.2.7 Såfremt tredjemand måtte afgive et tilbud, der er mere fordelagtig for Randers Kommune end Konsortiets tilbud, sælger Randers Kommune og Konsortiet ejendommene til vedkommende tredjemand, idet øvrige bestemmelser i denne Rammeaftale fortsat vil være gældende.

3. TIDSPLAN

- 3.1 Konsortiet og Randers Kommune er enige om at arbejde efter følgende overordnede tidsplan.

Fase i planlægningen:	Tidsplan
Denne rammeaftale, forslag til lokalplan og miljøvurdering samt beslutning om udbud af byggefelt G, G1 og G3 (kun lokalplan og miljøvurdering i MT)	MT: 22. december 2016 ØU: 9. januar 2017 BY: 16. januar 2017
Høring og udbudsperiode (G, G1 og G3)	22. juni – 7. september 2016
Endelig vedtagelse af såvel LP samt udbud (udbud dog ikke for MT)	MT: 22. december 2016 ØU: 9. januar 2017 BY: 16. januar 2017
Frist for kommunens modtagelse af indgåelse af aftale om salg af byggeret mellem Konsortiet og boligforening	1. maj 2017
Frist for kommunens modtagelse af skema A ansøgning samt aftale mellem A/S Thors Bakke og boligforening	1. maj 2017
Behandling af skema A	ØU: 28. august 2017 BY: 4. september 2017

4. ØVRIGE VILKÅR

4.1 Såfremt betingelserne for denne rammeaftale opfyldes, frafalder Konsortiet sit krav på Randers Kommunes ombygning af rundkørsel ved Udbyhøjvej, hvilket krav hviler på tidligere indgået aftale mellem parterne.

4.2 Antallet af parkeringspladser på Thors Bakke vil være reguleret af lokalplanens bestemmelser om normtal for de konkrete funktioner, som Thors Bakke bebygges med indenfor lokalplanens muligheder. En andel af disse vil afhængig af funktioner, de er tilknyttet, være tilgængelige for offentligheden.

4.2.1 I forhold til aktuelle situation ved denne aftales indgåelse oplyser Konsortiet følgende:

- På Konsortiets arealer er der etableret ca. 210 parkeringspladser med adgang for offentligheden. Disse er alle beliggende i terræn på byggefelt D/E og byggefelt F ifølge lokalplan 508.
- Hertil kommer Randers Kommunes parkeringspladser på matr.nr. 789 i Randers Bygrunde (Sundhedshuset), hvor der er ca. 130 parkeringspladser med adgang for offentligheden.
- I alt ca. 340 parkeringspladser med adgang for offentligheden i den aktuelle situation.

4.2.2 I forhold til den fremtidige situation, hvor Thors Bakke er fuldt udbygget – med undtagelse af byggefelt F - oplyser Konsortiet følgende:

- På byggefelt F er der etableret ca. 190 parkeringspladser med adgang for offentligheden, der forventes at forblive etableret med adgang for offentligheden, indtil byggefelt F bebygges.
- I forbindelse med bebyggelse af byggefelt I1, I2 og J ifølge den nye lokalplan forventes etableret ca. 30 parkeringspladser i terræn, der vil blive etableret som korttidsparkering med adgang for offentligheden (pladserne varetager tillige behovet for gæsteparkering til bebyggelsen).
- I forbindelse med bebyggelse af byggefelt D1, D2 og E ifølge den nye lokalplan forventes etableret ca. 20 parkeringspladser i terræn, der vil blive etableret som korttidsparkering med adgang for offentligheden (pladserne varetager tillige behovet for gæsteparkering til bebyggelsen).
- Hertil kommer Randers Kommunes parkeringspladser på matr.nr. 789 i Randers Bygrunde (Sundhedshuset), hvor der forventes at være ca. 150 parkeringspladser med adgang for offentligheden. Forøgelsen fra 130 til 150 sker ved yderligere opstribning og færre private udlejninger.
- I alt ca. 390 parkeringspladser med adgang for offentligheden i situationen, hvor Thors Bakke – med undtagelse af byggefelt F – er fuldt udbygget.

4.2.3 I forhold til den fremtidige situation, hvor Thors Bakke er fuldt udbygget, oplyser Konsortiet følgende:

- Når byggefelt F bebygges, vil antallet af parkeringspladser med adgang for offentligheden afhænge af den konkrete udnyttelse af delområdet. Køber af byggefelt F, Asta T Aps v/Flemming Schrøder har oplyst, at der på arealet forventes opført byggeri, der indebærer, at mellem 105 og 180 parkeringspladser vil blive med adgang for offentligheden.
- I forbindelse med bebyggelse af byggefelt F1 og F2 ifølge den nye lokalplan skal etableres 70 parkeringspladser udover det antal parkeringspladser, som selve byggeriet på byggefelt F1 og F2 i sig selv udløser. Disse 70 parkeringspladser skal tjene til delvis opfyldelse af parkeringskravet vedrørende matr. nr. 789 i Randers Bygrunde (Biografbygningen, der udgør byggefelt G ifølge den nye lokalplan), og vil være med adgang for offentligheden.
- I forbindelse med bebyggelse af byggefelt I1, I2 og J ifølge den nye lokalplan forventes etableret ca. 30 parkeringspladser i terræn, der vil blive etableret som korttidsparkering med adgang for offentligheden (pladserne varetager tillige behovet for gæsteparkering til bebyggelsen).
- I forbindelse med bebyggelse af byggefelt D1, D2 og E ifølge den nye lokalplan forventes etableret ca. 20 parkeringspladser i terræn, der vil blive etableret som korttidsparkering med adgang for offentligheden (pladserne varetager tillige behovet for gæsteparkering til bebyggelsen).
- Hertil kommer Randers Kommunes parkeringspladser på matr.nr. 789 i Randers Bygrunde (Sundhedshuset), hvor der forventes at være ca. 150 parkeringspladser med adgang for offentligheden. Forøgelsen sker ved yderligere opstribning og færre private lejemål.
- I alt mellem 375-450 parkeringspladser med adgang for offentligheden i den fuldt udbyggede situation.

5. BETINGELSER

5.1 Rammeaftalen er fra Konsortiets side betinget af,

- at der senest den 1. maj 2017 indgås aftale med et alment boligselskab om betinget salg af byggeriet til de almene boliger, der indgår i projektet på byggeløfterne D og E.
- at ny lokalplan, der muliggør de oven for beskrevne muligheder på byggeløfterne D, E, G, G1 og G3, jf. pkt. 1.1 og pkt. 2.1 oven for - uden ændringer, der er væsentlige for Konsortiet - vedtages endeligt senest 19. juni 2017.
- at Randers Kommune snarest efter ansøgning meddeler endeligt støttetilsagn i form af godkendt skema A og B til projektet på byggeløfterne D og E, jf. pkt. 1.1.2, herunder at Randers Kommune godkender det almene boligselskabs erhvervelse af byggeriet, jf. herved lov om almene boliger § 26.

5.2 Rammeaftalen er fra Kommunens side betinget af,

at endeligt støttetilsagn i form af godkendt skema A skal være sket inden 1. oktober 2017

- 5.3 Såfremt betingelserne i pkt. 5.1 og 5.2 ikke er opfyldt inden for de angivne frister, er parterne forpligtet til loyalt at forhandle om realistiske alternativer. Såfremt disse forhandlinger ikke fører til et resultat, bortfalder rammeaftalen. Ingen af parterne kan i den forbindelse rette krav mod den anden.
- 5.4 Såvel Konsortiet som Randers Kommune er berettiget til at træde tilbage fra aftalen, dersom lokalplanen bliver påklaget til anden myndighed. Dog gælder at hvis en klage til anden myndighed over lokalplanen måtte blive afgjort inden 01.10.2017 og klagen ikke har medført ændringer i lokalplanen, der er væsentlige for Konsortiet eller Randers Kommune, kan ingen af parterne træde tilbage i medfør af denne bestemmelse.


6. UNDERSKRIFTER


- 6.1 Nærværende aftale oprettes i to enslydende eksemplarer, der begge underskrives af parterne. Hver part opbevarer ét eksemplar af aftalen på hensigtsmæssig måde.


--oo0oo--

Randers, den 30/11 2017

For K/S Thors Bakke:

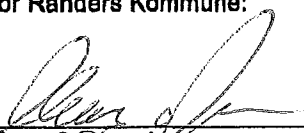

Kurt Poulsen



Karsten Madsen


Jesper Larsen

Randers, den 7/12 2017

For Randers Kommune:


Claus Omann Jensen
Borgmester


Lene Andersen
Direktør for Miljø & Teknik