

# Udbygningsaftale

---

Mellem

**Slagelse Kommune**

CVR-nr. 29 18 85 05

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

(herefter benævnt "Kommunen")

og

**PRO Developments Øst A/S**

CVR-nr. 38 27 10 32

Udbyhøjvej 106, st.

8930 Randers NØ

(herefter benævnt "Selskabet")

(hver for sig benævnt "Part" eller "Parten" og sammen "Parter" eller "Parterne")

er der dags dato indgået nærværende aftale (herefter benævnt "Aftalen") vedrørende Selskabets etablering af indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov i forbindelse med etablering af ny dagligvarebutik på matr.nr. 163, Slagelse Markjorder, beliggende Holbækvej 20, 4200 Slagelse (herefter benævnt "Ejendommen").

## 1. Baggrund

- 1.1. Selskabet ønsker at etablere en ny dagligvarebutik på ca. 1.200 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringspladser, varegård mv. på Ejendommen (herefter benævnt "Projektet").
- 1.2. Området er omfattet af lokalplan nr. 1282 (forslag) "Dagligvarebutik ved Holbækvej, Slagelse". Til Projektets gennemførelse kræves etablering af vejadgang, som det fremgår af lokalplanens § 5 med tilhørende kortbilag 2.
- 1.3. Kommunen har tilkendegivet at være positivt over for Projektet, og Kommunen arbejder for vedtagelsen af endelig lokalplan, der muliggør opførelsen af Projektet på Ejendommen.

## **2. Formål**

- 2.1. Formålet med Aftalen er at fastsætte bestemmelser om Selskabets gennemførelse og afholdelse af omkostninger forbundet med etableringen af Projektet og vejadgang hertil.
- 2.2. Derudover er formålet at fastsætte bestemmelser for regulering af retsstillingen mellem Parterne.

## **3. Indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov**

- 3.1. Parterne er enige om, at Selskabet skal projektere, udføre og afholde samtlige omkostninger forbundet med etableringen af indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov. Kommunen skal således ikke påføres udgifter i forbindelse med etableringen af Projektet.
- 3.2. Kommunen har som udgangspunkt godkendt den i **bilag 2** illustreret trafikale løsning, men Selskabet er forpligtet til at udarbejde et skitseprojekt.

Forinden der igangsættes projektering, skal der afholdes et projekteringsmøde med Kommunen som vejer for nærmere afklaring af overvejelser, elementer og lignende, der skal tages højde for i projekteringen. Kommunen har til den lejlighed en tjekliste, som vil blive gennemgået med den projekterende.

- 3.3. Detailprojektet skal fremsendes til Kommunen med henblik på godkendelse i Kommunens egenskab af vejer og vejmyndighed. Entreprisaftalen vil derfor være betinget af vejmyndighedens godkendelse.
- 3.4. Udførelsen af indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov forudsætter, at vejmyndigheden på baggrund af særskilt ansøgning meddeler gravetilladelse.

## **4. Udførelse og tidsplan**

- 4.1. Selskabet udarbejder en tidsplan for projektering og udførelse af indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov, der skal godkendes af Kommunen. Tidsplanen skal indeholde indledende projekteringsmøde med Kommunen som vejer.
- 4.2. Det er udtrykkeligt aftalt mellem Parterne, at Selskabet i forhold til Kommunen påtager sig den fulde tekniske og håndværksmæssige risiko for indkørsel, svingbane, stianlæg og fortovs fuldstændige gennemførelse inden for den aftalte tidsplan. Entreprisen skal således afleveres den dag, der fastsættes i tidsplanen, dog med forbehold for tidsfristsforlængelse, jf. ABT 18. Anlægget gennemføres i overensstemmelse med god byggeskik og i god håndværksmæssig kvalitet.



## **5. Overdragelse og aflevering**

- 5.1. Når Selskabet indgår entrepriseaftale vedrørende indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov, skal Selskabet sikre, at totalentreprenøren er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1- og 5-års gennemgang og foretage udbedringer af de fejl og mangler, som totalentreprenøren i henhold til ABT 18 kan gøres ansvarlig for.
- 5.2. Når indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov er gennemført, gennemføres der en afleveringsforretning (herefter benævnt "Afleveringsforretningen") af indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov, der er etableret af Selskabet, og som skal overdrages vederlagsfrit til Kommunen. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som godkendes og underskrives af Parterne.
- 5.3. Kommunen skal deltage i Afleveringsforretningen.
- 5.4. Ved Afleveringsforretningen overdrager totalentreprenøren indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov til Selskabet. Når Afleveringsforretningen er gennemført, overdrager Selskabet indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov til Kommunen. Herefter overtager Kommunen ansvaret for drift og vedligeholdelse i det omfang, det ikke henhører under totalentreprenørens garantier. Selskabet overdrager samtidig alle sine rettigheder i forbindelse med indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov i henhold til entrepriseaftalen samt garantistillelser i henhold til entrepriseaftalen til Kommunen. Størrelsen af garantistillelsen skal efter aflevering ikke være mindre end 10%.
- 5.5. Selskabet forestår Afleveringsforretningen. Kommunen forestår selv indkaldelse mv. til 1- og 5-års gennemgang i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at totalentreprenøren udbedrer manglerne.

## **6. Erhvervelse af arealer og rettigheder**

- 6.1. Selskabet overdrager i henhold til Aftalen et areal til indkørsel, svingbane, stianlæg og fortov til Kommunen, der svarer til det på bilag 1 markerede med skravering.

Der skal fastsættes nye vejskel, efter anlægsarbejdet er udført. Arealer, der naturligt er en del af vejarealet, tillægges matr.nr. 7000r, Slagelse Markjorder.

- 6.2. Samtlige omkostninger forbundet hermed afholdes af Selskabet.

## **7. Udarbejdelse af forslag til lokalplan**

- 7.1. Projektet kan alene realiseres, hvis kommunalbestyrelsen vedtager lokalplan nr. 1282 "Dagligvarebutik ved Holbækvej, Slagelse".
- 7.2. Selskabet er i forbindelse med planprocessen forpligtet til vederlagsfrit at bidrage med oplysninger, kortbilag mv. i det omfang, Kommunen finder det nødvendigt.

## **8. Overdragelse af rettigheder og forpligtelser**

- 8.1. Ingen af Parterne kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter Aftalen uden den anden Parts samtykke.

## **9. Offentliggørelse**

- 9.1. 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. 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, planlovens § 26, stk. 1.

Området omfatter det, der følger af afgrænsningen i § 2 i lokalplanforslag nr. 1282 samt del af matr.nr. 7000r, Slagelse Markjorder.

- 9.2. I henhold til planlovens § 21 b, stk. 5, skal oplysning om udbygningaftalens 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 samtidigt med offentliggørelsen sendes til ejere og lejere, der er omfattet af den samhörende lokalplan, og til enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser mod den samhörende 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.
- 9.3. Oplysninger om udbygningsaftaler omfatter informationer om udbygningsaftalens parter, formål, herunder hvilke ændringer i plangrundlaget, der foretages som følge af udbygningsaftalen, samt hvilke infrastrukturanlæg, Selskabet skal finansiere i forbindelse med udbygningsaftalen.
- 9.4. Kommunen er ansvarlig for offentliggørelsen i henhold til planlovens § 21 b, stk. 4-5, og holder løbende Selskabet orienteret om processen.

## **10. Øvrige omkostninger**

- 10.1. Hver Part afholder egne omkostninger til rådgivere i forbindelse med indgåelsen af Aftalen.

## **11. Ikrafttræden, opsigelse og varighed**

- 11.1. Aftalen træder i kraft, når den er underskrevet af Parterne.
- 11.2. Aftalen er uopsigelig og gældende mellem Parterne, indtil Parterne har opfyldt deres forpligtelser i henhold til Aftalen.



## **12. Betingelser**

### 12.1. Aftalen er betinget af

at kommunalbestyrelsen endeligt vedtager lokalplan nr. 1282,

at Aftalen vedtages i uændret form af kommunalbestyrelsen,

at Selskabet opnår endelig adkomst til Ejendommen,

at Selskabet opnår byggetilladelse til Projektet.

### 12.2. Såfremt en eller flere af betingelserne ikke opfyldes, er hver af Parterne berettiget til at træde tilbage fra Aftalen, hvilket skal ske snarest muligt og senest 4 uger efter, at det konstateres, at en eller flere af betingelserne ikke kan opfyldes.

### 12.3. Såfremt en Part træder tilbage fra Aftalen på baggrund af manglende opfyldelse af en eller flere betingelser under pkt. 12.1., er Parterne afskåret fra at rejse økonomiske krav mod hinanden i anledning heraf.

## **13. Klage/søgsmål**

### 13.1. Påklages den til Aftalen knyttede endeligt vedtagne lokalplan og træffer klageinstansen/ domstolene afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves Aftalen.

### 13.2. Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, optages der forhandlinger mellem Parterne, idet Aftalen alene kan ophæves helt eller delvist af en Part, såfremt der foreligger en ændring eller ændringer af lokalplanen, der er væsentlig for den pågældende Part.

## **14. Forrang**

### 14.1. Såfremt der konstateres uoverensstemmelse mellem Aftalen og den lokalplan, der er vedtaget i forbindelse med Aftalen, går lokalplanens bestemmelser forud for bestemmelserne i Aftalen. I øvrigt har alle myndighedskrav forrang for Aftalen.

## **15. Bilag**

### 15.1. Bilag 1 – Arealfordeling af 10. november 2022 Bilag 2 – Principskitse af 14. november 2022



**16. Underskrift**

- 16.1. Aftalen udarbejdes i to enslydende eksemplarer, der begge underskrives af Parterne, og hvoraf hver Part opbevarer et originalt eksemplar.

---o0o---

Slagelse, den 5/7 2023  
For Slagelse Kommune

Flemming Kortsen

Slagelse Kommune

Randers, den 9/8 2023  
For Selskabet

Stig Wadmann

PRO Developments Øst A/S

For Selskabet

Lars Hjuler

PRO Developments Øst A/S

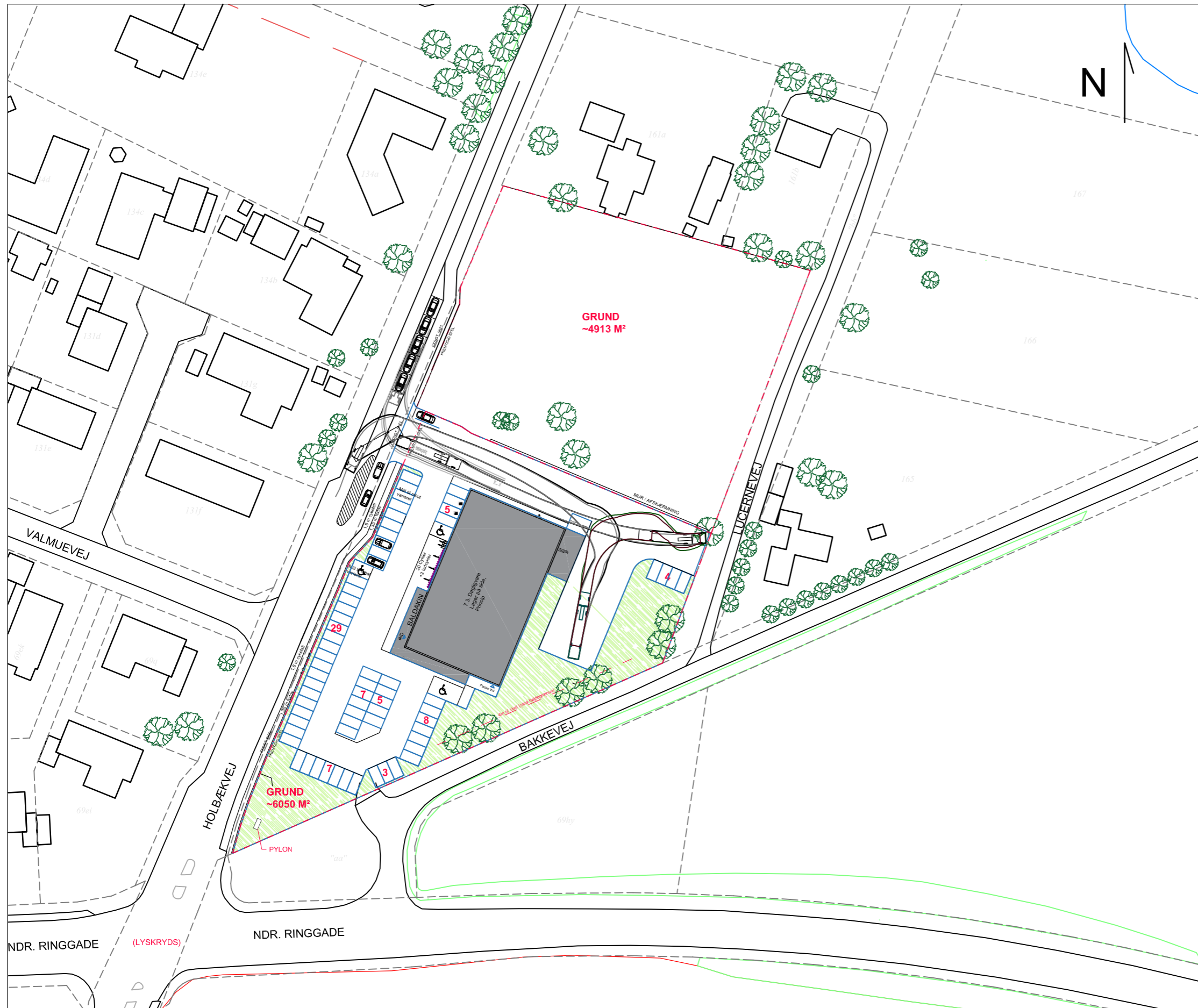


AREALFORDELINGER 10.11.2022  
BILAG 1





# Dagligvare, Holbækvej 20, 4200 Slagelse - BILAG 2



Dato: 14.11.2022

Vejledende illustrationsplan - Mål 1: 1.000

## AREALOPGØRELSE

Eksisterende Matrikel:  
 Adresse: Holbækvej 20, 4200 Slagelse  
 Ejerlav.: Slagelse Markjorder  
 Matr. Nr: 163  
 Matrikulært areal: 11.271 m<sup>2</sup>

## Ny bebyggelse - Dagligvare

Ny Matrikel	ca.	6.050 m <sup>2</sup>
Dagligvarebutik	ca.	1.086 m <sup>2</sup>
Baldakin	ca.	95 m <sup>2</sup>

(baldakin indgår ikke i bebyggelsesprocent)

Baldakin ved indgang på 95m<sup>2</sup>, medregnes ikke da arealet udgør mindre end 25 % af bebyggelsens øvrige etageareal jf. BR18, Beregningsregler, §455, stk. 4, pkt. 3 (overdækket areal).  
 $(95 - (1.086 * 0,25) = -176,5 \text{ m}^2$

**Bebyggelsesprocent**  
**(1086 m<sup>2</sup> / 6050 m<sup>2</sup>) \* 100%** **18 %**

Parkering (heraf 2 stk. HC og 1 HC minibus) **68 Stk.**

## Yderligere arealer (ikke disponeret)

matrikelAreal som tilgår vejprojekt	ca.	308 m <sup>2</sup>
Ny Matrikel (11.271-6.050-308)	ca.	4.913 m <sup>2</sup>

Ny lokalplan kan kræves

## Note:

Grundet det tidlige projektstade, og indtil der foreligger fyldestgørende materiale fra landinspektør, myndigheder, øvrige rådgivere m.fl., tages forbehold for grundens præcise afgrænsning, byggemulighed, og servitutter, arealberegning, samt for særlige myndighedskrav m.m.

Endelig og korrekt udformning af svingbane mv. skal udføres af vejingeniør eller lign. m. relevant viden. Den viste/estimerede kørekurve er angivet for 16,5 m sættevæg.

**PRO Developments**  
 PROFESSIONEL PROAKTIV PROJEKTUDVIKLING

Kontaktperson:  
 Stig Wadman  
 Mobil +45 2374 1023  
 sw@prodevel.dk

**Randers**  
**Arkitekten**

Sagsnr.: 21.966

Kontaktperson:  
 Thomas F. Solberg  
 Mobil +45 6040 8331  
 tfs@Randersarkitekten.dk