



**NOTAT:** UDKAST Udbygningsaftale

31. august 2017

## Udbygningsaftale

---

Mellem

Roskilde Kommune  
CVR-nr.: 29 18 94 04  
Rådhusbuen 1  
Postboks 100  
4000 Roskilde  
("Roskilde Kommune" eller "Kommunen")

og

Rema Ejendom Danmark A/S  
CVR-nr.: 20 86 16 06  
Hundige Strandvej 190, 1.  
2670 Greve  
("Selskabet")

hver for sig betegnet "Part" og sammen betegnet "Parterne"

er der dags dato indgået følgende aftale vedrørende Selskabets projektering og udførelse af vejarbejder i forbindelse med etablering af dagligvarebutik ved Snoldelev Bygade ("Udbygningsaftalen").

### **1. Baggrund**

- 1.1 Selskabet ønsker at erhverve en del af matr.nr. 4n Snoldelev By, Snoldelev, der er beliggende ved Snoldelev Bygade mellem nr. 61 og nr. 63, ("Ejendommen"), med henblik på at etablere en dagligvarebutik ("Projektet").
- 1.2 Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Projektet kræver vedtagelse af en ny lokalplan.

- 1.3 Hvis Projektet skal gennemføres, er det nødvendigt at foretage ændringer af vejforholdene i området, herunder etablere en svingbane ved krydset Køgevej/Snoldelev Bygade, samt etablering af krydsningshelleanlæg ved Snoldelev Bygade ("Vejanlægget"). Der henvises ligeledes til Udbygningsaftalens afsnit 3 om Vejanlægget.
- 1.4 Med henblik på, at sikre at Projektet gennemføres, har Selskabet under henvisning til planlovens § 21 b rettet henvendelse til Roskilde Kommune med ønske om at indgå en Udbygningsaftale. Anmodningen er vedlagt som **bilag A**.
- 1.5 Roskilde Kommune har tilkendegivet at være positiv over for Projektet og at ville arbejde for vedtagelsen af en lokalplan, der muliggør opførelsen af en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> med tilhørende personale faciliteter.

## 2. Formål

- 2.1 Formålet med Udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelser om, at Selskabet skal gennemføre og afholde omkostningerne forbundet med Vejanlægget.
- 2.2 Derudover er formålet at fastsætte bestemmelser om Roskilde Kommunes udarbejdelse af forslag til lokalplan samt i øvrigt at regulere retsstillingen mellem Parterne.

## 3. Vejanlægget

- 3.1 Parterne er enige om, at Selskabet skal projektere, udføre og afholde samtlige omkostninger forbundet med Vejanlægget, således at Roskilde Kommune ikke påføres udgifter som følge af Vejanlægget. Selskabet skal samtidig projektere, udføre og afholde samtlige omkostninger til belysning og beplantning/befæstelse af de til Vejanlægget tilgrænsende arealer. Der henvises desuden til principskitser af 4.juli 2017 og 4. august 2017, der vedlægges som **bilag B og bilag C**.
- 3.2 Roskilde Kommune bemærker, at Vejanlægget også indbefatter reetablering af afvanding samt sideflytning af vejbaner og evt. belysningsmaster, således at der ikke sker forringelse af de eksisterende forhold.
- 3.3 Roskilde Kommune har godkendt Vejanlægget, som vist på bilag B og C, men Selskabet er forpligtet til at udarbejde et skitseprojekt, der bl.a. skal angive følgende:
- 3.3.1 Vejens retning, bredde og længdeprofil samt dens tilslutning til andre veje.
- 3.3.2 Vejens tracé, udformning, belægning, belysning, inventar, rør- og kabelføringer, beplantning m.v.
- 3.3.3 Detailprojekt indeholdende tidsplan samt entrepriseaftale.
- 3.4 Detailprojektet skal fremsendes til Roskilde Kommune med henblik på godkendelse i Kommunens egenskab af bl.a. vejmyndighed og entrepriseaftalen skal derfor være betinget af Kommunens

godkendelse. Kommunens godkendelse er betinget af at projektet kan opnå nødvendige godkendelser fra andre relevante myndigheder, herunder Vejdirektoratet. Dokumentation for godkendelse fra andre myndigheder skal sendes til kommunen af Selskabet inden kommunens godkendelse.

3.5 Udførelsen af Vejanlægget forudsætter, at Roskilde Kommune meddeler sædvanlig gravetilladelse.

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

4.1 Hvis Vejanlægget skal gennemføres, er det nødvendigt at erhverve arealer og rettigheder fra tredjemand. Selskabet er ansvarlig herfor, og skal overfor Roskilde Kommune dokumentere, at der er indgået aftale med de berørte grundejere. Sådanne aftaler skal Roskilde Kommune modtage en kopi afsendt ved anmodning om byggetilladelse.

4.2 Samtlige omkostninger forbundet hermed afholdes af Selskabet.

4.3 Roskilde Kommune forpligter sig ikke til, at hjælpe med erhvervelse af de nødvendige arealer til gennemførelse af etableringen af vejanlægget, eksempelvis gennem almindelige erhvervelse eller gennem ekspropriation.

#### **5. Udførelse og tidsplan**

5.1 Selskabet udarbejder en tidsplan for projektering og udførelse af Vejanlægget, der skal godkendes af Roskilde Kommune.

5.2 Det er udtrykkeligt aftalt mellem Parterne, at Selskabet i forhold til Roskilde Kommuner påtager sig den fulde tekniske og håndværksmæssige risiko for Vejanlæggets fuldstændige gennemførelse inden for den aftalte tidsplan. Entreprisen for Vejanlægget skal således afleveres den dag, der fastsættes i tidsplanen. Vejanlægget gennemføres i overensstemmelse med god byggeskik og i god håndværksmæssig kvalitet.

5.3 Til opfyldelse af Selskabet' forpligtelser overfor Roskilde Kommune stiller Selskabet en udførelsesgaranti overfor Kommunen på anfordringsvilkår for et beløb på 500.000 kr.. Beløbet reguleres, når entrepriseaftalen er indgået og anlægssummen kendes, idet garantibeløbet herefter skal svare til anlægssummen, jf. entrepriseaftalen inklusiv moms med tillæg af 10 % til dækning af eventuelle usikkerheder. Kommunen er berettiget til at trække på garantien i tilfælde af, at Selskabet misligholder sine forpligtelser overfor Kommunen.

5.4 Ved Selskabet' fremsendelse af ansøgning om byggetilladelse fremsendes ovenstående udførelsesgaranti til Roskilde Kommune. Såfremt Roskilde ikke har modtaget udførelsesgarantien kan der ikke udstedes en tilladelse til udførelse af Vejanlægget.

5.5 Udførelsesgarantien frigives, når følgende betingelser er opfyldt:

- (i) når Vejanlægget er afleveret til Roskilde Kommune og afhjælpningen af eventuelle mangler er godkendt af Kommunen.

- (ii) 1 år efter aflevering af Vejanlægget i henhold til den af Parterne underskrevne afleveringsprotokol,
- (iii) når Kommunen ikke har flere krav mod Selskabet iht. Udbygningsaftalen.

## **6. Overdragelse af Vejanlægget - aflevering**

- 6.1 Når Selskabet indgår entrepriseaftale vedrørende Vejanlægget, skal Selskabet sikre, at totalentreprenøren er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn og foretage udbedringer af de fejl og mangler, totalentreprenøren i henhold til ABT 93 kan gøres ansvarlig for.
- 6.2 Når Vejanlægget er gennemført, gennemføres der en afleveringsforretning ("Afleveringsforretning") af Vejanlægget, der er etableret af Selskabet, og som skal overdrages vederlagsfrit til Roskilde Kommune. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.
- 6.3 Ved Afleveringsforretningen overdrager totalentreprenøren Vejanlægget til Selskabet. Når Afleveringsforretningen er gennemført, og totalentreprenøren har afhjulpet alle mangler ved Vejanlægget overdrager Selskabet Vejanlægget til Roskilde Kommune. Herefter overtager Roskilde Kommune ansvaret for drift og vedligeholdelse i det omfang, det ikke henhører under totalentreprenørens garantier. I en periode på 3 år efter afleveringsforretningen har Selskabet etableringspleje for grønne arealer, der er omfattet af Vejanlægget. Selskabet overdrager samtidig alle sine rettigheder, i forbindelse med Vejanlægget, i henhold til entrepriseaftalen samt garantistillelser i henhold til entrepriseaftalen til Roskilde Kommune.
- 6.4 Selskabet forestår Afleveringsforretningen samt 1 og 5 års eftersyn i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at totalentreprenøren udbedrer manglerne. Selskabet skal sørge for at indkalde totalentreprenøren og Roskilde Kommune til Afleveringsforretning samt til 1 og 5 års gennemgang.
- 6.5 I forbindelse med Afleveringsforretningen og 1 og 5 års eftersynene, gennemgår Selskabet og Roskilde Kommune Vejanlægget for at blive enige om de krav, der skal rejses mod totalentreprenøren. Selskabet fører i den forbindelse tilsyn med, at totalentreprenøren udbedrer de påpegede mangler. Når manglerne er udbedret, og udbedringen er godkendt af Roskilde Kommune, nedskriver/frigiver Selskabet garantien over for entreprenørens garantistiller.

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

- 7.1 Projektet kan alene realiseres, hvis kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan, der muliggør opførelsen af en dagligvarebutik på 1000 kvm med tilhørende personale faciliteter og rent faktisk udnytter lokalplanens muligheder.
- 7.2 Selskabet er i forbindelse med planprocessen forpligtet til vederlagsfrit at bidrage med oplysninger, kortbilag m.v. i det omfang, Roskilde Kommune finder det nødvendigt.

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

- 8.1 Ingen af Parterne kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter Udbygningsaftalen 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, jf. planlovens § 26, stk. 1.
- 9.2 I henhold til planlovens § 21 b, stk. 5, skal oplysning om Udbygningsaftalens 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 samtidig med offentliggørelsen sendes til ejere og lejere, der er omfattet af den samhørende lokalplan, og til enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser mod den samhørende 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 grundejeren skal finansiere i forbindelse med Udbygningsaftalen.
- 9.4 Roskilde Kommune er ansvarlig for offentliggørelsen i henhold til planlovens § 21 b, stk. 4 og 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 Udbygningsaftalen.
- 10.2 Selskabet afholder Roskilde Kommunens omkostninger til juridisk bistand, dog maksimalt 15.000 kr. ekskl. moms.

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

- 11.1 Udbygningsaftalen træder i kraft, når Udbygningsaftalen er underskrevet af begge Parter, og når Selskabet har stillet anfordringsgaranti overfor Roskilde Kommune.
- 11.2 Udbygningsaftalen er uopsigelig og gældende mellem Parterne, indtil Parterne har opfyldt deres forpligtelser i henhold til Udbygningsaftalen.

## **12. Betingelser**

- 12.1 Udbygningsaftalen er betinget af,
- at kommunalbestyrelsen endeligt vedtager en lokalplan, der muliggør opførelsen af en dagligvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup> med tilhørende personale faciliteter,
  - at Udbygningsaftalen vedtages i uændret form af kommunalbestyrelsen,
  - at Selskabet erhverver endelig adkomst til Ejendommen inden, der fremsendes ansøgning om byggetilladelse og
  - at Selskabet erhverver de nødvendige arealer og rettigheder fra tredjemand inden der fremsendes ansøgning om byggetilladelse.
- 12.2 Såfremt én eller flere af betingelserne ikke opfyldes, er hver af Parterne berettiget til at træde tilbage fra Udbygningsaftalen, hvilket skal ske snarest muligt og senest 4 uger efter, at det konstateres, at én eller flere af betingelserne ikke kan opfyldes.
- 12.3 Såfremt en Part træder tilbage fra Udbygningsaftalen, er hver Part fra og med tilbagetrædelsestidspunktet afskåret fra at rejse fremtidige økonomisk krav mod den anden Part i anledning heraf.

## **13. Klage/søgsmål**

- 13.1 Påklages den til Udbygningsaftalen knyttede endeligt vedtagne lokalplan og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves Udbygningsaftalen.
- 13.2 Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, optages der forhandlinger mellem Parterne, idet Udbygningsaftalen 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 Udbygningsaftalen og den lokalplan, der er vedtaget i forbindelse med Udbygningsaftalen, går planens bestemmelser forud for bestemmelserne i Udbygningsaftalen. I øvrigt har alle myndighedskrav forrang for Udbygningsaftalen.

## 15. Bilag

Bilag A: Anmodning fra REMA Ejendom Danmark A/S

Bilag B: Principskitse af 4. juli 2017

Bilag C: Principskitse af 4. august 2017

## 16. Underskrivelse

- 16.1 Udbygningsaftalen udarbejdes i to eksemplarer, der underskrives af Parterne, og hvoraf hver Part opbevarer et eksemplar.

Dato: [indsæt]  
For: Roskilde Kommune

Dato: [indsæt]  
For: Selskabet

---

Navn: [indsæt navn]

---

Navn: [indsæt navn]

## Lars Hedegaard Nielsen

---

**Fra:** Jonas Vestermann [jv@remaetablering.dk]  
**Sendt:** 4. juli 2017 12:57  
**Til:** Lars Hedegaard Nielsen  
**Cc:** Keld Schumann  
**Emne:** REMA 1000 Snoldelev Bygade 61, 4621 Gadstrup - Anmodning om udbygningsaftale  
**Vedhæftede filer:** Mail – SC\_MF335-1170704074301.pdf; udvidelse af kryds.pdf; SnoldelevBygade\_20170317.pdf

### Roskilde Kommune

Lars Hedegaard Nielsen

I forbindelse med vores ønske om at etablere en REMA 1000 butik på Snoldelev Bygade 61, 4621 Gadstrup, anmodes hermed om, at der indgås en udbygningsaftale mellem REMA Butiksudvikling A/S og Roskilde Kommune.

Årsagen hertil er, at vedlagte trafikanalyse, udarbejdet af Ingeniørfirmaet Cowi, viser, at det vil optimere trafikafviklingen til og fra Snoldelev Bygade – og dermed også en fremtidig butik på Snoldelev Bygade 61, hvis krydset Snoldelev Bygade / Køgevej udvides med en venstresvingsbane.

Herudover, har Roskilde Kommune vurderet, at det er nødvendigt at etablere en krydsningshelle på Snoldelev Bygade, der kan sikre forholdene for fodgængere og cyklister til den nye butik.

Der er indgået aftale med ejerne af Snoldelev Bygade 58, 4621 Gadstrup om erhvervelse af det grundareal, vejbanen udvides med i henhold til trafiknotatet. I den henseende vedlægges fuldmagt fra ejerne.

Endvidere vedlægges trafiknotat og skitseprojekt.

Vi håber ved nærværende, at Roskilde Kommune vil se positivt på vores ønske om at indgå i en udbygningsaftale, der kan sikre ovenstående trafikale forbedringer udført.

Har I spørgsmål til ovenstående, må I endelig kontakte undertegnet.

Med venlig hilsen

Jonas Nyrop Vestermann

---

**Jonas Nyrop Vestermann**

Udviklingschef

### REMA Etablering A/S

REMA Butiksudvikling A/S – CVR. 20861606

Hundige Strandvej 190, 1. sal

2670 Greve

Telefon: +45 36 34 14 40

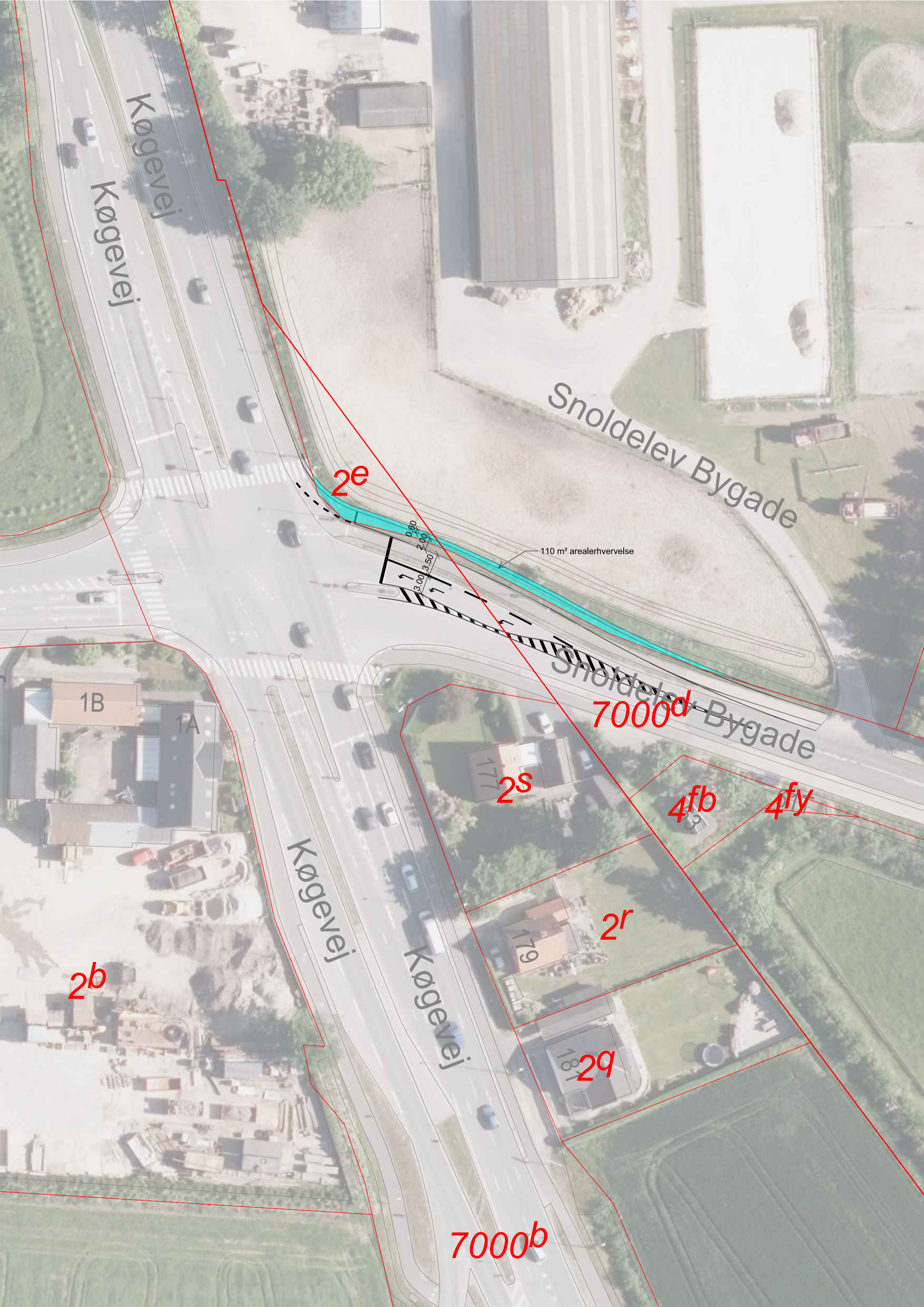
Direkte: +45 43 57 32 02

Mobil: +45 21 58 68 58

Email: [jv@remaetablering.dk](mailto:jv@remaetablering.dk)

**REMA 1000**





Køgevej

Køgevej

Snoldelev Bygade

Snoldelev Bygade

2e

110 m² arealerhvervelse

1B

1A

2s

4fb

4fy

2b

Køgevej

Køgevej

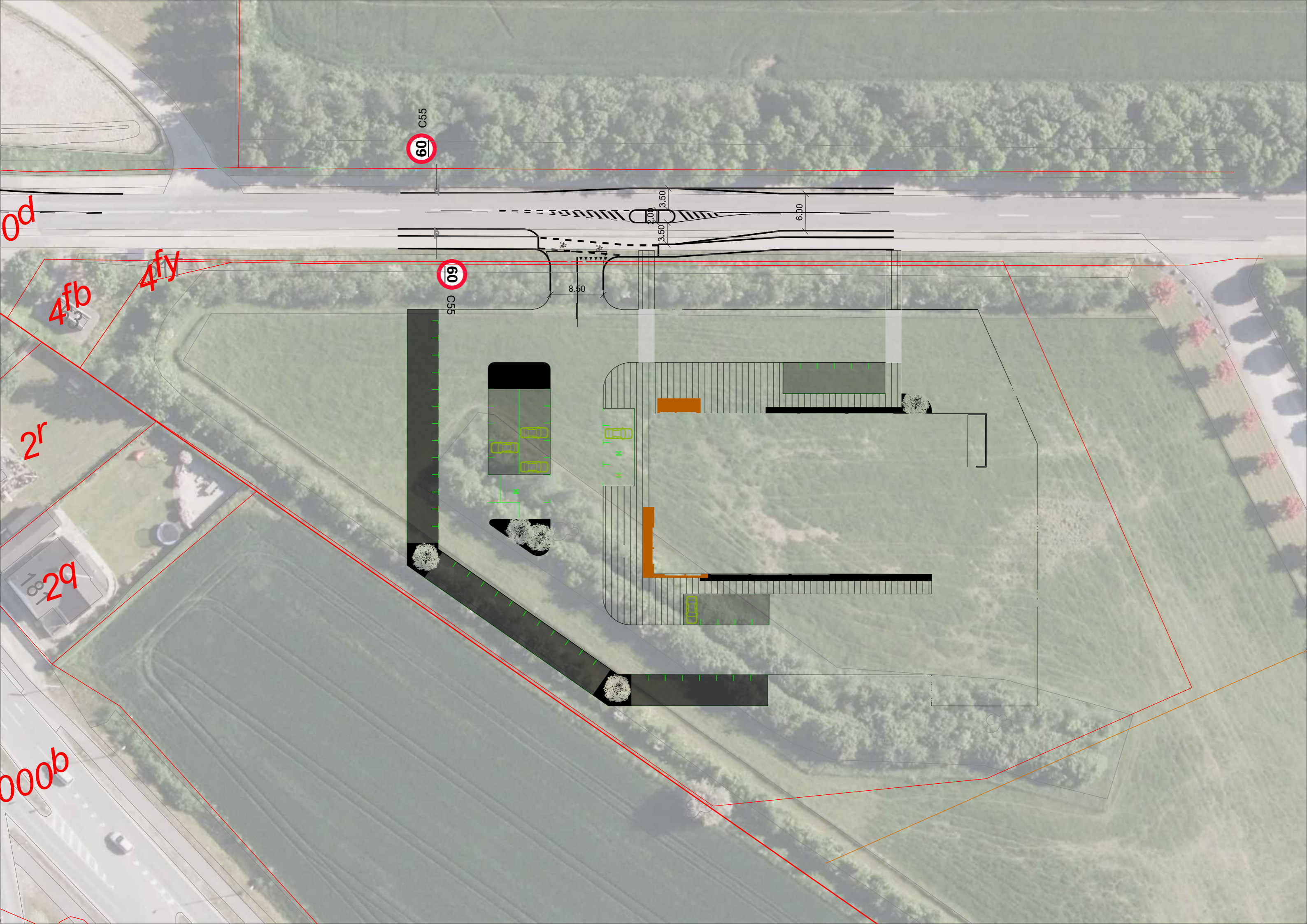
2r

179

2a

181

7000b



60  
C55

60  
C55

0d

4fb

4fy

2r

29

0000b

8.50

2.00

3.50

6.00

C55

