

*Udkast 06.05.2022*

## UDBYGNINGSAFTALE FOR NYT LOKALCENTER VED ÅRHUSVEJ I GRENAA

### 1. Indledning

Der er dags dato mellem:

#### **REMA Etablering A/S**

I det følgende nævnt "Ejeren" og

#### **Norrdjurs Kommune**

I det følgende nævnt "Norrdjurs Kommune"

(Ejeren og Norrdjurs Kommunen samlet benævnt "Parterne" og separat tillige en "Part")

indgået følgende udbygningsaftale ("Udbygningsaftalen"). Udbygningsaftalen indgås efter ansøgning fra Ejeren, dateret 3. marts 2020 samt mail dateret 6. maj 2022, i forbindelse med ejerens projekt på de af Ejeren ejendomme matr.nr 121, 122, 135a, 135b og 136a alle beliggende Grenaa Markjorder.

### 2. Udbygningsaftalens baggrund

- 2.1. Udbygningsaftalen er indgået i forbindelse med den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan 110-707 for et nyt lokalcenter ved Århusvej i Grenaa.
- 2.2. Lokalplanen indeholder et samlet udkast til bebyggelsesplan for det nye centerområde og beskriver de nødvendige vejændringer af infrastrukturen, der skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling fra Århusvej til og fra centerområdet.
- 2.3. I forbindelse med ejerens ønsker om at etablere et nyt Lokalcenter er der mellem ejeren og Norrdjurs Kommune aftalt en række konkrete ændringer på Århusvej, der skal sikre en fortsat god trafikafvikling på Århusvej samtidig med, at der tilvejebringes en god vejbetjening af det nye centerområde.
- 2.4. Grundlaget for aftalen er Planlovens § 21b.

### 3. Udbygningsaftalens indhold

Udbygningsaftalen omfatter følgende anlæg, som er vist på bilag 1:

- 3.1. Flytning af eksisterende vejadgang fra Århusvej til McDonalds og forlængelse af venstresvingsbanen mod nord for at sikre ekstra opmarchplads ved venstresving, så den gennemkørende trafik ikke

oplever øget ventetid. Den forlængede svingbane afsluttes med et nyt krydsningspunkt på Århusvej til fodgængere til McDonalds.

- 3.2. Etablering af ny venstresvingsbane til ny vejadgang til centerområdet fra Århusvej. Den nødvendige plads til venstresvingsbanen tilvejebringes ved inddragelse skillerabatterne i begge vejsider på Århusvej til kørebaneareal, som det er sket længere mod nord. Mellem den ny venstresvingsbane og den eksisterende svingbane ved Fuglevænget etableres et nyt krydsningspunkt på Århusvej til fodgængere, der skal på tværs af Århusvej til det ny centerområde.

#### **4. Ejerens projektering og anlæg**

- 4.1. Ejeren forpligtiger sig til at etablere de i afsnit 3 nævnte anlæg i overensstemmelse med den viste skitse og lokalplanens bestemmelser for det fremtidige byggeri og anlæg i centerområdet. Anlæggene skal udføres i god håndværksmæssig kvalitet, der kan godkendes af Norddjurs Kommune jf. pkt 6.1 og afsluttes pænt og ordentligt i forhold til eksisterende tilstødende anlæg.
- 4.2. Ejeren forpligtiger sig til at udføre arbejdet og anvende materialer i samme kvalitet, som det er på de omkringliggende arealer. Ejeren afholder alle udgifter til etablering af anlæggene, herunder også udgifter til projektering og andre udgifter forbundet med etablering af anlæggene.
- 4.3. Anlæggene skal være færdigetableret og godkendt af Norddjurs Kommune, inden der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til den nye bebyggelse i lokalcenteret.
- 4.4. De under pkt. 3 beskrevne anlæg skal udføres efter Norddjurs Kommunes retningslinjer for nye vejprojekter.
- 4.5. Norddjurs Kommune skal som vejmyndighed godkende detailprojekt inkl. ny adgangstilladelse og gravetilladelse inden udførelse.
- 4.6. Ejeren er forpligtet til at betale de faktiske omkostninger til anlægsarbejdet, selvom de faktiske omkostninger måtte overstige det skønnede beløb anført i udbygningsaftalen afsnit 5.
- 4.7. Udgifter forbundet med Norddjurs Kommunes tilsyn og myndighedsopgaver er Ejerne uvedkommende.

#### **5. Deponering og garantistillelse**

- 5.1. De samlede anlægsudgifter til de i punkt 3 nævnte anlæg er anslået til i alt 550.000 kr.
- 5.2. Inden der fremsendes indstilling til byrådet om endelig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 110-707, skal Ejeren stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtigelser i henhold til pkt. 3 i denne udbygningsaftale i form af anfordringsgaranti fra anerkendt pengeinstitut.
- 5.3. Sikkerheden stilles i form af en kontant deponering, på DKK 550.000 (skriver danske kroner fem hundrede og halvtreds tusinde), på en konto hos Norddjurs Kommunen eller en konto hos Ejeren oprettet til fordel for Kommunen. Der udestår mellem Parterne en afklaring af håndteringen af eventuelle negative renter på kontoen.
- 5.4. Indeståendet på kontoen tilbagebetales/frigives til Ejeren, når anlæggene, som beskrevet i pkt. 3, er færdigetableret og godkendt af Norddjurs Kommune med fradrag af et garantibeløb. Garantibeløbet

nedskrives og frigives efter 1 og 5 års gennemgangen. Størrelsen på garantibeløbet aftales parterne imellem.

## **6. Overtagelse af infrastrukturanlægget**

- 6.1. Når det samlede anlæg er færdigetableret og godkendt af Norddjurs Kommunen, overtager Norddjurs Kommune vederlagsfrit anlæggene, der er beliggende på offentlig vej.
- 6.2. Norddjurs kommune forestår herefter drift og vedligeholdelse af anlægget, for den del af anlægget, der er beliggende inden for det offentlige vejareal.

## **7. Betingelser**

- 7.1. Nærværende udbygningsaftale er for begge parter betinget af, at aftalen vedtages i uændret form af Norddjurs Byråd og at det tilhørende lokalplanforslag godkendes af Byrådet uden væsentlige ændringer. Ved væsentlige ændringer forstås bl.a. enhver ændring af områdets anvendelse, fordeling mellem anvendelsestyper og bebyggelsesprocent.
- 7.2. Såfremt betingelsen i punkt 7.1 ikke opfyldes, og der ikke indgås anden aftale mellem Parterne, bortfalder Udbygningsaftalen uden yderligere varsel og uden at Parterne i den forbindelse kan fremsætte krav mod hinanden. Kommunen er pligtig til straks at returnere deponerede beløb jf. pkt. 4. Returnering skal ske til Ejeren eller til den, som eventuelle rettigheder måtte være transporteret til jf. pkt. 8.1.

## **8 Overdragelse af rettigheder i henhold til aftalen**

- 8.1. Såfremt ejeren overdrager hele eller dele af arealet til trediepart, er Ejeren efter forudgående koordinering med Norddjurs Kommune forpligtiget til at sikre, at den fremtidige erhverver af hele eller dele af arealet i fornødent omfang tiltræder nærværende Udbygningsaftale. Ejeren kan også vælge selv at beholde forpligtelserne i henhold til Udbygningsaftalen på trods af hel eller delvis overdragelse af arealet.

## **9. Klage/søgsmål**

- 9.1. Påklages den til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne lokalplan nr. 100 og træffer klageinstansen afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves nærværende aftale mellem Parterne.
- 9.2. Træffer klagemyndigheden/domstolen afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, optages der forhandlinger mellem parterne, idet aftalen kun kan ophæves helt eller delvist af en Part, såfremt der foreligger ændring eller ændringer af planen, som er væsentlige for den pågældende part.

## **10. Værneting**

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

10.2. Såfremt Parternes tvist ikke kan løses ved forhandling, skal tvisten afgøres ved voldgift i henhold til voldgiftlovens regler. Voldgiften skal finde sted i Norddjurs. Voldgiften træffer samtidig afgørelse om sagens omkostninger. Voldgiften gælder ikke for forhold, der vedrører myndighedstilladelser og -godkendelser.

## **11. Diverse**

11.1. Aftalen udarbejdes i 2 eksemplarer, hvoraf hver part modtager et eksemplar.

11.2. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med indgåelse af aftalen.

## **12. Offentliggørelse**

12.1. Aftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

### **Underskrift**

Udbygningsaftalen er underskrevet af Parterne i to (2) originale eksemplarer, hvoraf hver Part har modtaget et eksemplar.

Dato:

For Ejeren: REMA Etablering A/S

---

Jan K Poulsen

Dato:

For Norddjurs Kommune

---

Henrik Bjerring Poulsen

**Bilag 1:** Skitseprojektet af de vejanlæg, der er omfattet af udbygningsaftalen § 3.

