

## BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem      IKEA Ejendomme ApS  
                  Mårkjærvej 15  
                  2630 Taastrup  
                  Cvr. Nr. 27378560  
                  (herefter benævnt IKEA)

og             Københavns Kommune  
                  Rådhuset  
                  1599 København V  
                  (herefter benævnt KK)

IKEA og KK benævnes også ”Part”; samlet ”Parterne”.

### Baggrund

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplan ”Kalvebod Brygge Vest II” og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanen ligger i bydelen Vesterbro og omfatter et ubebygget areal på ca. 40.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen muliggør, at IKEA kan realisere deres varehusprojekt på matr. nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, herefter benævnt ”Byggeprojektet”.

IKEA har med henblik på at ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanen for det pågældende område opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale.

I udbygningsaftalen forpligter IKEA sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af ombygning af krydset Vasbygade/Otto Busses Vej, ombygning af krydset Kalvebod Brygge/Arni Magnussons Gade, ombygning af krydset Carsten Niebuhrs Gade/Arni Magnussons Gade. Endvidere forestår eller bidrager IKEA til ombygningen af den del af udvidelsen af Dybbølsbro, der er beliggende på matrikel nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, eksklusiv Carsten Niebuhrs Gade.

Endelig vil IKEA medfinansiere en ombygning af en del af Dybbølsbro mellem Fisketorvet og Dybbølsbro Station/Skelbækgade, beliggende uden for matrikel nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, eksklusiv Carsten Niebuhrs Gade. IKEAs bidrag vil erstatte det tidligere aftalte bidrag, som DSB Ejendomsudvikling A/S skulle have bidraget med jf. udbygnings-

aftale godkendt af Borgerrepræsentationen i 2012 samtidig med vedtagelsen af lokalplan nr. 485 "Kalvebod Brygge Vest".

Ved betinget købsaftale har IKEA erhvervet Ejendommen fra DSB Ejendomsudvikling A/S. Såfremt IKEA ikke måtte opnå endelig tinglyst adkomst til Ejendommen, indtræder DSB Ejendomsudvikling A/S i denne aftale i stedet for IKEA på uændrede vilkår.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

## **§ 1 Infrastrukturanlæg**

### **§ 1.1 – Anlæg nr. 1-3**

IKEA forpligter sig til i forbindelse med projektets ("Byggeprojektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Kalvebod Brygge Vest II" at etablere følgende fysiske infra-strukturanlæg ("Anlæggene/Anlæg nr. 1-3") på eller uden for matrikel nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København samt på kommende og eksisterende offentlige vejarealer beliggende såvel inden for som uden for lokalplanområdet:

Anlæggene:

1. Ombygning af krydset Vasbygade/Otto Busses Vej, herunder ændringer af signalanlæg samt udvidelse af Otto Busses Vej jf. Bilag A1.
2. Ombygning af krydset Kalvebod Brygge/Arni Magnussons Gade, herunder ændring af signalanlæg jf. Bilag A2.
3. Ombygning af krydset Carsten Niebuhrs Gade/Arni Magnussons Gade, herunder etablering af nyt signalanlæg jf. Bilag A3. Forinden ombygningen af krydset Carsten Niebuhrs Gade/Arni Magnussons Gade, som vist på bilag A3, påhviler det IKEA at sikre, at den mindre del af ombygningen, der befinder sig på Banedanmarks matrikel nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København, kan udlægges til vej. Såfremt det mod forventning viser sig, at IKEA ikke kan sikre, at arealet kan udlægges til vej, er Parterne enige om, at omprojektere anlægget for IKEAs regning.

Alle signalanlæg skal være dynamisk styrede, for at sikre en optimal trafikafvikling

Arbejdet skal tilrettelægges og udføres efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af relevante myndigheder.

Inden påbegyndelse af etablering af Anlæggene skal et detailprojekt godkendes af KK.

Anlæggene udføres i god håndværksmæssig kvalitet, så de kan godkendes af KK og i overensstemmelse med god byggeskik og efter KKs anvisninger.

Anlæggene skal være offentligt tilgængelige.

## **§ 1.2 – Anlæg 4 – Dybbølsbro**

Ombygningen af Dybbølsbro beliggende mellem Fisketorvet og Dybbølsbro Station/Skelbækgade, er beliggende såvel indenfor som udenfor lokalplanområdet. Københavns Kommune er bygherre på broprojektet.

I forbindelse med realisering af broprojektet nedsættes der en følgegruppe med deltagelse af KK og IKEA/IKEA's repræsentanter, som giver sidstnævnte indblik i byggesagens økonomi.

### **§ 1.2.1. – Del af broprojektet på IKEAs matrikel, eksklusive Carsten Niebuhrs Gade**

IKEA forpligter sig med denne aftale til at bidrage med netto 21 mio. kr. til KK's anlægsudgifter til den del af ombygningen af Dybbølsbro, der er beliggende på matrikel nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, eksklusive Carsten Niebuhrs Gade, og som vist på bilag C. Da KK i henhold til momsrefusionsbekendtgørelsens § 5 skal svare tilskudsmoms på 17,5 % af tilskud/bidrag, tillægges ovennævnte beløb 4.454.100,- kr. IKEAs bidrag udgør således i alt kr. 25.454.100,- inkl. tillæg for tilskudsmoms (2017-priser).

Når anlægsopgaven er afsluttet, udarbejder KK et endeligt anlægsregnskab over samtlige de med anlæg af det samlede bro- og vejprojekt imellem Fisketorvet og Dybbølsbro Station/Skelbækgade forbundne udgifter. Såfremt KK's anlægsudgifter forbundet med den del af ombygningen af Dybbølsbro, der er beliggende på matrikel nr. 1695h, Udenbys Vester Kvarter, København, eksklusive Carsten Niebuhrs Gade, bliver billigere end 21. mio. kr. ekskl. moms (som opgjort i overensstemmelse med principperne i anlægsoverslag af 19/4-17, version 2A) skal det overskydende beløb med tillæg af tilskudsmoms tilbagebetales til IKEA.

### **§ 1.2.2. Option – Arbejde for regning - Del af broprojektet på IKEAs matrikel, eksklusive Carsten Niebuhrs Gade**

Entreprisearbejdet udbydes som tidligt udbud med en planlægnings- og optimeringsfase og en udførelsesfase. Der forventes således at der indgås en samarbejdsaftale mellem entreprenør, totalrådgiver og bygherre ultimo september. I denne er der indsat en annullationsklausul, som giver bygherre mulighed for at opsige samarbejdet og ikke indgå entrepriseaftale med entreprenøren efter den første fase. I Planlægnings- og optimeringsfasen vil der i samarbejde med entreprenøren blive detailprojekteret og denne fase vil løbe fra ultimo september til årsskiftet 2017/18. Derefter indgås en sædvanlig entrepriseaftale med entreprenøren og udførelsesfasen igangsættes.

Inden indgåelse af endelig entreprisekontrakt, orienterer KK IKEA skriftligt herom. IKEA har i den forbindelse ret til inden 8 hverdage herefter, mulighed for skriftligt at meddele KK, at man som alternativ til indbetaling af bidrag/tilskud på i alt 25.454.100 kr., i stedet vil anmode KK om, at udføre den del af ombygningen af Dybbølsbro, der er beliggende på matrikel nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, eksklusive Carsten Niebuhrs Gade for IKEAs regning, idet KK i så fald fakturerer den pågældende anlægsudgift opgjort og dokumenteret af KK, med tillæg af (registeret) moms.

Når anlægsopgaven er afsluttet, udarbejder KK et endeligt anlægsregnskab over samtlige de med anlæg af det samlede bro- og vejprojekt imellem Fisketorvet og Dybbølsbro Station/Skelbækgade forbundne udgifter. Såfremt KK's anlægsudgifter forbundet med den del af ombygningen af Dybbølsbro, der er beliggende på matrikel nr. 1695h, Udenbys Vester Kvarter, København, eksklusive Carsten Niebuhrs Gade (som opgjort i overensstemmelse med principperne i anlægsoverslag af 19/4-17, version 2A) bliver billigere end det fakturerede beløb skal det overskydende beløb tilbagebetales til IKEA. Såfremt de endelige anlægsudgifter forbundne med den del af ombygningen af Dybbølsbro, der er beliggende på matrikel nr. 1695h, Udenbys Vester Kvarter, København, eksklusive Carsten Niebuhrs Gade (som opgjort i overensstemmelse med principperne i anlægsoverslag af 19/4-17, version 2A) overstiger det samlede fakturerede beløb, afholder IKEA disse meromkostninger.

### **§ 1.2.3. – Del af broprojektet uden for matrikel 1695h Udenbys Vester Kvarter, København**

IKEA forpligter sig med denne aftale endvidere til at bidrage med kr. 5.391.700,- inkl. tilskudsmoms (2017- priser) til ombygning af en del af Dybbølsbro mellem Fisketorvet og Dybbølsbro Station/Skelbækgade, beliggende uden for matrikel nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København.

### **§ 1.2.4. – KK ret til at stoppe det samlede anlægsprojekt – Dybbølsbro**

Realiseringen af det samlede anlægsprojekt er betinget af at KK kan opnå de fornødne myndighedsgodkendelser mv.

Såfremt det ved indgåelse af entreprisekontrakt viser sig ikke at være muligt, at opføre det samlede bro- og vejprojekt imellem Fisketorvet og Dybbølsbro Station for 81 mio. kr. ekskl. moms, er KK berettiget til at beslutte om KK vælger selv at dække merudgiften eller standse anlægsprojektet mod selv at afholde de indtil da afholdte udgifter. KK er berettiget til at afvente IKEAs stillingtagen i henhold til § 1.2.2., før beslutningen træffes.

Vælger KK at standse anlægsprojektet, skal indbetalinger fra IKEA tilbagebetales med de fulde beløb til IKEA senest 1 måned efter, at KK har truffet beslutning om at standse projektet, og IKEA har derefter ingen forpligtelser til hverken at bidrage til eller selv forestå arbejder vedrørende Dybbølsbro, jf. nærværende aftale.

## **§ 2**

### **Betaling – Anlæg 4 - Dybbølsbro**

#### **§ 2.1.– del af broprojektet på IKEAs matrikel, eksklusive Carsten Niebuhrs Gade**

Senest ved indgåelse af KKs entreprisekontrakt vedrørende ombygning af Dybbølsbro indbetaler IKEA efter påkrav fra KKs beløbet kr. 25.454.100,- (inkl. tilskudsmoms).

Såfremt IKEA beslutter at udnytte optionen i § 1.2.2. vil KK i stedet sende en faktura inkl. moms til IKEA.

**§ 2.2.– del af broprojektet uden for lokalplanområdet.**

Senest ved indgåelse af KKs entreprisekontrakt vedrørende ombygning af Dybbølsbro indbetaler IKEA efter påkrav fra KK beløbet kr. 5.391.700,- (2017-priser) til KK.

**§ 3**

**Tidsplan & etableringsfrist – Anlæg nr. 1-3**

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder aftaler Parterne en tidsplan.

Anlæg nr. 1 skal være etableret forud for påbegyndelsen af jordarbejderne til IKEAs byggeprojekt.

Anlæg nr. 2 og 3 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet (varehuset), eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

**§ 4**

**Dagbod – Anlæg nr. 1-3**

IKEA ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 2 nævnte etableringsfrist.

Dagboden beregnes som 1 promille pr. forsinket arbejdsdag af det pågældende anlægs anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 7.

**§ 5**

**Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav – Anlæg nr. 1-3**

Når Anlæggene er færdiganlagt af IKEA i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning af Anlæggene. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.

Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Anlæggene til IKEA. IKEA overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

IKEA forestår afleveringsforretning samt 1 års eftersyn i forhold til entreprenøren og fører tilsyn med, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler. KK deltager i gennemgangen af Anlæggene forud for afleveringsforretning og 1 års eftersyn. IKEA har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæggene inkluderes i entreprenørens mangelafhjælpning. KK deltager endvidere i afleveringsforretning og eftersyn samt eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. Når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, nedskriver IKEA garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlæggene påhviler drift og vedligehold KK efter vejlovgivningens regler herom.

## **§ 6**

### **Krav – Anlæg nr. 1-3**

IKEA er forpligtet til at sikre, at IKEAs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92, ABT 93 og ABR 89 over for IKEA, samt at KK kan indtræde i garantierne efter afholdelse af 1 års eftersyn, når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK.

IKEA er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for IKEA, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til AB92, ABT 93 og foretage udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren i henhold til AB92, ABT 93 kan gøres ansvarlig for.

I perioden fra KKs overtagelse af Anlæggene og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK hæfter IKEA stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlæggene, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

Når fejl og mangler i forbindelse med 1 års eftersynet er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, overdrager IKEA sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og IKEA er herefter endeligt frigjort over for KK. KK skal således være berettiget til at gøre ethvert mangelskrav gældende direkte mod entreprenøren og rådgiveren. KK vil dog fortsat efter behov kunne indkalde IKEA til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 7**

### **Garantistillelse Anlæg nr. 1-3**

#### **Anlæg nr. 1-3**

IKEA stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med IKEAs forpligtelser i henhold til aftalens § 1.1. er vedlagt som bilag B. Estimatet lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse, medmindre estimatet på tidspunktet for indlevering af byggetilladelse ikke kan anses for retvisende af KK. I så fald udarbejder IKEA nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlæggene er færdiganlagt og overdraget til KK samt afhjælpning af eventuelle mangler er godkendt af KK.

Når der har været afholdt 1 års eftersyn, og eventuelle mangler er udbedret og ubedringen er godkendt af KK og IKEA har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

#### **Anlæg nr. 4 – Dybbølsbro**

IKEA forpligter sig til senest 14 dage efter Borgerrepræsentationens tiltræden af nærværende aftale til at stille bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab på i alt 30.845.800 kr.

Garantien nedskrives i takt med indbetalingerne fra IKEA.

Såfremt IKEA vælger at udnytte optionen i § 1.2.2. vil garantibeløbet skulle reguleres i overensstemmelse hermed og KK vil være berettiget til at tilbageholde 10 % til sikkerhed for eventuelle merudgifter. Garantien frigives, når anlægsregnskabet foreligger, og IKEA har foretaget eventuelle merbetalinger.

### **§ 8 Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

### **§ 9 Betingelser**

Nærværende aftale er fra KKs side betinget af endelig politisk vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Nærværende aftale er fra begge Parter side betinget af, at aftalen vedtages i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af lokalplan ”Kalvebod Brygge Vest, tillæg II” med dertil hørende kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede matrikler.

Parterne er enige om, at såfremt nærværende aftale vedtages og betingelserne i § 9 opfyldes, bortfalder den betinget udbygningsaftale Kalvebod Brygge Vest mellem DSB Ejendomsudvikling A/S, Banedanmark og Københavns Kommune, underskrevet henholdsvis den 5. november 2012, 10. december 2012 og 13. august 2013, der er vedlagt som bilag D.

### **§ 10 Udbud – Anlæg 1-3**

Parterne har vurderet, at tilbudsloven ikke finder anvendelse, og at værdien af bygge- og anlægsarbejderne på nuværende tidspunkt ikke vurderes at overstige tærskelværdien for EU-udbud.

Såfremt det på et senere tidspunkt måtte vise sig, at værdien af bygge- og anlægsarbejderne overstiger tærskelværdien for EU-udbud, er IKEA forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2004/18 (Udbudsdirektivet).

IKEA forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af IKEA's eventuelle overtrædelser af EU-udbudsreglerne, herunder pålagt erstatning til tredjemand, pålagt økonomisk sanktion samt dækning af modparts og egne sagsomkostninger i forbindelse med en sag ved Klagenævnet for Udbud eller en domstol.

### **§ 11 Overdragelse af forpligtelser**

IKEA kan alene med KK's accept overdrage sine forpligtelser efter nærværende aftale. KK kan alene afvise at meddele accept, såfremt dette er begrundet i relevante forhold af juridisk, økonomisk eller lignende karakter. KK kan begære de oplysninger og den dokumentation fra IKEA, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold. Forud for KKs godkendelse skal erhververen stille de i § 7 anførte garantier, uanset om der er indleveret ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet.

### **§ 12 Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget**

Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, ophæves nærværende aftale mellem parterne.

Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om delvis ophævelse af planen, kan hver part kræve en genforhandling af aftalen, med henblik på, at parterne i videst mulig omfang opnår den retsstilling, som ville være gældende, såfremt lokalplanen fortsat havde været gældende i sin helhed. Fører genforhandlingen ikke til enighed indenfor en periode af 6 måneder regnet fra en parts begæring om genforhandling, er en part alene berettiget til at træde tilbage fra den del af aftalen, som fortsat vil være væsentligt berørt af den delvise ophævelse af planen, efter at den anden parts genforhandlingstilbud er taget i betragtning.

Såfremt den delvise ophævelse af planen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for aftalen som helhed, kan en part dog træde tilbage fra aftalen i sin helhed.

### **§ 13 Offentliggørelse**



19-05-2017

Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom. Der kan i øvrigt meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

**BILAG:**

**Bilag A1:** Principskitse- ombygning af krydset Vasbygade/Otto Busses Vej dateret 15. maj 2017, tegning 1

**Bilag A2:** Principskitse – ombygning af krydset Kalvebod Brygge/Arni Magnussons Gade dateret 15. maj 2017, tegning 2

**Bilag A3:** Principskitse – ombygning af krydset Carsten Niebuhrs Gade/Arni Magnussons Gade, dateret 15. maj 2017, tegning 3

**Bilag B:** Estimer af 15. marts 2016, rev. 8. maj 2017 over omkostninger til Anlæggene nr. 1-3 inkl. bygherreomkostninger.

**Bilag C:** Principskitse og entreprisegrænse over broprojektet Dybbølsbro ved matr.nr. 1695h eksklusiv Carsten Niebuhrs Gade

**Bilag D:** Betinget udbygningsaftale vedrørende Kalvebod Brygge Vest, dateret 02.11.2012 og underskrevet henholdsvis den 5. november 2012, 10. december 2012 og den 13. august 2013.

København, den

/ - 2017

/ - 2017

---

IKEA Ejendomme ApS

---

Københavns Kommune

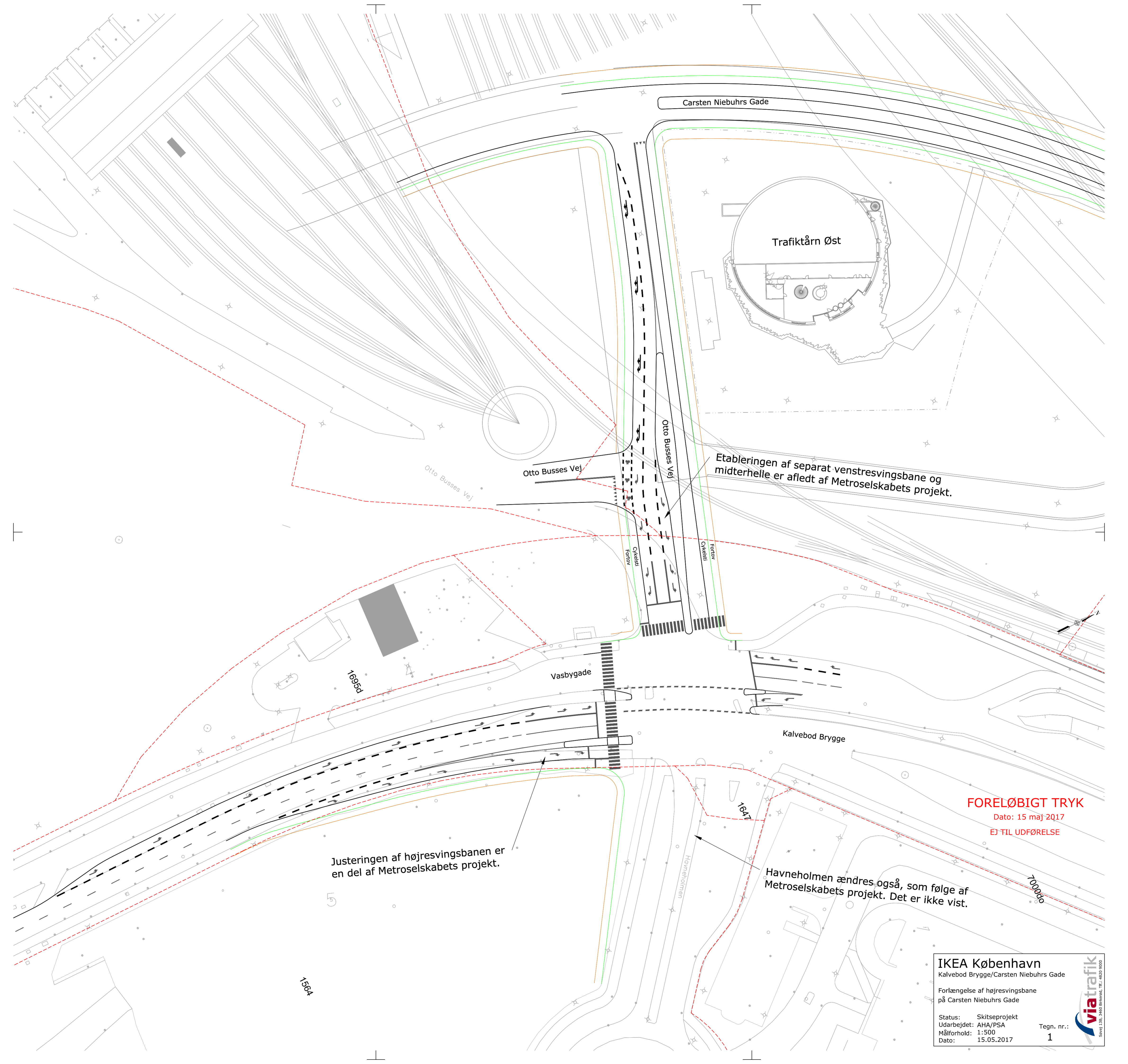
DSB Ejendomsudvikling A/S tiltræder herved aftalen som tinglyst adkomsthaver til matr. nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, og bekræfter samtidig, at selskabet indtræder i aftalen på uændrede vilkår i stedet for IKEA Ejendomme ApS, hvis IKEA Ejendomme ApS ikke måtte opnå endelig tinglyst adkomst på ejendommen.

København

/ -2017

---

DSB Ejendomsudvikling A/S



Carsten Niebuhrs Gade

Trafiktårn Øst

Etableringen af separat venstresvingsbane og midterhelle er afledt af Metroselskabets projekt.

Otto Busses Vej

Vasbygade

Kalvebod Brygge

Justeringen af højresvingsbanen er en del af Metroselskabets projekt.

Havneholmen ændres også, som følge af Metroselskabets projekt. Det er ikke vist.

**FORELØBIGT TRYK**  
 Dato: 15 maj 2017  
 EJ TIL UDFØRELSE

**IKEA København**  
 Kalvebod Brygge/Carsten Niebuhrs Gade

Forlængelse af højresvingsbane på Carsten Niebuhrs Gade

Status: Skitseprojekt  
 Udarbejdet: AHA/PSA  
 Målforshold: 1:500  
 Dato: 15.05.2017

Tegn. nr.:  
**1**



Eksisterende skilteportal flyttes  
ca. 10 meter mod sydvest

Kalvebod Brygge

**FORELØBIGT TRYK**

Dato: 15 maj 2017

EJ TIL UDFØRELSE

7000dn

**IKEA København**

Kalvebod Brygge/Arni Magnussons Gade

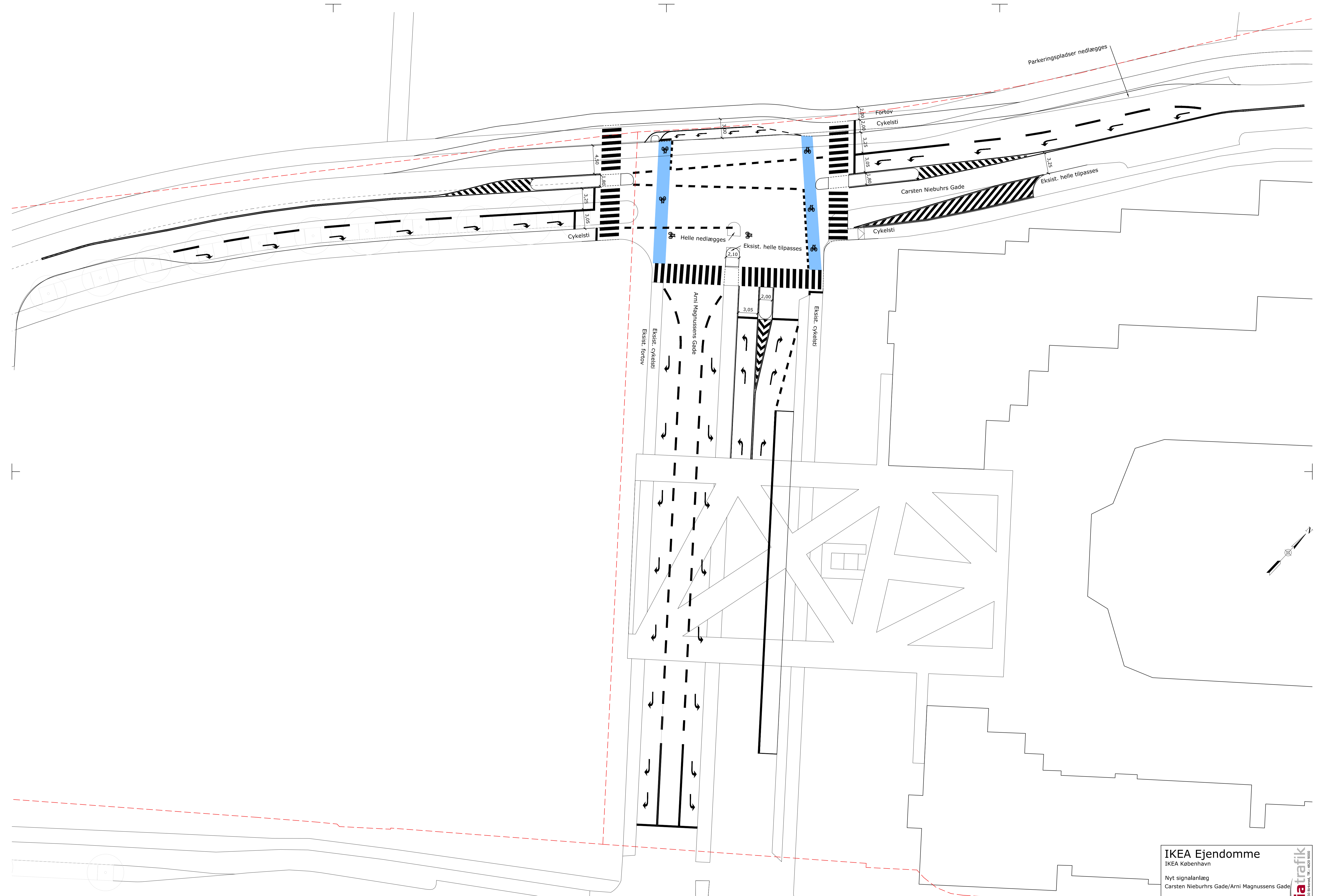
Forlængelse af venstresvingsbane på Kalvebod Brygge  
Forlængelse af højresvingsbane på Arni Magnussons Gade

Status: Skitseprojekt  
Udarbejdet: AHA/PSA  
Målforhold: 1:500  
Dato: 15.05.2017

Tegn. nr.:  
2

**via trafik**  
Søvej 13B, 3460 Birkerød, Tlf.: 4820 9000

1635



Parkeringspladser nedlægges

Fortov  
Cycelsti

Carsten Niebuhrs Gade

Eksist. helle tilpasses

Cycelsti

Helle nedlægges

Eksist. helle tilpasses

Eksist. Cycelsti  
Eksist. fortov

Arni Magnussens Gade

Eksist. Cycelsti

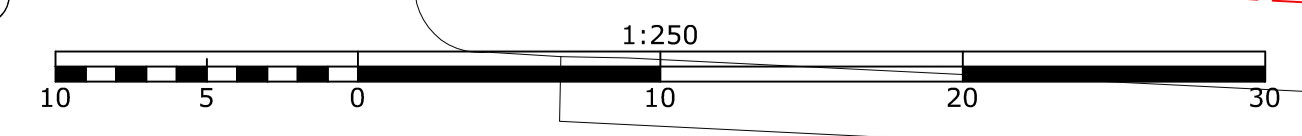
**IKEA Ejendomme**

IKEA København

Nyt signalanlæg  
Carsten Niebuhrs Gade/Arni Magnussens Gade

Status: Skitseprojekt  
Udarbejdet: AG/SB  
Måforhold: 1:250  
Dato: 15.05.2017

Tegn. nr.:  
3



## IKEA

### Nyt signalkryds på Arni Magnussons Gade/Carsten Niebuhrs Gade m.v. Anlægsoverslag

Notat  
2016.03.15  
Rev. 2017.05.08  
RNM

Notatet er opdateret den 8.5.2017 med en afsluttende passus om indeksregulering af tallene.

Notatet indeholder forudsætninger og beregning af anlægsoverslag for anlægsudgifterne på ombygningen af krydset Arni Magnussons Gade/Carsten Niebuhrs Gade, omprogrammering af signalkrydset Arni Magnussons Gade/Kalvebod Brygge samt forlængelse af eksisterende venstresvingsbane på Kalvebod Brygge.

Anlægsoverslaget er udarbejdet på baggrund af skitseprojektet udarbejdet af Via Trafik med dertilhørende notater og tegninger.

Anlægsoverslaget er prissat på baggrund af erfaringspriser fra lignende arbejder.

#### Det forudsættes, at:

- eksisterende belysning der står i vejen for projektets udførelse, nedtages og genanvendes i ny position. Og at ny supplerende belysning kan tilsluttes eksisterende elforsyning og elskab.
- der ikke er medregnet at udføre ledningsomlægninger (el, data, tele, fjernvarme og kloak) som bygherre skal hæfte for.
- eksisterende kørebaner genanvendes i nødvendigt omfang. Der er ikke medregnet udgifter til nyt slidlag på eksisterende vejarealer.
- opgravede sten og grusmaterialer fra vejen kan genanvendes som fyld i fremtidige vejopbygninger.
- overskydende asfalt- og betonmaterialer bortskaffes til kontrolleret modtagestation.
- eksisterende betonbelægningssten bortskaffes til kontrolleret modtagerstation, og at eksisterende granitbelægningssten kan genanvendes.
- overskudsjord bortskaffes til godkendt modtagestation inkl. modtage- og deponeringsafgift. Overskudsjord formodes at være i forureningsklasse 2-3.
- supplerende og ændret afvanding kan tilsluttes eksisterende regnvandsledning/kloakledning.
- omkostninger til byggeplads er forudsat anvendelse af nærliggende arealer på den kommunale matrikel eller i den nye bebyggelsesmatrikel.
- der er indregnet udgifter til etablering, flytning og vedligehold af midlertidig afspærring og afmærkning, således at trafikken kan opretholdes med et acceptabelt serviceniveau.
- der er ikke medregnet udgifter til udskiftning af blødbund eller bortskaffelse af kraftigt forurennet jord i større omfang.
- at der ikke er medregnet udgifter til ny beplantning udover almindelig græssåning i muldarealerne.
- at der ikke er medregnet udgifter til arealerhvervelse.
- at tavleportalen på Kalvebod Brygge nedtages, og der opsættes en ny i forbindelse med forlængelsen af venstresvingsbanen.

## Anlægsoverslag

- at der ikke er medregnet udgifter til vinterforanstaltninger, afhængig af valg af udførselsperiode.
- der i projektet er regnet med standardmaterialer.

## Anlægsøkonomi

### 1. Nyt signalkryds, Arni Magnussons Gade/Carsten Niebuhrs Gade

#### **Anlægsoverslag, ekskl. moms**

##### **Entreprenørudgifter**

Byggeplads, trafikafvikling, KS mv.	kr.	300.000
Rydning- opbrydnings- inventar og jordarbejder	kr.	400.000
Afvandingsarbejder	kr.	200.000
Befæstelsesarbejder	kr.	350.000
Brolægningsarbejder	kr.	250.000
Skilte- og afmærkningsarbejder	kr.	100.000
Signalarbejder	kr.	300.000
<u>Uforudsigelige udgifter (ca. 15 %)</u>	<u>kr.</u>	<u>300.000</u>
<b>Entreprenørudgifter i alt</b>	<b>kr.</b>	<b>2.200.000</b>

**Belysning** kr. 50.000

#### **Administrationsudgifter ekskl. moms**

Ledningsomlægninger	kr.	Ikke medregnet
Opmåling v/ landsinspektør	kr.	50.000
Forundersøgelser (miljø- og geoteknik) <sup>1</sup>	kr.	25.000
Detailprojekt og udbud.	kr.	300.000
Tilsyn, byggeledelse, afleveringsforretning mv	kr.	100.000
<u>Uforudsigelige udgifter (ca. 15 %)</u>	<u>kr.</u>	<u>100.000</u>
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b>kr.</b>	<b>575.000</b>

**Anlægsudgifter i alt for nyt signalkryds** kr. 2.825.000

Der er tillagt ca. 15 % til uforudsigelige udgifter under entreprenør- og administrationsudgifterne.

### Eks. signalkryds, Arni Magnussons Gade/Kalvebod Brygge

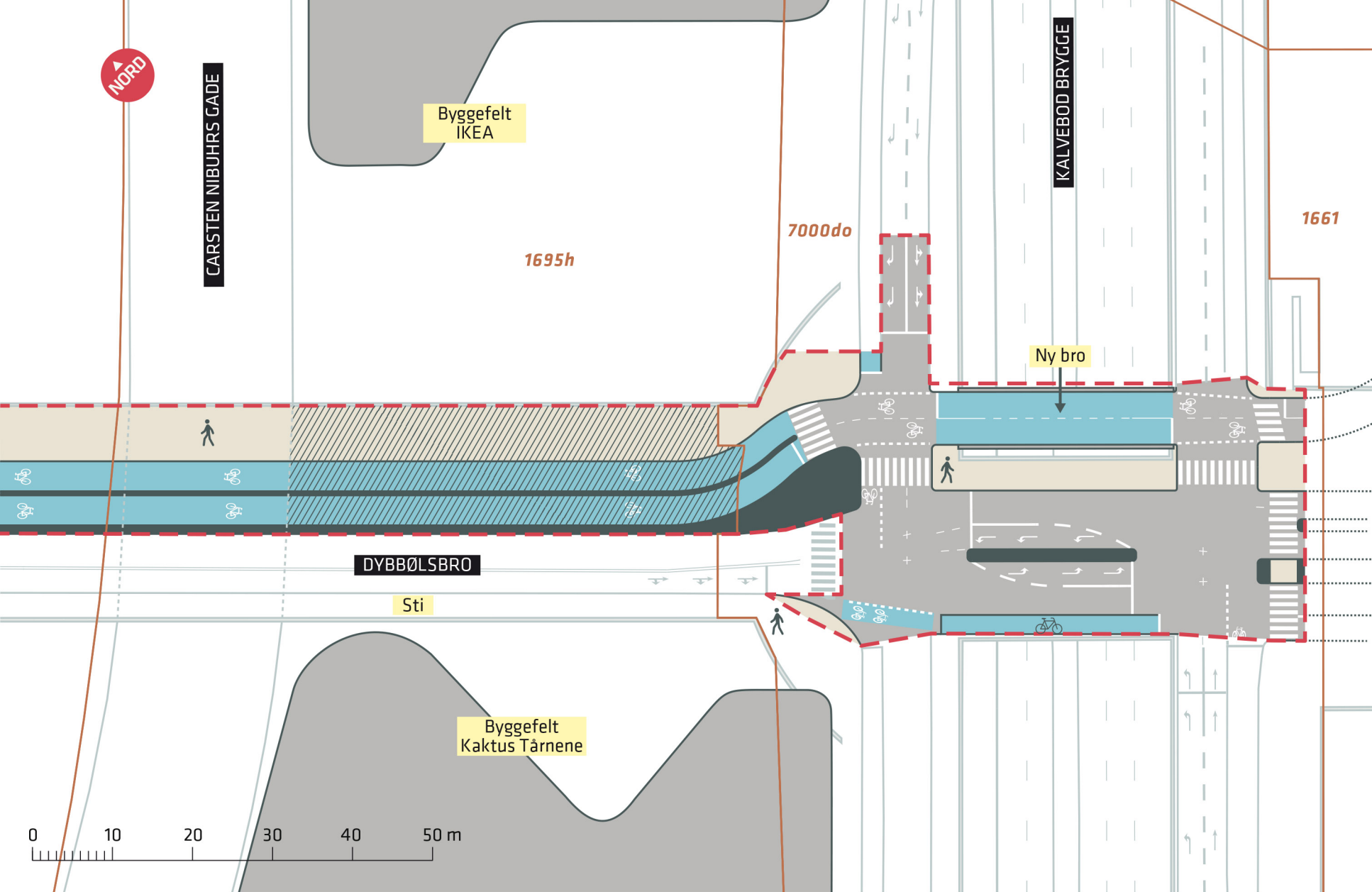
Omprogrammering af eksist. signalkryds	kr.	75.000
<u>Forlængelse af venstresvingsbane</u>	<u>kr.</u>	<u>750.000</u>
Delsum	kr.	825.000
<u>Uforudsigelige udgifter og tilsyn mv. (ca. 30 %)</u>	<u>kr.</u>	<u>250.000</u>
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>kr.</b>	<b>1.075.000</b>

<sup>1</sup> Arealet er V2 kortlagt, og vejarealet er områdeklassificeret med krav om analyser. En forklassificering af jorden og de geotekniske forhold anbefales inden færdiggørelse af udbudsmateriale og udbud.

## Samlet anlægsøkonomi

Nyt signalkryds, Arni Magnussons Gade/ Carsten Niebuhrs Gade	kr.	2.825.000
Eks. signalkryds, Arni Magnussons Gade/ Kalvebod Brygge	Kr.	1.075.000
<b>Samlet anlægsøkonomi ekskl. moms</b>	<b><u>kr.</u></b>	<b><u>3.900.000</u></b>

Dette anlægsoverslag er udarbejdet i 2016 og prisindeksering frem til 2017 vurderes maksimalt at indebære en vækst på 1% svarende til ca. 40.000 kr. ekskl. moms på det samlede beløb.



 Anlægsområde    
  Entreprisegrænse    
  Skel



02.11.2012

**BETINGET UDBYGNINGSAFTALE  
VEDRØRENDE KALVEBOD BRYGGE VEST**

mellem DSB Ejendomsudvikling A/S  
Kalvebod Brygge 32, 3. sal  
1560 København V  
CVR-nr. 31631238  
(herefter benævnt DSB EU)

og Københavns Kommune  
Rådhuset  
1599 København V  
(herefter benævnt KK)

samt Banedanmark  
Indkøb og Ejendom  
Amerika Plads 15  
2100 København Ø  
(herefter Banedanmark)

**Baggrund**

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan "Kalvebod Brygge Vest" og på baggrund af planlovens § 21 b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Forslaget til lokalplan omfatter arealet mellem Arni Magnussons Gade, Kalvebod Brygge, Otto Busses Vej og Carsten Niebuhrs Gades forlængelse mod syd.

DSB EU ejer arealet syd for Arni Magnussons Gade, (del af) matr.nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København. En parcel af arealet er beliggende i forslagets underområde I, der svarer til underområde IV i lokalplan nr. 403 "Rigsarkivet". Forslaget til lokalplan muliggør opførelse af 68.000 m<sup>2</sup> til serviceerhverv.

DSB EU har med henblik på at ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanen for det pågældende område opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I tidligere udkast til denne aftale var det forudsat, at DSB EU etablerede en midlertidig boldbane på det tilstødende areal (pt. del af matr. nr. 1695a), der tilhører Banedanmark. Det har imidlertid vist sig, at forholdene på det anviste Banedanmarkareal - med de afstandskrav der skal være til aktive spor og vej - ikke levner tilstrækkelig plads til etablering af en 11 mands boldbane. Aftalen er justeret som følge heraf.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

## § 1

### **Anlægget**

Anlægget består af en midlertidig boldbane med fornødent hegn (aht. beliggenheden i nærheden af sporarealet) og fornøden vejadgang, samt eventuelt belysning og afvanding.

Anlægget skal være offentligt tilgængeligt. Vejadgangen skal gøre det muligt for alle at komme til anlægget. (Der er ikke herved taget stilling til etablering af veje mv. til brug for DSB EU's projekt inden for lokalplanområdet.)

Som bilag B vedlægges en skitse, der i princippet viser placering af Anlægget.

Anlægsudgiften var i tidligere udkast til denne aftale estimeret til 5 mio. kr. inkl. moms (2012-priser)

Da det har vist sig vanskeligt at placere Anlægget (en midlertidig 11-mandsboldbane) på Banedanmarks areal ved lokalplanområdet, er parterne enige om, at DSB EU i stedet indbetaler det anførte beløb (5 mio. kr.) til KK til brug for etablering af en mindre boldbane. Parterne vil efterfølgende undersøge mulighederne for at etablere en mindre boldbane på Banedanmarks areal – under forudsætning af at Banedanmarks brug af arealet er ophørt senest med udgangen af juni 2013.

Såfremt det ikke er muligt eller hensigtsmæssigt at anlægge en mindre boldbane på arealet, vil KK i stedet anvende midlerne 5 mio. kr. til brug for et andet rekreativt anlæg i området, og KK giver skriftlig meddelelse herom til DSB EU og Banedanmark. I så fald finder aftalens § 3 ikke anvendelse.

KK bestemmer tidspunktet for anlæggelsen.

## § 2

### **Betaling**

DSB EU indbetaler beløbet 5 mio. kr. (2012-priser) til KK, når DSB EU har solgt halvdelen af byggeretten svarende til 34.000 etagemeter ud af i alt 68.000 etagemeter på (del af) matr.nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København.

DSB EU er forpligtet til at underrette KK, når de sælger dele af deres ejendom, herunder oplyse hvor stor en del af byggeretten der sælges.

## § 3

### **Aftale med Banedanmark om brug af arealet**

Banedanmark stiller det til Anlægget, herunder adgangsvejen, fornødne areal – som vist på bilag B - vederlagsfrit til rådighed for KK.

Banedanmark stiller arealet til rådighed for KK foreløbig til ultimo 2019.

Banedanmark er dog indforstået med, at brugsforholdet fortsætter, indtil Banedanmark måtte få brug for selv at anvende arealet.

Banedanmark giver KK meddelelse om, hvorvidt og om muligt hvor længe brugsforholdet vil kunne fortsætte.

Såfremt brugsforholdet fortsætter efter 2019, kan Banedanmark - medmindre andet aftales - når som helst opsige det med et halvt års varsel.

KK kan når som helst opsige brugsforholdet uden varsel.

Såfremt Banedanmark får brug for arealet inden ultimo 2019, kan Banedanmark opsige brugsforholdet med et halvt års varsel mod selv at afholde udgifter til fjernelse af Anlægget, opsætning af nyt hegn mv.

Ved brugsforholdets ophør i øvrigt, fjerner KK Anlægget og opsætter om fornødent og efter nærmere aftale med Banedanmark et passagehindrende panel-/stålmåttehegn ud for boldbanearealet.

#### **§ 4**

##### **Garantistillelse**

DSB EU er et datterselskab 100 % ejet af DSB, der er ejet af staten, hvorfor der ikke stilles garanti.

DSB hæfter på anfordringsvilkår for sine forpligtelser i henhold til denne udbygningsaftale.

#### **§ 5**

##### **Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

#### **§ 6**

##### **Betingelser**

Aftalen er fra KK's side betinget af endelig politisk vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Aftalen er fra DSB EU's side betinget af, at aftalen godkendes i DSB EU's direktion og bestyrelse.

Aftalen er fra Banedanmarks side betinget af, at aftalen godkendes i Banedanmarks direktion.

Aftalen er fra alle tre parter side betinget af, at aftalen vedtages i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede arealer.

#### **§ 7**

##### **Overdragelse af forpligtelser**

DSB EU kan ikke overdrage sine forpligtelser efter nærværende aftale.

#### **§ 8**

##### **Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget**

Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, ophæves nærværende aftale

mellem parterne.

Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om delvis ophævelse af planen, kan hver part kræve en genforhandling af aftalen, med henblik på, at parterne i videst mulig omfang opnår den retsstilling, som ville være gældende, såfremt lokalplanen fortsat havde været gældende i sin helhed. Fører genforhandlingen ikke til enighed inden for en periode af 6 måneder regnet fra en parts begæring om genforhandling, er en part alene berettiget til at træde tilbage fra den del af aftalen, som fortsat vil være væsentligt berørt af den delvise ophævelse af planen, efter at den anden parts genforhandlingstilbud er taget i betragtning.

Såfremt den delvise ophævelse af planen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for aftalen som helhed, kan en part dog træde tilbage fra aftalen i sin helhed.

## § 9

### Offentliggørelse

Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom. KK kan i øvrigt meddele aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

### BILAG:

Bilag A: Opfordring af 29.03.2012 fra DSB EU om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Skitse, der i princippet viser mulig placering af Anlægget.

København,

den

5/11-2012



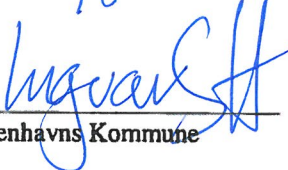
DSB Ejendomsudvikling A/S

Jacob Kjær  
Økonomidirektør

Steen Ø. Schmidt  
Adm. direktør

den

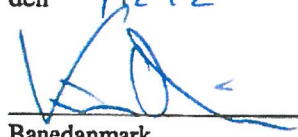
13/8-13



Københavns Kommune

den

10/12-12



Banedanmark

Kåre Stig Nielsen  
Sektionschef

## Liss Danchell

---

**Fra:** Louise Baastrup [baastrup@dsb.dk]  
**Sendt:** 29. marts 2012 13:18  
**Til:** Liss Danchell  
**Cc:** Morten Anker Bendtsen; Steen Ø Schmidt  
**Emne:** Kalvebod Brygge, udbygningsaftale

Hej Liss

DSB Ejendomsudvikling vil gerne opfordre Københavns Kommune til, at der indgås en udbygningsaftale i forbindelse med den kommende lokalplan "Kalvebod Brygge, Vest", der muliggør, at der kan opføres 68.000 etm<sup>2</sup> på DSB Ejendomsudviklings areal Område IV.

Med venlig hilsen

Louise Baastrup  
Projektleder, cand.jur.  
[baastrup@dsb.dk](mailto:baastrup@dsb.dk)  
tlf. 24 68 01 45

DSB Ejendomsudvikling A/S  
Kalvebod Brygge 32, 3. sal  
DK-1560 København V.  
Tlf. 24 68 09 99  
CVR-nr. 31631238  
[ejendomsudvikling@dsb.dk](mailto:ejendomsudvikling@dsb.dk)  
[www.dsbejendomsudvikling.dk](http://www.dsbejendomsudvikling.dk)



Bilag B

