

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

vedrørende Grønttorvsområdet

mellem Grønttorvet København A/S
Grønttorvet 5
2500 Valby
Cvr. Nr. 63347310
(herefter benævnt Grønttorvet)

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

Grønttorvet og KK benævnes også "Part"; samlet "Parterne".

Baggrund

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag "Grønttorvsområdet, tillæg 1" og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

I 2011 vedtog Borgerrepræsentationen en lokalplan for Grønttorvsområdet i Valby Syd, som bl.a. skaber rammerne for en omdannelse af erhvervsarealer til et blandet byområde med byggeret for op til 80.000 m² boliger og erhverv. De øvrige byggemuligheder er fastlagt i en rammelokalplan, hvor opførelse af nybyggeri forudsætter supplerende lokalplan.

Grønttorvet har nu ønsket en byggeretsgivende lokalplan "Grønttorvsområdet, tillæg 1" der arealmæssigt omfatter 220.000 m² og muliggør 270.000 m² etagemeter nybyggeri i området.

Lokalplanforslaget muliggør at Grønttorvet kan realisere deres projekt ("Byggeprojekt") på det tidligere Grønttorv, beliggende på matr.nr. 1556, 1991, 2063, 1300, 2062, 2063, 2076 og dele af 2119 Valby, København, til en tæt og attraktiv boligby.

Grønttorvet 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 udbygningsaftalen forpligter Grønttorvet sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af en stor grøn park på Grønttorvshallens areal samt medfinansiere kommende forbindelse på tværs af banen fra Grønttorvsområdet til F.L. Smidth-området.



Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1 Infrastruktur anlæg

§1. 1 - Anlæg 1

Grønttorvet forpligter sig til i forbindelse med Byggeprojektets gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Grønttorvsområdet, tillæg 1" at etablere følgende fysiske infrastruktur anlæg ("Anlæg 1") på matr.nr. 2062 Valby, København, der er beliggende inden for lokalplanområdet:

En grøn park ved Grønttorvshallens areal, der er et fællesanlæg i lokalplanen på ca. 19.000 m² i overensstemmelse med lokalplanen og vedlagte principdiagram, bilag B.

Parken ligger som områdets centrale by- og parkrum. Grønttorvshallens areal er bydelens grønne hjerte og skaber ramme for ophold og aktivitet for områdets beboere og besøgere. Grønttorvshallens areal skal udformes som et grønt urbant parkrum fyldt med fælleskabende aktiviteter. Et grønt rum med et postindustrielt og rå udtryk i form af bevarede dele af den gamle grønttorvhals konstruktioner. Et rum der inviterer til bevægelse i form af boldspil, leg, fitness og selvorganiserede idræt. Men også et rum med større uprogrammerede grønne flader til ophold og bevægelse. Derudover er det en række overdækkede rum, der kan danne ramme om legepladser, byttecentral, markedshal osv.

Parterne er enige om at inden påbegyndelsen af detailprojektet skal Grønttorvet for at sikre en god kvalitet af Anlæg 1 ved en særlig proces belyse anlæggets muligheder, herunder den endelige udformning og arkitektoniske bearbejdning. Dette skal ske ved en gennemførelse af parallelopdrag, eller ved udpegning af et team af rådgivere, som skal gennemgå en proces hvor problemstillingen belyses fra forskellige vinkler. Formulering af et ambitiøst konkurrenceprogram til parallelopdrag eller en opgavebeskrivelse til teamet af rådgivere, skal KK deltage i. KK skal godkende det endelige program og skitseprojektet. Alle udgifter forbundet med den særlige proces finansieres af Grønttorvet medmindre andet aftales og er ikke en del af det samlede anlægsbudget, der er vedlagt som bilag C.

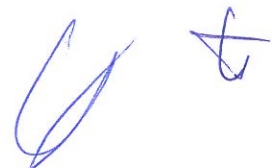
Grønttorvet forpligter sig ligeledes til forinden påbegyndelse af Anlæg 1 at nedrive eksisterende bebyggelse og konstruktionsdele, som ikke skal bevares ved Grønttorvshallen og byggemodne grunden, hvorpå anlægget skal etableres. Hverken byggemodnings-, oprensings- eller nedrivningsomkostningerne er en del af det samlede anlægsbudget, der er vedlagt som bilag C, men en yderligere udgift, som Grønttorvet afholder herudover.

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 Anlæg 1 skal et detailprojekt godkendes af KK.

Anlæg 1 udføres i god håndværksmæssig kvalitet, så de kan godkendes af KK og i overensstemmelse med god byggeskik og efter KKs anvisninger.

Anlæg 1 skal være offentligt tilgængeligt.



§ 1. 2. **Anlæg 2**

Grønttorvet forpligter sig med denne aftale endvidere til at bidrage med 10 mio. kr. (2014-priser) til forbindelse (bro eller tunnel) på tværs af banen fra Grønttorvsområdet fra matr. nr. 2355 Valby, København til matr. nr. 2055, Valby, København beliggende såvel inden for som uden for lokalplanområdet. Forbindelsen anlægges i min. 6 m bredde til fodgængere og cyklister.

Beløbet (10 mio. kr.) reguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmarks Statistiks Nettoprisindeks pr. 1. oktober 2014.

§ 1. 2.1. – **Betaling – Anlæg 2**

Grønttorvet indbetaler beløbet 10 mio. kr. (2014-priser) til KK, når KK har afsat midler i budgettet eller på anden måde har tilvejebragt restfinansiering til broen.

KK giver i den forbindelse skriftlig meddelelse herom til Grønttorvet.

Såfremt KK ikke har truffet beslutning om restfinansiering til etablering af forbindelsen senest ved udgangen af 2018, er Parterne enige om, at indgå en tillægsaftale til nærværende aftale, idet midlerne 10 mio. kr. i stedet skal anvendes til etablering af et offentligt tilgængeligt infrastrukturanlæg med henblik på forbedring af forholdene for cyklister og trafikanter.

§ 2

Tidsplan & etableringsfrist – Anlæg 1

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder aftaler Parterne en tidsplan for Anlæg 1.

Anlæg 1 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til 30 % af Byggeprojektet, medmindre andet aftales. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

§ 3

Dagbod – Anlæg 1

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

Dagboden beregnes som 2 promille pr. forsinket arbejdsdag af anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 6.

Dagbod ved overskridelse af etableringsfristen udelukker ikke erstatningskrav herudover efter dansk rets almindelige erstatningsregler.



§ 4 **Ejerskab til Anlæg 1**

Anlæg 1:

Grønttorvet ejer Anlæg nr. 1.

Når Anlæg nr. 1 er færdiganlagt i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger afholdes der en afleveringsforretning.

Grønttorvet sørger for at indkalde KK i sin egenskab af aftalepart til afleveringsforretningen med Grønttorvets entreprenør samt til eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. Grønttorvet har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved anlægget inkluderes i entreprenørens mangelsafhjælpning.

§ 5 **Krav – Anlæg 1**

Grønttorvet er forpligtet til at sikre, at Grønttorvets entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92, ABT 93 og ABR 89 over for Grønttorvet.

Grønttorvet er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæg 1 for Grønttorvet, 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.

§ 6 **Garantistillelse**

Anlæg nr. 1:

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

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med Grønttorvets forpligtelser i henhold til aftalen om etablering af Anlæg 1 er vedlagt som bilag C. Estimatet er ekskl. særlig proces samt byggemodnings- og nedskrivningsomkostninger, som ligeledes finansieres af Grønttorvet, men ikke er en del af selve anlægsomkostningerne til etablering af anlægget. Estimatet lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse, medmindre



estimatet på tidspunktet for indlevering af byggetilladelse ikke kan anses for retvisende af KK og Grønttorvet i fællesskab. I så fald udarbejder Grønttorvet nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen frigives når Anlægget er færdiganlagt og eventuelle mangler konstateret ved afleveringsforretningen er udbedret og udbedringen er godkendt af KK.

Såfremt Grønttorvet opdeler "Byggeprojektet" i veldefinerede etaper, der kan godkendes af KK, og som KK med udgangspunkt i vil kunne beskrive ved hvilken etapes start, det fulde garantibeløb skal være stillet, således at der kun stilles en mindre garanti ved den første anmodning om byggetilladelse, vil KK være indstillet på at indgå en skriftlig aftale herom mellem Parterne i henhold til udbygningsaftalen, jfr. denne paragrafs første afsnit. En sådan aftale skal indgås forud for indsendelse af den første **byggeansøgning**.

Anlæg nr. 2:

Senest 14 dage efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af lokalplan "Grønttorvsområdet", tillæg 1" er Grønttorvet forpligtet til at stille bankgaranti (anfordringsgaranti) for sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale – Anlæg 2 – på 10 mio. kr.

§ 7 Misligholdelse

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

§ 8 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 det tilhørende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede matrikler.

§ 9 Udbud

Grønttorvet er forpligtet til ved indgåelse af kontrakter med tredjemand om etablering af Anlæg 1 at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2004/17 og 2004/18 samt ved lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter (Tilbudsloven), i det omfang disse regler måtte finde anvendelse.

Grønttorvet forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af Grønttorvet'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.

§ 10

Overdragelse af forpligtelser

Grønttorvet 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 Grønttorvet, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold.

§ 11

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.



§ 12
Offentliggørelse

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

BILAG:

Bilag A: Opfordring af 4. december 2014 om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principdiagram.

Bilag C: Estimat over anlægsomkostninger til Anlæg 1.

København, den

25 / 8

- 2015

/

- 2015



Grønttorvet København A/S



Københavns Kommune



Fra: Brian Abildgaard [mailto:bn@nyvalby.dk]
Sendt: 5. december 2014 11:52
Til: Rikke Lethare Nielsen
Cc: Ole Horst; Ole Pedersen; Ingvar Sejr Hansen
Emne: Udbygningsaftale Ny Valby

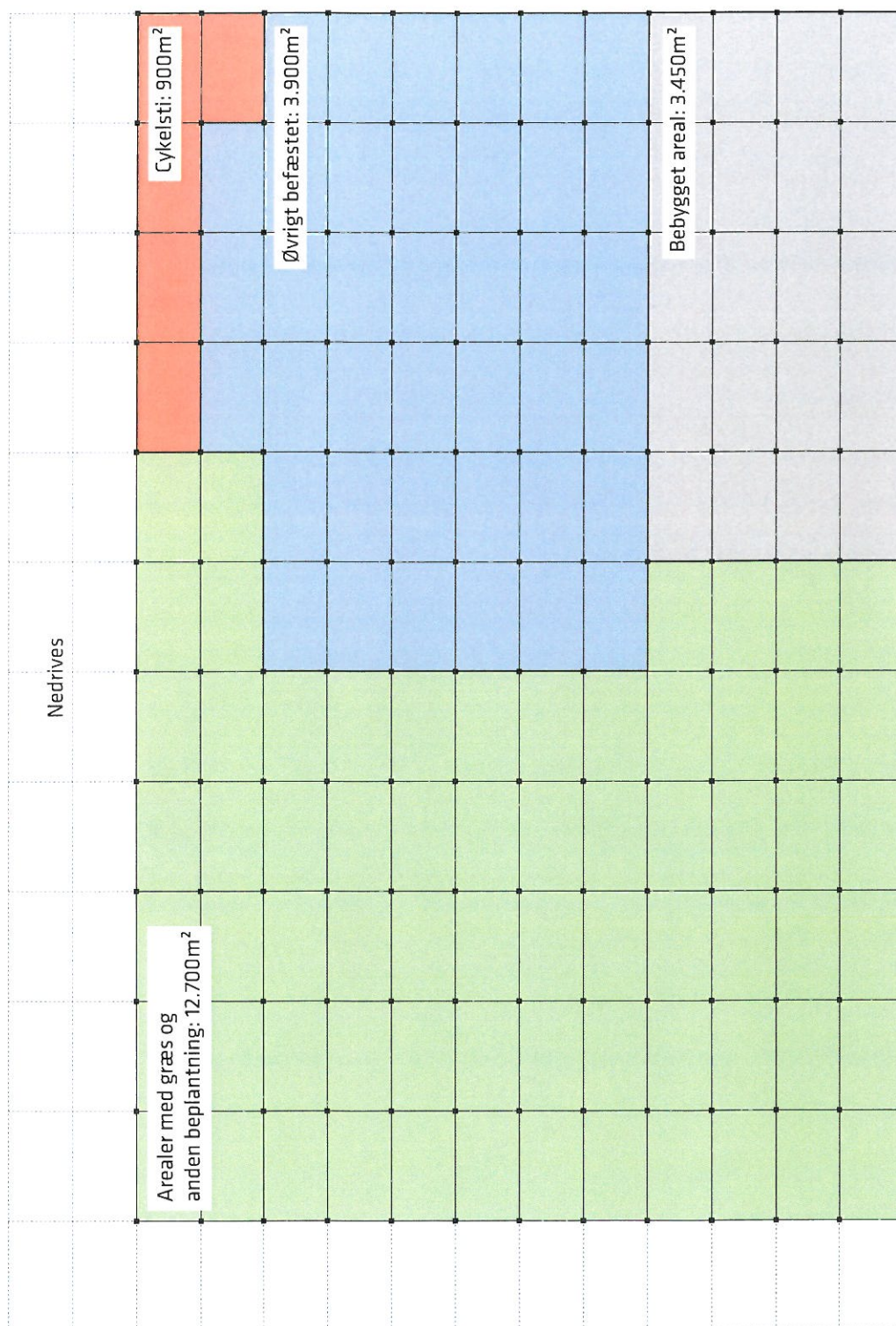
Kære Rikke

Vi vil gerne tiltræde og tilbyde udbygningsaftalen for lokalplanforslag for Ny Valby som aftalt og fremsendt d.d. af dig.

Formelt vil den blive forelagt bestyrelsen først kommende bestyrelsesmøde.

Venlig hilsen
Brian Abildgaard
Ny Valby

Bilag B



Principdiagram, der illustrerer fordelingen af den overordnede anvendelse af Grønttorvshallens areal.

Bilag C

BUDGETOVERSLAG			
ENTREPRENØRUDGIFTER			
Post	Betegnelse		I alt
01	JORDARBEJDER	kr.	2.562.500,00
02	AFVANDING	kr.	192.000,00
03	RODVENLIGE BÆRELAGE/PLANTEHULLER I BEFÆSTELSE	kr.	453.750,00
04	BROLÆGNING	kr.	390.400,00
05	KØREBANEAFMÆRKNING	kr.	18.000,00
06	AFMÆRKNINGSMATERIEL	kr.	6.000,00
07	INVENTAR	kr.	4.139.500,00
08	BEPLANTNING	kr.	3.969.500,00
09	DIVERSE ARBEJDER	kr.	4.381.200,00
10	BELYSNING	kr.	2.785.000,00
-	ENTREPRISESUM	kr.	18.897.850,00
-	UFORUDSEELIGE / TILLÆGSARBEJDER	20% kr.	3.779.570,00
ENTREPRENØRUDGIFTER I ALT EXCL. MOMS			<u>22.677.420,00 *</u>

* Budgettet er ekskl. udgifter til:

Arbejdsplads

Forberedende arbejder (rydning og nedrivning)

Opbrydning (af befæstelser)

Afgravning- og deponering af jord

Brønde og ledningsarbejder ifm. afvanding (det forudsættes at eksisterende afvanding genanvendes)

Befæstelser. Idet det forudsættes at eksisterende belægning bruges

Nedtagning af tag og vægge

GRØNTTORVET					Budget		
HP	PO	UP	Betegnelse	Enhed	Antal enheder	Enhedspris [kr.]	TOTAL
01			JORDARBEJDER				
01	01		JORD - INDBYGNING / LEVERING				
	01		Levering og indbygning af muldjord, t=30 cm	m ²	12.500	125,00	1.562.500,00
	02		Levering og indbygning af råjord, t=20 cm	m ²	12.500	45,00	562.500,00
01	02		GRÆSAREALER				
	01		Etablering af græs	m ²	12.500	15,00	187.500,00
	02		Pleje af græs i 1 år	stk	12.500	20,00	250.000,00
			I alt at overføre til side A				2.562.500
02			AFVANDING				
	01		Etablering af dræn	m	1.280	150,00	192.000
			I alt at overføre til side A				192.000
03			RODVENLIGE BÆRELAGE/PLANTEHULLER I BEFÆSTELSE				
	01		Plantehul og 16 m2 rodvenligt bærelag ved træer inkl. vandingsslange og fiberduge.	stk	35	12.000,00	420.000
	02		Plantehuller og rodvenligt bærelag v. mindre træer inkl. vandingsslange og fiberduge.	m ²	45	750,00	33.750
			I alt at overføre til side A				453.750
04			BROLÆGNING				
04	01		BETONFLISER				
	01		Flisebelægning inkl. bærelag og bundsikring.	m ²	400	850,00	340.000,00
04	02		BETONKANTSTEN				
	01		Betonkantsten, at levere og sætte i beton	m	120	420,00	50.400,00
			I alt at overføre til side A				390.400
05			KØREBANEAFMÆRKNING				
05	01		TERMOPLASTISK PLAN AFSTRIBNING, T = 3-5				
	01		10 cm brede kørebanelinier	m	610	25,00	15.250,00
	02		Pile, bogstaver og øvrige symboler, h = 2,5 m	stk	5	550,00	2.750,00
			I alt at overføre til side A				18.000
06			AFMÆRKNINGSMATERIEL				
06	01		Tavler og standere, at levere og opstille	stk.	4	1.500,00	6.000,00
			I alt at overføre til side A				6.000,00
07			INVENTAR				
07	01		INVENTAR				

GRØNTTORVET					Budget		
HP	PO	UP	Betegnelse	Enhed	Antal enheder	Enhedspris [kr.]	TOTAL
		01	Levering og opsætning af cykelpullerter	stk	60	1.800,00	108.000,00
		02	Levering og opsætning af papirkurve	stk	12	14.750,00	177.000,00
		03	Siddeplinte	stk	25	12.000,00	300.000,00
		04	Levering og opsætning af pullerter	stk	30	2.500,00	75.000,00
		05	Div. udstyr til sportsbaner (mål, net mv.)	sum	2	120.000,00	240.000,00
		06	Byttestation	sum	1	280.000,00	280.000,00
		07	Klatre/gynger	sum	1	350.000,00	350.000,00
		08	Gangbroer	sum	1	500.000,00	500.000,00
		09	Fælles væksthushus	sum	1	350.000,00	350.000,00
		10	Vandelement	sum	1	400.000,00	400.000,00
07	02		INVENTAR IFM. DAGINSTITUTIONER				
		01	Div. Legepladsudstyr Inst.	sum	2	300.000,00	600.000,00
		02	Hegn omkring daginstitutioner	m	490	1.550,00	759.500,00
			I alt at overføre til side A				4.139.500
08			BEPLANTNING				
		01	Levering og plantning af større træer inkl. stokke og opbinding, 30-35 mtk	stk	200	8.500,00	1.700.000,00
		02	Levering og plantning af mindre træer inkl. stokke og opbinding	stk	140	5.500,00	770.000,00
		03	Pleje af træer i 1 år	stk	340	250,00	85.000,00
		04	Saltbeskyttelse af træer i 1	stk	60	1.000,00	60.000,00
		05	Levering og plantning af større buske	stk	220	800,00	176.000,00
		06	Pleje af buske i 1 år	stk	220	75,00	16.500,00
		07	Levering og etablering af stauedeplantninger eller høje græsser	m ²	1.400	650,00	910.000,00
		08	Pleje af stauedeplantninger eller høje græsser i 1 år	stk	1.400	180,00	252.000,00
			I alt at overføre til side A				3.969.500
09			DIVERSE ARBEJDER				
09	01		GRUSBEFÆSTELSE				
		01	Grusbefæstelse, gangarealer, bærelag og bundsikring	m ²	620	285,00	176.700,00
09	02		FALDGUMMI				
		01	Falddgummi, farvet, levering og udlægning, inkl. Opbygning - Legeplads	m ²	400	2.250,00	900.000,00
		02	Falddgummi, farvet, levering og udlægning, inkl. Opbygning - Sportsplads	m ²	1.160	2.250,00	2.610.000,00
09	03		BANDER				
		01	L-elementer, beton, at levere og sætte på grus	m	190	2.550,00	484.500
09	04		STÅLKANTER				
		01	Stålkanter m. lav lysning	m	280	750,00	210.000
			I alt at overføre til side A				4.381.200
08			BELYSNING				
08	01		BELYSNING				

GRØNTTORVET					Budget		
HP	PO	UP	Betegnelse	Enhed	Antal enheder	Enhedspris [kr.]	TOTAL
		01	Levering og opstilling af mast ned 3 stk. projektører inkl. fundament	stk	18	36.500,00	657.000,00
		02	Levering og montering af projektører på eksisterende	stk	264	7.000,00	1.848.000,00
08	02		LEDNINGSARBEJDER				
		01	Ledningsarbejder	sum	1	280.000,00	280.000,00
			I alt at overføre til side A				2.785.000