BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

vedr. Asger Jorns Allé

1. Parterne

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1013 København K

(herefter "B&H")

og Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V

(herefter "KK")

(herefter samlet "Parterne" og hver for sig "Part").

indgår hermed udbygningsaftale om etablering af infrastrukturanlæg ved Asger Jorns Allé (herefter "Aftalen").

2. Baggrund

Parterne indgår Aftalen som følge af den forventede vedtagelse af forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd og planlovens § 21b om udbygningsaftaler om infrastrukturanlæg.

Lokalplanforslaget er tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1-4. Lokalplanforslagets område omfatter den sydlige del af lokalplanen. Området fremgår af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget muliggør blandt andet en øget andel af stueetager, som skal eller kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv, ændring af anvendelse fra erhverv til bolig mod dele af Ørestads Boulevard, udvidelse af byggefelt til skole og idrætshal samt en ændret indretning af byrummet ved Asger Jorns Allé (herefter "Projektet").

B&H har opfordret KK til at indgå Aftalen om indretning af byrum og opgradering og forskønnelse af Asger Jorns Allé med henblik på at opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i området, jf. bilag A.

I forbindelse med Borgerrepræsentationens godkendelse af tillæg 2 til lokalplan 398 Ørestad Syd den 28. januar 2016, indgik Parterne en partnerskabsaftale om udvikling af området i Ørestad Syd. Det fremgår af partnerskabsaftalen, at Parterne er enige om i fællesskab at arbejde for at gøre Asger Jorns Allé til en aktiv hovedgade, og at forskellige typer rekreative og kommercielle funktioner – udendørs såvel som indendørs – skal understøtte, at gaden bliver det naturlige og meget velbesøgte midtpunkt i Ørestad Syd.

Det fremgår også af partnerskabsaftalen, at Parterne er enige om, at Asger Jorns Allé skal være områdets aktive hovedgade med stor koncentration af rekreative faciliteter. Rekreative faciliteter forudsættes at bestå af en blanding af rekreative og sociale elementer i form af opholdspladser og kulturgenererende elementer, faciliteter tiltænkt børns leg samt ikke mindst faciliteter til aktiv, fysisk udfoldelse.

B&H står for etablering, herunder finansiering af disse faciliteter i sammenhæng med etablering af belægninger langs Asger Jorns Allé. Driften sker efter vejlovgivningens regler herom. Det fremgår ligeledes af partnerskabsaftalen, at placering og kvalitet af de rekreative faciliteter skal fastlægges på baggrund af en interessentanalyse samt en række workshops med aktører indenfor leg og idræt – foreninger, organisationer, forskere og Københavns Kommune. Københavns Kommune deltager i den endelige beslutningsproces.

Det indgår i partnerskabsaftalens vision for Asger Jorns Allé, at der etableres træbeplantning i det eksisterende vejareal som lægivende og visuelt element.

B&H har efterfølgende i stedet gennemført en række nye interviews og workshops med lokale beboere om indretningen af Asger Jorns Allé og præsenteret projektet for lokaludvalget i august 2024. Blandt de lokale beboere har der været et ønske om, at indretningen i højere grad skal have fokus på sammenhæng mellem byrummene og stueetagerne, cafemiljøer samt beplantning og ophold, end på aktiv, fysisk udfoldelse, som forudsat i partnerskabsaftalen. Det understøttes samtidig af etableringen af Ørestad Idrætspark i nærheden af Asger Jorns Allé bag Vestamager metrostation. Idrætsparken indeholder netop de aktive faciliteter der er forudsat i partnerskabsaftalen.

Parterne er derfor enige om, at Asger Jorns Allé i højere grad skal indrettes med fokus på byrum med bede og træer, opholdsmuligheder og cafemiljøer som efterspurgt af de lokale beboere. B&H har med udgangspunkt i ønskerne fra de lokale beboere fået udarbejdet et skitseprojekt for byrummet og vejarealet.

Skitseprojektet omhandler en forbedring af belægninger, store grønne bede med tæt beplantning og træer, opholdsmuligheder og områder til udeservering i byrummet langs bebyggelse langs Asger Jorns Allé samt opgradering og forskønnelse af Asger Jorns Allé med fortov og grønne bede.

Skitseprojektet for byrummet er også muliggjort i forslag til tillæg 5 til lokalplan 398 Ørestad Syd. Byrummet vil blive etableret i tilknytning til opførelsen til ny bebyggelse.

Asger Jorns Allé er i dag ejet af B&H, men overdraget til KK's drift og vedligeholdelse som forudsat i partnerskabsaftalen.

Med Aftalen får KK adkomst til et mindre areal end forudsat i partnerskabsaftalen, idet alene vejarealet inkl. fortov og cykelsti og grønne bede mellem disse samt beplantning i midterrabatten, fremover skal ejes af KK.

En del af Asger Jorns Allé, som KK i dag drifter og vedligeholder, skal således overdrages til B&H snarest med henblik på etablering. B&H overdrager efterfølgende arealet (som en del af byrummet) til grundejerforeningen, som fremover vil stå for drift og vedligeholdelse efter vejlovgivningens regler herom. KK er, som ejer af vejarealet, ansvarlig for drift og vedligeholdelse af vejarealet. Det areal, som i dag er overdraget til KK, men som B&H efter etablering overdrager til grundejerforeningen fremgår af bilag B med blå skravering.

B&H forestår den matrikulære berigtigelse, herunder vejarealets udskillelse til offentlig vej samt byrummets udlæg til privat fællesvej.

Med Aftalen forpligter B&H sig til at etablere de i afsnit 3 nærmere beskrevne infrastrukturanlæg (byrum og vejareal).

Når infrastrukturanlæggene er etableret, anses partnerskabsaftalens krav til Asger Jorns Allé for opfyldt. Hvis KK, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, på et senere tidspunkt måtte vurdere, at der trafikreguleringsmæssigt er behov for signalregulering af krydset Asger Jorns Allé/Richard Mortensens Vej etableres denne signalregulering af B&H.

3. Infrastrukturanlæg

B&H forpligter sig til at etablere følgende infrastrukturanlæg (sammen benævnt "Anlæggene") i tilknytning til Projektet:

Anlæg 1 – Opgradering og forskønnelse af Asger Jorns Allé ("Vejarealet" eller "Anlæg 1")
Vejarealet omfatter en del af matr.nr. 996 Sundby Overdrev, København (Asger Jorns Allé fra Ørestads Boulevard til Else Alfelts Vej), vist med rød skravering på skitseforslag vedlagt som bilag C.

Den nordlige side af det eksisterende vejanlæg udbygges med et 2,5 m bredt fortov samt grønne bede nord for den eksisterende cykelsti, som vist på bilag C. Midterrabatten i vejen begrønnes 3 steder med urter, buske eller træer med en maksimal højde på 6 m under hensyn til eksisterende forsyningsledninger i jorden og efter aftale med HOFOR. Der plantes minimum 14 træer i alt.

Anlæg 2 – Etablering af byrum langs Asger Jorns Allé ("Byrummet" eller "Anlæg 2")
Byrummets omfang er vist med blå skravering på skitseforslag vedlagt som bilag C. Byrummet etableres med grønne bede med beplantning og træer, fast belægning, opholdsmuligheder og mulighed for udeservering, som vist på bilag C i en kvalitet svarende til kvaliteten i øvrige byrum i Ørestad. Der plantes mindst 48 træer i alt. Den del af Byrummet, som er beliggende mellem Else Alfelts Vej og Richard Mortensens Vej er endnu ikke projekteret, men vil blive anlagt i en kvalitet svarende til den øvrige del af Byrummet.

B&H skal tilrettelægge arbejdet og udføre det efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af relevante myndigheder.

Detailprojekter
Inden B&H påbegynder etablering af Anlæggene skal KK godkende detailprojekter for hhv. Anlæg 1 og Anlæg 2 fra B&H. B&H vedlægger en tidsplan til ansøgningen.

B&H skal sikre, at Anlæggene bliver udført i god håndværksmæssig kvalitet i overensstemmelse med god byggeskik og efter KK's anvisninger, så Anlæggene kan godkendes af KK.

4. Etableringsfrist

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

B&H skal sikre, at den del af Anlæggene, der ligger øst for Richard Mortensens Vej, og begrønning af hele midterrabatten er etableret senest et år efter, at KK meddeler ibrugtagningstilladelse til bebyggelse på matr.nr. 1043 Sundby Overdrev, København, medmindre Parterne aftaler andet. Den del af Anlæggene, der ligger vest for Richard Mortensens Vej skal være etableret

senest et år efter, at KK meddeler ibrugtagningstilladelse til ny bebyggelse på matr.nr. 958 Sundby Overdrev, København, medmindre Parterne aftaler andet.

Hvis byggetilladelse til dele af Anlæggene ikke foreligger samtidig med ibrugtagningstilladelsen for bebyggelse ud for pågældende del af Anlæggene, er B&H berettiget til at udskyde etableringen af den del af Anlæggene med det antal måneder som byggetilladelsen måtte blive forsinket med fra tidspunktet fra ibrugtagningstilladelsen for bebyggelsen.

5. Overdragelse af Anlæggene

Anlæg 1 – Vejarealet

B&H skal afholde en førgennemgang med sin entreprenør, jf. AB 18/AB Forenklet. B&H skal i rimelig tid inden førgennemgangen invitere KK til at deltage. KK kan vælge at deltage i førgennemgangen, hvis KK finder det relevant.

B&H skal afholde afleveringsforretning med sin entreprenør i henhold til AB18/AB Forenklet, hvor entreprenøren afleverer Anlæg 1 til B&H. B&H skal i rimelig tid inden invitere KK til at deltage i afleveringsforretningen mellem B&H og entreprenøren. B&H har pligt til at sikre, at entreprenøren medtager KK's eventuelle konstaterede mangler ved Anlæg 1 ved afleveringsforretningen ved sin mangelafhjælpning.

Når Anlæg 1 er færdiganlagt af B&H i overensstemmelse med Aftalen og de nærmere krav i lokalplanen, samtlige nødvendige myndighedstilladelser foreligger samt eventuelle mangler konstateret ved afleveringsforretningen er udbedret og godkendt af Parterne, overdrager B&H vederlagsfrit Anlæg 1 til KK. B&H udarbejder en overdragelsesprotokol, som Parterne godkender og underskriver.

B&H forestår, uanset ovenstående overdragelse af Anlæg 1 til KK også 1-års eftersyn, jf. AB18/AB Forenklet. B&H skal sikre, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler konstateret ved disse.

KK deltager i afleveringsforretning og 1 års eftersyn samt eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler. Når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, nedskriver/frigiver B&H garantien overfor entreprenørens garantistiller, jf. AB18/AB Forenklet. Garantien overdrages herefter til KK, jf. afsnit 6 nedenfor.

I perioden fra KK's overtagelse af Anlæg 1 og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, hæfter B&H

stadig overfor KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlæg 1, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

Efter KK's overtagelse af Anlæg 1 sker drift og vedligehold efter vejlovgivningens regler. KK drifter og vedligeholder allerede i dag Asger Jorns Allé.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

B&H forestår den matrikulære berigtigelse af Vejarealets udskillelse til offentlig vej.

Anlæg 2 – Byrummet
KK overtager ikke Anlæg 2, der bliver en privat fællesvej, og overdrages til grundejerforeningen.

Når Anlæg 2 er færdiganlagt i overensstemmelse med Aftalen samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige nødvendige myndighedstilladelser foreligger, indkalder B&H entreprenøren til afleveringsforretning.

B&H skal, i rimelig tid inden afholdelse heraf, indkalde KK og grundejerforeningen til afleveringsforretningen med B&Hs entreprenør samt til eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler.

Efterfølgende drift og vedligehold sker efter lov om private fællesveje.

6. Overdragelse af aftaler og garantier

B&H skal sikre, at B&H' entreprenører stiller garanti i henhold til AB18/AB Forenklet/ABT18. B&H skal sikre, at KK kan indtræde i garantierne og de bagvedliggende aftaler efter afholdelse af 1 års eftersyn, når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK. B&H skal af egen drift sende garantien samt dokumentation for overdragelse heraf til KK umiddelbart efter afholdelse af 1-års eftersyn.

KK har ret til at indtræde i B&H' rådgiveraftaler.

7. Garantistillelse

Da B&H er ejet af KK og staten, stiller B&H ingen garanti for sine forpligtelser.

8. Betingelser

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

Aftalen er fra begge Parters side betinget af, at Aftalen godkendes i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag uden væsentlige ændringer af betydning for Aftalen.

9. Overdragelse af denne aftale

B&H kan alene med KK´s accept overdrage sine forpligtelser efter denne aftale. KK kan alene afvise at meddele accept, hvis dette er begrundet i relevante forhold af juridisk, økonomisk eller lignende karakter. KK kan begære de oplysninger og den dokumentation fra B&H, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold.

KK kan ikke afvise accept af overdragelse af aftalen, hvis erhververen af B&Hs forpligtelser fremlægger et estimat over anlægsomkostningerne, inkl. bygherreomkostninger, for forpligtelserne i henhold til denne aftale og stiller sikkerhed for beløbet i form af en bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab overfor KK.

10. Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget

Hvis den til denne aftale knyttede endeligt godkendte lokalplan bliver påklaget, og klageinstansen træffer afgørelse om ophævelse af planen, ophæves Aftalen mellem Parterne uden videre og uden at nogen af Parterne kan rette krav mod hinanden i den anledning. Det samme gælder, hvis klageinstansens afgørelse efterfølgende indbringes for domstolene, og domstolene ophæver klageinstansens afgørelse.

Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse eller afsiger dom om delvis ophævelse af lokalplanen, kan begge parter kræve en genforhandling af Aftalen, med henblik på, at Parterne i videst muligt omfang opnår den retsstilling, som ville være gældende, hvis lokalplanen fortsat havde været gældende i sin helhed.

Hvis den delvise ophævelse af lokalplanen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for Aftalen som helhed, kan begge parter træde tilbage fra Aftalen i sin helhed.

11. Offentliggørelse

Aftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

Der kan meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

BILAG:

Bilag A: Opfordring af 8. juli 2025 fra B&H om indgåelse af udbygningsaftale for Asger Jorns Allé med KK.

Bilag B: Principskitse dateret januar 2026, som viser areal som overdrages/overgår til B&H og efterfølgende til grundejerforeningen.

Bilag C: Principskitse dateret januar 2026 som viser indretning af byrum og vejareal på Asger Jorns Allé med markering af entreprisegrænse.

København, den	København, den
/ 2026	/ 2026
_____	_____
By & Havn	Københavns Kommune

Merete Andersen

Fra: Marc Jørgensen <MJJ@byoghavn.dk>
Sendt: 8. juli 2025 15:48
Til: Merete Andersen
Cc: Jane Hegner Mortensen; Dodo Desirée Hugo; Rita Justesen; Tue Rex; Søren Andersen; Simon Tornby
Emne: [EKSTERN] VS: Udbygningsaftale for Asger Jorns Allé - Ørestad Syd Tillæg 5

Kære Merete.

I forbindelse med planprocessen for Ørestad Syd Tillæg 5 vedr. konvertering Ørestad Boulevard og stueetager og byrum på Asger Jorns Allé, skal jeg på vegne af By & Havn anmode om, at ØKF igangsætter en proces for en udbygningsaftale for "Asger Jorns Allé", som handler om anlæg og overdragelse af dele af byrummene i Asger Jorns Allé.

Med venlig hilsen / Best regards

Marc Jørgensen
Projektleder
Planlægning & Byrum
MJJ@byoghavn.dk

Direkte: +45 3376 9905
Mobil: +45 2036 5186

By & Havn
Nordre Toldbod 7
DK-1259 København K

www.byoghavn.dk
Tlf: +45 3376 9800
CVR: 30823702
EAN: 5798009800107

SENESTE NYHEDER

By & Havns behandling af oplysninger
By & Havn ønsker størst mulig åbenhed i selskabets behandling af sager.
By & Havn er omfattet reglerne om aktindsigt i offentlighedsloven, og det er kun oplysninger omfattet af undtagelsesbestemmelserne i loven, som kan undtages for en aktindsigt.
By & Havn behandler persondata for borgere, kunder, ansøgere osv. Vi lægger vægt på en tryg behandling af persondata, og du kan altid bede om indsigt i de personoplysninger, som omhandler dig.
På vores hjemmeside kan du læse mere om vores behandling af personoplysninger – www.byoghavn.dk/persondata

By & Havns behandling af oplysninger
By & Havn ønsker størst mulig åbenhed i selskabets behandling af sager.
By & Havn er omfattet reglerne om aktindsigt i offentlighedsloven, og det er kun oplysninger omfattet af undtagelsesbestemmelserne i loven, som kan undtages for en aktindsigt.
By & Havn behandler persondata for borgere, kunder, ansøgere osv. Vi lægger vægt på en tryg behandling af persondata, og du kan altid bede om indsigt i de personoplysninger, som omhandler dig.
På vores hjemmeside kan du læse mere om vores behandling af personoplysninger – www.byoghavn.dk/persondata