

Aftale om park ved Marmormolen og kvalitetstiltag på Langelinie

- mellem HARBOUR P/S
 c/o ATP Ejendomme A/S
 Gothersgade 49
 1123 København K
 Cvr. Nr. 34 09 09 63
 (herefter benævnt HARBOUR)
- og Københavns Kommune
 Rådhuset
 1599 København V
 Cvr. Nr. 64 94 22 12
 (herefter benævnt KK)
- Og Udviklingselskabet By & Havn I/S
 Nordre Toldbod 7
 1259 København K
 Cvr. Nr. 30 82 37 02
 (herefter benævnt B&H)

HARBOUR, B&H og KK benævnes samlet ”Parterne”.

Baggrund

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplan ”tillæg 1 til Marmormolen II”

HARBOUR har anmodet om, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for et område på spidsen af Marmormolen og Langelinie. Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 440 ”Marmormolen II” og muliggør en realisering af LM-tårnene. HARBOUR har dog bl.a. ønsket, at højbroen ikke, som forudsat i lokalplan nr. 440 ”Marmormolen II”, bliver en offentlig tilgængelig gang- og cykelbro med krydsningsmulighed, men privat. En ændring heraf kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan for LM-tårnene.

Lokalplan ”tillæg 1 til Marmormolen” vil medføre, at HARBOUR kan realisere deres byggeprojekt LM-tårnene på matr.nr. 1d og 1e Frihavnskvarteret, København og 960b Østervold Kvarter, København uden krav om en offentlig tilgængelig gang- og cykelbro i mellem de to tårne.

I stedet for den offentlige forbindelse via broen mellem højhusene foreslog HARBOUR at etablere en oplukkelig lavbro over Søndre Frihavn. Borgerrepræsentationen afviste på møde den 26. maj 2016 at udarbejde en lokalplan for broen, hvorfor det udgik af det oprindelige

aftaleudkast. I det tidligere aftaleudkast var HARBOUR og KK enige om, at såfremt Borgerrepræsentationen ikke ønskede en bro over Søndre Frihavn, ville parterne i stedet indgå aftale om, at HARBOUR bidrager med 15 mio. kr. (2016-priser) til andre anlæg på Marmormolen eller Langelinie.

HARBOUR har på den baggrund ønsket at gøre den kommende park på Marmormolen, beliggende på arealer p.t. tilhørende B&H, til en helt speciel oplevelse for borgerne, ved at give den et yderligere kvalitetsløft end angivet i lokalplanen.

HARBOUR og B&H har i den forbindelse indgået aftale om, at HARBOUR overtager B&Hs forpligtelser til at etablere en "basis bypark" på spidsen af Marmormolen i overensstemmelse med og som angivet i Lokalplan Marmormolen II, herunder i "Guidelines Marmormolen Marts 2009, samt Lokalplantillæg I til Marmormolen II. "Basis byparken" er ikke en del af nærværende aftale.

HARBOUR har endvidere ønsket at bidrage med et beløb til kvalitetstiltag på Langelinie ud over Lokalplanens bestemmelser.

I nærværende frivillige aftale forpligter HARBOUR sig til at etablere nærmere beskrevne anlæg bestående af et kvalitetsløft af parken på Marmormolen.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1 **Anlæg**

§ 1.1. - Anlæg 1

HARBOUR forpligter sig til i forbindelse med byggeprojektets (Gate M) gennemførelse på matr.nr. 1e Frihavnskvarteret, København, iht. bestemmelserne i lokalplan "tillæg 1 til Marmormolen II" at etablere og finansiere et yderligere kvalitetsløft af park på Marmormolen på matr. nr. matr.nr. 1g Frihavnskvarteret, København (undtaget Lodseriet) samt umatrikulerede arealer beliggende inden for lokalplanområdet – alle arealer beliggende nordøst for matr.nr. 1g Frihavnskvarteret (molespidsen):

Et kvalitetsløft af grøn park på Marmormolen ud over lokalplanens allerede fastsatte bestemmelser (Anlægget). Parken er i lokalplanen udlagt som offentlig tilgængelig havnepark og er på ca. 4.600 m². Formålet med området er, at parken dels skal fungere som friareal for bebyggelse på Marmormolen dels skal fungere som et nyt attraktivt udflugtsmål for byens borgere med fokus på nærheden til vandet og udsigten til Øresund.

For at sikre en god kvalitet af Anlægget er Parterne enige om, at HARBOUR inden påbegyndelsen af detailprojektet ved en særlig proces belyser 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 gennemføre en proces, hvor problemstillingen belyses fra forskellige vinkler. KK skal deltage i formulering af et ambitiøst konkurrenceprogram til parallelopdrag eller en opgavebeskrivelse til teamet af rådgivere. KK skal godkende det endelige program og skitseprojekt. Alle udgifter forbundet med

den særlige proces finansieres af HARBOUR og indgår som en del af det samlede anlægsbudget på 11,5 mio. kr. (2016-priser) jf. § 1.1.1.

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 Anlægget skal et detailprojekt godkendes af KK.

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

Anlægget skal være offentligt tilgængeligt.

§ 1.1.1. - Økonomiske ramme for Anlæg 1

Parterne er enige om at HARBOUR bidrager og etablerer kvalitetstiltag af parken på Marmormolen for et beløb på 11,5 mio.kr. (2016-priser). Beløbet 11,5 mio. kr. indeksreguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmarks Statistiks Nettoprisindeks pr. 1. oktober 2016.

§ 1.2. Anlæg nr. 2.

HARBOUR forpligter sig til i forbindelse med byggeprojektets (Gate L) gennemførelse på matr.nr. 960b Østervold Kvarter, København, iht. bestemmelserne i lokalplan ”tillæg 1 til Marmormolen II” at etablere og finansiere et yderligere kvalitetstiltag på Langelinie på matr. nr. 960b Østervold Kvarter, København, beliggende inden for lokalplanområdet:

Det endelige anlæg, der er beliggende på HARBOURS areal, skal aftales nærmere mellem HARBOUR og KK inden påbegyndelsen af byggeprojektet (Gate L) på matr.nr. 960b Østervold Kvarter, København.

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 Anlægget skal et detailprojekt godkendes af KK.

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

Anlægget skal være offentligt tilgængeligt.

1. 2. 1 - Økonomiske ramme for Anlæg 2

Parterne er enige om at HARBOUR bidrager og etablerer kvalitetstiltag af spidsen af Langelinje Allé og overgangen til forpladsen på Langelinie Kaj for et beløb på 3,5 mio.kr. (2016-priser). Beløbet 3,5 mio. kr. indeksreguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmarks Statistiks Nettoprisindeks pr. 1. oktober 2016.

§ 2 Tidsplan & etableringsfrist

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

Anlæg 1 skal være etableret senest 15 måneder efter meddelelse om ibrugtagningstilladelse til byggeprojektet (Gate M) på matr. nr. 1e Frihavnskvarteret, København eller dele heraf, medmindre andet skriftligt aftales mellem Parterne. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

Anlæg 2 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til byggeprojektet (Gate L) på matr.nr. 960b Østervold Kvarter, København eller dele heraf, medmindre andet skriftligt aftales mellem Parterne. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

§ 3 Dagbod

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

Dagboden beregnes som 1 promille pr. forsinket arbejdsdag af det beløb, der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 6.

§ 4 Aflevering af Anlæggene samt krav

HARBOUR sørger for at indkalde KK i sin egenskab af aftalepart til de respektive afleveringsforretninger med HARBOURs entreprenør samt til eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. HARBOUR har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæggene inkluderes i entreprenørens mangelfhjælpning.

Efterfølgende drift og vedligehold påhviler HARBOUR. HARBOURs forpligtelser til drift og vedligehold kan overdrages til en grundejerforening i området.

§ 5 Krav

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

HARBOUR er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for HARBOUR, 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**

§ 6.1. Anlæg 1

Beløb 11,5 mio. kr. (2016-pris) plus indeksregulering lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse.

HARBOUR stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til byggeprojektet (Gate M) på matr. nr. 1e Frihavnskvarteret, København eller dele heraf, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale.

Sikkerhedsstillelsen stilles i form af:

Bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

eller

Obligationsdepot (på anfordringsvilkår), der etableres i anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab, indeholdende stats- og eller sikre realkreditobligationer; Det er et krav, at obligationsdepotet skal opgjort på daglig basis udgøre minimum 105 pct. af sikkerhedens størrelse – opgørelsen fortages af pengeinstituttet og en negativ afvigelse rapporteres straks og direkte til KK af pengeinstituttet.

eller

Tinglyst pantebrev (på anfordringsvilkår) med sikkerhed i fast ejendom beliggende i Danmark, herunder f.eks. ejendommen matr.nr. 1e Frihavnskvarteret København og/eller ejendommen 960b Østervold Kvarter, København med prioritetsstilling inden for maksimalt 50 pct. af den offentlige ejendomsvurdering; misligholdelse med betaling af pantebrevsgælden giver KK umiddelbart ret til at begære ejendommen på tvangsauktion.

HARBOUR har med et varsel over for KK på 3 måneder til et kvartals udgang ret til at skifte sikkerhedsstillelsestype blandt de overfor nævnte 3 sikkerhedsstillelsetyper – dog højst i form af et typeskift pr. kalender år.

Garantistillelsen frigives, når Anlægget er færdiganlagt og afhjælpning af eventuelle mangler er godkendt af KK.

§ 6.1. Anlæg 2

Beløb 3,5 mio. kr. (2016-pris) plus indeksregulering lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse.

HARBOUR stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til byggeprojektet (Gate L) på matr. nr. 960b Østervold Kvarter, København eller dele heraf, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale.

Sikkerhedsstillelsen stilles i form af:

Bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

eller

Obligationsdepot (på anfordringsvilkår), der etableres i anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab, indeholdende stats- og eller sikre realkreditobligationer; Det er et krav at obligationsdepotet skal opgjort på daglig basis udgøre minimum 105 pct. af sikkerhedens størrelse – opgørelsen fortages af pengeinstituttet og en negativ afvigelse rapporteres straks og direkte til KK af pengeinstituttet.

eller

Tinglyst pantebrev (på anfordringsvilkår) med sikkerhed i fast ejendom beliggende i Danmark, herunder f.eks. ejendommen matr.nr. 1e Frihavnskvarteret København og/eller ejendommen 960b Østervold Kvarter, København med prioritetsstilling inden for maksimalt 50 pct. af den offentlige ejendomsvurdering; misligholdelse med betaling af pantebrevsgælden giver KK umiddelbart ret til at begære ejendommen på tvangsauktion.

HARBOUR har med et varsel over for KK på 3 måneder til et kvartals udgang ret til at skifte sikkerhedsstillelsestype blandt de overfor nævnte 3 sikkerhedsstillelsetyper – dog højst i form af et typeskift pr. kalender år.

Garantistillelsen frigives, når Anlægget er færdiganlagt og afhjælpning af eventuelle mangler er godkendt af KK.

§ 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 Parters side betinget af, at aftalen vedtages i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af tillæg 1 til lokalplan Marmormolen II uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede matrikler.

§ 9 Udbud

Parterne er enige om, at HARBOUR ikke er omfattet af tilbudsloven eller Udbudsdirektivet og har vurderet, at tilbudsloven ikke finder anvendelse og at værdien af bygge- og anlægsarbejderne på 15 mio. kr. ikke overstiger tærskelværdien for EU-udbud.

§ 10 Overdragelse af forpligtelser

HARBOUR 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 HARBOUR, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold. Forud for KKs godkendelse skal erhververen stille den i § 6 anførte garanti, uanset om der er indleveret ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet.

§ 11 Klage/søgsmål vedrørende lokalplan ” tillæg nr. 1 til Marmormolen II”

Påklages den endeligt vedtagne plan, 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.

§ 12
Tvister

Enhver tvist mellem Parterne, som udspringer af denne aftale, skal, såfremt den ikke kan løses ved forhandling, afgøres ved voldgift ved en voldgiftsret nedsat af det Danske Voldgiftsinstitut i henhold til instituttets regler.

København, den

/ - 2016

/ - 2016

HARBOUR P/S

Københavns Kommune

/ - 2016

Udviklingselskabet By & Havn I/S,
som ejer af parkarealet på Marmormolen