

20.12.2016

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE
vedrørende Amager Strandvej og krydset ved Prags Boulevard

Mellem Grundejerne:

De Forenede Ejendomsselskaber A/S
Vestagervej 5
2100 København Ø
Cvr. Nr. 37511455

K/S GG 12
Østergade 1, 2
1100 København K
Cvr. Nr. 36898194

DMC Ejendomme ApS
Amager Strandvej 50
2300 København S
Cvr. Nr. 38117173

EJENDOMSSELSKABET VED AMAGERBANEN 31 ApS
Amager Strandvej 50
2300 København S
Cvr. Nr. 28656408

Ved Amagerbanen 29 ApS
c/o Stillads ApS
Amager Strandvej 18
2300 København S
Cvr. Nr. 29510946

TALPILOT ApS
Prinsessegade 18, kl.
1422 København K
Cvr. Nr. 67156412

JN Ejendomsselskab ApS
Ved Amagerbanen 27
2300 København S
Cvr. Nr. 26893178

Jakob Lee Jensen
Skt. Annæ Gade 36, 2.
1416 København K

20.12.2016

K/S Ved Amagerbanen 17-23
Hollufgårds Allé 12
Neder Holluf
5220 Odense SØ
Cvr. Nr. 37165964

Amager Strandvej 20 ApS
Hollufgårds Allé 12
Neder Holluf
5220 Odense SØ
Cvr. Nr. 37153052

Herefter samlet benævnt ”Grundejerne”

og

Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V
(herefter benævnt KK)

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

Baggrund

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplan ”Ved Amagerbanen Syd” og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanområdet er beliggende på Nordøstamager og Lokalplanen ”Ved Amagerbanen Syd” afgrænses mod øst af Amager Strandvej, mod syd af den grønne sti i forlængelse af Lergravsvej, mod vest af Ved Amagerbanen og mod nord af erhvervsgrundene omkring Yderlandsvej. Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at udvikle lokalplanområdet til et funktionelt blandet bykvarter med udgangspunkt i områdets egenart, hvad angår bebyggelsesstruktur og beplantning.

Lokalplanen muliggør at grundejerne planmæssigt kan realisere deres byggeprojekter på matr.nr. 55d, 374, 598, 3294, 3644, 3972, 4076, 4077, 4085, 4165 og 4501 Sundbyøster, København..

Grundejerne 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 Grundejerne sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af omlægning af en del af Amager Strandvejs vestlige side samt etablering af nyt signalanlæg mv. ved Prags Boulevard/Ved Amagerbanen.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1 Infrastrukturanlæg

§ 1.1. Anlæg 1

Grundejerne forpligter sig til i forbindelse med projektets gennemførelse, beliggende inden for område X og Y, jf. bilag D, iht. bestemmelserne i lokalplan ”Ved Amagerbanen Syd” at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg på offentligt vejareal og matr.nr. 3294, 3644, 374, 4501, 4077, 4358, og 55d, Sundbyøster, København, beliggende såvel inden for som uden for lokalplanområdet:

Amager Strandvej:

- Amager Strandvej omlægges på den vestlige side, så den passer til den fremtidige indretning af lokalplanområdet i lokalplan for Ved Amagerbanen Syd (VABS) jf. bilag B.
- Der etableres på vestsiden et parkeringsbånd med op til 4 læssezoner samt to p-pladser dimensioneret til handicapbusser og en p-plads dimensioneret til handicap personbil. Herudover et antal p-pladser
- Der etableres ca. 3 m bred midterfelt i niveau med kørebane (ikke kantstenafgrænset), hvori der kan lægges venstresvingbane og min. 3 krydsningsheller, en ud for hver af de grønne kiler.
- I parkeringsbåndet plantes der 20-23 vejtræer for at skabe et allé forløb langs med Amager Strandvej.
- Ved de tre primære overkørsler etableres der kort vigespor (1½-2 billængder) til højresvingende trafik

§ 1.2. Anlæg 2

Grundejerne forpligter sig til i forbindelse med projektets gennemførelse beliggende inden for område Z, jf. kortbilag D, iht. bestemmelserne i lokalplan ”Ved Amagerbanen Syd” at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg beliggende såvel på offentligt vejareal, del af matr. nr. 4170, 4304 og 4409 Sundbyøster, Københavns samt på en del af matr. nr. 427 og 582, Amagerbros Kvarter, København:

Prags Boulevard / Ved Amagerbanen (nyt signalanlæg):

- Der etableres et nyt signalanlæg i et nyt fire-benet kryds ved Raffinaderivej, Prags Boulevard og Ved Amagerbanen jf bilag C.

- I Prags Boulevard etableres der hhv. ligeud/højresvingsbane og venstresvingsbane. På Ved Amagerbanen og Raffinaderivej etableres der fælles højre/venstre/ligeud bane.
- I krydsets sydlige ben (Ved Amagerbanen) reserveres der 4 m areal langs det vestlige fortov til en evt. fremtidig etablering af dobbeltrettet cykelsti
- Nye fortove langs Ved Amagerbanen og Raffinaderivej etableres i min. 2,0 m bredde.
- Kørebanen i Ved Amagerbanen anlægges i min 4 m og min. 3,4 m på Raffinaderivej
- Den eksisterende del af Ved Amagerbanen (ca. fra Yderlandsvej til Prags Boulevard) nedlægges som vej.
- Krydset etableres med svingradier for 13,7 m bus

§ 1.3. Anlæg 1 og 2

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. I forbindelse med opstart af myndighedsgodkendelsen for Anlæg 2, sikrer KK at lejer på matr. nr. 4304 Sundbyøster, København, opsiges med tre måneders varsel i henhold til indgået lejekontrakt.

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.

§ 2

Tidsplan & etableringsfrist

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

§ 2.1. Anlæg 1

Anlæg 1 kan etapeopdeles i henholdsvis etape A og etape B, jf. bilag D. Etape C, som vist på kortbilag D, skal etableres i forbindelse med den etape, der etableres først.

Anlæg 1, etape A og C, skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til byggeri, herunder eventuelt p-anlæg i konstruktion, eller dele heraf, beliggende inden for udbygningsområde X, som vist på kortbilag D. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

Anlæg 1, etape B og C, skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til byggeri, herunder eventuelt p-anlæg i konstruktion, eller dele heraf, beliggende inden for udbygningsområde Y, som vist på kortbilag D. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

Såfremt ejendommen matr.nr. 4501 Sundbyøster, København på tidspunktet for færdiggørelse af etape C ikke har indleveret ansøgning om byggetilladelse til sit byggeprojekt/omdannelse på matr.nr. 4501 Sundbyøster, København, kan den eksisterende adgangsret med overkørsel til Amager Strandvej bibeholdes. Etape C skal i det tilfælde etableres i en midlertidig udformning efter KKs nærmere godkendelse.

§ 2.2. Anlæg 2

Anlæg 2 skal, medmindre andet skriftligt aftales mellem Parterne, være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til det første p-anlæg i konstruktion eller dele heraf beliggende inden for udbygningsområde Z, som vist på kortbilag D. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

§ 3 Dagbod

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

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

§ 4 Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav

Parterne er enige om, at Anlæg 1 kan overdrages til KK i to etaper i overensstemmelse med aftalens § 2. KKs overtagelse eller delvise overtagelse (etape A og B) af Anlæg 1 samt overtagelse af Anlæg 2 vil ske efter vilkårene i denne bestemmelse.

Når Anlæggene er færdiganlagt af Grundejerne 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 Grundejerne. Grundejerne overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

Grundejerne 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. Grundejerne 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 Grundejerne garantien over for entreprenørens garantistiller.

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

I det omfang Anlæg nr. 1, er beliggende på Grundejernes arealer, jf. bilag B, skal grundejerne i forbindelse med KKs overtagelse af Anlægget samtidig vederlagsfrit overdrage de arealer, hvorpå Anlægget er beliggende til KK. Arealerne skal udskilles i matriklen som offentlige vejarealer iht. vejloven og Grundejerne sørger for og bekoster den matrikulære berigtigelse heraf.

Såfremt etape C ikke kan færdiggøres som beskrevet i § 2.1. afsnit 4 kan KK, som betingelse for overtagelsen i henhold til § 4, kræve at der på matr.nr. 4501 Sundbyøster, København, tinglyses krav om, at Anlæg 1 færdiggøres i henhold til kortbilag B, når ejeren af matr. nr. 4501 Sundbyøster, København, indleverer ansøgning om byggetilladelse til sit eget byggeprojekt/omdannelse på matr.nr. 4501 Sundbyøster, København.

§ 5

Krav

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

Grundejerne er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for Grundejerne, 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 Grundejerne 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 Grundejerne sine rettigheder ifølge entreprisaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og Grundejerne 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 Grundejerne til at deltage i et 5 års eftersyn.

§ 6

Garantistillelse

§ 6. 1. Anlæg 1

Grundejerne stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til et byggeprojekt inden for udbygningsområde X og Y, sikkerhed overfor KK for sine

20.12.2016

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 Grundejernes forpligtelser i henhold til aftalens § 1, anlæg 1 er vedlagt som bilag E. 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 Grundejerne nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlægget 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 udbedringen er godkendt af KK og Grundejerne har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien. KK er efter anmodning forpligtet til at nedskrive sikkerhedsstillelsen i takt med færdigopførelsen og overtagelsen af de respektive etaper (A og B) i overensstemmelse med aftalens § 4 og 5.

§ 6. 1. Anlæg 2

Grundejerne stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til et byggeprojekt inden for udbygningsområde Z, 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 Grundejernes forpligtelser i henhold til aftalens § 1, Anlæg 2 er vedlagt som bilag E. 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 Grundejerne nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlægget 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 udbedringen er godkendt af KK og Grundejerne har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

§ 7 Misligholdelse

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

§ 8

Ansvar og hæftelse

Grundejerne hæfter direkte og solidarisk overfor KK for forpligtelserne i henhold til nærværende aftale.

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

§ 10 Udbud

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 Grundejerne forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

Grundejerne forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af Grundejernens 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

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

§ 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.

20.12.2016

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

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 7. marts 2016 fra Grundejerne om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse 2016 over omlægning af en del af Amager Strandvejs vestlige side

Bilag C: Principskitse 2016 over nyt signalreguleret kryds ved Prags Boulevard / Ved Amagerbanen

Bilag D: Kortbilag over opdeling af byggeprojekt i X,Y og Z, samt mulig etapeopdeling af Anlæg 1 i etape A og B.

Bilag E: Estimater af 6. maj 2016 over omkostninger til Anlæg 1 og 2 inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2016

/ - 2016

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Københavns Kommune

20.12.2016

/ - 2016

K/S GG 12

/ - 2016

DMC Ejendomme ApS

/ - 2016

EJENDOMSSELSKABET VED AMAGERBANEN 31 ApS

/ - 2016

Ved Amagerbanen 29 ApS

/ - 2016

TALPILOT ApS

20.12.2016

/ - 2016

JN Ejendomsselskab ApS

/ - 2016

Jakob Lee Jensen

/ - 2016

K/S Ved Amagerbanen 17-23

/ - 2016

Amager Strandvej 20 ApS