

**UDKAST TIL BETINGET UDBYGNINGSAFТАLE  
vedrørende 'Tunnelfabrikken'**

mellem      Udviklingsselskabet By & Havn  
                 Nordre Toldbod 7  
                 1013 København K  
                 (herefter benævnt B&H)

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

B&H og KK benævnes også "Part"; samlet "Parterne".

**Baggrund**

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

Lokalplanforslaget omfatter et ca. 84.000 m<sup>2</sup> stort område beliggende nord for Oceanvej og øst for Kattegatvej i Ydre Nordhavn. Området omfatter bl.a. den oprindelige tunnelfabrik, som blev brugt til at støbe tunnelelementerne til Øresundsforbindelsen.

Lokalplanen muliggør, at B&H i samarbejde med NREP og Unionkul Ejendomme kan indrette 70.000 m<sup>2</sup> bolig, erhverv og kulturfunktioner, heraf 13.500 m<sup>2</sup> kollegie- eller ungdomsboliger, bl.a. ved at ombygge den oprindelige Tunnelfabrik, samt at fsb kan opføre 4.500 m<sup>2</sup> almene ungdomsboliger i en ny selvstændig bebyggelse. Derudover muliggør lokalplanen, at Airtrix Klatre & Trampolinpark m.fl., der er placeret i lagerbygningen vest for Tunnelfabrikken, kan blive liggende, indtil dette område skal udbygges i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn. Herefter benævnt "Byggeprojektet".

B&H har med henblik på at ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanerne for det pågældende område, samt opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I udbygningsaftalen forpligter B&H sig til at etablere en sammenhængende stiforbindelse for gående og cyklende i begge retninger fra

Stubbeløbgade til lokalplanområdet med tilknytning til stiforbindelserne indenfor lokalplanområdet, jf. bilag B1-B3.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

## **§ 1**

### **Infrastrukturanlæg**

B&H forpligter sig til i forbindelse med Byggeprojektets gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Tunnelfabrikken" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlæggene") uden for lokalplanområdet. Anlæggene kan ud fra deres numre genfindes i Bilag B.

#### **Anlæggene**

##### **Anlæg 1:**

Der etableres en sikker krydsning af Sundkrogsgade for cyklende og gående, hvor stiforbindelsen nord for Bruun Rasmussen møder Sundkrogsgade (Bilag B1, nr. 1).

##### **Anlæg 2:**

Den eksisterende cykelsti nord for Bruun Rasmussen (bilag B1, nr. 2) opgraderes til en dobbeltrettet cykelsti med 3 meters bredde, og der etableres et fortov på 1,5 meters bredde med opspring imellem. Belysning opsættes i bagkant af fortov (her er fortovet 1,3 m bredt).

##### **Anlæg 3:**

På Skudehavnsvej optegnes et felt til fodgængere (bilag B1 - B3, nr. 3).

##### **Anlæg 4:**

Fra Skudehavnsvej sydøst om opkoblingsanlægget til Nordhavnstunnelen anlægges en cykel- og gangforbindelse til Oceanvej (bilag B1 og B2, nr. 4). Stiens forløb er ikke endeligt fastlagt. Forbindelsen anlægges som dobbeltrettet cykelsti med 3 meters bredde samt et fortov på 1,5 meters bredde og opspring imellem. Belysning opsættes i bagkant af fortov. Her er fortovet 1,3 m bredt.

##### **Anlæg 5**

På sydsiden af Oceanvej fra der, hvor anlæg 4 kommer ud på Oceanvej, til lige syd for Tunnelfabrikken anlægges en dobbeltrettet cykelsti (Bilag B1 og B2, nr. 5) med 3 meters bredde samt et fortov på 1,5 meters bredde. Belysning opsættes i bagkant af fortov. Her er fortovet 1,3 m bredt. På strækningen kan stiforbindelsen etableres uden opspring mellem den dobbeltrettede cykelsti og fortovet.

#### Anlæg 6a og b:

På Oceanvej syd for Tunnelfabrikken etableres et midlertidigt støttepunkt til gående og cyklende (Bilag B1 - B3, nr. 6a), og anlæg 5 forbindes med stiforbindelserne indenfor lokalplanområdet. Senest i forbindelse med den planlagte flytning og lysregulering af krydset Oceanvej, Kattegatvej, Baltikavej etableres der signalregulering (Bilag B1 – B3, nr. 6b). Signalreguleringen samordnes med signalanlægget ved krydset Oceanvej, Kattegatvej, Baltikavej.

#### Anlæg 7:

Fra Stubbeløbsgade til Skudehavnsvej etableres en dobbeltrettet cykelsti samt gangsti (bilag B2 og B3, nr. 7). Stiens forløb er ikke endeligt fastlagt. Stiforløbet etableres som enten et midlertidigt anlæg med en dobbeltrettet cykelsti med 3 meters bredde og et fortov på 1,5 meters bredde med opspring imellem og belysning i bagkant af fortov (her er fortovet 1,3 m bredt), eller som en permanent del af ”Det Grønne Loop” med samme mål og kvaliteter som den øvrige del af ”Det Grønne Loop”.

Stiforbindelsen skiltes fra Stubbeløbsgade til lokalplanområdet. Skilte opstilles alle relevante steder, bl.a. ved stien nord for Bruun Rasmussen, Fægehavnsvej og Skudehavnsvej.

De beskrevne stiforbindelser skal opretholdes, indtil nye midlertidige eller blivende stiforbindelser er anlagt og kan ibrugtages, således at det sikres, at der til enhver tid er en sammenhængende stiforbindelse for gående og cyklende fra Indre Nordhavn til lokalplanområdets eget stisystem. Når krydset Oceanvej, Kattegatvej, Baltikavej er omlagt, omlægges Anlæg 4 og 5 (Bilag B3, nr. 4) og tilpasses de faktiske forhold på stedet, så cyklister og gående ledes via cykelsti og fortov langs Kattegatvejs sydlige forlængelse (Bilag B3, nr. 8) og Oceanvej.

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.

## **§ 2**

### **Tidsplan & etableringsfrist**

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

Anlæggene skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet eller dele heraf, medmindre andet skriftligt aftales mellem parterne. Stiforbindelsen fra Stubbeløbsgade til Skudehavnsvej skal dog være etableret senest ultimo 2024.

Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

## **§ 3**

### **Dagbod**

B&H ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 2 nævnte etableringsfrist.

Dagboden fastsættes til 50.000 kr. pr. forsinket arbejdsdag.

## **§ 4**

### **Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav**

KK overtager ikke Anlæggene beskrevet i § 1, se dog særligt om signalanlægget på Oceanvej og strækningen af Oceanvej fra krydset med Kattegatvej/Baltikavej og frem til og med signalanlægget (anlæg 5b) nedenfor.

Når Anlæggene er færdiganlagt i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger indkaldes der til gennemgang.

B&H sørger for at indkalde KK i sin egenskab af aftalepart og Vejmyndighed.

Efterfølgende drift og vedligehold sker iht. lov om private fællesveje.

*Særligt vedrørende anlæg 5b signalregulering af støttepunkt på Oceanvej*

KK overtager signalanlægget ved støttepunktet på Oceanvej samt strækningen af Oceanvej fra krydset Oceanvej/Kattegatvej/Baltikavej frem til og med signalanlægget.

Når signalanlægget ved støttepunktet på Oceanvej er færdiganlagt af B&H i overensstemmelse med aftalens § 1 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 B&H. B&H overdrager derefter vederlagsfrit Anlægget til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

B&H skal forestå og bekoste udskillelse af anlæggene til offentlig vej.

Efter KKs overtagelse af Anlæggene vil drift og vedligehold ske efter vejlovgivningens regler herom.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse. B&H oplyser og bekræfter, at der ikke er nogen momsreguleringsforpligtelse.

## **§ 5**

### **Krav**

B&H er forpligtet til at sikre, at B&Hs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB18, ABT18 og ABR18 over for B&H, 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.

B&H er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for B&H, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 års eftersyn i henhold til AB18 og ABT18 og foretage udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren i henhold til AB18 og ABT18 kan gøres ansvarlig for.

## **§ 6**

### **1 års eftersyn**

B&H forestår 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. B&H har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæggene inkluderes i entreprenørens mangelaftjælpning. KK deltager endvidere i 1 års eftersyn samt eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved 1 års eftersynet.

B&H er forpligtet til at sikre, at B&Hs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB18, ABT18 og ABR18 over for B&H, 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.

B&H er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlægene for B&H, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 års eftersyn i henhold til AB18 og ABT18 og foretage udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren i henhold til AB18 og ABT18 kan gøres ansvarlig for.

## **§ 7**

### **Garantistillelse**

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

B&H hæfter på anfordringsvilkår for sine forpligtelser i henhold til nærværende udbygningsaftale. B&H er således forpligtet til, på skriftlig anfordring fra KK, at betale de af KK forlangte beløb i det omfang disse vedrører omkostninger, som KK skal afholde eller har afholdt til opfyldelse af forpligtelser, der påhviler B&H i henhold til denne aftale, og som B&H ikke har levet op til.

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

## **§ 10**

### **Udbud**

B&H er forpligtet til ved indgåelse af kontrakter med tredjemand om etablering af Anlægget at overholde de udbudsretlige regler, som er

hjemlet ved Rådet Direktiv 2014/24 Udbudsdirektivet og Udbudsloven Lov nr. 1564 af 15/12-2015 samt ved lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter (Tilbudsloven), i det omfang disse regler måtte finde anvendelse.

B&H forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af B&H's eventuelle overtrædelser af 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**

B&H 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 B&H, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold. Forud for KKs godkendelse skal erhververen stille garanti (beløb x mio. kr.) for forpligtelserne i henhold til denne aftale, uanset om der er indleveret ansøgning om byggetilladelse til opførelse af byggeri indenfor lokalplanens område.

## **§ 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 uden af nogen af Parterne kan rette krav mod hinanden i den anledning.

Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om delvis ophævelse af planen, kan hver part kræve en genforhandling af aftalen, med henblik på, at parterne i videst muligt 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 13. november 2020 om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse dateret den 9. december 2020.

København, den

/ - 2021

/ - 2021

---

By & Havn

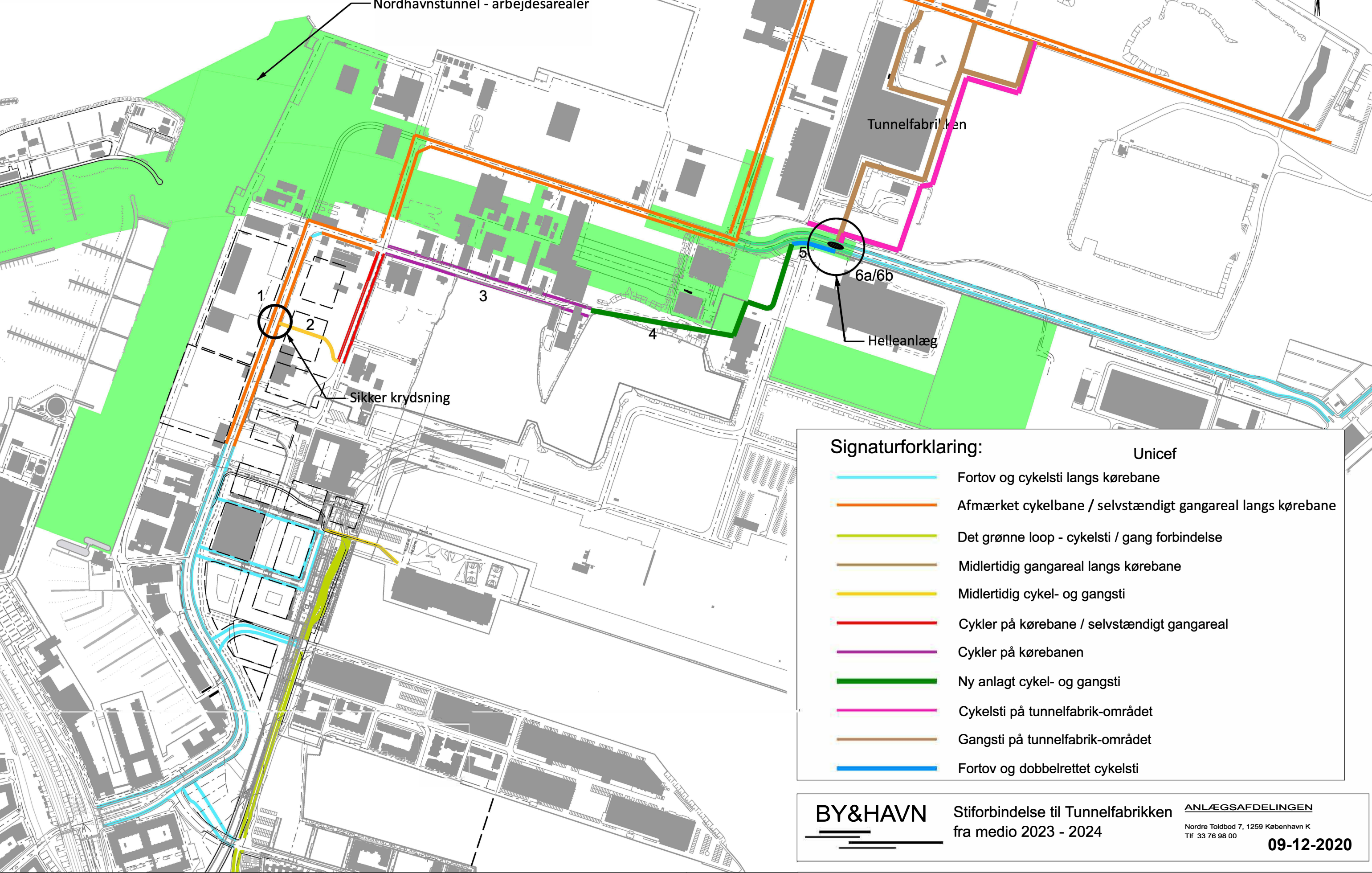
---

Københavns Kommune

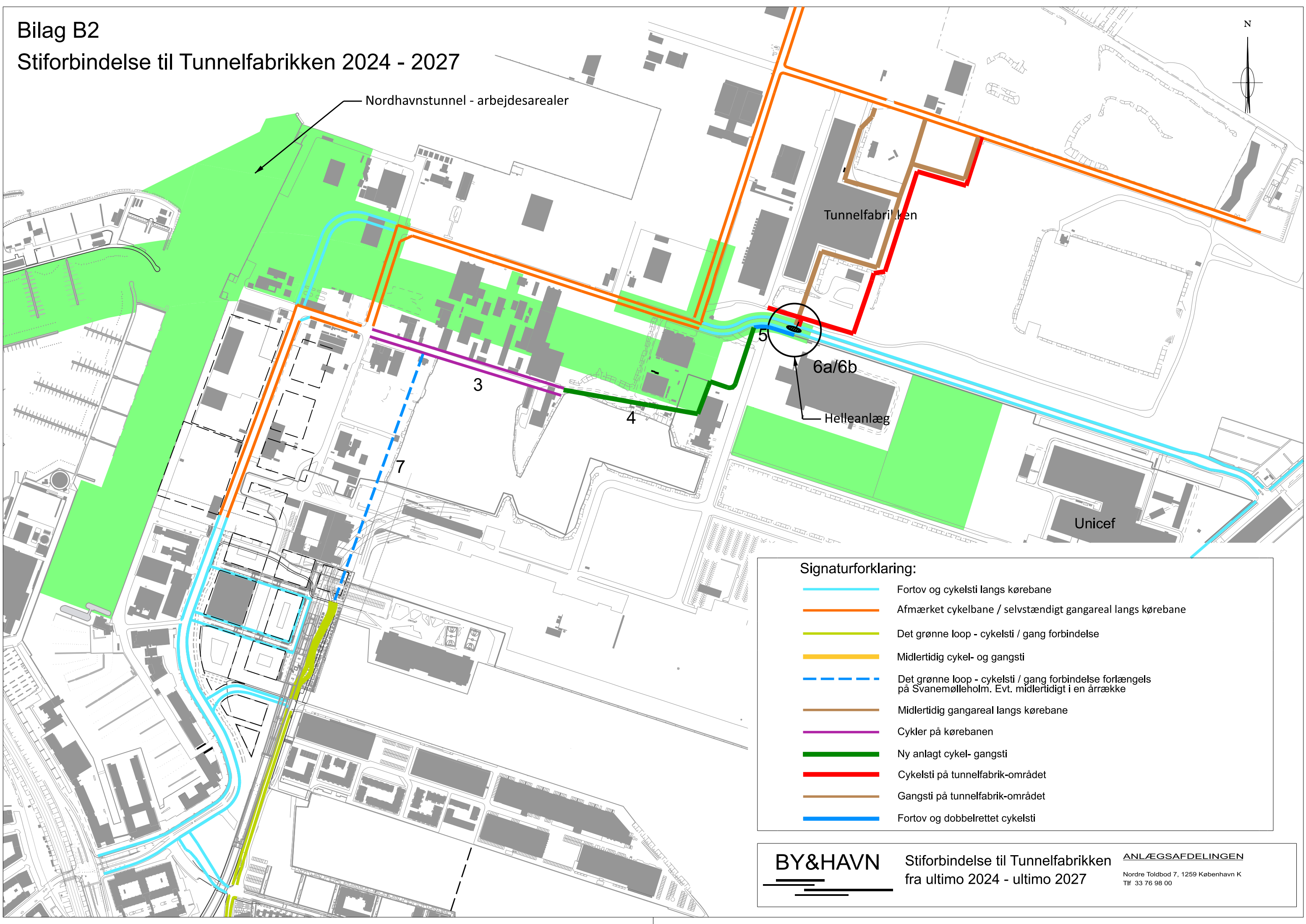
# Bilag B - Principskitse af stiforbindelse til Tunnelfabrikken

## Bilag B1

### Stiforbindelse til Tunnelfabrikken 2023 - 2024



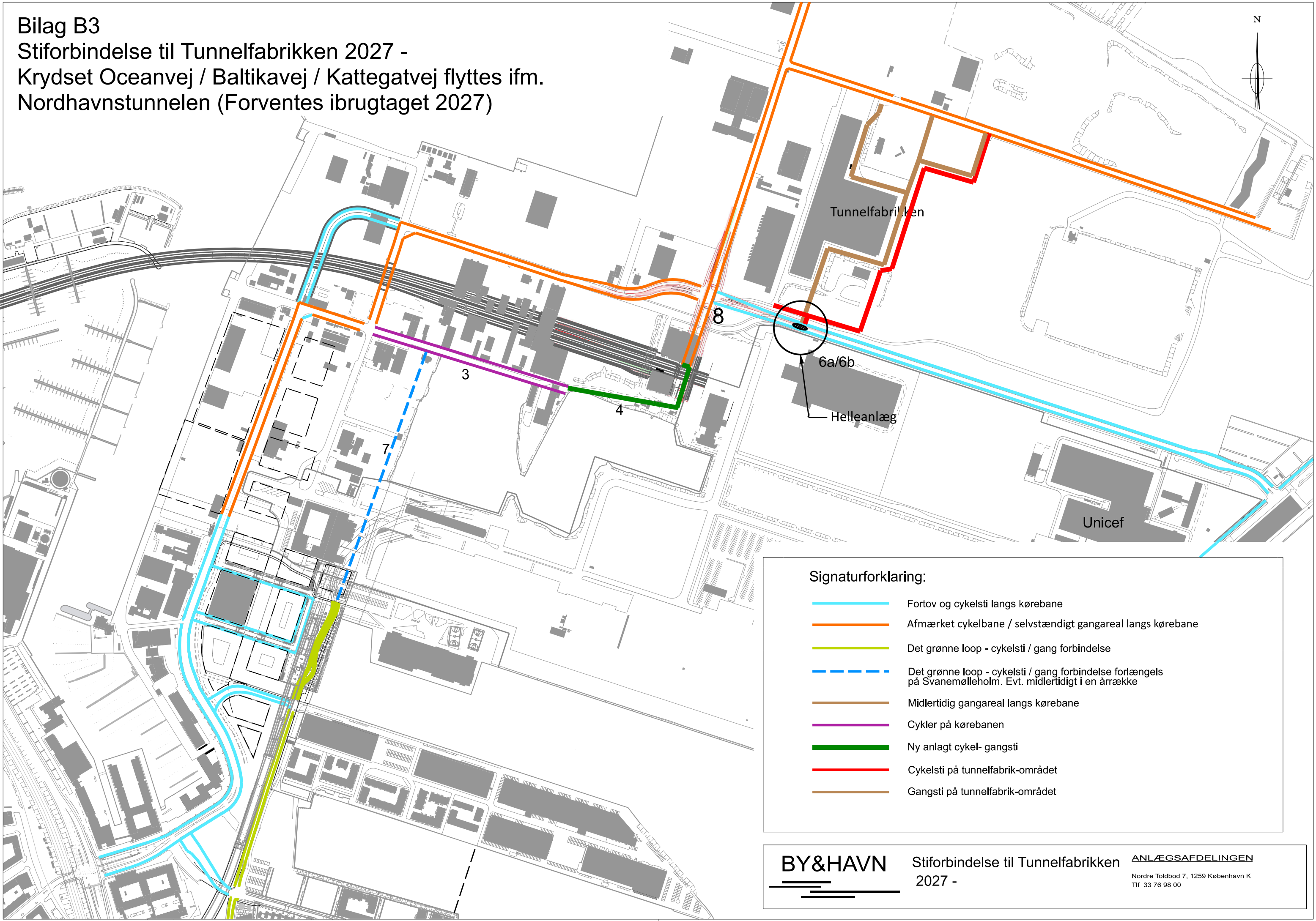
Bilag B2  
Stiforbindelse til Tunnelfabrikken 2024 - 2027



Signaturforklaring:

- Fortov og cykelsti langs kørebane
- Afmærket cykelbane / selvstændigt gangareal langs kørebane
- Det grønne loop - cykelsti / gang forbindelse
- Midlertidig cykel- og gangsti
- Det grønne loop - cykelsti / gang forbindelse forlængels på Svanemølleholm. Evt. midlertidigt i en årrække
- Midlertidig gangareal langs kørebane
- Cykler på kørebanen
- Ny anlagt cykel- gangsti
- Cykelsti på tunnelfabrik-området
- Gangsti på tunnelfabrik-området
- Fortov og dobbelrettet cykelsti

Bilag B3  
Stiforbindelse til Tunnelfabrikken 2027 -  
Krydset Oceanvej / Baltikavej / Kattegatvej flyttes ifm.  
Nordhavnstunnelen (Forventes ibrugtaget 2027)



- Signaturforklaring:
- Fortov og cykelsti langs kørebane
  - Afmærket cykelbane / selvstændigt gangareal langs kørebane
  - Det grønne loop - cykelsti / gang forbindelse
  - Det grønne loop - cykelsti / gang forbindelse forlængels på Svanemølleholm. Evt. midlertidigt i en årrække
  - Midlertidig gangareal langs kørebane
  - Cykler på kørebanen
  - Ny anlagt cykel- gangsti
  - Cykelsti på tunnelfabrik-området
  - Gangsti på tunnelfabrik-området

**Fra:** [Tina Allerelli Vestergaard](#)  
**Til:** [Tine Ane Nielsen](#)  
**Emne:** Udbygningsaftale for Tunnelfabrikken  
**Dato:** 13. november 2020 14:59:20

---

Kære Tine

I forbindelse med planprocessen for Tunnelfabrikken, skal jeg anmode om, at ØKF igangsætter en proces for en udbygningsaftale for "Tunnelfabrikken", som skal omhandle stiforbindelse fra Indre Nordhavn til Tunnelfabrikken.

**Med venlig hilsen / Best regards**

**Tina Allerelli Vestergaard**  
Projektleder/Project Manager, Planlægning & Arkitektur  
[TAV@byoghavn.dk](mailto:TAV@byoghavn.dk)

Direkte: +45 3376 9997  
Mobil: +45 5185 7286  
[HENT VISITKORT](#)

**By & Havn**  
Nordre Toldbod 7  
DK-1259 København K

[www.byoghavn.dk](http://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 tryk 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](http://www.byoghavn.dk/persondata)*