

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

for

”ÅRHUSGADEKVARTERET I NORDHAVN”

mellem Udviklingselskabet By & Havn I/S
 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 forslag til lokalplan ”Århusgadekvarteret i Nordhavn” og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanforslaget omfatter et område i Københavns Nordhavn og består af ejendommene matr.nr. 5999, del af matr.nr. 5982 og umatrikulerede havnearealer Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt umatrikulerede havnearealer og vandarealer Frihavnskvarteret, København, og alle parceller, der efter 01.11.2010 udstykkes i området.

B&H har gennemført en byplankonkurrence om en strukturplan for hele Nordhavn og en bebyggelsesplan for Indre Nordhavn mv. En bearbejdning af vinderprojektet danner grundlag for B&H’s anmodning om et nyt plangrundlag for den første del af bebyggelsesplanens område, Århusgadekvarteret.

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

I udbygningsaftalen forpligter B&H sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af dels omlægning/etablering af Århusgade, ”Århus Torv”, Lüdersvej og cykelsti i ”det grønne loop” og efterfølgende overdrage disse anlæg til KK, dels etablering af Sandkaj og udgravning af ”Redmolekanalen”.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for Sundmolen eller dele heraf og/eller Trælstholmen er Parterne enige om at indgå en udbygningsaftale vedrørende etablering af cykelsti og fortovej mv. langs Sundkrogsgades østside, hvis endelige vejprofil skal nærmere fastlægges, samt opførelse af bro over roernes kanal. (Roernes kanal forventes at gå fra Kalkbrænderiløbet via Skudehavnen og videre derfra til Orientbassinet)

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1

Infrastruktur anlæg

B&H forpligter sig til i forbindelse med gennemførelse af bebyggelsesplanen iht. bestemmelserne i lokalplan ”Århusgadekvarteret i Nordhavn” at etablere følgende fysiske infrastruktur anlæg (”Infrastruktur anlæggene”) i og uden for lokalplanens område:

1. Århusgade og ”Århus Torv”

Ombygning af Århusgade fra Kalkbrænderihavngade til Lüdersvej samt etablering af Århus Torv. Vejen ændrer karakter til ”gågade med kørsel tilladt” efter Glückstadtvej. (Bilag A)

2. Lüdersvej

Ombygning af Lüdersvej fra Sundkrogsgade, inkl. krydset, og frem til adgangen til p-huset ved ”Århus Torv” med en profil, som har karakter af trafikvej. (Bilag A)

3. Cykelsti i ”det grønne loop”

Anlæg af cykelstien fra krydset Kalkbrænderihavngade/Århusgade til Fortkaj/Stubkaj. (Bilag A)

4. Sandkaj

Etablering af Sandkaj langs hele nordsiden af Nordbassinet med promenader og beplantning mv. (Bilag A) .

5. ”Redmolekanalen”

Udgravning af den nye kanal ”Redmolekanalen” med en bredde og dybde, der muliggør gennemsejling, jf. lokalplanen.

§ 2

Tidsplan og rækkefølgebestemmelser

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

Ombygning af Århusgade skal igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til 50 % af nybyggeriet i lokalplanens underområde II.

Etablering af ”Århus Torv” skal igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i alle tre byggefelt 1.11, 1.13 og 1.14.

Ombygning af Lüdersvej, herunder krydset Lüdersvej/Sundkrogsgade, skal igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til 25 % af nybyggeriet i Århusgadekvarteret.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af parkeringshuset ved ”Århus Torv”, at omlægningen af Lüdersvej er gennemført.

Anlæggelse af cykelsti i ”det grønne loop” skal igangsættes, så snart frihavsgitteret er flyttet, og containertrafikken er flyttet bort fra arealet.

Sandkajen skal etableres, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier inden for 2 af byggefeltene langs Sandkaj.

Etablering af den nye kanal Redmolekanalen skal være gennemført, forinden der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til byggerier i byggefeltene langs kanalen, bortset fra parkeringshuset.

Hvis By & Havn over for KK kan godtgøre, at etablering af kanalen, herunder i forbindelse med oprensning af forurenede jord, kan ske uden nævneværdige gener for beboere og ansatte i de nævnte bebyggelser, bortfalder ovenstående betingelse for så vidt angår de to byggefelter på vestsiden af kanalen

§ 3

Ejerskab til Infrastrukturanlæggene

§ 3.1 KK's overtagelse og ejerskab

Efterhånden som Infrastrukturanlæggene nævnt i § 1, punkt 1, 2 og 3 (Århusgade, "Århus Torv", Lüdersvej og cykelsti i "det grønne loop"), er færdiganlagt af B&H i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen "Århusgadekvarteret i Nordhavn" og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning for hvert af Infrastrukturanlæggene. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af parterne.

Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Infrastrukturanlæggene til B&H. B&H overdrager derefter vederlagsfrit Infrastrukturanlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af parterne.

B&H 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 Infrastrukturanlæggene forud for afleveringsforretning og 1 års eftersyn. B&H har pligt til at sikre, at KK's konstaterede mangler ved Infrastrukturanlæggene inkluderes i entreprenørens mangelfhjælpning. 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 B&H garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KK's godkendelse og efterfølgende overtagelse af Infrastrukturanlæggene påhviler drift og vedligehold KK.

§ 3.2 Krav i forhold til de Infrastrukturanlæg KK skal overtage

B&H er forpligtet til at sikre, at B&H's entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92, ABT 93 og ABR 89 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 Infrastrukturanlæggene for B&H, 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 KK's overtagelse af Infrastrukturanlæggene og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, hæfter B&H stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved Infrastrukturanlæggene, 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 B&H sine rettigheder ifølge entreprisaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser, og B&H 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 B&H til at deltage i et 5 års eftersyn.

§ 4

Garantistillelse

Da B&H er ejet af Staten og KK, stiller B&H ingen 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.

§ 5

Misligholdelse

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

§ 6

Betingelser

Nærværende aftale er fra KK's 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 det tilhørende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer af betydning for de til denne aftale knyttede matrikler.

§ 7

Udbud

B&H er forpligtet til ved indgåelse af kontrakter med tredjemand om etablering af Infrastruktur anlæggene 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.

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.

§ 8

Overdragelse af forpligtelser

B&H kan kun overdrage sine forpligtelser til 3. part mod, at B&H fortsat står som garant for overholdelse af forpligtelserne over for KK.

§ 9

Klage/søgsmål

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 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.

§ 10

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: Principskitser af 27. april 2011.

København, den

/ - 2011

/ - 2011

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Københavns Kommune