

**UDKAST TIL  
BETINGET UDBYGNINGSAFTALE VEDRØRENDE  
JERNBANEGADE (DAGMARHUS)**

mellem Ejendomselskabet Katarina A/S  
Studiestræde 61  
1554 København V  
Cvr. Nr. 13212139  
(herefter benævnt Katarina)

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

Katarina og KK benævnes også "Part"; samlet "Parterne".

**Baggrund**

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

Lokalplanforslaget omfatter matrikel numrene 93 og 234 Vestervold Kvarter, København. De to matrikler indgår i karréen, som omkranses af H.C. Andersens Boulevard, Jernbanegade, Axel Torv og Studiestræde.

Lokalplanforslaget muliggør, at Katarina kan realisere deres byggeprojekt ("Byggeprojektet") på matr.nr. 93 og 234 Vestervold Kvarter, København om at ombygge Dagmarhus samt opføre ca. 8.000 m<sup>2</sup> nye etagemeter til brug for serviceerhverv.

Katarina har med henblik på at opnå en forskønnelse og højere standard af dele af Jernbanegade opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I udbygningsaftalen forpligter Katarina sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af omlægning og begrønning af dele af Jernbanegade.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

**§ 1  
Infrastrukturanlæg**

Katarina forpligter sig til i forbindelse med Byggeprojektets gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Dagmarhus" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlægget") på umatrikuleret offentligt vejareal, der er beliggende uden for lokalplanområdet:

Anlægget:

Jernbanegade omlægges i den nordlige side fra krydset H. C. Andersens Boulevard til og med Axeltorv ud for Cirkusbygningen (numrene Jernbanegade 2-8) som vist på principskitse vedlagt som bilag B. Der etableres fortov, cykelsti, herunder byinventar samt beplantning af træer. Principskitse er vedlagt som bilag B. Projektet indebærer bl.a.:

- Etablering af minimum 90 cykelparkeringspladser fordelt på hele strækningen som erstatning for det eksisterende cykelparkeringsareal foran Dagmarbiografen og Dagmarhus
- Etablering af min. 2,5 m københavner-fortov i vejens nordlige side.
- Etablering af cykelsti i Jernbanegades nordlige side i en planlagt bredde på 3 m (der dog kan indskrænkes til 2,5 m på relevante delstrækninger)
- Etablering af 20 m læssezone (med plads til 3-4 biler + ind- og udkørsel)
- Etablering af minimum 10 cykelparkeringspladser i tilknytning til hjørnet ud mod Rådhuspladsen
- Etablering af nye træer imellem cykelparkeringspladserne på hele strækningen under hensyntagen til, at den nødvendige plads til træernes rodnet ("plantekasse") i jorden kan tilvejebringes
- Etablere belægningsstilslutning til eksisterende belægning afhængig af afvandingsforhold mv. (reetableres normalt i udgangspunktet til vejens midte).

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..

Anlægget skal være offentligt tilgængeligt.

## § 2

### **Tidsplan & etableringsfrist**

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder aftaler Parterne en tidsplan, herunder en frist for hvornår arbejderne på Jernbanegade skal være færdige.

Anlægget skal dog være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet eller dele heraf.

## § 3

### **Dagbod**

Katarina ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 2 nævnte etableringsfrist, medmindre der mellem Parterne skriftligt er aftalt en anden tidsfrist i tidsplanen. Katarina vil i så fald ifalde dagbod, hvis tidsfristen i tidsplanen overskrides.

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

#### **§ 4**

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

Når Anlægget er færdiganlagt af Katarina i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, gennemføres der en afleveringsforretning af Anlægget i henhold til AB92 eller ABT93. Der udarbejdes afleveringsprotokol, som underskrives og godkendes af Parterne.

Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Anlægget til Katarina. Katarina overdrager samtidig vederlagsfrit Anlægget til KK. Katarina sørger for at eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen skal være udbedret inden 30 dage.

Katarina 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 Anlægget forud for afleveringsforretning og 1 års eftersyn. Katarina har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlægget 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 Katarina garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlægget påhviler drift og vedligehold KK i henhold til vejlovgivningens regler herom.

#### **§ 5**

#### **Krav**

Katarina er forpligtet til at sikre, at Katarinas aftaler med entreprenører og rådgivere baseres på henholdsvis AB92 og ABR89 eller ABT93 særligt med hensyn til ansvar og entreprenørens sikkerhedsstillelse over for Katarina, 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.

Katarina er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlægget for Katarina, 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 Anlægget og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK hæfter Katarina stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlægget, 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 Katarina sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og Katarina er herefter endeligt frigjort over for KK. KK skal således være berettiget til at gøre ethvert mangels- og ansvarskrav gældende direkte mod entreprenøren og rådgiveren. KK vil dog fortsat efter behov kunne indkalde Katarina til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 6**

### **Garantistillelse**

Katarina stiller senest samtidig med udstedelse af byggetilladelse til Byggeprojektet, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringssekskab.

Et estimat over anlægskostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med Katarinas forpligtelser i henhold til aftalens § 1 er vedlagt som bilag C. Estimatet lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse, medmindre estimatet på tidspunktet for udstedelse af byggetilladelse ikke kan anses for retvisende af KK. I så fald udarbejder Katarina nyt estimat over anlægskostningerne 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 godkendt af KK og Katarina har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

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

## **§ 9 Udbud**

KK 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, hvorfor Udbudsdirektivet heller ikke finder anvendelse.

Såfremt det på et senere tidspunkt måtte vise sig, at værdien af bygge- og anlægsarbejderne overstiger tærskelværdien for EU-udbud, er Katarina forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2004/18 (Udbudsdirektivet).

Katarina forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af Katarina's 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.

## **§ 10 Overdragelse af forpligtelser**

Katarina 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 Katarina, 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 Projektet.

## **§ 11 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.

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.

## § 12 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. september 2012 fra Katarina om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse af 26. juni 2012.

Bilag C: Estimat af 10. september 2012 over omkostninger til Anlægget inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2013

/ - 2013

---

Ejendomsselskabet Katarina A/S

---

Københavns Kommune

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Rådhuset  
3. sal, vær. 8.  
1599 København V  
Att. Specialkonsulent Christina Aagesen

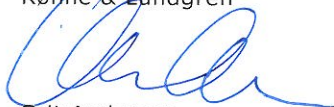
Sagsnr.: 44174/lvo  
gan@rl.dk  
Direkte tlf.: 3525 2945  
CVR-nr.: 18 96 49 37  
**7. september 2012**

#### **DAGMARHUS – UDBYGNINGSAFTALE VEDRØRENDE JERNBANEGADE**

På vegne af min klient Ejendomsselskabet Katarina A/S skal jeg formelt anmode om, at der indgås en frivillig udbygningsaftale mellem Ejendomsselskabet Katarina A/S og Københavns Kommune med henblik på at sikre, at Jernbanegade ved Dagmarhus bliver forskønnet og renoveret til en højere standard.

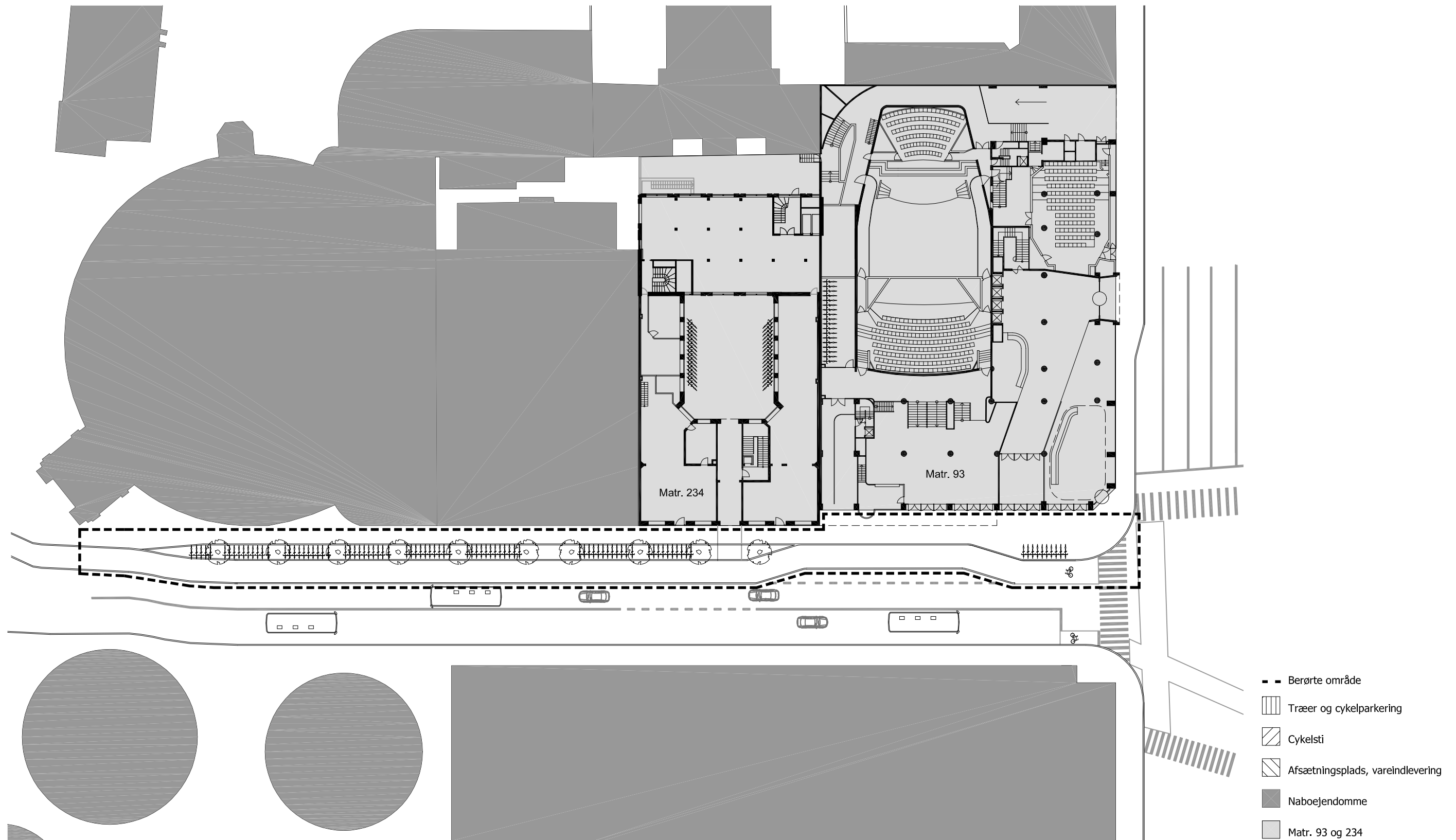
Med venlig hilsen

Rønne & Lundgren



Grit Andersen

Advokat



REV. D: ændring af afsætningslomme

## Dagmarhus

### Jernbanegade Udbygningsaftale

Bygherre:	Ejendomsselskabet Katarina Aps		
matrikel nr:	Matr. 93, 234 og 275, Vestervold Kvarter, Kbh.		
mål:	1:500	rev.	<b>E</b>
dato:	26.06.2012	tegn nr.	<b>SK503</b>
udarb:	CS	sagsnr:	200814
Kontrol:	-		



## NOTAT



EKJ  
RÅDGIVENDE  
INGENIØRER AS

Sagsnavn: **Dagmarhus**  
Sag nr.: -  
Emne: **Omlægninger i Jernbanegade - Prisoverslag**

Udført/kontrol: LBU/PVR

Nr.: 01B  
Dato: 2012-09-10  
Rev.:

### Indledning

I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan for området ved Dagmarhus, har Charlie Steenberg udført skitser til omlægninger i Jernbanegade. Dette notat indeholder en prissætning af disse omlægninger på baggrund af Charlie Steenbergs skitse SK503, som illustreret i bilag 1.

### Prisoverslag

Det forudsættes at arbejdet kan udføres som dagarbejde, og at hele arbejdsområdet er uhindret til rådighed. Der er ikke medregnet omkostninger til trafikomlægninger eller ændringer af lysreguleringer.

Tekst	Enhed	a	x	b	Mgd.	Enh.pris	Pris i kr.
<u>Område A</u>							
Ændret opstrikning					1	50.000	50.000
<u>Område B</u>							
Skæring for kantsten	lbm				140	200	28.000
Ny kantsten	lbm				140	600	84.000
Retablering af asfalt mod kørebane	lbm				140	200	28.000
Affræsning for ny belægning på cykelsti	m <sup>2</sup>	140	3		420	75	31.500
Ny asfaltbelægning på cykelsti	m <sup>2</sup>	140	3		420	400	168.000
Nye vejbrønde, inkl. skæring og efterrep. i asfalt	stk				8	15.000	120.000
Hævning/flytning af eksisterende kantbrønde	stk				8	10.000	80.000
<u>Område C</u>							
Opbrydning af eksisterende	m <sup>2</sup>				600	200	120.000
Ny fortovsbelægning (genbrug i videst mulig omfang)	m <sup>2</sup>				600	300	180.000
<u>Område D</u>							
Skæring for kantsten mod fortov og cykelsti	lbm				150	200	30.000
Ny kantsten mod fortov (genbrug i videst mulig omfang)	lbm				150	600	90.000
Udskæring/opgravning for plantekasser og ny belægning	m <sup>2</sup>	2,5	140		350	300	105.000
Rodvenligt bærelag for træer	stk				10	5.000	50.000
Kantbegrænsninger for plantekasser	stk				10	5.000	50.000
Træer	stk				10	2.500	25.000
Asfaltbelægning	stk.	2,5	110		275	500	137.500
Nye cykelstativer	stk				1	200.000	200.000
<u>Fælles</u>							
Opstrikning udover område A	stk				1	25.000	25.000
Håndværkerudgifter, I alt							1.602.000
Uforudsete udgifter	%				30		480.600
Håndværkerudgifter inkl. uforudsete udgifter							2.082.600
Byggestyring	%				10		208.260
Entrepriseudgifter inkl. byggestyring							2.290.860
Omkostninger (Arkitekt, ingeniør, øvrige konsulenter, gebyrer mv.)	%				30		687.258
<b>I alt, ex. moms</b>							<b>2.978.118</b>

EKJ RÅDGIVENDE INGENIØRER AS – Lars Bundgaard

Hovedkontor:

BLEGDAMSVEJ 58 • 2100 KØBENHAVN Ø • T: 3311 1414

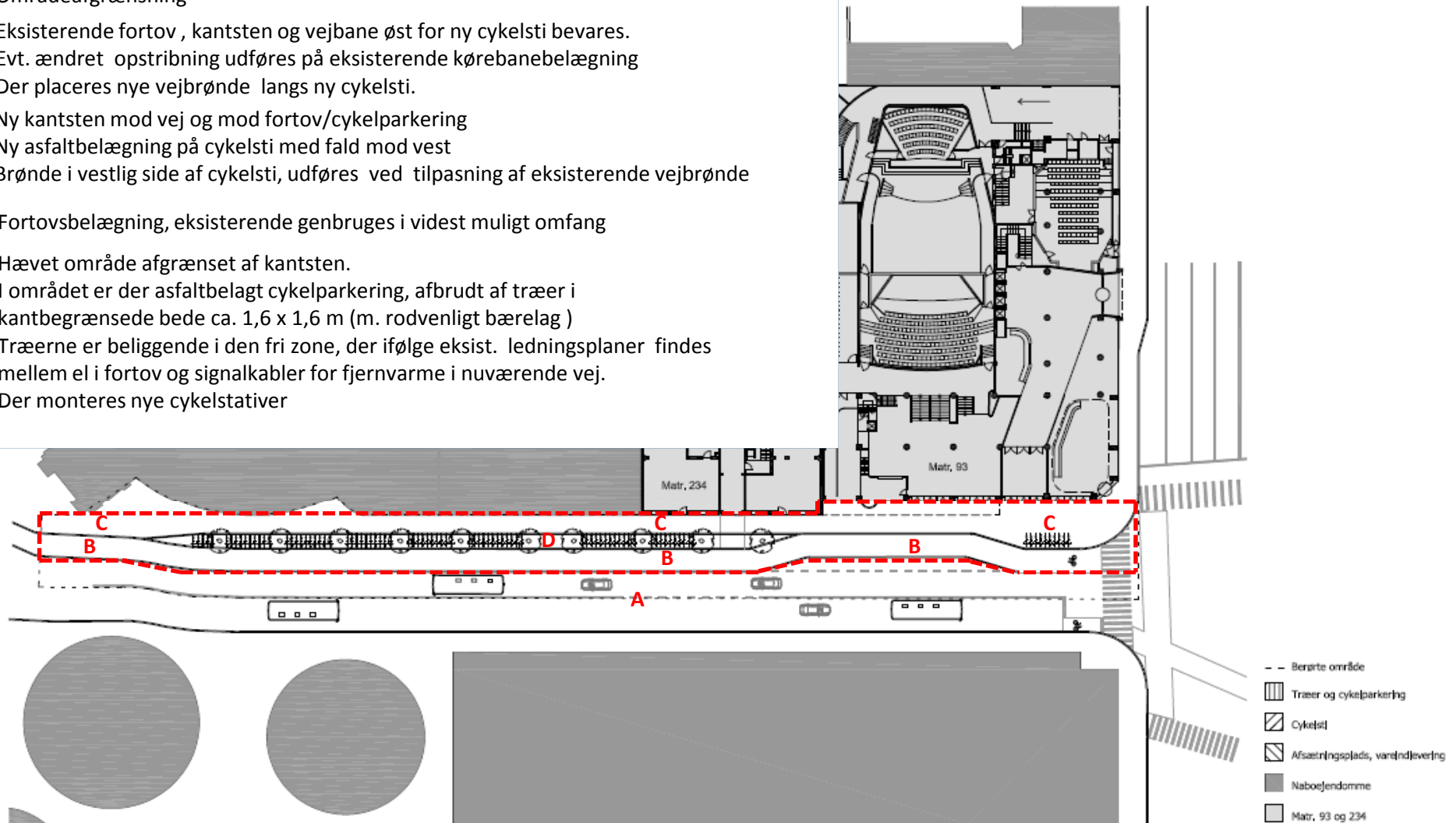
Regionskontor:

KØBMAGERGADE 51A • 7000 FREDERICIA • T: 3395 7181

INFO@EKJ.DK • WWW.EKJ.DK

--- Områdefgrænsning

- A** Eksisterende fortov, kantsten og vejbane øst for ny cykelsti bevares. Evt. ændret opstrikning udføres på eksisterende kørebanelægning. Der placeres nye vejbrønde langs ny cykelsti.
- B** Ny kantsten mod vej og mod fortov/cykelparkering. Ny asfaltbelægning på cykelsti med fald mod vest. Brønde i vestlig side af cykelsti, udføres ved tilpasning af eksisterende vejbrønde.
- C** Fortovsbelægning, eksisterende genbruges i videst muligt omfang.
- D** Hævet område afgrænset af kantsten. I området er der asfaltbelagt cykelparkering, afbrudt af træer i kantbegrænsede bede ca. 1,6 x 1,6 m (m. rodvenligt bærelag). Træerne er beliggende i den fri zone, der ifølge eksist. ledningsplaner findes mellem el i fortov og signalkabler for fjernvarme i nuværende vej. Der monteres nye cykelstativer.



REV. D: ændring af afsætningsblomme

Dagmarhus

Jernbanegade  
Udbygningsaftale

Bygherre: Ejendomsselskabet Katarina Aps  
matrikel nr: Matr. 93, 234 og 275, Vestervold Kvarter, Kbh.  
mål: 1:500  
dato: 26.06.2012 rev. D  
udarb: CS tegn nr. SK503  
kontrol: sagsnr: 200814

**Steenberg** Architects