

**UDKAST TIL
BETINGET UDBYGNINGSAFTALE
vedr. Vigerslev stationstov**

1. Parterne

Vigerslev Stationstov A/S
Hundige Strandvej 190, 1.
2670 Greve
CVR-nr. 35142274

(herefter benævnt "VS")

og Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V

(herefter benævnt "KK")

(herefter samlet "Parterne" og hver for sig "Part").

indgår hermed udbygningsaftale om etablering af infrastrukturanlæg ved Vigerslev Stationstov (herefter "Aftalen").

2. Baggrund

Parterne indgår Aftalen som følge af den påtænkte vedtagelse af lokalplansforslag Vigerslev Stationstov og planlovens § 21b om udbygningsaftaler om infrastrukturanlæg.

Lokalplanforslaget omfatter et godt 14.500 m² stort område beliggende mellem Vigerslev Allé, S-togsbanen, Ringstedbanen og Retortvej omfattende matriklerne 2081a, 2355d, 2377, 3237 og 3257b Vigerslev, København. Lokalplanforslaget muliggør et blandet område med boliger, plejehjem samt

butikker og andet serviceerhverv, i alt ca. 22.000 m² etageareal (herefter "Projektet").

VS har opfordret KK til at indgå denne udbygningsaftale om udvidelse af Retortvej og et nyt signalkryds ved indkørslen til området med henblik på at opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i området, jf. bilag A.

I henhold til udbygningsaftalen forpligter VS sig til at etablere det i afsnit 3 nærmere beskrevne infrastrukturanlæg.

3. Infrastrukturanlæg

VS forpligter sig til at etablere følgende infrastrukturanlæg ("Anlægget") i tilknytning til Projektet:

Anlæg 1 - Udvidelse af Retortvej og nyt signalkryds

Retortvej etableres med 2,5 meter fortov og 2,5 meter bred cykelsti i begge sider. Der laves kanalisering på cykelstien ved tilslutningen til Vigerslev Allé samt ny kørebane, afstribning, signalregulering samt midterheller. Der skal plantes et vejtræ. Placeringen af vejtræet fastlægges i det kommende detailprojekt. Areal mod Vigerslev Allé, som udskilles til offentlig vej til evt. fremtidig vejudvidelse, anlægges med midlertidig fast belægning eller begrønnet efter nærmere aftale med KK. Anlæggets omfang ses på bilag B.

VS skal tilrettelægge arbejdet og udføre det efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af relevante myndigheder.

Inden VS påbegynder etablering af Anlægget skal KK godkende et detailprojekt fra VS. VS vedlægger en tidsplan til ansøgningen.

VS skal sikre, at Anlægget bliver udført i god håndværksmæssig kvalitet i overensstemmelse med god byggeskik og efter KKs anvisninger, så Anlægget kan godkendes af KK. Der henvises til gældende SAB (Særlige arbejdsbeskrivelser) for anlægsprojekter i Københavns Kommune:

[SAB \(Særlige arbejdsbeskrivelser\) for anlægsprojekter i Københavns Kommune \(itera.dk\)](https://www.itera.dk)

4. Etableringsfrist

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

VS skal sikre, at Anlægget er etableret senest samtidig med, at KK meddeler ibrugtagningstilladelse til Projektet eller dele heraf. Hvis KK giver en midlertidig ibrugtagningstilladelse, skal Anlægget være etableret senest samtidig hermed.

5. Overdragelse af Anlægget til KK

VS skal afholde en førgennemgang med sin entreprenør, jf. AB 18/AB Forenklet. VS skal i rimelig tid inden førgennemgangen invitere KK til at deltage. KK kan vælge at deltage i førgennemgangen, hvis KK finder det relevant.

VS skal afholde afleveringsforretning med sin entreprenør i henhold til AB18/AB Forenklet, hvor entreprenøren afleverer Anlægget til VS. VS skal i rimelig tid inden invitere KK til at deltage i afleveringsforretningen mellem VS og entreprenøren. VS har pligt til at sikre, at entreprenøren medtager KKs eventuelle konstaterede mangler ved Anlægget ved afleveringsforretningen ved sin mangelafhjælpning.

Når Anlægget er færdiganlagt af VS i overensstemmelse med Aftalen og de nærmere krav i lokalplanen, samtlige nødvendige myndighedstilladelser foreligger samt eventuelle mangler konstateret ved afleveringsforretningen er udbedret og godkendt af Parterne, overdrager VS vederlagsfrit Anlægget til KK. VS udarbejder en overdragelsesprotokol, som Parterne godkender og underskriver.

VS forestår, uanset ovenstående overdragelse af Anlægget til KK også 1-års eftersyn, jf. AB18/AB Forenklet. VS skal sikre, at entreprenøren udbedrer fejl og mangler konstateret ved disse.

KK deltager i afleveringsforretning og 1 års eftersyn samt eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler. Når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, nedskriver/frigiver VS garantien overfor entreprenørens garantistiller, jf. AB18/AB Forenklet. Garantien overdrages herefter til KK, jf. afsnit 6 nedenfor.

I perioden fra KKs overtagelse af Anlægget og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, hæfter VS stadig overfor KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlægget, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

Efter KKs overtagelse af Anlægget sker drift og vedligehold efter vejlovgivningens regler.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

KK stiller kommunalt areal (ca. 300 m² fra matr. 116a Vigerslev, København og ca. 200 m² fra matr. 3257c Vigerslev, København), som skal indgå i udvidelsen af Retortvej, til rådighed for VS. VS stiller areal fra matr. 3237 og 3257b Vigerslev, København til rådighed for vejudvidelsen. VS forestår den

matrikulære berigtigelse af arealernes udskillelse til offentlig vej. Arealerne, som udskilles til offentlig vej, er vist med rødt på bilag B.

6. Overdragelse af aftaler og garantier

VS skal sikre, at VS' entreprenører stiller garanti i henhold til AB18/AB Forenklet/ABT18. VS skal sikre, at KK kan indtræde i garantierne og de bagvedliggende aftaler efter afholdelse af 1 års eftersyn, når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK. VS skal af egen drift sende garantien samt dokumentation for overdragelse heraf til KK umiddelbart efter afholdelse af 1-års eftersyn.

KK har ret til at indtræde i VS' rådgiveraftaler.

7. Garantistillelse

VS stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Projektet sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringssselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med VS' forpligtelser i henhold til Aftalen er vedlagt som bilag C. 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 VS et nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Størrelsen af sikkerheden reguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmarks Statistiks Omkostningsindeks for anlæg, første gang ét år efter lokalplanens vedtagelse.

Sikkerhedsstillelsen 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 VS har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne, frigives garantien.

8. Betingelser

Aftalen er fra KKs side betinget af endelig politisk godkendelse i Borgerrepræsentationen.

Aftalen er fra begge Parter side betinget af, at Aftalen godkendes i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer af betydning for Aftalen.

9. Overdragelse af denne aftale

VS skal orientere KK, hvis VS overdrager sine forpligtelser i henhold til denne aftale.

10. Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget

Hvis den til denne aftale knyttede endeligt godkendte plan bliver påklaget, og klageinstansen træffer afgørelse om ophævelse af planen, ophæves Aftalen mellem Parterne uden videre og uden at nogen af Parterne kan rette krav mod hinanden i den anledning. Det samme gælder, hvis klageinstansens afgørelse efterfølgende indbringes for domstolene, og domstolene ophæver klageinstansens afgørelse.

Træffer klageinstansen/domstolene afgørelse eller afsiger dom om delvis ophævelse af lokalplanen, kan begge parter kræve en genforhandling af Aftalen, med henblik på, at Parterne i videst muligt omfang opnår den retsstilling, som ville være gældende, hvis lokalplanen fortsat havde været gældende i sin helhed.

Hvis den delvise ophævelse af lokalplanen er af et omfang og karakter, som er af væsentlig betydning for Aftalen som helhed, kan begge parter træde tilbage fra Aftalen i sin helhed.

11. Offentliggørelse

Aftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

Der kan meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

BILAG:

Bilag A: Opfordring af 11. januar 2024 fra VS om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Skitseprojekt af 9. januar 2024

Udkast_16122023

Bilag C: Estimat af 16. januar 2024 over omkostninger til Anlægget inkl. byg-
herreomkostninger.

København, den

/ - 202X

/ - 202X

Vigerslev Stationstorv A/S

Københavns Kommune

Merete Andersen

Fra: Jonas Vestermann <jv@remaetablering.dk>
Sendt: 11. januar 2024 10:41
Til: Merete Andersen
Cc: Christian Friis Binzer; Iben Lyck Nagel; Peter Høiriis Nielsen; Jan Poulsen; Maja Carø
Emne: Vigerslev Stationstov - Anmodning om indgåelse af udbygningsaftale i forbindelse med ny Lokalplan på ejendommen Retortvej 1A, 2500 Valby m.fl.
Vedhæftede filer: Skitseprojekt Retortvej 09.01.2024.pdf; Vigerslev Stationstov trafiknotat 09.01.2024.pdf; Retortvej_Overslag_2.0.xlsx; Arealopgørelse vejudvidelse skitseprojekt retortvej + ombygning af kryds 10.01.2024.pdf

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Att.: Merete Andersen

cc.: Direktør for Vigerslev Stationstov A/S, Jan Kvolbæk Poulsen.

I forlængelse af indledende dialog, omkring vores ønsker til udvikling af ejendommen Retortvej 1A, 2500 Valby m.fl., skal jeg hermed med henvisning til planlovens §21b og på vegne af bygherre og grundejer, Vigerslev Stationstov A/S (CVR-nr. 35142274), anmode om mulighed for indgåelse af en udbygningsaftale med Københavns Kommune vedrørende de trafikale ændringer, der er nødvendige i forbindelse med den planlagte anvendelsesændring på ejendommen. I den henseende henvises til vedlagte trafiknotat og skitseforslag, udarbejdet af Ingeniørfirmaet Cowi A/S. Trafiknotat og skitseprojekt har været forelagt til godkendelse hos Københavns Kommunes Teknik og Miljøforvaltning.

Bygherres ønske om indgåelse af en udbygningsaftale er i sagens natur betinget af opnåelse af godkendt lokalplan samt endelig byggetilladelse til den ønskede anvendelse på ejendommen, der omfatter et blandet byggeri med bruttoareal ca. 22.034 m². fordelt ved ca. 3000 m². detailhandel, ca. 5.335 m² plejeboliger, ca. 7.400 m². familieboliger og ca. 6.300 m². ungdomsboliger. Der henvises i den sammenhæng til det udarbejdede lokalplansforslag for ejendommen (Forslag til lokalplan Vigerslev Stationstov og Kommuneplantillæg), der desuden beskriver principper for byggeriets ønskede udformning og principper. Ved udarbejdelse af trafiknotatet er forudsat etablering af minimum 52 parkeringspladser på ejendommen.

Det forudsættes, som drøftet, at såvel Københavns Kommune som Vigerslev Stationstov A/S, vederlagsfrit stiller de arealer til rådighed, der er nødvendige for realisering af de beskrevne infrastrukturarbejder. Der henvises i den henseende til vedlagte arealopgørelse med angivelse af omtrentlige arealer.

Vi håber Københavns Kommune vil være positivt indstillet i forhold til nærværende anmodning og er til rådighed, såfremt der måtte være spørgsmål eller bemærkninger i den henseende.

Med venlig hilsen

Jonas Nyrop Vestermann

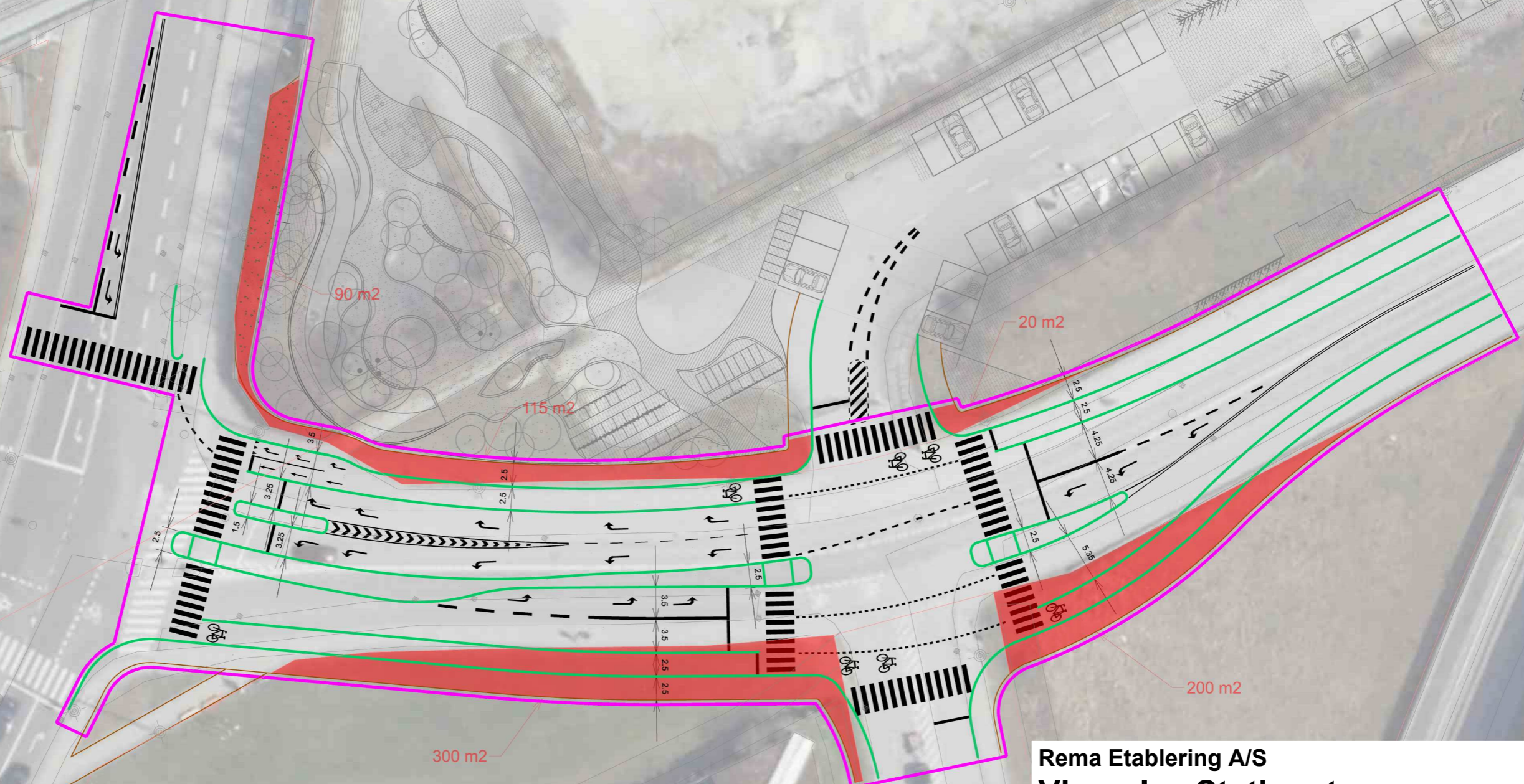
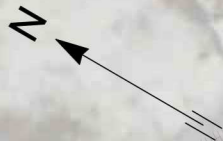
Jonas Nyrop Vestermann
Udviklingschef

REMA Etablering A/S
REMA Etablering A/S – CVR. 20861606
Hundige Strandvej 190, 1. sal
2670 Greve

Mobil: +45 21 58 68 58
Email: jv@remaetablering.dk

REMA 1000: +45 88 81 60 00

REMA 1000



Rema Etablering A/S
Vigerslev Stationstorv

Skitseprojekt for udbygning af Retortvej
Udvidelse af vejarealet

COWI 10.01.2024 / BNNI/KSC

Tilbud Undertegnede entreprenør tilbyder herved at udføre nedenstående ydelser til de angivne priser ekskl. Moms.

Projekt navn

Retortvej, 2500 København

Projekt nummer

Tilbudet udgør et samlet beløb ekskl. moms på kr.: (skriver kr.)

Retortvej, 2500 København

Post	Betegnelse		I alt
01	ARBEJDSPLADS MV.	kr.	566.200
02	JORDARBEJDER	kr.	963.750
03	AFVANDING	kr.	229.800
04	BUNDSIKRINGSLAG AF SAND OG GRUS	kr.	148.472
05	UBUNDNE BÆRELAG AF STABILT GRUS	kr.	223.500
06	VARMBLANDET ASFALT	kr.	651.750
07	SEMIFLEKSIBEL ASFALTBELÆGNING	kr.	0
08	BROLÆGNING	kr.	960.500
09	BETONARBEJDER	kr.	0
10	KØREBANEAFMÆRKNING	kr.	89.750
11	AFMÆRKNINGSMATERIEL	kr.	17.500
12	DIVERSE ARBEJDER	kr.	90.000
13	BELYSNING	kr.	302.000
14	SIGNALANLÆG	kr.	900.000
15	ARBEJDSLØN VED REGNINGSARBEJDER	kr.	180.900
16	MATERIELLEJEPRISER VED REGNINGSARBEJDER	kr.	101.500
17	VINTERFORANSTALTNINGER	kr.	0
Tilbudssum i alt ekskl. moms		kr.	<u>5.425.622</u>
Administration projektering, udbud og tilsyn 15%			
Uforudsete udgifter 15%			
Tilbudssum i alt ekskl. moms		kr.	<u>7.053.308</u>

Ovenstående tilbudssum er i henhold til udbudsmaterialet og eventuelle rettelsesblade udsendt i tilbudsperioden.

Underskrift

Entreprenørens navn:

Adresse:

Telefon:

Underskrift og stempel:

Dato : _____

Hovedpunkter/forudsætninger

Udgifter til håndtering af eksisterende, deklarede ledninger på private arealer er ikke indeholdt i nærværende budget. I offentlige arealer forudsættes ledningshåndteringer gennemført iht. gæsteprincippet med ledningsejer som betaler.

Det er forudsat, at nye heller anlægges med granitkantsten og belagt med chaussesten.

Udgifter til belysningsanlæg omfatter nedtagning af eksist. Belysningsmaster og opsætning af nye.

Udgifter til afvanding omfatter udelukkende slojfnig af eksist. rendestensbrønde og placering af nye inkl. stikledning til eksist. ledningssystem

Udgifter til evt. arealerhvervelse er ikke indeholdt i dette budget.

Deponeringsafgifter er groft skønnet ud fra lignende projekter.