

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem Realea A/S
Nørregade 29
5000 Odense C
(herefter benævnt RE)

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

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

Baggrund

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan "Bryghusgrunden" ("Lokalplanforslaget") med tilhørende forslag til kommuneplantillæg til kommuneplan 2005 og på grundlag af planlovens bestemmelser i kapitel 5a om udbygningsaftaler om infrastruktur, jf. planlovens § 21b.

Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt kajarealerne mellem Langebro og Frederiksholms Kanal, den ubebyggede "Bryghusgrund" og ejendommen nordvest herfor, Den Kongelige Materialegård.

Med henblik på at de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanen ændres eller udvides, har RE opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale.

I udbygningsaftalen forpligter RE sig til at etablere de nærmere beskrevne infrastrukturanlæg i § 1. Det drejer sig om reetablering af de dele af Vester Voldgade, der er nødvendiggjort af byggeriet, hvilket sikrer en trafikal løsning i overensstemmelse med kommunens målsætning om at fredeliggøre Vester Voldgade. Derudover etableres kombinerede lege- og rekreative områder på de to nye pladser omkring Bryghusprojektet, herunder omdannelse af Bryghusgade, hvilket sikrer kommunens målsætning om at skabe mere plads til byliv og legepladser. I forbindelse med lukning af gennemkørende trafik i Bryghusgade anlægges en vendeplads for enden af Frederiksholms Kanal.

Når KK går i gang med at udforme planer for Frederiksholms Kanal er RE indstillet på at drøfte mulighederne for et samarbejde om et kommende byrum. Niveauet herfor svarer til den af kommunen gennemførte byrumsforbedring i Frederiksholms Kanal på "bysiden" af Marmorbroen.

KK forpligter sig til, at området under Langebro indgår som en del af den samlede havnepromenade på begge sider af Langebro samt anlæg af en midlertidig legepladsløsning i anlægsperioden.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1

Infrastruktur anlæg

RE forpligter sig til i forbindelse med projektets gennemførelse iht. bestemmelserne i Lokalplanforslaget, at etablere følgende fysiske infrastruktur anlæg ("Infrastruktur-anlæggene") på eller uden for Bryghusgrunden (matr. 297 og 299 VE), jf. lokalplanforslagets § 5:

1. Omlægning af Bryghusgade, dvs. offentligt vejareal, som lukkes for gennemkørende trafik og fredeliggøres i forbindelse med anlæg af byrum og legeplads, jf. lokalplanforslagets § 5 stk. 2. Arbejderne ifølge denne bestemmelse tilrettelægges og udføres efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af de relevante myndigheder. Anlægget skal indeholde en klar markering af Bryghusgades afgrænsning i forhold til pladsen. Bryghusgade etableres med samme karakter som den øvrige del af det nye byrum mellem Multihuset og Fæstningens Materielgaard. I forbindelse med at Bryghusgade lukkes for gennemkørende trafik skal der anlægges en vendeplads for enden af Frederiksholms Kanal. RE forpligter sig til at anlægget kan overtages af KK senest samtidig med hel eller delvis ibrugtagning af byggeriet på Bryghusgrunden.
2. Kombinerede lege- og rekreative områder på de to nye pladser omkring Bryghusprojektet, jf. lokalplanens § 8 stk. 2 og 4. Legepladserne opnår ekstraordinær kvalitet, der sætter nye standarder for bylegepladser på internationalt niveau, og bliver designet i respekt for det brugsmønster, der i dag finder sted på legepladsen på Bryghusgrunden.

KK får fuld brugsret til de offentlige legepladser på ca. 1400 m², jf. bilag C, hvorom der indgås særskilt lejeaftale.

Der indrettes i umiddelbart tilknytning til de offentlige legepladser på ca. 1400 m² særlige opholdsrum, toiletter, køkken osv. alene til KK, hvorom der ligeledes indgås særskilt lejeaftale.

Anlæggene skal være færdigopført senest samtidig med hel eller delvis ibrugtagning af byggeriet på Bryghusgrunden.

3. RE reetablerer de dele af vejanlæg i Vester Voldgade der berøres af projektet, svarende til illustration i lokalplanforslaget jf. lokalplanens § 5 stk. 1 og 5. REs omkostninger til anlægsarbejderne skønnes på tidspunktet for fremsættelse af udkast til nærværende aftale til ca. 4 mio. kr. Ændringerne af Vester Voldgade skal ske i overensstemmelse med det kommende vejprofil, der udarbejdes i forbindelse med Metropolzone-delprojektet om Vester Voldgade. Det forventes at udgiften for KK til færdiggørelse af Vester Voldgade mellem Christians Brygge og Rysensteensgade vil være i størrelsesordenen 4 mio. kr. Arbejderne ifølge denne bestemmelse tilrettelægges og udføres efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af de relevante myndigheder.

Infrastruktur anlæggene opføres i god håndværksmæssig kvalitet og i overensstemmelse med god byggeskik. RE forpligter sig til at kræve sikkerhedsstillelse fra entreprenører i henhold til reglerne i AB 92/ABT 93 samt tegne sædvanlig bygherre forsikring.

Infrastruktur anlæggene skal være offentligt tilgængelige.

KK forpligter sig til og arbejder for at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg på eller uden for Bryghusgrunden:

- a. I forbindelse med opgraderingen af området omkring Bryghusgrunden og Metropolzone-projektet ved Kalvebod Brygge sikres adgang mellem havnepromenaderne på begge sider af Langebro ved at området under Langebro indgår som en del, og i respekt for den samlede havnepromenade, når nuværende aktiviteter på området er ophørt.
- b. I anlægsperioden etableres en midlertidig legepladsløsning.

§ 2 Rækkefølge

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

§ 3 Overtagelse af infrastrukturanlæg

KK overtager vederlagsfrit infrastrukturanlæggene i § 1 pkt. 1 og 3 beliggende på kommunal grund, når infrastrukturanlæggene er færdigopført i overensstemmelse med de nærmere krav i lokalplanforslaget og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger. Desuden skal eventuelle mangler konstateret af RE ved afleveringen være udbedret og godkendt af RE. RE sørger for at indkalde KK i sin egenskab af aftalepart til afleveringsforretningen med REs entreprenør samt til eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. Ved KKs overtagelse af Infrastrukturanlæggene kan KK overfor RE alene påberåbe sig mangler, som KK har gjort gældende i forbindelse med ovennævnte forretninger

Drift og vedligehold af infrastrukturanlæggene i § 1 pkt. 1 og 3 beliggende på kommunal grund påhviler RE indtil overtagelsen og herefter KK.

KK overtager ikke infrastrukturanlæggene i § 1 pkt. 2. Infrastrukturanlæggene er færdigopført, når de er fuldt etableret i overensstemmelse med de nærmere krav i Lokalplanforslaget og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger. Desuden skal eventuelle mangler konstateret af RE ved afleveringen være udbedret og godkendt af RE.

RE sørger for at indkalde KK i sin egenskab af aftalepart til afleveringsforretningen med REs entreprenør samt til eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen.

KK kan overfor RE alene påberåbe sig mangler, som KK har gjort gældende i forbindelse med ovennævnte forretninger.

KK og RE indgår aftale om drift og vedligehold i særskilt lejeaftale. I perioder, hvor drift og vedligehold ikke er reguleret af særskilt lejeaftale, påhviler drift og vedligehold RE..

§ 4

Krav

RE overdrager ved KKs overtagelse af infrastrukturanlæggene sine rettigheder ifølge rådgiver- og entreprisaftalerne samt bygherreforsikring til KK, herunder garantistillelser, og RE er herefter endeligt frigjort i enhver henseende overfor KK.

§ 5

Garantistillelse

RE stiller senest samtidig med indlevering af anmeldelse om igangsætning af byggeri sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til aftalens § 1. Sikkerheden stilles i form af betryggende bank- eller sparekassegaranti, kautionsforsikring eller på anden betryggende måde for den fulde værdi af anlægsudgifterne. Et estimat over anlægsomkostningerne forbundet med REs forpligtelser i henhold til aftalens § 1 vedlægges som aftalens bilag B. Estimatet lægges til grund ved beregningen af sikkerhedsstillelsens størrelse, medmindre estimatet på tidspunktet for indlevering af ansøgning om byggetilladelse ikke kan anses for retvisende af KK. I så fald udarbejder RE nyt estimat over anlægsomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Sikkerhedsstillelsen frigives ved KKs overtagelse af infrastrukturanlæggene i § 1, pkt. 1 og 3 og når infrastrukturanlæggene i § 1 pkt. 2 er færdigopført, såfremt mangler påberåbt af KK under afleveringsforretningerne, jf. § 3, er udbedret.

§ 6

Misligholdelse

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

§ 7

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 vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag samt forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer.

§ 8

Klage/søgsmaal

Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolen 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.

§ 9 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 september måned 2008 fra RE om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Opgørelse over omkostninger til anlægselementer 2008

Bilag C: Kortbilag over indhegnet legeområde i henhold til lejeaftale

København, den

/ - 2009 / - 2009

Realea A/S

Københavns Kommune

11. september 2008

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for byudvikling
Rådhuset
1599 København V
Att: Anne Skovbro



Nørregade 29
5000 Odense C

T 70 11 06 06
F 32 88 52 79
E info@re.dk
W www.realea.dk
ID: RE-031/2008

RE59- Bryghusprojektet - anmodning om udbygningsaftale

Realea A/S vil som bygherre for det forestående multihus på Bryghusgrunden, hermed gerne anmode Københavns Kommune om at indgå en udbygningsaftale, jf. planlovens § 21.

Med venlig hilsen

Peter Fangel Poulsen
Head Project Manager

BILAG B

Opgørelse over omkostninger til anlægselementer 5. september 2008

Realea A/S stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse sikkerhed overfor Københavns Kommune for sine forpligtelser i henhold til udbygningsaftalens § 1.

Nedenstående er estimat over anlægsomkostningerne forbundet med Realeas forpligtelser i henhold til aftalens § 1.

Omkostninger til anlægsarbejder

1. Ny belægning Bryghusgade: 3,6 mio. kr.
2. Etablering af legeplads: 10,0 mio. kr.
3. Arbejder i Vester Voldgade: 4,0 mio. kr.

Prisniveau ved aftale tidspunkt eksklusiv moms.

BILAG C

