



## **Bilag 5 - Notat om udbygningsaftaler**

### **Status på samarbejde med private aktører**

Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og det Konservative Folkeparti ønsker forud for Økonomiudvalgets beslutning om Kommuneplan 2009 at få uddybet beslutningsgrundlaget, herunder bl.a. følgende spørgsmål:

#### ***”Status på samarbejde med private aktører”***

*Herunder en oversigt over konkrete aftale mellem kommunen og private investorer om projekter i bestemte byudviklingsområder.*

*Det ønskes, at der i oversigten angives, om ophævelsen af de enkelte aftaler vil påføre kommunen et erstatningsansvar eller andre juridiske konsekvenser.”*

### **Konklusion**

1. juli 2007 blev planlovens § 21b om *udbygningsaftaler* vedtaget. Siden da har det været muligt for grundejere, på frivilligt grundlag, at indgå aftaler med Københavns Kommune om at bidrage til etableringen

Sagsnr.  
2009-164386

Dokumentnr.  
2009-717708

Sagsbehandler  
Henrik Schultz

### **Center for Byudvikling**

Rådhuset, ,  
1599 København V

Telefon  
3366 2516

E-mail  
JHJ@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

af infrastrukturanlæg i forbindelse med tilvejebringelse af plangrundlag. De seneste 2 år har Københavns Kommune med stort held forhandlet aftaler på plads om privatfinansieret infrastrukturanlæg til gavn for byudviklingsområderne og dets borgere.

Samtlige udbygningsaftaler indeholder et forbehold for Borgerrepræsentationens vedtagelse af Kommuneplan 2009 samt en tilhørende lokalplan. Det betyder, at aftalerne først bliver bindende i det øjeblik kommuneplanforslag 2009 vedtages. Af samme årsag har det ingen erstatningsretlige konsekvenser for Københavns Kommune såfremt aftalerne ønskes ophævet eller såfremt KP09 ikke vedtages for så vidt angår de byudviklingsområder som aftalerne er knyttet op på.

Enkelte udbygningsaftaler er indgået i forbindelse med tillæg til Kommuneplan 2005 og da disse tillæg med tilhørende lokalplan er endeligt vedtaget er aftalerne også endelige. I blandt disse aftaler skal KK forvente at ifalde et betydeligt erstatningsansvar såfremt aftalen indgået med Carlsberg misligholdes/ophæves. Det må formodes at KK tillige vil kunne ifalde ansvar for så vidt angår Bryghusgrunden, dog drejer det sig her om en beskeden forpligtigelse.

For nærmere gennemgang af de enkelte aftaler se vedlagte bilag 1 ”Status på aftaler i byudviklingsområderne”.

### **Afgrænsning**

Det overordnede formål med spørgsmålet er at uddybe beslutningsgrundlaget i forbindelse med Kommuneplanforslag 2009.

Svaret afgrænses derfor til en status over privat-offentlige aftale, der - inden for de nævnte byudviklingsområder – må forventes at påføre kommunen erstatningsansvar eller andre juridiske konsekvenser såfremt KP09 *ikke* vedtages for det pågældende område.

### **Erstatningsspørgsmålet uddybet**

#### **Alle udbygningsaftaler er betinget af BR's godkendelse**

Alle de udbygningsaftaler som KK har indgået, er betinget af Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af den tilknyttede lokalplan og evt. kommuneplantillæg/kommuneplan 2009. For hovedparten af de ovenstående udbygningsaftaler er lokalplan og kommuneplantillæg endnu ikke endeligt vedtaget og det må antages, at KK kan udtræde af disse aftaler uden mulighed for, at bygherre kan rejse erstatningskrav.

Lokalplan og tillæg til Kommuneplan 05 er vedtaget endeligt, hvilket betyder at aftalerne indgået med Carlsberg, Realea og D.I. er indgået endeligt.

### **Udbygningsaftaler endeligt godkendt af BR**

For så vidt angår udbygningsaftalerne med Carlsberg, Realea og D.I. er de tilhørende lokalplaner og kommuneplantillæg endeligt vedtaget af BR og aftalerne underskrevet af tegningsberettigede fra KK. Aftalernes indhold efterlader derfor ikke mulighed for udtrædelse på nuværende tidspunkt, hverken fra KK eller bygherres side. Vælger KK ikke at opfylde sine forpligtigelser efter disse aftaler vil det være at betragte som misligholdelse af aftalen. I alle aftalerne er indsat en misligholdelsesklausul der tilskriver at dansk rets almindelige regler er gældende i forbindelse med misligholdelse.

### **Ensidig økonomisk forpligtigelse**

Langt størsteparten af udbygningsaftalerne indeholder udelukkende konkrete økonomiske forpligtigelser for bygherre mens KK's forpligtelse består i at tilvejebringe planlægning. Det vil i sagens natur ikke være hensigtsmæssigt at udtræde af udbygningsaftaler af denne karakter, da de er ensidigt bebyrdende for bygherre. F.eks. vil det næppe være formålstjenligt at udtræde af den endelige udbygningsaftale mellem KK og D.I., da den udelukkende rummer forpligtigelser for bygherre.

### **Erstatningens størrelse**

Såfremt KK vælger ikke at opfylde sine forpligtigelser i henhold til en endeligt indgået udbygningsaftale kan bygherre antageligvis stille et erstatningskrav, der stiller ham som om aftalen var blevet opfyldt, såkaldt positiv opfyldelsesinteresse. Herunder vil bygherres forventede fortjeneste kunne indregnes i erstatningsgrundlaget. En opgørelse af et sådan erstatningskrav beror på en konkret vurdering.

## Appendiks

<b>Status på aftaler i byudviklingsområderne</b>	
<b>Område ”lokalplan” Bygherre</b>	<b>- Status - Bygherres forpligtigelser - KK’s forpligtigelser</b>
<b>Nordhavn</b>	

<p>Nordhavn</p> <p>”Marmormolen II”</p> <p>By og Havn</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftalen er først indgået endeligt i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 og såfremt tilhørende lokalplan vedtages.</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Højklasset Cykel- og gangforbindelse i terræn fra Marmormolen og til Nordhavns station.</li> </ul> <p><b>KK’s forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KK har indgået tillæg til Danlink-aftalen om at 45 mio. kr., der oprindeligt skulle anvendes til gang- og stibro ved Amerika Plads, nu skal anvendes til ovennævnte infrastrukturanlæg.</li> </ul>
<p>Nordhavn</p> <p>” Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtterminal”</p> <p>By og Havn</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftalen er først indgået endeligt i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplantillæg til Kommuneplan 2009</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- På krydstogtterminalens område etableres trækrør til el-kabler under belægningen som forberedelse til fremtidig landstrøm</li> <li>- Der etableres offentligt tilgængelige udsigts- og opholdsarealer, inkl. cykelstativer, skraldespande, belysning samt andet byinventar</li> <li>- Etablering af et udsigtstårn(max 10 m.)</li> <li>- Adgangsvej fra krydset Baltikavej/Kattegatvej og hen til krydstogtterminalen</li> <li>- Etablering af kanal mellem Svanemøllehavnen og Københavns Havn på den inderste del af Nordhavn</li> </ul>
<b>Øvrige Nordhavn</b>	
<b>Ingen offentlige-private aftaler</b>	
<b>Ørestad City</b>	
<b>Ingen offentlige-private aftaler</b>	
<b>Ørestad Nord</b>	
<b>Ingen offentlige-private aftaler</b>	
<b>Ørestad Syd</b>	
<p>Ørestad Syd</p> <p>”Multiarenaen”</p> <p>AEG Inc.</p>	<p><b>Status:</b> Det bemærkes, at tilbudsgiver, i forhold til kommunens udbud af en lånefacilitet på op til 200 mio. kr. til etablering af multiarena i København, har peget på Ørestad Syd til placering af multiarenaen. Såfremt en ændring af kommuneplanen medfører, at en multiarena ikke umiddelbart kan placeres i Ørestad Syd, kan dette muligvis få negative konsekvenser i forhold til projektets gennemførelse</p>
<b>Ørestad og Indre Nordhavn (Metrocityringaftalen)</b>	
<b>Ingen offentlige-private aftaler</b>	
<b>Havnstad</b>	
<b>Ingen offentlige-private aftaler</b>	
<b>Amager Fælled Kvarter</b>	
<b>Ingen offentlige-private aftaler</b>	
<b>Carlsberg</b>	

<p>Carlsberg</p> <p>”Carlsberg II”</p> <p>Carlsberg</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftale endeligt indgået i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg til KP05 samt lokalplan</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny vej-, cykel- og gangbro over banen ved Ny Tap samt den hermed forbundne nødvendige hævnning af Vigerslev Allé</li> <li>- Cykelsti med støjskærm fra Valby mod Vesterbro langs Bryggerigrundens sydlige del</li> <li>- Forplads til den moderniserede Enghave Station</li> </ul> <p><b>KK’s forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafikal omlægning af Vigerslev Allé, samt etablering af nye vejkryds og signalanlæg.</li> <li>- Trafikdæpende foranstaltninger af Valby Langgade mellem Pile Allé og Gamle Carlsberg Vej med etablering af nyt vejkryds med lysregulering ved Gamle Carlsberg Vej/Valby Langgade.</li> <li>- Forskønnelse og trafiksanering af Vesterfælledvej med etablering af to nye vejkryds med lysregulering ved Vesterfælledvej/Angelgade samt Vesterfælledvej/Ny Carlsberg Vej, og i forbindelse hermed etableres en trafikssikker skolevej til Vesterbro Ny Skole.</li> <li>- Istandsættelse af Sønder Boulevard i stykket mellem Enghavevej og Vesterfælledvej</li> </ul>
<b>Torveporten</b>	
<b>Ingen offentlige-private aftaler</b>	
<b>Grøntorvet</b>	
<p>Grøntorvet</p> <p>”Grøntorvet”</p>	<p><b>Status:</b> Indledende forhandlinger med grundejerne om udbygningsaftale</p> <p><b>Bygherres forpligtigelse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gangbro til FL Smitdth-grunden/Ramsingvej</li> <li>- Forbedringer af kryds ved Gl. Køhe Landevej</li> <li>- Forbedringer af adgangsvejen Torveporten</li> <li>- Skolestiforbindelse til Folehaven</li> </ul>
<b>Nordøstamager</b>	

<p>Nordøst Amager</p> <p>”Strandlodsvej”</p> <p>Greyhound/ Sophienberg Ejendomsudvikling/Green Square Art/CPH invest</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftalen er først indgået endeligt i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 og såfremt tilhørende lokalplan vedtages</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovering af Lergravsvej, bl.a. etableringer af parkeringspladser og beplantning</li> <li>- Etablering af cykelsti og infrastruktur imellem karreerne</li> <li>- Cykelsti langs Strandlodsvej</li> <li>- Cykelruten mellem mod nord langs C3*-området</li> </ul> <p><b>KK’s forpligtigelser:</b></p> <p>Evt. bidrag til Lergravsvej via en af Center for Park og Naturs puljer</p>
<b>Refshaleøen</b>	
<b>Ingen offentlige-private aftaler</b>	
<b>Ny Ellebjerg</b>	
<p>Ny Ellebjerg</p> <p>”Ny Ellebjerg”</p> <p>HOUFA, EAS, LD/Poppelstykket 12</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftalen er først indgået endeligt i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 og såfremt tilhørende lokalplan vedtages.</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablering af cykel- og gangsti som del af grøn cykelforbindelse i Valby mellem Gammel Køge Landevej og Ny Ellebjerg station</li> </ul>
<p>Ny Ellebjerg</p> <p>”Ny Ellebjerg”</p> <p>Freja</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftalen er først indgået endeligt i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 og såfremt tilhørende lokalplan vedtages</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablering af sydlig forplads til Ny Ellebjerg Station med tilhørende stianlæg</li> <li>- Etablere to stk. offentligt tilgængelige friarealer/shared space-arealer på terræn</li> <li>- Ombygningen af Følager</li> <li>- Del af ombygning af kryds ved Gl. Køge Landevej.</li> </ul>
<b>Sydhavnen</b>	

<p>Sydhavnen</p> <p>”Teglværkshavnen, tillæg 3”/”Teglværkshavnen, tillæg 4” og ”Enghave Brygge”</p> <p>Nordea/Nordicom/JM Danmark/By og Havn</p>	<p><b>Status:</b> Indledende forhandlinger med grundejerne.</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b> - Etablering og drift af en bro mellem Tegholmen og Enghave Brygge over Frederiksholmsløbet.</p> <p><b>KK’s forpligtigelser:</b> - KK risikerer at skulle betale hele eller dele af broen såfremt der ikke indgås en aftale med de nuværende grundejere.</p> <p>(Det var her meningen at grundejeren på Tegholmen skulle betale/etablere for den ene halvdel af broen mens grundejerne på den Nord-østlige side af Frederiksholmsløbet skulle betale/etablere den anden halvdel. For så vidt angår grundejeren på Tegholmen er deres etableringspligt forsøgt reguleret via lokalplanen. Lokalplanens ordlyd <i>forpligter</i> dog ikke grundejerne men giver dem udelukkende en <i>ret</i> til at etablere broen. På den Nord-østlige side af Frederiksholmsløbet er der endnu ikke indgået udbygningsaftaler med grundejerne om etableringen af deres halvdel af broen. Det må antages, at såfremt grundejeren på Tegholmen ikke frivilligt vil etablere deres halvdel af broen og såfremt grundejerne på den Nord-østlige side af Frederiksholmsløbet ikke vil indgå udbygningsaftale om at etablere deres halvdel af broen vil kommunen være forpligtigede til at etablere broen selv. Estimerede etableringsomkostninger for hele broen er 89 mio. kr. )</p>
<b>Valby Idrætspark</b>	
<b>Ingen offentlige-private aftaler</b>	

Status på aftaler udenfor de nævnte byområder		
Område ”lokalplan” Bygherre	Bygherres forpligtigelser	KK’s forpligtigelser
<b>Indre By</b>		



<p>Indre by ”Industriens Hus”  DI</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftale endeligt indgået i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg til KP05 samt lokalplan</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omlægning af del af Vesterbrogade, herunder udvidelse af fortovet, etablering af cykelsti og cykelparkering og plantning af træer</li> <li>- Omlægning af arealet langs H.C. Andersens Boulevard. Langs Industriens Hus anlægges fortov i en bredde af ca. 6 meter og en cykelsti på mindst 3 meter. Mellem cykelstien og kørebanen etableres en holdeplads samt højresvingsbane for bilister til henholdsvis parkeringskælder og lokalgaden langs Tivoli.</li> </ul>
<p>Indre by ”Bryghusgrunden”  Realea</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftale endeligt indgået i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg til KP05 samt lokalplan</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omlægning af Bryghusgade</li> <li>- Kombinerede lege- og rekreative områder på de to nye pladser omkring bryghusgrunden</li> <li>- Reetablerer de dele af vejanlæg i Vester Voldgade der berøres af projektet</li> </ul> <p><b>KK’s forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikre adgang mellem havnepromenaderne på begge sider af Langebro.</li> <li>- I anlægsperioden etableres midlertidig legepladsløsning</li> </ul>
<p>Indre by ”Tivoli”  Tivoli</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftalen er først indgået endeligt i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 og såfremt tilhørende lokalplan vedtages.</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omlægning af Bernstorffsgade. Fortovet langs Tivoli udvides til en bredde mellem 5,5 og 7 meter. Bus-øen nedlægges og de nordgående busser flyttes over langs Tivolis facade. Dette kræver endvidere en flytning af kørebanerne og taxiholdepladserne</li> </ul>
<b>Vesterbro</b>	
<p>Vesterbro ”Skelbækgade”  Tetris</p>	<p><b>Status:</b> Indledende forhandlinger</p> <p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovering af Skelbækgade, herunder vejprofil, cykelsti, fortov, parkering og beplantning</li> <li>- Opgradering af adgangsforholdene for trafikanter fra Skelbækgade til Den Hvide Kødby</li> <li>- Sammenhæng mellem nybyggeriet og den Hvide Kødby, ved en tydelig offentlig gennemgang gennem Den Hvide Kødbys bygninger Kødby</li> </ul> <p><b>KK’s forpligtigelser:</b></p>
<b>Vanløse</b>	

<p>Vanløse Midtpunkt "Apollovej II"</p>	<p><b>Status:</b> Udbygningsaftalen er først indgået endeligt i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 og såfremt tilhørende lokalplan vedtages</p>
<p>Holberg Fenger Invest</p>	<p><b>Bygherres forpligtigelser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ombygning af krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé</li> <li>Vejtilslutning til centret fra Apollovej</li> <li>- Vejlukning af Vanløse Allé mellem Eskærvej og Apollovej</li> <li>- Forbindelse fra terrassedæk til Vanløse station (metro perronen) samt overdækning af det eksisterende cykelparkeringsanlæg</li> </ul>