

UDKAST TIL
BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

vedrørende

”Tingbjerg”

mellem fsb
 Rådhuspladsen 59
 1550 København V
 Cvr. Nr. 10 35 51 17
 (herefter benævnt fsb)

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

fsb og KK benævnes også ”Part”; samlet ”Parterne”.

Baggrund

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

Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt Tingbjerg med undtagelse af Store Torv og Lille Torv (Bygården), hvor der foreligger separate lokalplaner. Lokalplanen omfatter følgende matr.nr.: del af 3368, 3549a, 3549d, 3550a, 3550b, 3554, 3598, del af 3600, 3615, 3616, 3617a, 3617b, 3617c, 3617d, 3617e, 3618, del af 3619, 3636, 3660, 3669, 3677, 3759, 3760 samt 3844, Husum, København samt umatrikulerede arealer (offentlig vej eller andet) og alle parceller, der efter 5.10.2020 udstykkes i området.

Boligorganisationerne SAB og fsb har sammen med en privat bygherre – NREP – anmodet om et nyt plangrundlag for Tingbjerg, som skal muliggøre den ønskede udvikling og fortætning i Tingbjerg, der indgår som led i virkeliggørelse af den fælles udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslev aftalt mellem Københavns Kommune, fsb og SAB og godkendt af Transport- og Boligministeriet den 10. september 2019.

Plangrundlaget for udbygningen af Tingbjerg tilrettelægges med mindst to byggeretsgivende lokalplaner, der tilsammen skal muliggøre et etageareal på op til 150.000 m². Den første lokalplan er en rammelokalplan for hele Tingbjerg, som samtidig er byggeretsgivende for første fase og omfatter et etageareal på ca. 40.000 m², svarende til ca. 400 boliger og en daginstitution.

Formålet med lokalplanen er samlet set at muliggøre opførelse af nye private boliger samt en mindre andel serviceerhverv samt daginstitutioner. Derudover er formålet at sikre nye vejforbindelser og stier indenfor området og at åbne op mod de omkringliggende grønne områder.

fsb har med henblik på at muliggøre en mere hensigtsmæssig udnyttelse af byggemulighederne opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I udbygningsaftalen forpligter fsb sig til at omlægge stiforbindelsen i det nordlige Tingbjerg mellem Tingbjerg Ås og Farumruten/Hillerød-motorvejen. Forløbet af stien ændres med henblik på at muliggøre bygherres ønske om boligbyggeri og samtidig fastholde en stiforbindelse gennem området.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1 **Infrastruktur anlæg**

fsb forpligter sig til i forbindelse med realisering af byggeri i lokalplans delområde I og dermed nedlæggelse af den nuværende stiforbindelse, iht. bestemmelserne i lokalplan "Tingbjerg" at etablere følgende fysiske infrastruktur anlæg ("Anlægget") på matr. 3368 og 3554:

I forbindelse med udbygningen af delområde I, skal den eksisterende stiforbindelse omlægges. Ved omlægningen skal både forbindelsen fra Tingbjerg Ås til broen over motorvejen og ned til supercykelstien Farumruten langs Hillerødmotorvejen sikres. Den eksisterende trappe på den vestlige side af broen, se bilag B, skal opretholdes.

Cykelstien skal være 3,0 m bred og gangstien 2,5 m bred. Gangstien skal anlægges med fuld tilgængelighed. Der skal etableres belysning langs begge stier som i dag. Gangstien skal føres helt frem til stien over motorvejen, se bilag B. 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 og efter KKs anvisninger.

Anlægget skal være offentligt tilgængelige.

§ 2

Tidsplan & etableringsfrist

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

Anlægget skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til byggeri i lokalplanens delområde I. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

Under etableringen af den nye stiforbindelse skal det sikres, at der stedsse er forbindelse mellem stibroen og Farumruten i begge retninger. Forbindelsen sikres ved en midlertidig stiforbindelse (bilag D), som kombineret med anvendelse af eksisterende sti, der går nord/vest om byggeplads og har tilknytning til Langhusvej/Gavlhusvej (anført med blå farve i bilag E) og forbinder stibroen med Farumruten i begge retninger, og med Langhusvej/Gavlhusvej.

Drift og vedligeholdelse af såvel midlertidig som permanent, ny stiforbindelse påhviler som hidtil den til enhver tid værende grundejer.

§ 3

Dagbod

fsb ifalder dagbod ved overskridelse af den i § 2 nævnte etableringsfrist.

Dagboden beregnes som 2 promille pr. forsinket arbejdsdag af de anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger (forventet 1.105.000 kr. inkl. 30 % til uforudseelige udgifter, projektering og tilsagn), der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 6.

§ 4

Overdragelse af infrastrukturanlæg, ejerskab og krav

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

Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Anlægget til fsb. fsb overdrager derefter vederlagsfrit ejerskabet af Anlægget til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne. Alternativt kan fsb tinglyse en deklaration på matr. 3554 om KKs råderet over Anlægget.

fsb 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. fsb har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlægget inkluderes i entreprenørens mangelf afhjælpning. 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 fsb garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlægget vil drift og vedligehold ske efter vejløvgivningens regler herom.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

§ 5

Krav

fsb er forpligtet til at sikre, at fsbs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB18, ABT18 og ABR18 over for fsb, 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.

fsb er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlægget for fsb, er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 års eftersyn i henhold til AB18 og ABT18 og foretage udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren i henhold til AB18 og ABT18 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 fsb stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved Anlægget, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

§ 6 Garantistillelse

fsb stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til byggeri i delområde I, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med fsbs 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 indlevering af byggetilladelse ikke kan anses for retvisende af KK. I så fald udarbejder fsb nyt estimat over anlægsomkostningerne 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 udbedringen er godkendt af KK og fsb har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

§ 7 Misligholdelse

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

§ 8 Udbud

Parterne 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.

Såfremt det på et senere tidspunkt måtte vise sig, at værdien af bygge- og anlægsarbejderne overstiger tærskelværdien for EU-udbud, er fsb forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

fsb forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af fsbs 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.

§ 9

Overdragelse af forpligtelser

fsb kan alene med KKs 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 fsb, 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. KK accepterer med underskrift på nærværende aftale, at fsb er berettiget til at overdrage sine forpligtelser i medfør af denne aftale til NREP.

§ 10

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 uden af nogen af Parterne kan rette krav mod hinanden i den anledning.

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.

§ 11

Offentliggørelse

18. januar 2021

Nærværende aftale offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom. Der kan i øvrigt meddeles aktindsigt efter reglerne i offentlighedsloven og forvaltningsloven.

§ 12 **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.

BILAG:

Bilag A: Opfordring af 17. januar 2021 fra fsb om indgåelse af udbygningsaftale med KK

Bilag B: Principskitse 21. december 2020

Bilag C: Estimat af 22. oktober 2020 over omkostninger til Anlægget inkl. bygherreomkostninger

Bilag D: Skitse for midlertidig stiforbindelse 21. december 2020

Bilag E: Placering af midlertidig stiforbindelse og byggeplads

København, den

/ - 2021

/ -2021

fsb

Københavns Kommune

Maja Busck

Fra: Merete Andersen
Sendt: 18. januar 2021 08:26
Til: Merete Andersen
Emne: VS: Udbygningsaftale Tingbjerg - anmodning

Fra: Lene Vennits <lve@kab-bolig.dk>
Sendt: 17. januar 2021 15:22
Til: Merete Andersen <P59Z@kk.dk>
Cc: Ole Petersen <odp@fsb.dk>
Emne: Re: Udbygningsaftale Tingbjerg - anmodning

Jeg skal hermed på vegne af fsb anmode om at Københavns Kommune indgå en udbygningsaftale om omlægning af den eksisterende stiforbindelse i Tingbjerg mellem Tingbjerg Ås og Farumruten.

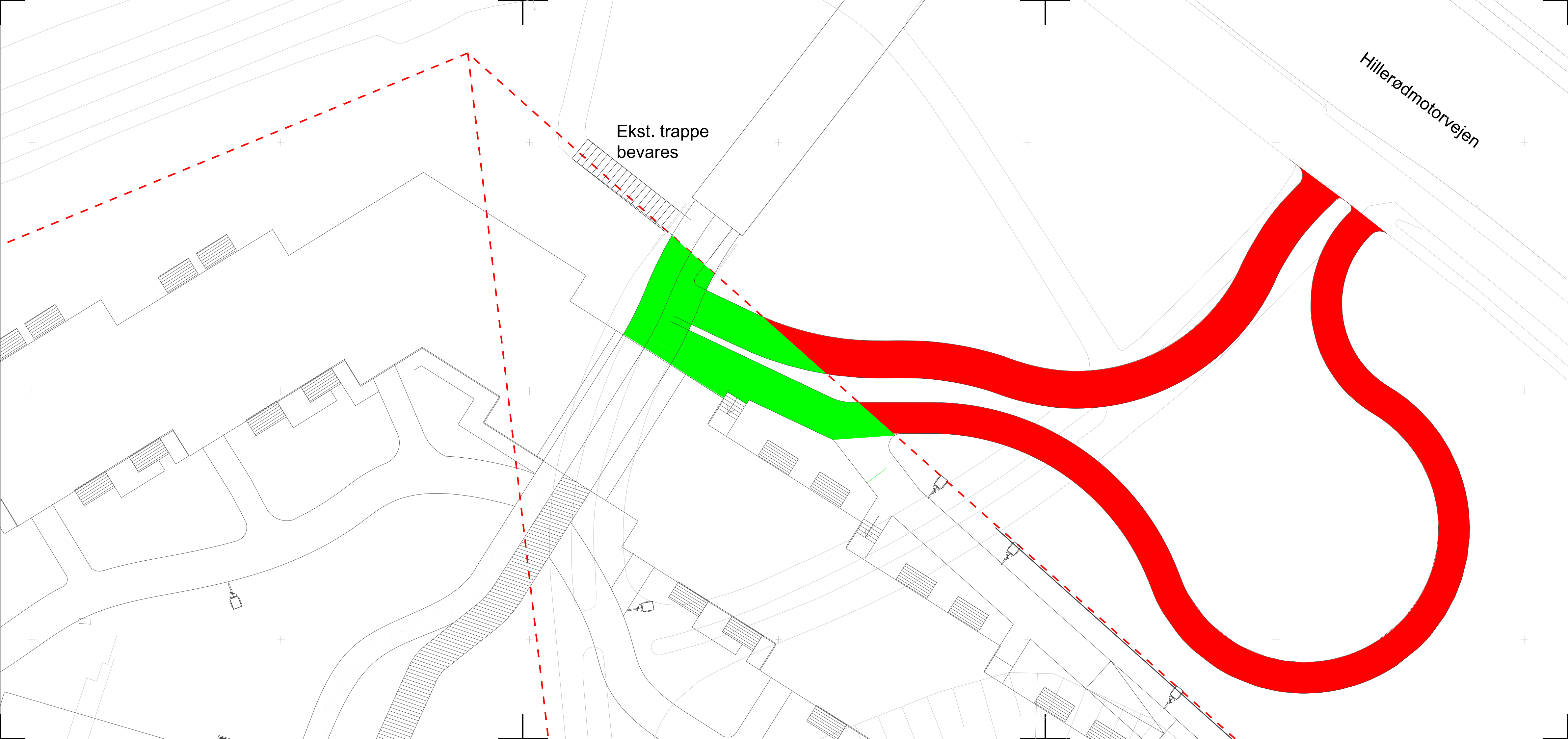
Med venlig hilsen
Lene Vennits
Byudviklingschef

Sendt fra min iPad

Denne e-mail fremsendes fra KAB.

Mailen kan indeholde fortrolige oplysninger, der ikke må videregives, kopieres eller på anden måde anvendes af andre end modtageren.

Hvis du ikke er rette modtager, beder vi dig kontakte KAB på +45 33 63 10 00 og herefter slette e-mailen.



Noter:
 Ubenævnte mål i m.
 Koter i meter i henhold til DVR 90
 Koordinatsystem SYS34

Siganturforklaring

- Indeværende projekt på Kommunens matrikel
- Indeværende projekt på NREP's matrikel
- Skelgrænse

Tegningsnr.:
01

Rev.	Dato	Tegn.	Godk.	Revisiointekst	Rev.	Dato	Tegn.	Godk.	Revisiointekst
a					d				
b					e				
c					f				

Via Trafik
 IngeLehmanns Gade 10, 7. sal
 8000 Århus C

Tlf: 8626 6070
 Email: Via@via trafik.dk
 www.via trafik.dk

NREP Tingbjerg	Projekt nr.:	Fasebenedværelse:	Dato:
	18.3596	Skitse	21.12.2020
Principskitse for stiforbindelsen	Projekteret/ tegnet:	Kontrolleret:	Godkendt:
	MVH	MNE	MNE
	Målforhold:	Projektleder i NREP: PERC	
	1:200	Tegningsnr.:	
	Tegningsformat:	01	
	297x840mm		



Bilag C

Estimat af 16. december 2020 over omkostninger til Anlægget inkl. bygherreomkostninger

16. december 2020

Sagsnummer
2020-0865783

Dokumentnummer
2020-0865783-4

Viatrafik har d. 16. december 2020 fremsendt et anlægsoverslag for omlægning af stiforbindelse i det nordlige Tingbjerg mellem Tingbjerg Ås og Farumruten / Hillerødmotorvejen.

Jf. standardprocedure tillægger Københavns Kommune 30 % til uforudseelige udgifter, projektering og tilsagn.

Dermed er den samlede estimerede anlægsudgift: 1.105.000 kr.

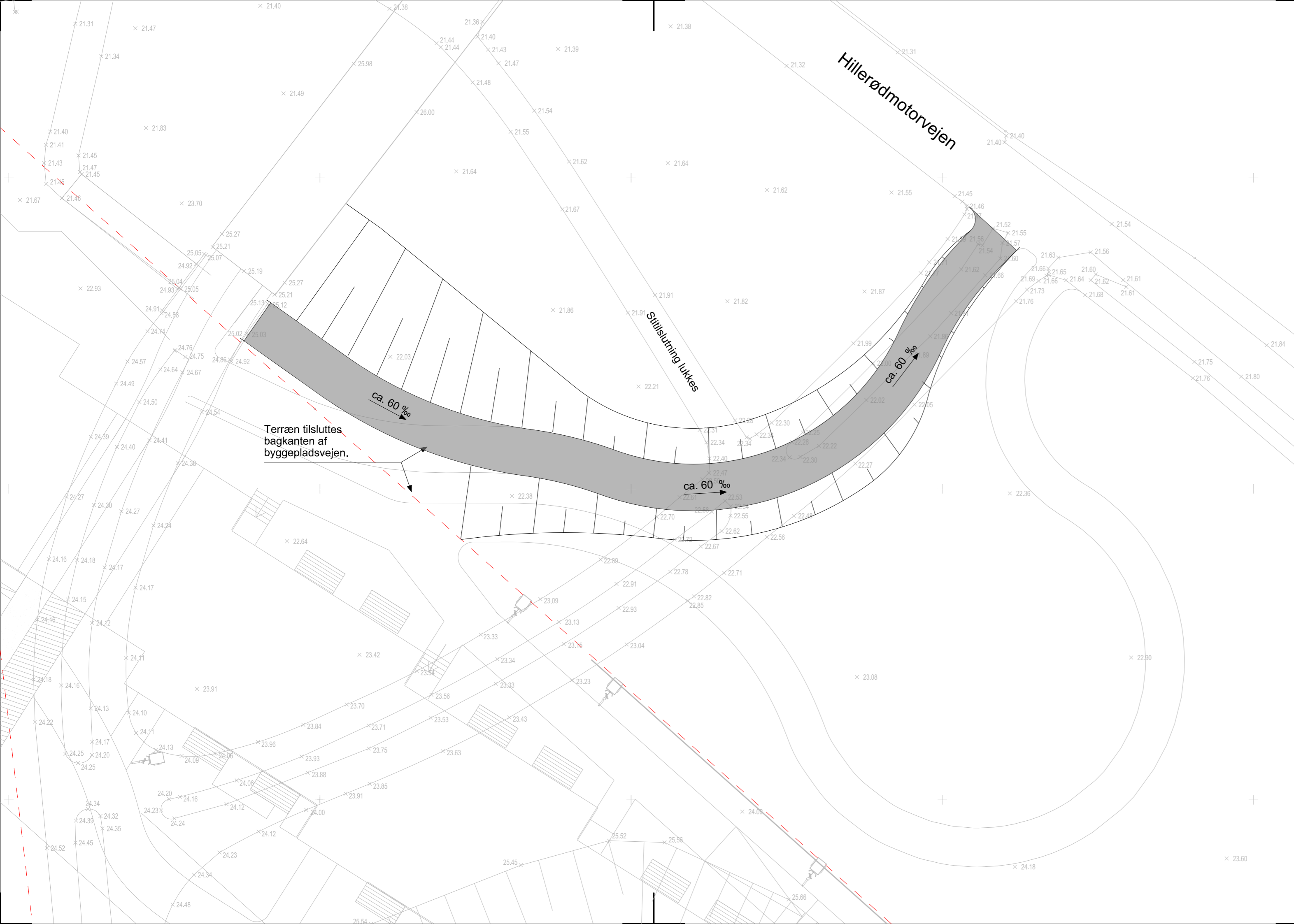
Forudsætninger for Viatrafiks anlægsoverslag

Generelt forudsættes det, at:

- Afgravet muld/jord genindbygges i projekterne.
- Der i projektet er regnet med brugen af standardmaterialer.
- Der i projektet ikke er medregnet omkostninger til afvanding.
- Der ikke er medregnet udgifter til følgende:
 - Forundersøgelser af miljø - og geoteknisk karakter
 - Udskiftning af blødbund eller bortskaffelse af forurenede jord
 - Arealerhvervelse
 - Tilslutningsafgifter
 - Ledningsomlægninger
 - Kunstnerisk udsmykning
 - Eventuelle interimforanstaltninger
 - Klientadministration

Center for Byudvikling
Team Planlægning
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800176



Noter:

Ubenævnte mål i m.
 Koter i meter i henhold til DVR 90
 Koordinatsystem SYS34

Siganturforklaring

- Belægning på midlertidig stiftorbindelse (fast belægning)
- Skelgrænse

Tegningsnr.:
 01



Rev.	Dato	Tegn.	Godk.	Revisiointekst	Rev.	Dato	Tegn.	Godk.	Revisiointekst
a					d				
b					e				
c					f				



Via Trafik
 IngeLehmanns Gade 10, 7. sal
 8000 Århus C

Tlf: 8626 6070
 Email: Via@viatrafik.dk
 www.viatrafik.dk

NREP Tingbjerg	Projektnr.:	18.3596	Fasebenævnelse:	Skitse	Dato:	21.12.2020
	Projektere/ tegnet:	MVH	Kontrolleret:	MNE	Godkendt:	MNE
Midlertidig stiftorbindelse	Målforshold:	1:200	Projektleder i NREP:	PERC		
	Tegningsformat:	210x630mm	Tegningsnr.:	01		

Bilag E

Midlertidig stioplægning under opførelse af byggeri på byggefelt N

– adgang til Tingbjerg fra cykelrute langs motorvejen

Rød: Byggeplads. Blå: eksisterende stier. Orange: Midlertidig sti.

