

**UDKAST TIL**  
**BETINGET UDBYGNINGSAFTALE**

**vedr. Molestien**

mellem      Syd-Porten P/S  
                 c/o Dansk Metalarbejderforbund  
                 Molestien 7  
                 2450 København SV  
                 Cvr. nr. 40 93 36 97  
                 (herefter benævnt SP)

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

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

**Baggrund**

Denne aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag ’Molestien’ og på baggrund af planlovens § 21b om udbygningsaftaler om infrastrukturanlæg.

Lokalplanforslaget omfatter et ca. 36.900 m<sup>2</sup> stort område i Kongens Enghave beliggende syd for Sjællandsbroen, øst for Bådehavnsgade og nord for jernbanen omfattende matr.nr. 380a, 380b, 380c, 484, 491 samt dele af matr.nr. 505 Kongens Enghave, København.

Lokalplanen muliggør, at det eksisterende erhvervsområde kan udvikles til et blandet bykvarter med ca. 68.300 m<sup>2</sup> boliger og serviceerhverv, herunder en daginstitution og et plejecenter samt et parkeringshus på ca. 8.400 m<sup>2</sup>.

SP har med henblik på at opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i området, opfordret KK til at indgå denne udbygningsaftale, jfr. bilag A.

I aftalen forpligter SP sig til at etablere en cykelbane i Bådehavnsgade ved krydset ved Sjællandsbroen, etablere et signalreguleret kryds ved Molestien-Bådehavnsgade og etablere cykelsti, fortov og beplantningsbælte langs Bådehavnsgade samt at omlægge dele af Bådehavnsgade

og Molestien, hvis der ikke etableres en ny vejadgang til ejendommene vest for Bådehavnsgade.

SP forpligter sig endvidere til at bidrage til medfinansiering af kommende stiforbindelse over Sjællandsbroen.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

## **§ 1 Infrastruktur anlæg**

SP forpligter sig til i forbindelse med projektets ("Projektet") gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan 'Molestien' at etablere følgende fysiske infrastruktur anlæg indenfor og udenfor lokalplanområdet, jf. lokalplanforslagets § 2, idet SPs forpligtelser i relation til Anlæg 4 alene udgør en betinget pligt til at betale bidrag, jf. nærmere § 2 og § 4.

De omfattede infrastruktur anlæg er overordnet angivet på den som bilag B vedlagte situationsplan. Aftalen omfatter følgende infrastruktur anlæg:

### **Anlæg 1**

I Bådehavnsgade op mod krydset ved Sjællandsbroen etableres en cykelbane mellem venstre- og højresvingsbanerne. Der etableres en helle mellem ny cykelbane og højresvingsbanen. Cykelstien i højresvingsbanen afkortes, så cykler kører sammen med biler i højresvingssporet, jf. principskitse i bilag C1.

### **Anlæg 2**

Der etableres et signalreguleret kryds ved Molestien-Bådehavnsgade, jf. principskitse i bilag C2.

### **Anlæg 3**

I østsiden af Bådehavnsgade mellem jernbanebroen og Molestien etableres mod kørebanen et 3 meter bredt beplantningsbælte med 7 træer samt en min. 3 meter bred cykelsti og et min. 2,5 meter bredt fortov. Den østlige del af beplantningsbæltet etableres som et grønt bælte, som kan indgå i evt. fremtidig dobbeltrettet cykelsti, jf. principskitse i bilag C3.

### **Anlæg 4**

SP forpligter sig til at bidrage med 2.000.000 kr. (2021-priser) til medfinansiering af kommende stiforbindelse over Sjællandsbroen fra Bådehavnsgade, jf. idéoplæg i bilag C4.

Bidraget reguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmarks Statistiks Nettoprisindeks pr. 1. oktober 2021.

### **Anlæg 5**

Hvis der ikke er godkendt en ny vejadgang til matr. nr. 399-401 Kongens Enghave, København inden der meddeles byggetilladelse til bebyggelse syd for Molestien, forpligter SP sig til at omlægge dele af vejene Bådehavnsgade og Molestien som anvist på principskitse i bilag C5. SP forpligter sig i den forbindelse til at etablere kørebane med en bredde på min. 5,5 meter samt fortov med en bredde på min. 2 meter på den omlagte strækning. Omlægningen forudsætter dispensation fra den påtænkte lokalplan 'Molestien'.

*Inden underskrift af aftalen indhenter SP Bådehavnsgadeområdets Vejlaugs godkendelse af Anlæg 1-3 og 5.*

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 Anlæg 1-3 og 5 skal et detailprojekt godkendes af KK.

Anlæg 1-3 og 5 udføres i god håndværksmæssig kvalitet, så de kan godkendes af KK og i overensstemmelse med god byggeskik og efter KKs anvisninger.

Anlæg 1-3 og 5 skal være offentligt tilgængelige.

## **§ 2**

### **Tidsplan & etableringsfrist**

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

Anlæg 1 skal være etableret senest i forbindelse med ibrugtagning af ungdomsboligerne. Anlæg 2 og 3 skal være etableret senest i forbindelse med ibrugtagning af byggeri langs vejanlægget. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes etableringsfristen fra denne dato.

Etablering af anlæg 4 forudsætter yderligere privat og/eller kommunal medfinansiering. Bidraget på 2.000.000 kr. (2021 priser) fra SP, jf. § 1, forfalder til betaling, når der er truffet endelig beslutning om restfinansiering og etablering af stiforbindelsen i KK. KK giver SP skriftlig meddelelse herom. Hvis KK ikke har truffet endelig beslutning om restfinansiering og etablering af stiforbindelsen senest inden udgangen af 2045, bortfalder SPs forpligtelse til at betale bidraget.

Anlæg 5 skal være etableret senest i forbindelse med ibrugtagning af byggeri langs vejanlægget.

### **§ 3 Dagbod**

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

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

Uanset det ovenfor anførte vil enhver overskridelse af de i § 2 nævnte etableringsfrister, der skyldes force majeure, medføre en udskydelse af etableringsfristen, uden at KK kan fremsætte noget krav mod SP i den anledning. SP skal i så fald være berettiget til en udskydelse svarende til et antal dage svarende til den pågældende force majeure begivenheds varighed. Ved force majeure forstås usædvanlige omstændigheder, der er af sådan beskaffenhed, at SP ikke burde have taget højde herfor - f.eks. epidemier, pandemier, krig, usædvanlige naturbegivenheder, kollaps af de finansielle markeder, brand, strejker, lockout eller hærværk.

Tilsvarende kan KK ikke fremsætte krav mod SP, hvis overskridelse af de i § 2 nævnte etableringsfrister skyldes KK's egne forhold, herunder f.eks. hvis KK's forhold indebærer, at de fornødne myndighedstilladelser ikke foreligger tids nok til, at anlæggene kan etableres inden for de anførte etableringsfrister.

### **§ 4 Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav**

#### ***Ejerskab og krav vedrørende Anlæg 1, 3 og 5 beliggende på privat fællesvej***

KK overtager ikke Anlæg 1, 3 og 5, der forbliver på en privat fællesvej.

Når Anlæg 1, 3 og 5 er færdiganlagt i overensstemmelse med aftalens § 1 samt de nærmere krav i lokalplanen og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger, indkaldes der til afleveringsforretning.

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

Efterfølgende drift og vedligehold sker iht. lov om private fællesveje.

### ***Ejerskab og krav vedrørende Anlæg 2***

Når Anlæg 2 er færdiganlagt af SP 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 Anlæg 2 til SP. SP overdrager derefter vederlagsfrit anlægget til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

SP 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 Anlæg 2 forud for afleveringsforretning og 1 års eftersyn. SP har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæg 2 inkluderes i entreprenørens mangelahjælpning. 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 SP garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlæg 2 står KK for drift, vedligeholdelse og fornyelse af anlægget.

### ***Ejerskab og krav vedrørende Anlæg 4***

Opførelsen og den efterfølgende drift og vedligeholdelse af Anlæg 4 samt alle udgifter forbundet hermed, jf. dog det i § 2 anførte bidrag, er et anliggende for KK og er SP uvedkommende. Dette omfatter også alle udgifter til eventuel omlægning af indkørselsforholdene for tankstationen på hjørnet af Bådhavnsgade og Sjællandsbroen, til flytning af tankstationen til en anden lokation og/eller lignende tiltag, hvis dette måtte blive nødvendigt for at kunne etablere Anlæg 4. Udgifterne forbundet hermed vil udgøre en del af den samlede etableringssum for Anlæg 4, der skal finansieres udover bidraget, jf. § 2, og derfor ikke skal betales af SP. Tankstationens lejekontrakt udløber den 31. december 2034. Dansk Metalarbejderforbund har ikke til hensigt at forlænge lejekontrakten.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

## **§ 5**

### **Krav**

SP er forpligtet til at sikre, at SPs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB18, ABT18 og ABR18 over for SP, samt at Bådhavnsgadeområdet Vejlaug for så vidt angår Anlæg 1, 3 og 5 kan

indtræde i garantierne efter afholdelse af 1 års eftersyn, når fejl og mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK. Tilsvarende er SP forpligtet til at sikre, at KK kan indtræde i garantierne for så vidt angår Anlæg 2.

SP er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæg 1-3 og 5 for SP, 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.

## **§ 6 Garantistillelse**

SP stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Projektet, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. SP stiller dog ikke sikkerhed for Anlæg 4.

Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med SPs forpligtelser i henhold til aftalens § 1 er vedlagt som bilag D. 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 SP nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlæg 1-3 og 5 er færdiganlagt og 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 SP har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, nedskrives garantien til 2 % indtil 5 års gennemgangen.

## **§ 7 Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

## **§ 8 Betingelser**

Denne aftale er fra KKs side betinget af endelig politisk vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Denne aftale er fra begge Parter 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**

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 SP forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

SP forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af SPs 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**

SP kan alene med KK's accept overdrage sine forpligtelser efter denne 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 SP, 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 denne aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, ophæves denne aftale mellem parterne uden at 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 muligt 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**

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

### **BILAG:**

Bilag A: Opfordring af 5. februar 2021 fra Dansk Metalarbejderforbund om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Situationsplan af 1. marts 2021

Bilag C1-C5: Principskitser af 16. marts 2021 - Anlæg 1-5

Bilag D: Estimat af 16. marts 2021 over omkostninger til Anlæg 1-3 og 5 inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2021

/ - 2021

---

Syd-Porten P/S

---

Københavns Kommune



Bilag A

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Torben Poulsen <[topo@danskmetal.dk](mailto:topo@danskmetal.dk)>

Sendt: 5. februar 2021 13:09

Til: Anna Pi Poulsen <[HV3N@kk.dk](mailto:HV3N@kk.dk)>

Cc: Lise Holm Brylle <[lihb@danskmetal.dk](mailto:lihb@danskmetal.dk)>; Lars Jacobsen <[lja@sjaelsoe.dk](mailto:lja@sjaelsoe.dk)>

Emne: udbygningsaftale

Hej Anna.

Tak for et fint møde i går.

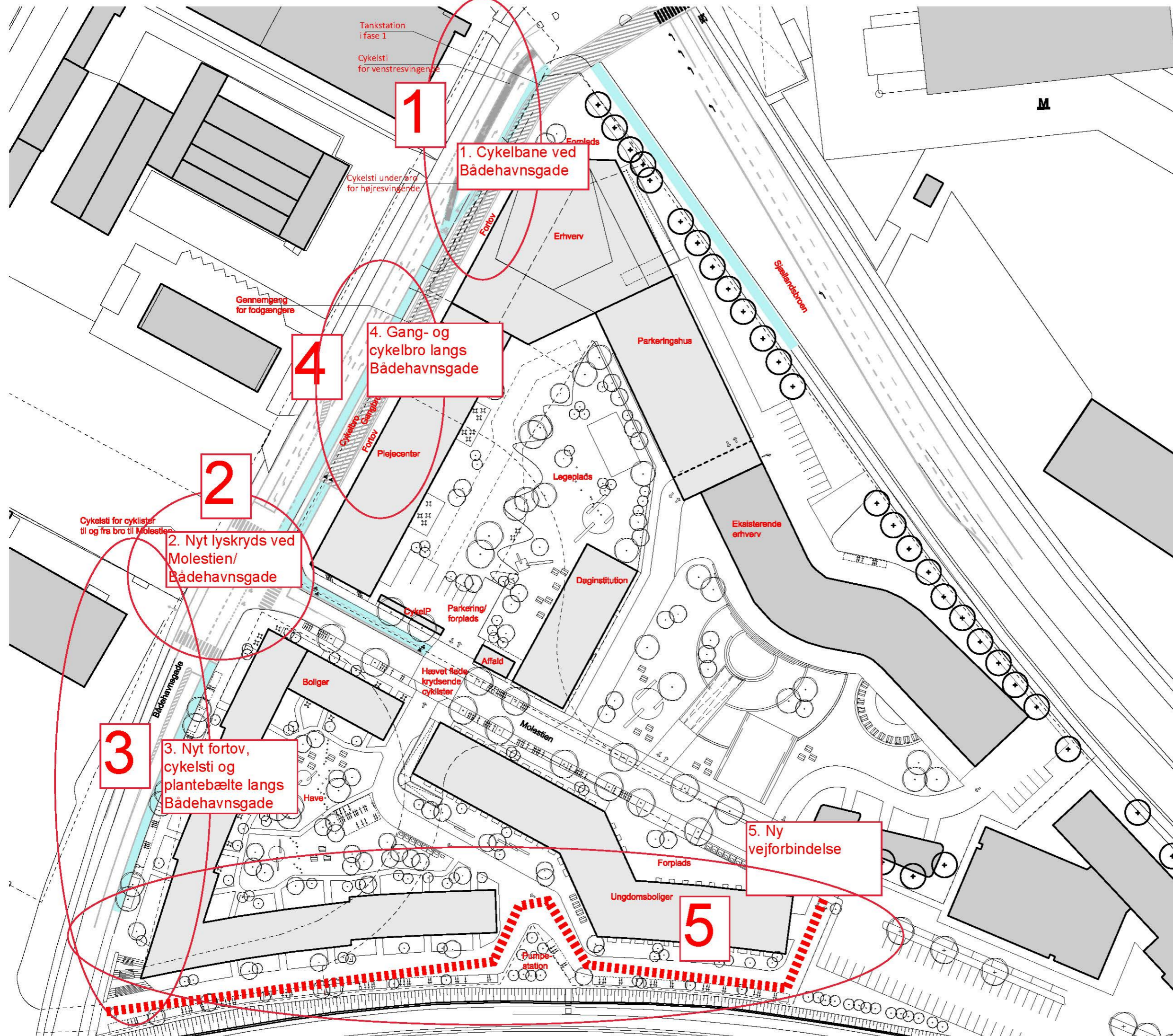
Med baggrund i mødet, vil vi fra dansk Metals side gerne indgå en frivillig udbygningsaftale med Københavns kommune i forbindelse med arbejdet om lokalplan for Metals arealer på Molestien.

Mvh.

Torben Poulsen

Arb. Mail. [topo@danskmetal.dk](mailto:topo@danskmetal.dk)

Mobil. 23323325



1

1. Cykelbane ved Bådehavnsvej

4

4. Gang- og cykelbro langs Bådehavnsvej

2

2. Nyt lyskryds ved Molestien/Bådehavnsvej

3

3. Nyt fortov, cykelsti og plantebælte langs Bådehavnsvej

5. Ny vejforbindelse

5

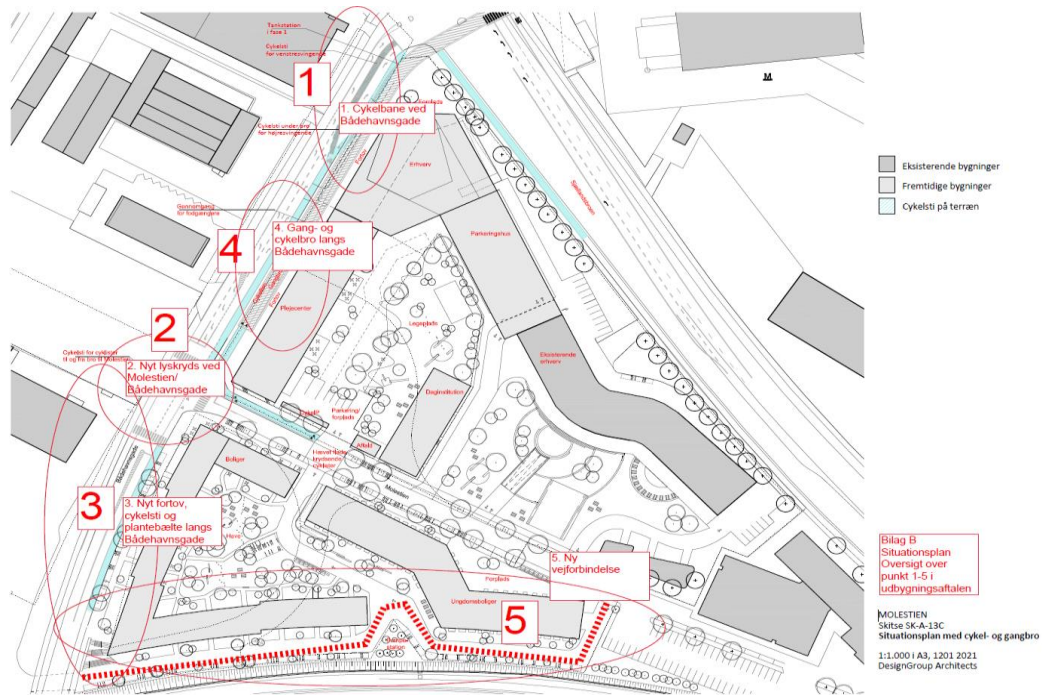
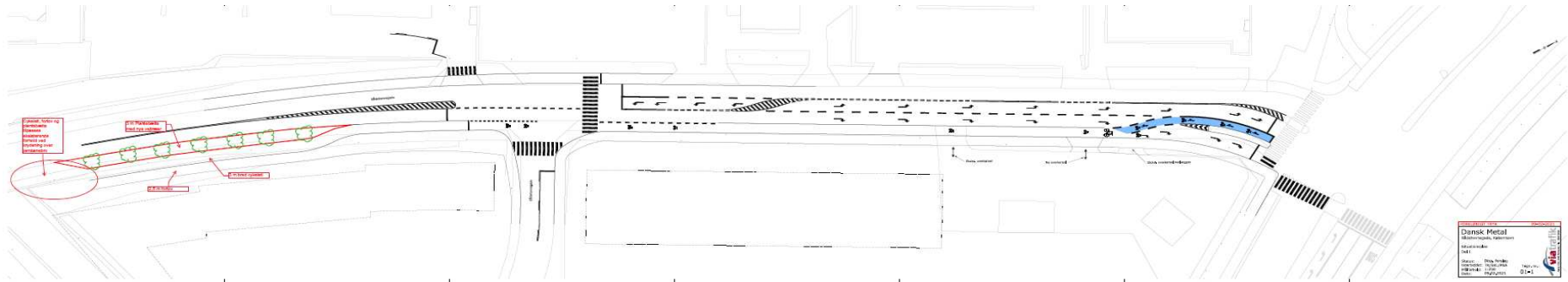
- Eksisterende bygninger
- Fremtidige bygninger
- Cykelsti på terræn

Bilag B  
 Situationsplan  
 Oversigt over  
 punkt 1-5 i  
 udbygningsaftalen

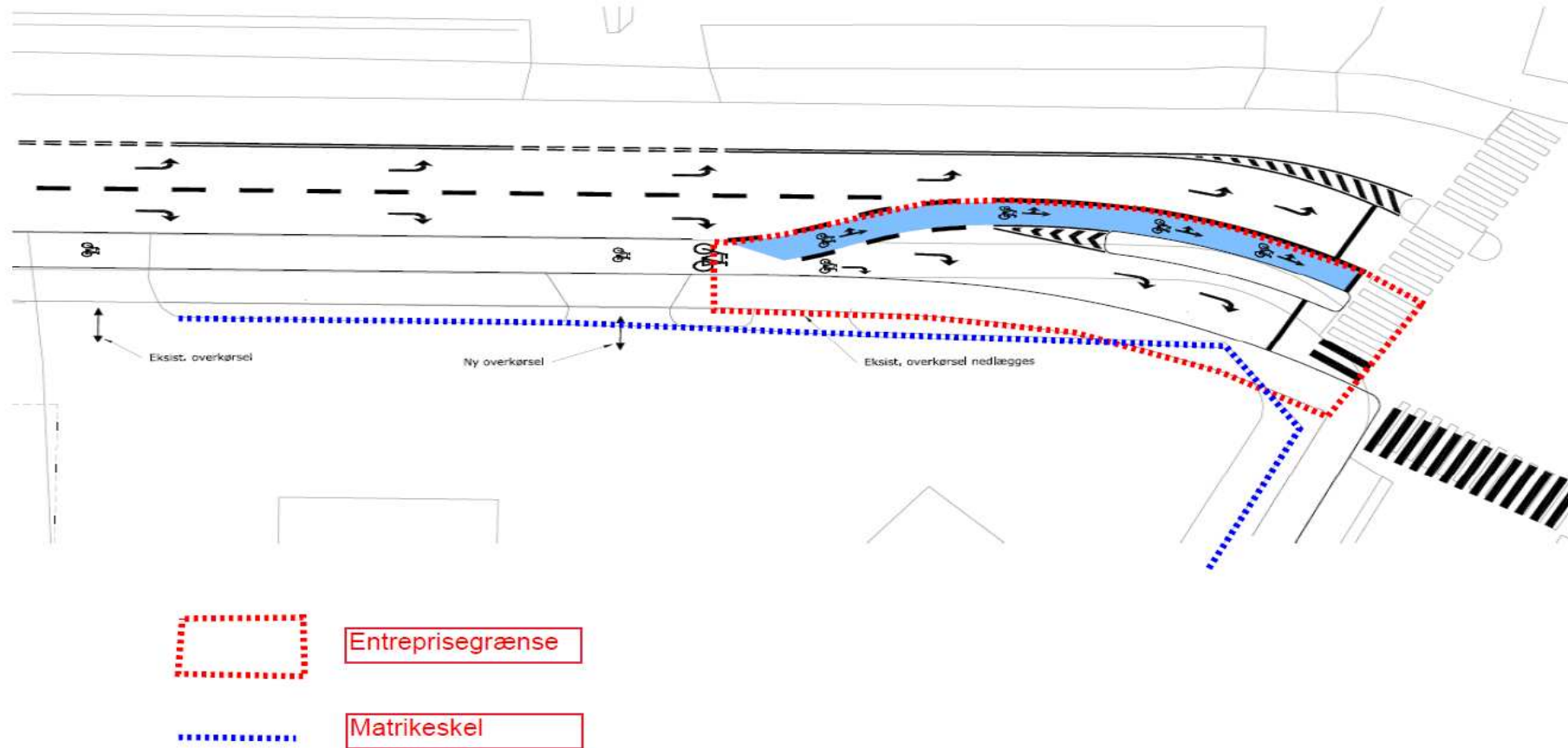
MOLESTIEN  
 Skitse SK-A-13C  
 Situationsplan med cykel- og gangbro

1:1.000 i A3, 1201 2021  
 DesignGroup Architects

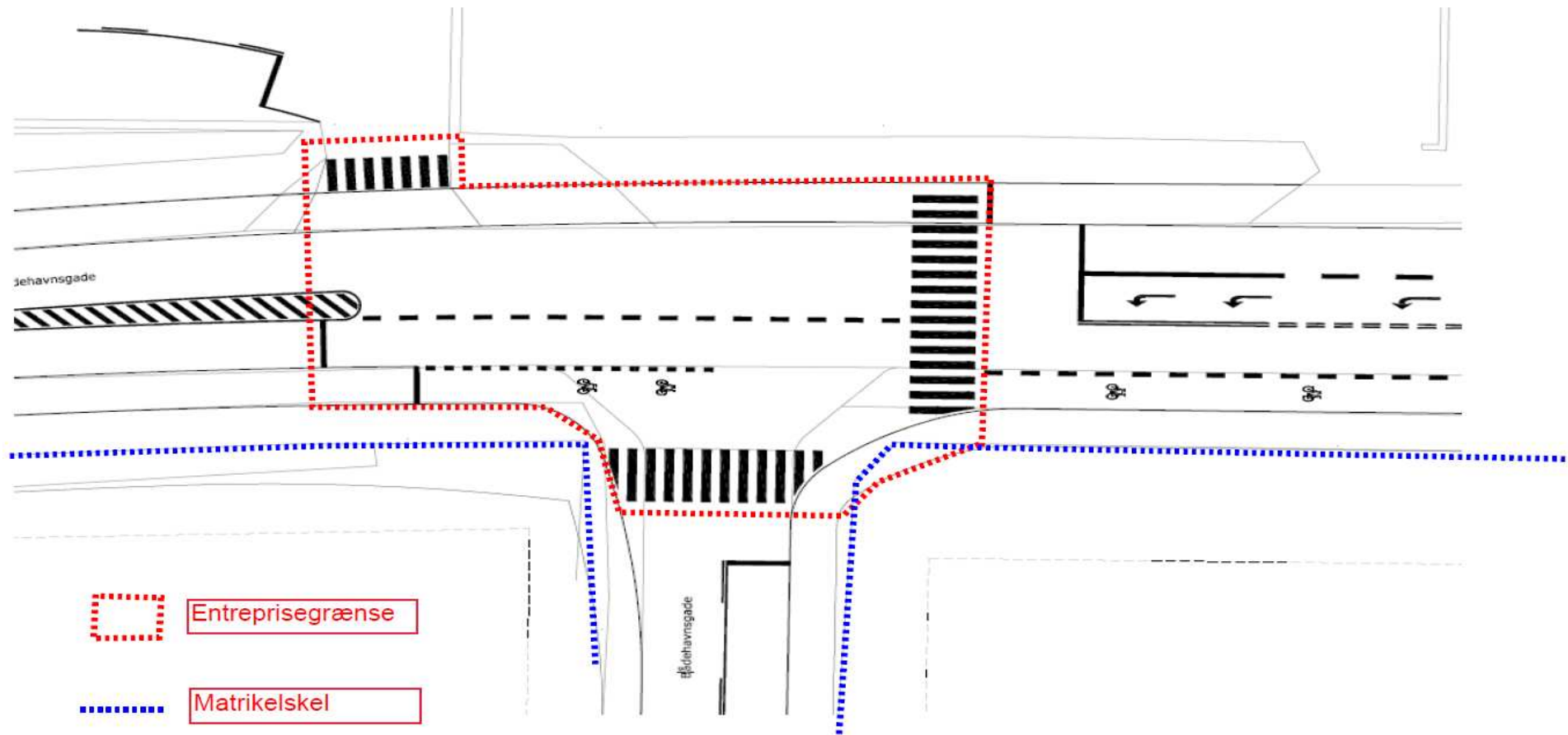
## Samlet plan



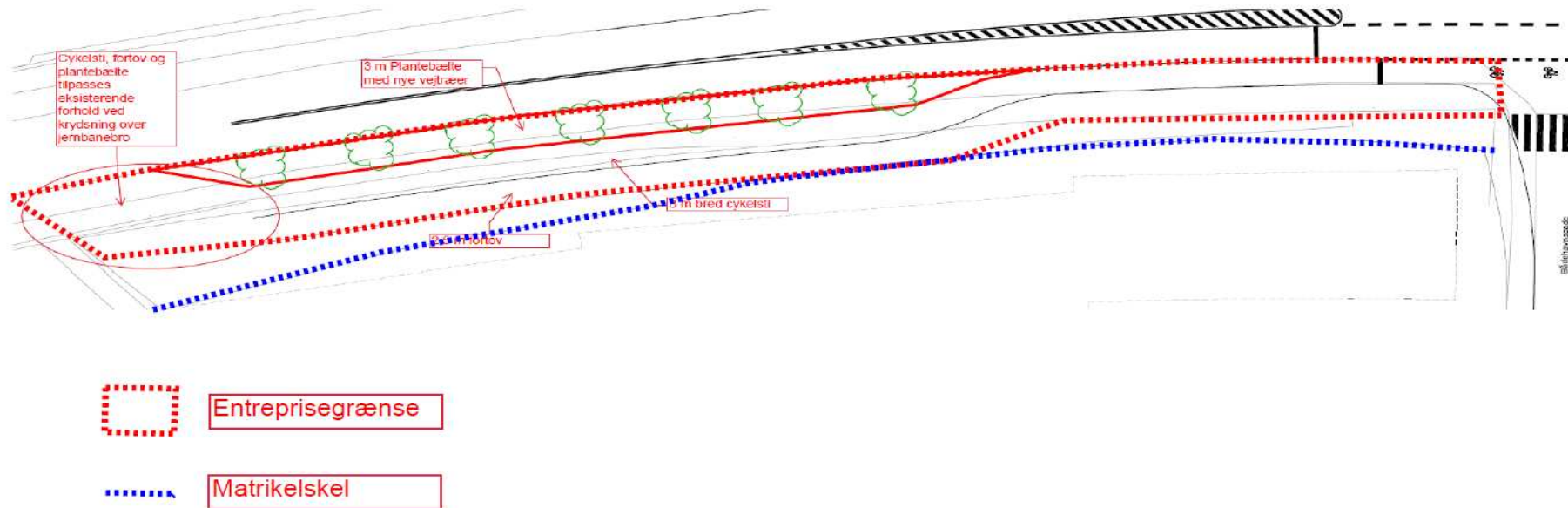
## 1. Etablering af cykelbane



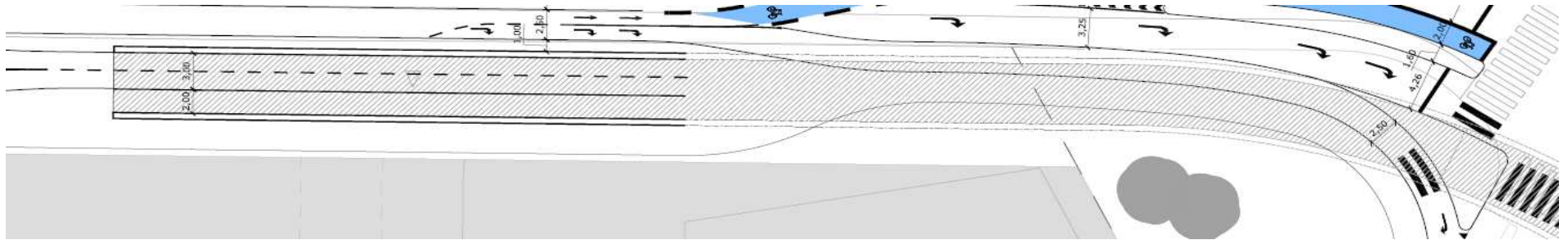
## 2. Etablering af nyt lyssignal



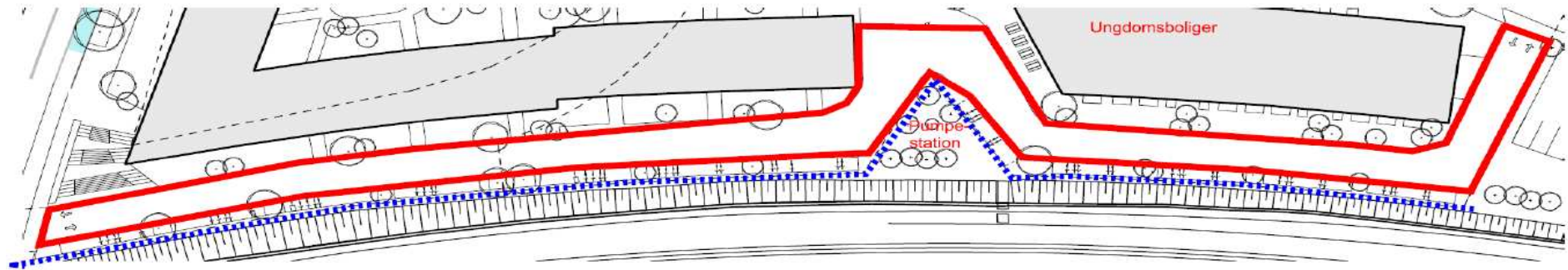
### 3. Etablering plantebed, cykelsti og fortov



## 4. Etablering af gang- og cykelbro

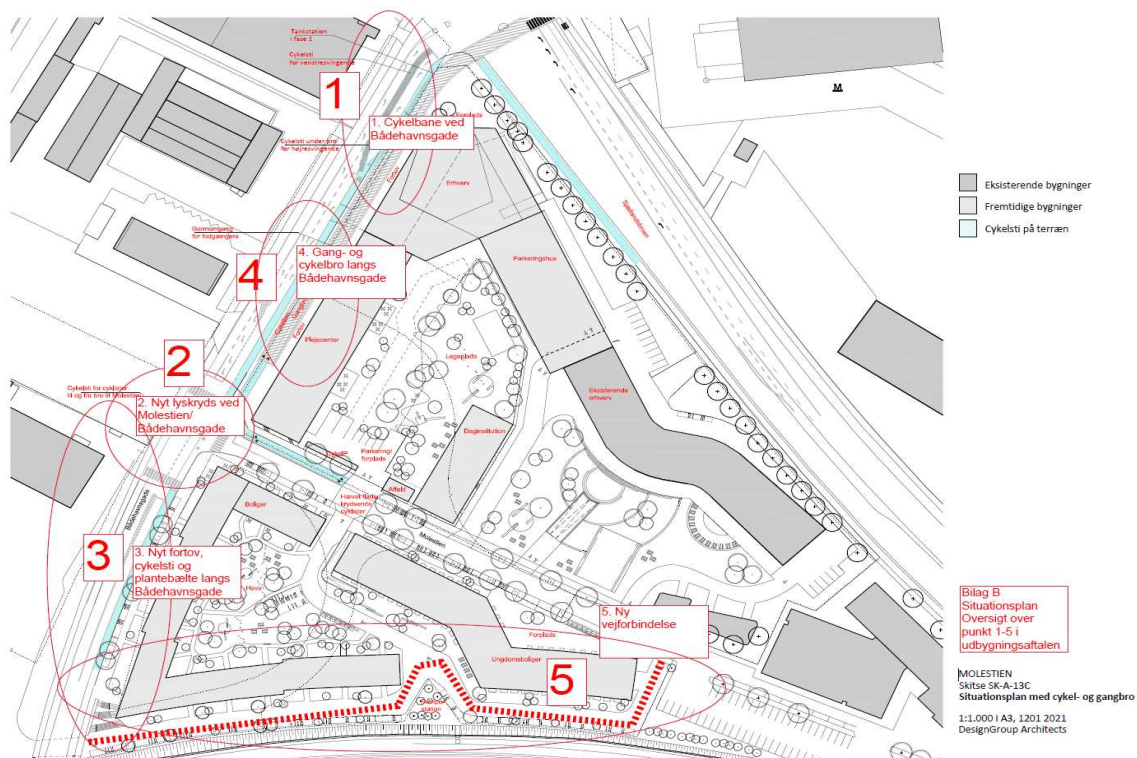


## 5. Etablering af vejadgang





## Samlet overslag

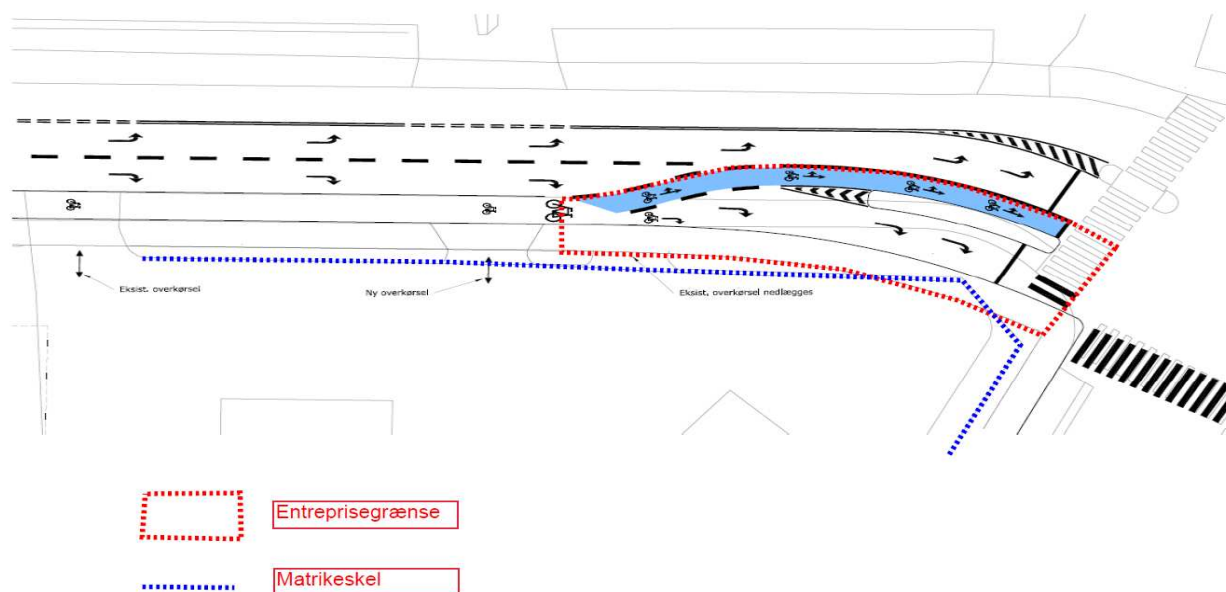


Ydelse	Sum
1. Overslag på etablering af cykelbane	400.000
2. Overslag på etablering af nyt lyssignal	1.500.000
3. Overslag på etablering plantebed, cykelsti og fortov	1.300.000
4. Fast bidrag til gang og cykelbro	Note 1 2.000.000
5. Overslag på etablering af vejforbindelse	3.000.000
<b>Samlet overslag</b>	<b>8.200.000</b>

Note 1: Der skal ikke stilles garanti for bidrag til gang- og cykelbro

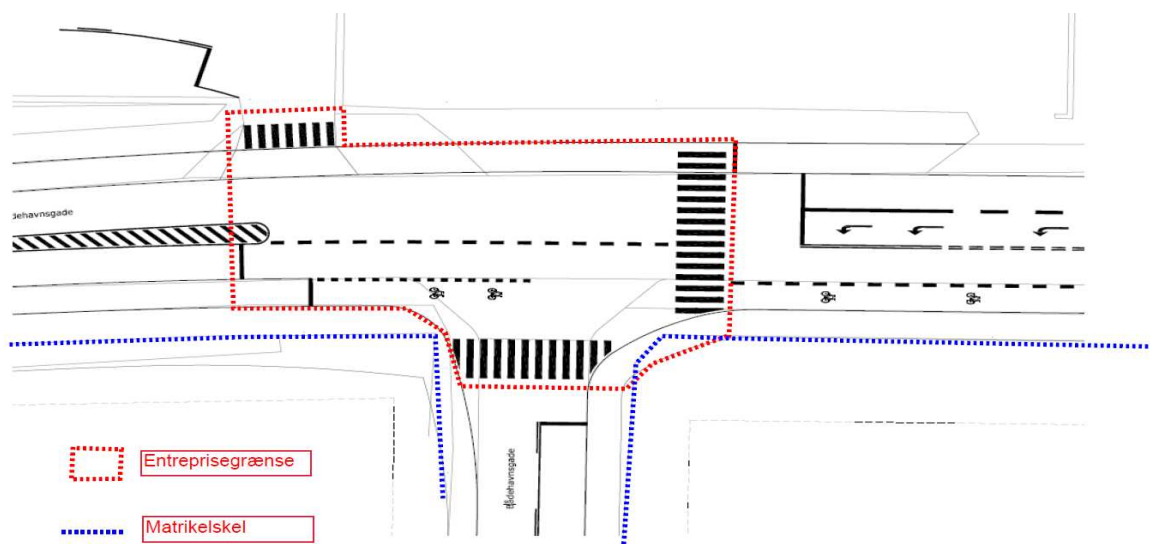
<b>Samlet garantibeløb</b>	<b>6.200.000</b>
----------------------------	------------------

## 1. Overslag på etablering af cykelbane



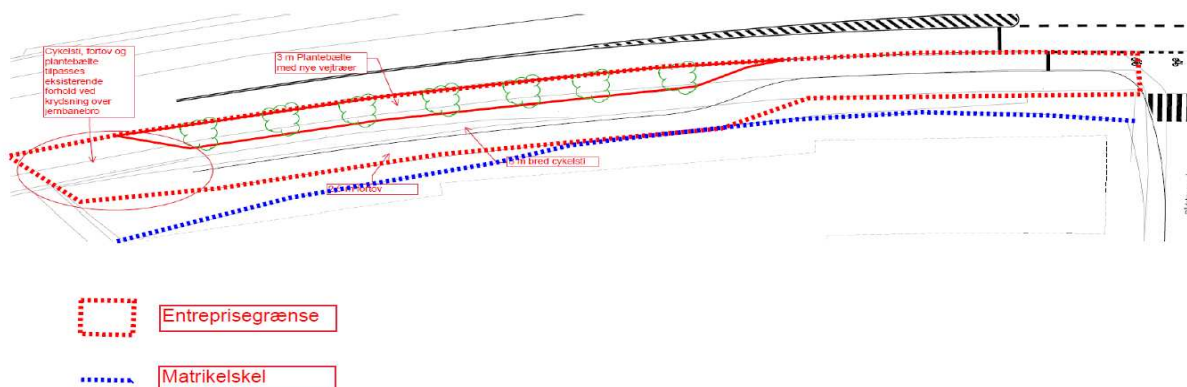
Ydelse	Mængde	E-pris	Sum
Forberedende arbejder	1 sum	37.693 kr	37.693
Opstregning af ny cykelbane	30 lbm	500 kr/lbm	15.000
Etablering af helle	10 lbm	3.000 kr/lbm	30.000
Flytning af eksisterende lyssignal	1 stk	75.000 kr	75.000
Udvidelse af vejbane	30 m <sup>2</sup>	1.000 kr/m <sup>2</sup>	30.000
Etablering af nyt fortov	75 m <sup>2</sup>	1.000 kr/m <sup>2</sup>	75.000
Nye kantsten	30 lbm	1.500 kr/lbm	45.000
<b>Samlede entreprenøromkostninger</b>			<b>307.693</b>
Risikotillæg	10%	307.693	30.769
Projektering og byggestyring	20%	307.693	61.539
<b>Samlet overslag</b>			<b>400.000</b>

## 2. Overslag på etablering af nyt lyssignal



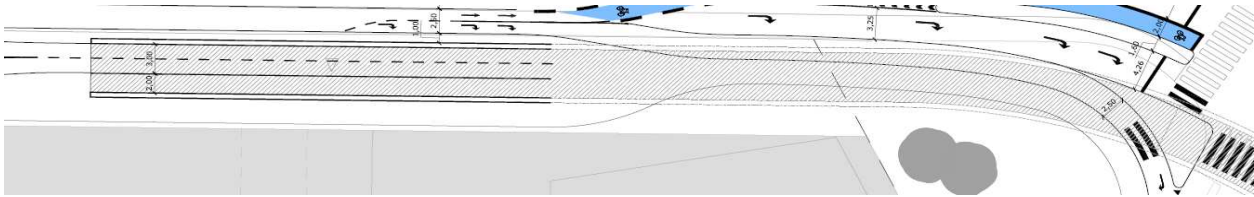
Ydelse	Mængde	E-pris	Sum
Forberedende arbejder	1 sum	53.847 kr	53.847
Nye fodgængerovergange med signal	2 stk	100.000 kr/stk	200.000
Etablering af lyssignaler	3 stk	200.000 kr/stk	600.000
Lyssignal og fodgængerovergang, nord	1 stk	150.000 kr/stk	150.000
Tilpasning af cykelsti	1 stk	30.000 kr	30.000
Tilpasning af fortov	1 stk	30.000 kr	30.000
Etablering af nyt fortov	45 m <sup>2</sup>	1.000 kr/m <sup>2</sup>	45.000
Nye kantsten	30 lbm	1.500 kr/lbm	45.000
<b>Samlede entreprenøromkostninger</b>			<b>1.153.847</b>
Risikotillæg	10%	1.153.847	115.385
Projektering og byggestyring	20%	1.153.847	230.769
<b>Samlet overslag</b>			<b>1.500.000</b>

### 3. Overslag på etablering plantebed, cykelsti og fortov



Ydelse	Mængde	E-pris	Sum
Forberedende arbejder	1 sum	50.000 kr	50.000
Etablering af plantebed	190 m <sup>2</sup>	500 kr/m <sup>2</sup>	95.000
Plantning af træer	7 stk	15.000 kr/stk	105.000
Etablering af ny 3 m bred cykelsti	300 m <sup>2</sup>	1.000 kr/m <sup>2</sup>	300.000
Etablering af nyt fortov	250 m <sup>2</sup>	1.000 kr/m <sup>2</sup>	250.000
Nye kantsten	200 lbm	1.000 kr/lbm	200.000
<b>Samlede entreprenøromkostninger</b>			<b>1.000.000</b>
Risikotillæg	10%	1.000.000	100.000
Projektering og byggestyring	20%	1.000.000	200.000
<b>Samlet overslag</b>			<b>1.300.000</b>

## 4. Fast bidrag til gang og cykelbro



Linjeføring på gang og cykelbro er markeret med gråt.

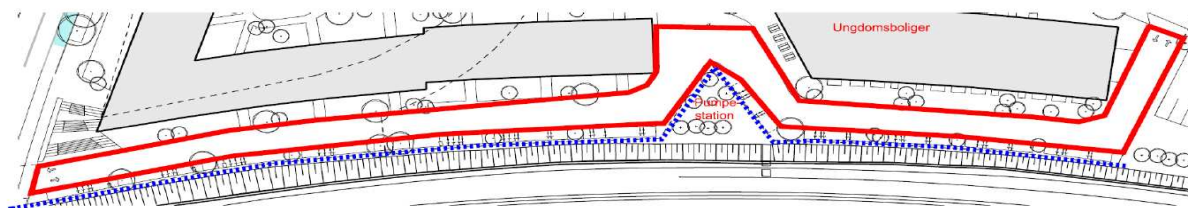


Simpel visualisering fra lokalplanen på gang- og cykelbro

**Fast bidrag til gang- og cykelbro**

**2.000.000**

## 5. Overslag på etablering af vejforbindelse



Entreprisegrænse



Matrikelskel

Ydelse	Mængde	E-pris	Sum
Forberedende arbejder	1 sum	99.692 kr	99.692
Etablering af kloak og belysning	230 lbm	1.200 kr/m <sup>2</sup>	276.000
Etablering af 5,5 m bred vej	1.265 m <sup>2</sup>	800 kr/m <sup>2</sup>	1.012.000
Etablering af nyt fortov	460 m <sup>2</sup>	1.000 kr/m <sup>2</sup>	460.000
Nye kantsten	460 lbm	1.000 kr/lbm	460.000
<b>Samlede entreprenøromkostninger</b>			<b>2.307.692</b>
Risikotillæg	10%	2.307.692	230.769
Projektering og byggestyring	20%	2.307.692	461.538
<b>Samlet overslag</b>			<b>3.000.000</b>