



## Notat

Til Økonomiudvalget

### Udbygningsaftale vedr. Femøren station - etablering af cykelgade på Jorisvej i stedet for cykelsti

#### Resumé

Økonomiudvalget orienteres om, at der efter ønske fra Vejmyndigheden vil blive etableret en cykelgade på Jorisvej i stedet for en dobbeltrettet cykelsti som oprindeligt aftalt i udbygningsaftale vedr. Femøren station.

#### Baggrund

Borgerrepræsentationen godkendte den 13. december 2018 lokalplan 567 Femøren sammen med udbygningsaftale. Lokalplanen muliggør anvendelse til hotel og ungdomsboliger samt dagligvarebutik og fitnesscenter i eksisterende bebyggelse, som kan udbygges med en ekstra etage. I udbygningsaftalen har grundejer GG Development 8 ApS blandt andet forpligtet sig til at etablere en dobbeltrettet cykelsti langs Jorisvej (anlæg 3), som også er indarbejdet i lokalplanen.

Siden lokalplanens vedtagelse og indgåelsen af udbygningsaftalen er muligheden for at anlægge cykelgader blevet udvidet. En cykelgade er en gade, hvor cyklister har fortrinsret på kørebanen og øvrige køretøjer skal tilpasse sig cyklisterne. Vejmyndigheden vurderer, at en cykelgade er en langt bedre og mere trafiksikker løsning på strækningen end en dobbeltrettet cykelsti, idet særligt tilslutningen til det øvrige vejnet i begge ender vil være trafiksikkerhedsmæssigt problematisk. Erfaringsmæssig medfører en cykelgade en større årvågenhed hos bilister og medfører færre uheld for cyklister.

Vejmyndigheden har derfor med fuldmagt fra grundejer søgt om dispensation fra lokalplanen til at anlægge en cykelgade i stedet en dobbeltrettet cykelsti.

Økonomiforvaltningen har ingen bemærkninger til, at anlæg 3 i udbygningsaftalen ændres, så der i stedet etableres en cykelgade som ønsket af Vejmyndigheden og grundejer. Cykelgaden vil blive anlagt med for- og parkeringsspor.

06-05-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 6616

Dokumentnummer i F2  
1295595

Sagsnummer eDoc  
2022-0139693

Sagsbehandler  
Merete Andersen

Det bemærkes, at Teknik- og Miljøforvaltningen har haft ansøgningen om dispensation til at anlægge en cykelgade i naboorientering. Teknik- og Miljøforvaltningen har i den forbindelse modtaget en henvendelse fra Amager Øst Lokaludvalg, som ikke ønsker, at der gives dispensation, da lokaludvalget ønsker en cykelsti, idet det efter lokaludvalgets opfattelse ikke er sikkert at lave fælles vejarealer for cykler og biler.

En evt. politisk drøftelse af forholdet omkring trafiksikkerhed hører under Teknik- og Miljøudvalget.

### **Økonomi**

Ændringen har ingen økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune. Grundejer bekoster anlæggelse af Jorisvej som cykelgade med fortov og parkeringsspor i stedet for den oprindeligt aftalte cykelsti.

### **Videre proces**

Økonomiforvaltningen orienterer Vejmyndigheden og grundejer om, at forvaltningen ingen bemærkninger har til den ønskede ændring af anlæg 3 i udbygningsaftalen.

### **Bilag**

Bilag 1 Udbygningsaftale vedr. Femøren station

Den 12. oktober 2018

## BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem GG Development 8 ApS  
Co Gefion Group A/S  
Østergade 1, 2  
1100 København K  
Cvr. Nr. 38240552  
(herefter benævnt GG)

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

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

### Baggrund

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplan "Femøren Station" og på baggrund af planlovens bestemmelser i § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 4246, 4247, 4248 og 4249 Sundbyøster, København og muliggør at GG kan opføre deres byggeprojekt bestående af hotel og ungdomsboliger, samt en dagligvarebutik, fitnesscenter eller lignende og udadvendte funktioner, såsom café og restaurant, der alle etableres efter en ombygning og udvidelse af de eksisterende fire erhvervsbygninger beliggende inden for de nævnte matrikler. Herefter benævnt Byggeprojektet.

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

I udbygningsaftalen forpligter GG sig bl.a. til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af etablering af en offentlig cykelsti på Jorisvej og dennes forbindelse til Hedegaardsvej og omlægning af vejarealet under broen samt etablering af fire parkeringspladser i den nordlige side af Hedegaardsvej og et beplantningsbælte.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

### § 1 Infrastrukturanlæg

GG forpligter sig til i forbindelse med Byggeprojektets gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan "Femøren Station" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Anlæggene") på matr.nr. 4246, 4247, 4248 og 4249 Sundbyøster, København samt umatrikulerede offentlige vejarealer, beliggende såvel inden for lokalplanområdet som uden for lokalplanområdet:

Den 12. oktober 2018

## Anlæggene:

### Anlæg 1

På Hedegaardsvej omlægges vejareal under broen, hvor der anlægges 2 cykelstier på ca. 2,25 m og en midterhelle/krydsningshelle på 2 m. Såfremt GG anlægger Anlæg 1 før ikrafttræden af Bynet 2019 (forventeligt i juli 2019), skal busstoppestedet på nordsiden af Hedegaardsvej flyttes midlertidigt i forbindelse med etablering af Anlæg 1.

### Anlæg 2

Langs Hedegaardsvej etableres mellem Jorisvej og Engvej et beplantningsbælte med plantebede til mindst 7 fuldkronede træer. Integreret i beplantningsbæltet etableres fire offentlige parkeringspladser i den nordlige side af Hedegaardsvej langs Byggeprojektet.

### Anlæg 3

På Jorisvej anlægges i overensstemmelse med lokalplanen en 4 meter bred dobbeltrettet offentlig cykelsti op mod metrotracéet, sammen med en 1 meter bred skillerabat ud mod et 2,3 meter bredt parkeringsspor. I enden mod Hedegaardsvej anlægges derudover 45 cykelparkeringspladser.

Skitseprojekt over Anlæggene vedlægges som 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 Anlæggene skal et detailprojekt godkendes af KK.

Anlæggene udføres i god håndværksmæssig kvalitet, så de kan godkendes af KK og i overensstemmelse med god byggeskik og efter KKs anvisninger.

Anlæggene skal være offentligt tilgængelige.

## § 2

### **Tidsplan & etableringsfrist**

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

Anlæggene skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Byggeprojektet eller dele heraf. Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes fristen fra denne dato.

## § 3

### **Dagbod**

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

Den 12. oktober 2018

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

#### § 4

##### Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav

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

Ved afleveringsforretningen overdrager entreprenøren Anlæggene til GG. GG overdrager derefter vederlagsfrit Anlæggene til KK, når eventuelle mangler konstateret af Parterne ved afleveringen er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

GG 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 Anlæggene forud for afleveringsforretning og 1 års eftersyn. GG har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved Anlæggene inkluderes i entreprenørens mangelfhjælpning. 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 GG garantien over for entreprenørens garantistiller.

Anlæg 3 (Dobbeltrettede offentlige cykelsti) er beliggende på GGs matr. nr. 4246, 4247, 4248 og 4249 Sundbyøster, København, jf. bilag B og GG skal i forbindelse med KKs overtagelse af Anlæg 3 samtidig vederlagsfrit overdrage de arealer, hvorpå Anlæg 3 er beliggende til KK. Arealerne skal udskilles i matriklen som offentlige vejarealer iht. vejloven og GG sørger for og bekoster den matrikulære berigtigelse heraf.

Efter KKs overtagelse af Anlæggene påhviler drift og vedligehold KK.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

#### § 5

##### Krav

GG er forpligtet til at sikre, at GGs entreprenører og rådgivere stiller garanti i henhold til AB 92, ABT 93 og ABR 89 (eller AB18, ABT18 og ABR18 såfremt disse nye standardvilkår er trådt i kraft) over for GG, 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.

GG er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer Anlæggene for GG er forpligtet til at deltage i aflevering samt 1 og 5 års eftersyn i henhold til AB92, ABT 93 kan gøres ansvarlig for (AB18 og ABT18) og foretage udbedringer af de fejl og mangler, entreprenøren i henhold til AB92, ABT 93 (AB18 og ABT18) kan gøres ansvarlig for.

Den 12. oktober 2018

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

Når fejl og mangler i forbindelse med 1 års eftersynet er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, overdrager GG sine rettigheder ifølge entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne til KK, herunder garantistillelser og GG er herefter endeligt frigjort over for KK. KK skal således være berettiget til at gøre ethvert mangelkrav gældende direkte mod entreprenøren og rådgiveren. KK vil dog fortsat efter behov kunne indkalde GG til at deltage i et 5 års eftersyn.

## **§ 6 Garantistillelse**

GG stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til Byggeprojektet på matr.nr. 4246, 4247, 4248 og 4249 Sundbyøster, København, 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 GGs 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 GG nyt estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Garantistillelsen nedskrives til 10 %, når Anlæggene 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 GG har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

Såfremt Anlæggene afleveres forskudt er KK indforstået med forholdsmæssigt at nedskrive garantistillelsen på ovennævnte vilkår.

## **§ 7 Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

## **§ 8 Betingelser**

Den 12. oktober 2018

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

GG forpligter sig til at erstatte ethvert tab, som KK måtte lide som følge af GG's 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**

GG kan alene med KK's 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 GG, som er nødvendig til belysning af erhververens forhold.

## **§ 11 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.

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

Den 12. oktober 2018

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

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 10. november 2017 fra GG om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B: Principskitse dateret 11. april 2018.

Bilag C: Estimat af 18. april måned 2018 over omkostninger til Anlæggene inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2018

23, 11 - 2018

\_\_\_\_\_  
GG Development 8 ApS

  
\_\_\_\_\_  
Københavns Kommune



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Færch

---

PID: 9208-2002-2-569769293404

NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 24-10-2018 kl.: 15:59:53

Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 489c4aa4YmrR14942113

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed date object for each signatory. The signed date object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which ensures that the signature is related to precisely this document only. Please for the integrity and validity of signatories can check the listed legal entities.

This document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).