

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

mellem Holberg Fenger Invest A/S
Frode Jakobsens Plads 4, 5.
2720 Vanløse
CVR-nr. 11811590
(herefter benævnt HFI)

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

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

Baggrund

Nærværende aftale er indgået i anledning af den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplanforslag nr. 354 "Apollovej II" og på baggrund af planlovens bestemmelser i kapitel 5a om udbygningsaftaler om infrastruktur, jf. planlovens § 21b.

Lokalplanforslaget omfatter arealmæssigt matr. nr. 149, 204, 3419, 3692, 3693, del af matr. nr. 3703, samt del af umatrikuleret gadeareal og jernbaneareal (Metroselskabet I/S) Vanløse København, samt alle parceller der efter den 1. januar 2009 udstykkes i området.

HFI har med henblik på at ændre eller udvide de byggemuligheder der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanen for det pågældende område opfordret KK til at indgå nærværende udbygningsaftale.

I udbygningsaftalen forpligter HFI sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af:

1. Ombygning af krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé.
2. Vejtilslutning til centret fra Apollovej.
3. Lukning af Vanløse Allé mellem Eskjærvej og Apollovej.
4. Forbindelse fra terrassedæk til Vanløse Station (metro perron) og overdækning af det eksisterende cykelparkeringsanlæg.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

§ 1 **Infrastrukturanlæg**

HFI forpligter sig til, i forbindelse med projektets gennemførelse iht. bestemmelserne i lokalplan 354, "Apollovej II" at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg ("Infrastruktur-anlæggene") på eller uden for matr. nr. 149, 204, 3419, 3692, 3693, del af matr. nr. 3703, samt del af umatrikuleret gadeareal og jernbaneareal (Metroselskabet I/S) Vanløse København, samt alle parceller der efter den 1. januar 2009 udstykkes i området, jf. lokalplanforslaget.

1. Ombygning af krydset Jernbane Allé/Vanløse Allé. Ombygningen skal ske under hensyn til det kommende vejprofil for Jernbane Allé, der udformes i forbindelse med KKs etablering af cykelstier. Arbejderne ifølge denne bestemmelse tilrettelægges og udføres efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af de relevante myndigheder.
2. Vejtilslutning til centret fra Apollovej. Arbejderne ifølge denne bestemmelse tilrettelægges og udføres efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af de relevante myndigheder..
3. Vejlukning af Vanløse Allé mellem Eskærvej og Apollovej Arbejderne ifølge denne bestemmelse tilrettelægges og udføres efter nærmere aftale med KK og efter de krav og anvisninger, der stilles af de relevante myndigheder.
4. Forbindelse fra terrassedæk til Vanløse station (metro perronen) samt overdækning af det eksisterende cykelparkeringsanlæg Fodgængerforbindelsen skal etableres, så der sikres tilgængelighed for alle. Den endelige placering og udformning af fodgængerforbindelsen skal udarbejdes i tæt samarbejde med KK. HFI indgår fornødne aftaler med grundejere og andre rettighedshavere som muliggør etablering af infrastrukturanlæggene.

Infrastrukturanlæggene opføres i god håndværksmæssig kvalitet og i overensstemmelse med god byggeskik.

Infrastrukturanlæggene skal være offentligt tilgængelige.

§ 2 **Tidsplan og bodsbestemmelser**

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse og færdiggørelse af alle arbejder, aftaler Parterne en tidsplan. Det er dog en forudsætning fra KKs side, at Infrastrukturanlæggene er færdiganlagt og overtaget af KK inden ibrugtagning af centerbebyggelsen eller dele heraf.

HFI ifalder dagbod ved overskridelse af tidsplanerne for infrastrukturanlæg nævnt i § 1, punkt 1 – 3 i overensstemmelse med principperne herom i AB 92 § 24 og § 25, stk. 1. Dagboden fastsættes til 2 promille af værdien af anlægsudgifterne forbundet med det pågældende projekt.

Dagbod ved overskridelse af tidsplaner udelukker ikke erstatningskrav herudover efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

§ 3

Overtagelse af infrastrukturanlæg

KK overtager vederlagsfrit infrastrukturanlæggene nævnt i § 1, punkt 1, 2 og 3, når disse er færdigopført i overensstemmelse med de nærmere krav i lokalplanforslaget og samtlige fornødne myndighedstilladelser foreligger. Desuden skal eventuelle mangler konstateret af HFI ved afleveringen være udbedret og godkendt af HFI. Drift og vedligehold påhviler bygherren indtil overtagelsen og herefter KK. KK overtager ikke infrastrukturanlæggene i § 1 pkt. 4.

HFI sørger for at indkalde KK i sin egenskab af aftalepart til afleveringsforretningen med HFIs entreprenør samt til eventuel efterfølgende gennemgang efter udbedring af mangler konstateret ved afleveringen. Ved KKs overtagelse af Infrastrukturanlæggene kan KK overfor HFI alene påberåbe sig mangler, som KK har gjort gældende i forbindelse med ovennævnte forretninger.

§ 4

Krav

HFI overdrager ved KKs overtagelse af infrastrukturanlæggene (jf. § 1, punkt 1, 2 og 3) sine rettigheder ifølge entreprisaftalerne til KK, herunder garantistillelser, og HFI er herefter endeligt frigjort i enhver henseende overfor KK.

§ 5

Garantistillelse

HFI stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til KK sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til aftalens § 1. Sikkerheden stilles i form af betryggende bank- eller sparekassegaranti, kaufionsforsikring eller på anden betryggende måde for den fulde værdi af anlægsudgifterne. Et estimat over anlægsomkostningerne forbundet med HFIs forpligtelser i henhold til aftalens § 1 vedlægges som aftalens bilag A. 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 HFI nyt estimat over anlægsomkostninger, der attesteres af et rådgivende ingeniørfirma og godkendes af KK.

Sikkerhedsstillelsen frigives ved udstedelse af ibrugtagningstilladelse til byggeriet.

§ 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 Parters side betinget af, at aftalen vedtages i uændret form i Borgerrepræsentationen samtidig med Borgerrepræsentationens vedtagelse af det tilhørende lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg uden væsentlige ændringer.

§ 8 Udbud

Såfremt etableringen af et Infrastrukturanlæg konkret vurderes at være omfattet af de udbudsretlige regler, herunder tilbudsloven, idet HFI reelt træder i stedet for KK i relation til anskaffelse af en udbudspligtig ydelse, skal HFI være forpligtet til at udbyde anlægsopgaven i henhold til de gældende regler herom. Tidsplaner i henhold til § 2 justeres i overensstemmelse med den forsinkelse, som udbuddet måtte medføre.

§ 9 Overdragelse af forpligtelser

HFI 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.

§ 10 Klage/søgsmål

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.

§ 11 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: estimat over anlægsomkostningerne forbundet med HFIs forpligtelser i henhold til aftalens

§ 1 1. Mail af den 20.10.2009 Center ved Vanløse Station Galleri A

2. Skrivelse af den 11. december 2008 fra Cowi A/S Anlægsoverslag.


København, den

22 / 10

- 2009

/

- 2009



Holberg Fenger Invest A/S

Københavns Kommune

Overdækning over cykelparkering, 800 m2		Kr. Excl. moms
1	Forlængelse af stålsøjler, Vindkryds	260.000
2	20 cm Filigrandæk	960.000
3	Vandtætning og faldopbygning	400.000
4	Fliser	400.000
5	Afløb	50.000
6	Belysning	250.000
7	Adgangstrappe P4	80.000
8	Nødtrappe P6	50.000
9		
10		
I alt		2.450.000
Overdækning af Metrobygning, 500 m2		
1	Stålkonstruktion	480.000
2	15 cm Filigrandæk	500.000
3	Vandtætning og faldopbygning	200.000
4	Fliser	250.000
5	Afløb	50.000
6	Nødtrappe P5	50.000
7		
8		
9		
10		
I alt		1.530.000
Gangbro til station og Folkepark, 185 m2		
1	TT-dæk, bjælker, søjler og fundamenter, 150 m2	300.000
2	Gangbro, 25 cm Filigrandæk, 35 m2	80.000
3	Vandtætning og faldopbygning	80.000
4	Fliser	100.000
5	Afløb	30.000
6	Belysning	100.000
7	Adgangstrappe P7	50.000
8	Trappe til Park, P1	300.000
9	Elevator	800.000
10		
I alt		1.840.000
Prisoverslag i alt		5.820.000

Memo	Holberg Fenger Invest - Ombygning af krydset Jernbane Allé og Vanløse Allé	COWI A/S
Titel	Anlægsoverslag	Parallelvej 2 2800 Kongens Lyngby
Dato	11. december 2008, rev 18. december 2008	Telefon 45 97 22 11 Telefax 45 97 22 12 www.cowi.dk
Til	Henrik Grell1	
Kopi		
Fra	Flemming Billeskov Nissen	

I forbindelse med udarbejdelse af ideskitse for ombygning af krydset Jernbane Allé og Vanløse Allé, har COWI vurderet et groft anlægsoverslag på basis af skitsen beskrivende ny plangeometri og kørebaneafmærkning. Overslaget for ombygningen af krydset og omtrentligt 100 m af Vanløse Allé i nordsiden beløber sig omtrentligt til 1.100.000 - 1.200.000 kr. ekskl. moms og projektering. Herudover er ny indkørsel til center vurderet til omtrentlig 200.000 kr. Lukning af Vanløse Allé mellem Apollovej og Eskjærvej med gennemgående cykelsti og fortov på Apollovej samt overkørsel på sydsiden af Eskjærvej vurderes til omtrentligt 150.000 kr.

Overslaget er udarbejdet ved anvendelse af en m^2 pris ekskl. moms på 1500 kr/ m^2 berørt areal. Gennemsnitsprisen er en erfaringspris, som anvendes ved overslagsberegning af projekter, som ikke er beskrevet / defineret nærmere, hvad angår f.eks. materialevalg, belægnings, koter og afvandringsforhold og uden kendskab til eventuel forureningsgrad af jord.

Berørte arealer for Vanløse Allé udgør i alt 770 m^2 , der fremkommer således:

Nordsiden: Kantsten mod fortovet flyttes en anelse mod nord, hvilket giver anledning til at fortovet bliver berørt på hele strækningen. Det vurderes at det vil være nødvendigt at omlægge 1½ - 2,0 m af fortovet for at få eksisterende belægning til at passe med ny kantstensplacering. Cykelstien er 2,20 m bred. Det giver ca. 500 m^2 som berøres inkl. ny midterhelle i Vanløse Allé.

Sydsiden: Fortov og cykelsti omlægges på de første 40-45 m af Vanløse Allé samt hjørnet rundt mod Jernbane Allé. Det berørte areal er ca. 270 m^2

Ny indkørsel: Indkørslen omfatter ændring af cykelsti og fortov på en ca. 25 m lang strækning svarende til ca. 125 m^2 berørt areal.

Prisen omfatter etablering af fortov med fliser og chaussesten som traditionelt københavner fortov. Chaussesten af granit genbruges og flisearealer udføres med nye fliser.

Cykelsti etableres med ca. 10 cm asfalt og 20 cm grus som er normal belægningstykkelse i Københavns Kommune.

Nye kørebanearealer etableres efter Københavns Kommunes standard med 20-25 cm asfalt og ca. 20 cm grus.

Eksisterende granitkantsten genanvendes og der suppleres med nye kantsten i nødvendigt omfang. Nye nedløbsbrønde etableres langs nye kantsten og de tilsluttes eksisterende stikledninger.

Inventar i form af læskure, pullerter, affaldskurve mv. optages og deponeres og sættes på ny. Herudover kan der være særskilte poster til flytning af master i signalanlægget eller master til belysningsanlægget som skal tillægges.

Eksisterende kørebaneafmærkning fjernes i nødvendigt omfang ved "tallerkenfræsning" uden at ødelægge asfaltbelægningen og der suppleres med ny kørebaneafmærkning i henhold til projektet.

Overskudsjord fra vejarealer er pr. definition forurenede, og den anvendte m² pris dækker lettere forurenede materialer som er "normal" forurening, men den er ikke tilstrækkelig i tilfælde af svær forurening.

Eventuelle ledningsomlægninger er ikke omfattet af enhedsprisen, men der er en risiko for at forskydningen af cykelsti og fortov i den sydlige side kan give anledning til mindre omlægninger som formentlig ikke er omfattet vejlovens "gæsteprincip", idet der er tale om en privat bygherre, medmindre årsagen til ombygningen kan fastlægges som værende vejformål.

Opsummering:

	Overslag entreprenør- omkostninger ekskl. moms
Ombygning af kryds Vanløse Allé/Jernbane Allé:	1,1 - 1,2 mio kr
Ny indkørsel til nyt center:	0,2 mio kr
Lukning af Vanløse Allé:	0,15 mio kr

Kommentar:

Ovennævnte anlægsoverslag vurderes at være "worst case" idet en nærmere bearbejdning af projektet i detailprojekteringsfasen, måske kan begrænse arealerne, som skal omlægges. I fald det er muligt at undgå indgrebet i hele den nordlige side, vurderes det muligt at reducere anlægsomkostningerne til krydsombygningen i størrelsesorden 0,5 mio. kr. ekskl. moms.

Flemming Holberg Fenger

Fra: Majbrit W. Eskol
Sendt: 21. oktober 2009 13:58
Til: 'Henrik Schultz'
Cc: Flemming Holberg Fenger
Vedhæftede filer: 20091021 Revideret Udkast til udbygningsaftale ifm lokalplanforslag for Apollovej II.DOC; 20091021140440047.pdf; 20091021140507600.pdf

Hej Henrik,

Vedlagt fremsendes revideret udkast med tilhørende bilag.

De samlede omkostninger er således budgetteret til kr. 7.285.000,00
Og som det fremgår fra Cowi skulle det være "worst case"

Med venlig hilsen

Majbrit W. Eskol
Projektering, udlejning & marketing
mwe@hfgruppen.dk

Holberg Fenger Invest A/S
Frode Jakobsens Plads 4, 5. sal - 2720 Vanløse
Telefon 38777087 - Fax 35356060 - GSM 20727042