

**UDKAST TIL**  
**BETINGET UDBYGNINGSAFTALE**  
**VEDR. SLUSEHOLMEN**

mellem Arbejdernes Landsbank A/S  
Vesterbrogade 5  
1502 København V  
Cvr. nr. 31467012

Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S  
Vesterbrogade 5  
1502 København V  
Cvr. nr. 22590413

PFA DK Ejendomme Lav A/S  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Cvr. nr. 20653280

Danica Ejendomme A/S  
Holmens Kanal 2-12  
1060 København K  
Cvr. nr. 24919714

(herefter benævnt Grundejerne)

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

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

**Baggrund**

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

Lokalplanforslaget omfatter et ca. 47.000 m<sup>2</sup> stort område beliggende nord for Sjællandsbroen omkring den kommende metrostation Sluseholmen omfattende matr.nr. 161a, 161d, 377a, 447, 463, 466, 467 samt del af 368 Kongens Enghave, København.

Lokalplanforslaget muliggør en justering af bebyggelsesplanen i tillæg 3 til lokalplan 310 'Teglværkshavnen' for den sydlige del af Sluseholmen omkring den kommende metrostation. Lokalplanen fastlægger rammer for udformningen af metropladsen og muliggør en stibro fra de nye byudviklingsområder ved Bådehavnsgade. Bebyggelsen placeres tættere på vejen Sjællandsbroen, og bygningshøjder øges. Lokalplanen giver også mulighed for øget areal til butikker og for et kommunalt botilbud i området.

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

I udbygningsaftalen forpligter Grundejerne sig til at etablere nærmere beskrevne infrastrukturanlæg bestående af omlægning og udvidelse af del af vejen Sluseholmen samt nedlæggelse af overkørsel mod Sjællandsbroen og etablering af fortov og cykelsti.

Parterne har på baggrund heraf bestemt følgende:

## § 1

### Infrastrukturanlæg

Grundejerne forpligter sig til i forbindelse med opførelse af den muliggjorte bebyggelse ('Projektet') iht. bestemmelserne i lokalplanforslaget 'Sluseholmen' at etablere følgende fysiske infrastrukturanlæg indenfor og udenfor lokalplanområdet, jf. lokalplanforslagets § 2:

#### **Anlæg 1:**

Ombygning af del af vejen Sluseholmen. Krydset ved Sjællandsbroen ombygges med fortov i 2,5 meters bredde, 2,5 meter bred cykelsti, 1 højre- og 2 venstresvingbaner og midterhelle samt tilpasning af trafiksignal i kryds, jf. principskitse vedlagt som bilag B1. Ved 'servicevejens' udmundning etableres venstresvingsbane, jf. bilag B1.

#### **Anlæg 2**

Overkørsel fra matr.nr. 466 Kongens Enghave, København til Sjællandsbroen nedlægges, og der anlægges i stedet 2,5 meter bredt fortov og 3 meter bred cykelsti som integreres i eksisterende fortov og cykelsti langs Sjællandsbroen, jf. principskitse vedlagt som bilag B2.

Arbejdet skal tilrettelægges og udføres efter nærmere aftale med KK og efter de sædvanlige krav og anvisninger, der stilles af relevante myndigheder.

Inden påbegyndelse af etablering af Anlæg 1 og 2 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.

Anlæg 1 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til det første delprojekt indenfor byggefelt Ø, jf. lokalplanforslagets tegning 5a.

Anlæg 2 skal være etableret senest samtidig med meddelelse om ibrugtagningstilladelse til Projektet eller dele heraf.

Såfremt der meddeles midlertidig ibrugtagningstilladelse, regnes etableringsfristerne fra denne dato.

## § 3

### **Dagbod**

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

Dagboden beregnes som 1 promille pr. forsinket arbejdsdag af de anlægsomkostninger inkl. bygherreomkostninger, der oprindeligt stilles garanti for, jf. § 6.

## § 4

### **Overtagelse af infrastrukturanlæggene og krav**

#### **Anlæg 1**

KK overtager ikke Anlæg 1, der forbliver en privat fællesvej.

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

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

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

#### **Anlæg 2**

Når Anlæg 2 er færdiganlagt af Grundejerne 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 Grundejerne. Grundejerne overdrager derefter vederlagsfrit anlægget til KK, når eventuelle mangler i forhold til det godkendte projekt konstateret af Parterne ved afleveringen, er udbedret, og udbedringen er godkendt af Parterne.

Grundejerne 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. Grundejerne har pligt til at sikre, at KKs konstaterede mangler ved anlægget 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 Grundejerne garantien over for entreprenørens garantistiller.

Efter KKs overtagelse af Anlæg 2 vil drift og vedligehold ske efter vejlovgivningens regler herom.

KK overtager ingen eventuel momsreguleringsforpligtelse.

## **§ 5 Krav**

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

Grundejerne er forpligtet til at sikre, at de entreprenører, der etablerer anlæggene for Grundejerne, 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 Anlæg 2 og indtil 1 års eftersynet og eventuelle mangler er udbedret, og udbedringen er godkendt af KK, hæfter Grundejerne stadig over for KK for eventuelle fejl og mangler ved anlægget, herunder eventuelle projekteringsfejl, rådgiverfejl og udførelsesfejl mv.

## **§ 6 Garantistillelse**

Grundejerne stiller senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til hele eller dele af Projektet, sikkerhed overfor KK for sine forpligtelser i henhold til denne aftale. Sikkerhedsstillelsen stilles i form af bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et

anerkendt pengeinstitut eller forsikringsselskab. Garantistillelsen skal stilles som én garanti for det samlede beløb.

Et estimat over anlægsomkostningerne inkl. bygherreomkostninger forbundet med Grundejernes forpligtelser i henhold til aftalens § 1 er vedlagt som bilag C. Estimatet lægges til grund ved beregningen af sikkerhedens størrelse. Hvis garanti stilles mere end 5 år efter aftalens indgåelse, kan KK anmode Grundejerne om 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 henholdsvis godkendt af 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 Grundejerne har overdraget sine rettigheder iht. entrepriseaftalerne og rådgiveraftalerne, frigives garantien.

## **§ 7 Misligholdelse**

Dansk rets almindelige regler finder anvendelse.

## **§ 8 Ansvar og hæftelse**

Grundejerne hæfter direkte og solidarisk overfor KK for forpligtelserne i henhold til nærværende aftale.

## **§ 9 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.

## **§ 10 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 Grundejerne forpligtet til at overholde de udbudsretlige regler, som er hjemlet ved Rådets Direktiv 2014/24 (Udbudsdirektivet).

Grundejerne forpligter sig til at erstatte ethvert dokumenteret tab, som KK måtte lide som følge af Grundejernens 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.

## **§ 11 Overdragelse af forpligtelser**

Grundejerne skal orientere KK, hvis Grundejerne overdrager sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale. Grundejernens eventuelle overdragelse kræver ikke KKs accept.

## **§ 12 Klage/søgsmål vedrørende plangrundlaget**

Påklages de til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne planer, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af planen, bortfalder nærværende 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 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.

## **§ 13 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: Anmodning af 17. marts 2022 fra Grundejerne om indgåelse af udbygningsaftale med KK.

Bilag B1-2: Principskitser af 17. marts 2022 af Anlæg 1 og 8. marts 2022 af Anlæg 2.

Bilag C: Estimat over anlægsomkostninger til Anlæg 1 og 2 inkl. bygherreomkostninger.

København, den

/ - 2022

/ - 2022

---

Arbejdernes Landsbank A/S

---

Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S

/ - 2022

/ - 2022

---

PFA DK Ejendomme Lav A/S

---

Danica Ejendomme A/S

/ - 2022

---

Københavns Kommune

**Anmodning om udbygningsaftale**

På vegne af grundejerne, Arbejdernes Landsbank A/S, CVR-nr. 31467012, Ejendomsselskabet Sluseholmen A/S, CVR-nr. 22590413, PFA DK Ejendomme Lav A/S, CVR-nr. 20653280 og Danica Ejendomme A/S, CVR-nr. 24919714, ("**Grundejerne**") anmoder Sjællandsbroen Erhverv ApS, CVR-nr. 35 89 42 17, hermed Københavns Kommune om indgåelse af en udbygningsaftale med henblik på at udføre to infrastrukturanlæg, der er nærmere beskrevet nedenfor, på et område beliggende nord for Sjællandsbroen omkring den kommende metrostation Sluseholmen ("**Området**"), der er under udvikling af bl.a. Grundejerne.

Området udgøres af matr.nr. 161a, 161d, 377a, 447, 463, 466, 467 samt del af matr. nr. 368 alle Kongens Enghave, København, og er på i alt cirka 47.000 m<sup>2</sup>.

Området er omfattet af eksisterende tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005, og der er iværksat en planproces for et nyt tillæg til Lokalplanen, herunder udarbejdet en helhedsplan, som har dannet grundlag for Københavns Kommunes udarbejdelse og godkendelse af startredegerelse for en ny lokalplan ("**Sluseholmen**"), som er offentliggjort, der bl.a. fastlægger rammerne for udformningen af den kommende metroplads

Udbygningsaftalen skal indgås med henblik på at opnå en højere kvalitet af den planlagte infrastruktur i Området i anledning af den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag Sluseholmen og på baggrund af planlovens § 21b om udbygningsaftaler om infrastruktur.

Udbygningsaftalen skal vedrøre følgende anlæg ("**Anlæggene**"):

**Anlæg 1:** en ombygning af en del af vejen Sluseholmen. Krydset ved Sjællandsbroen ombygges med fortov i 2,5 meters bredde, 2,5 meter bred cykelsti, 1 højre- og 2 venstresvingbaner og midterhelle samt tilpasning af trafiksignal i kryds, jf. den udarbejdede principskitse. Ved 'servicevejens' udmunding etableres venstresvingsbane samt støttepunkt.

**Anlæg 2:** en nedlægning af overkørslen fra matr.nr. 466, Kongens Enghave, København, til Sjællandsbroen. Der anlægges 2,5 meter bredt fortov og 3 meter bred cykelsti, som integreres i eksisterende fortov og cykelsti langs Sjællandsbroen, jf. den udarbejdede principskitse.

Grundejerne afholder udgifterne forbundet med etableringen af Anlæggene efter nærmere aftale mellem Grundejerne og Københavns Kommune.

De nærmere vilkår for etableringen af Anlæggene og indgåelse af udbygningsaftalen vil blive aftalt mellem Grundejerne og Københavns Kommune, hvis Københavns Kommune imødekommer denne anmodning.

Venlig hilsen

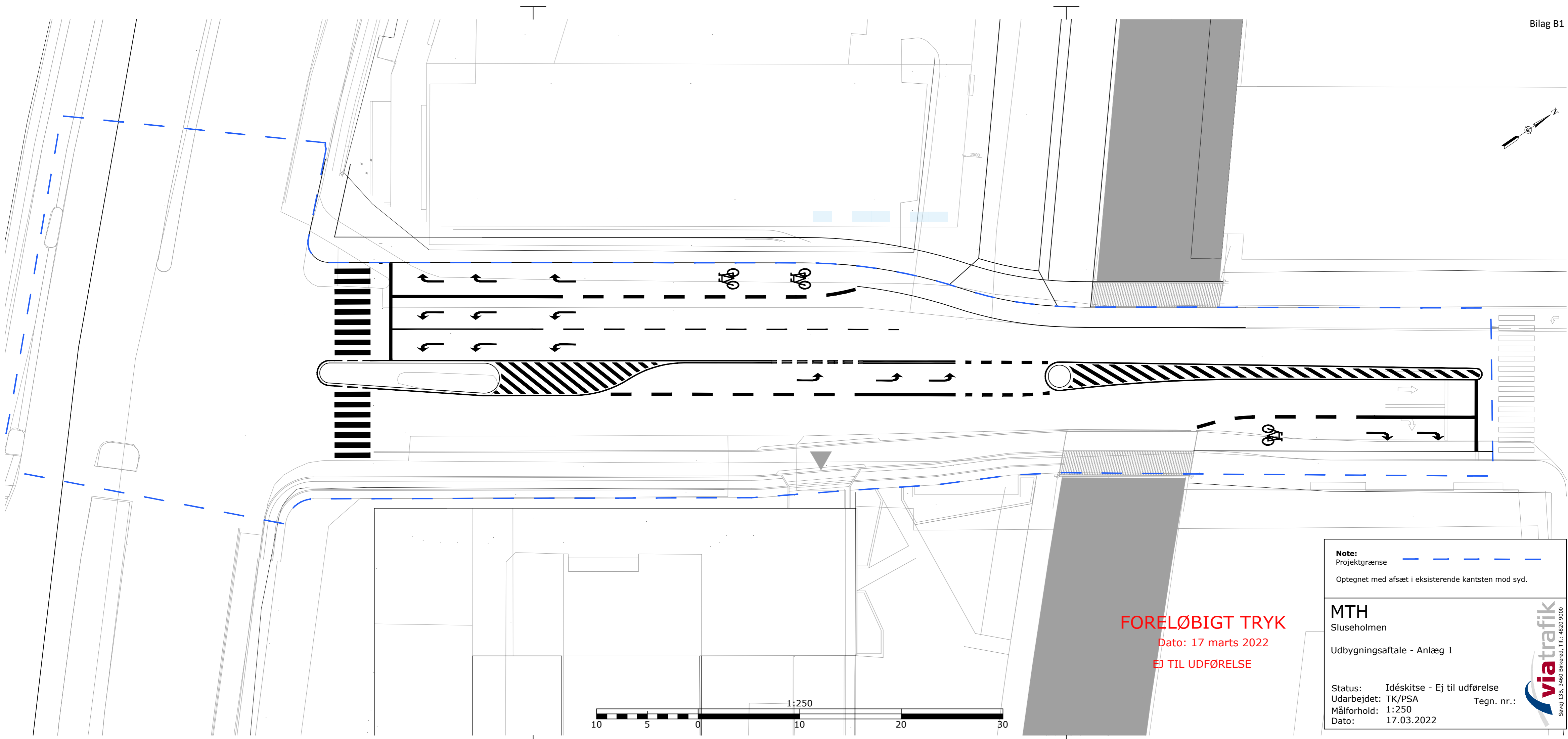
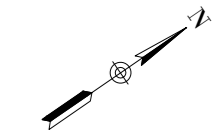
**TORBEN DAHL**

Projektudviklingsdirektør

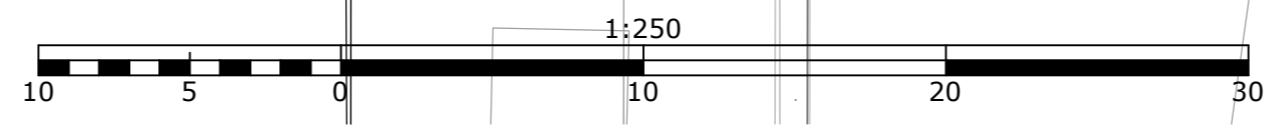
**MT HØJGAARD PROJEKTUDVIKLING A/S**

Knud Højgaards Vej 7  
2860 Søborg  
mth.dk






**FORELØBIGT TRYK**  
Dato: 17 marts 2022  
EJ TIL UDFØRELSE



**Note:**  
Projektgrænse - - - - -  
Optegnet med afsæt i eksisterende kantsten mod syd.

**MTH**  
Sluseholmen  
Udbygningsaftale - Anlæg 1

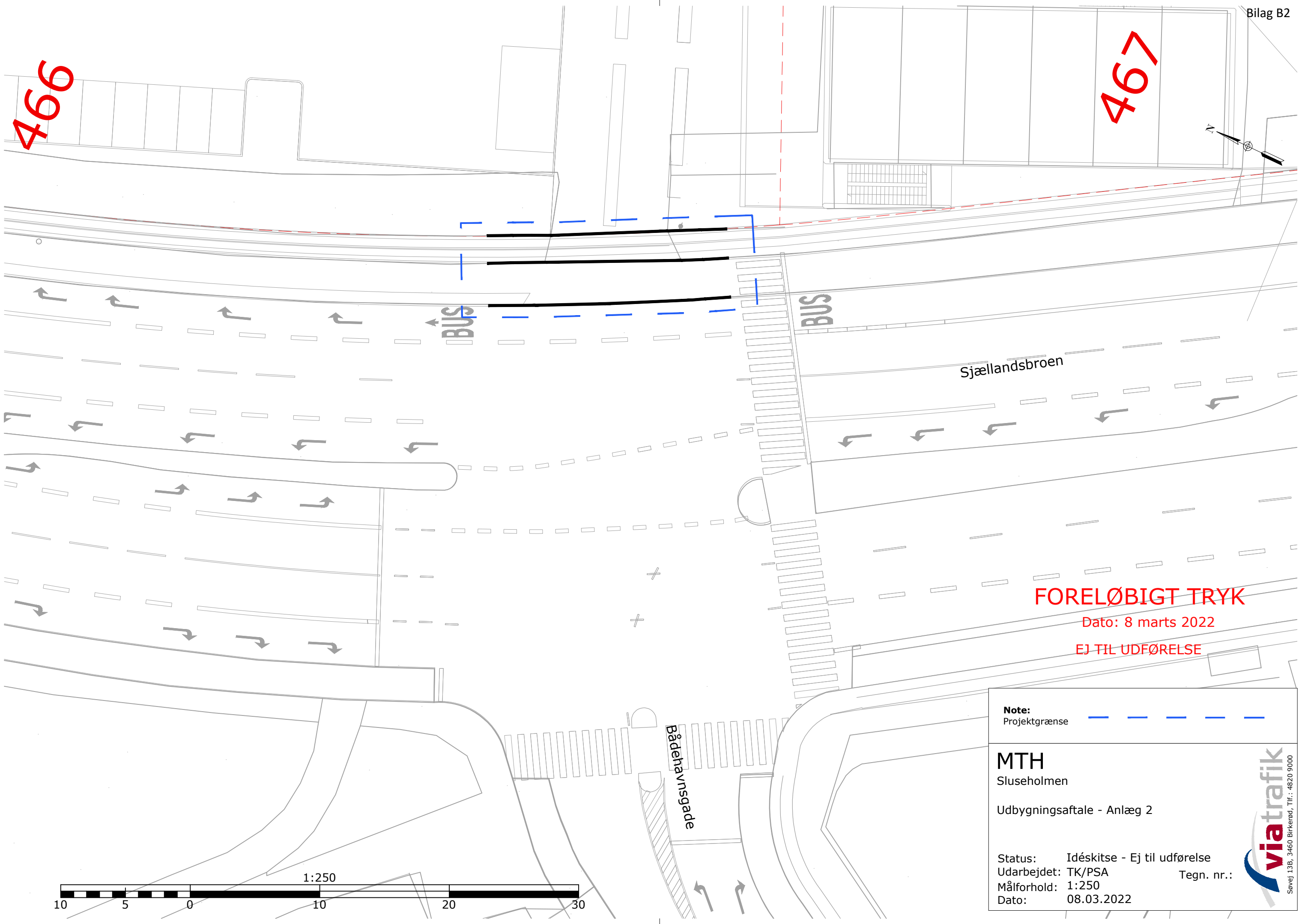
Status: Idéskitse - Ej til udførelse  
Udarbejdet: TK/PSA Tegn. nr.:  
Målførhold: 1:250  
Dato: 17.03.2022



Søvej 13B, 3460 Birkerød, Tlf.: 4820 9000

466

467



**FORELØBIGT TRYK**

Dato: 8 marts 2022

EJ TIL UDFØRELSE

**Note:**  
Projektgrænse ————

**MTH**

Sluseholmen

Udbygningsaftale - Anlæg 2

Status: Idéskitse - Ej til udførelse

Udarbejdet: TK/PSA

Tegn. nr.:

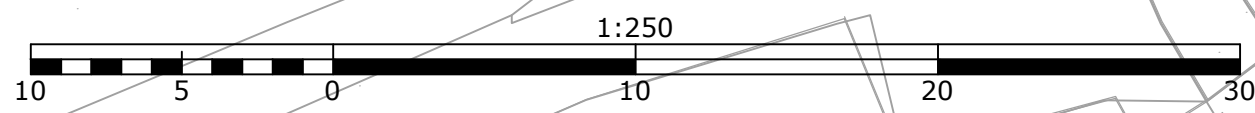
Målforshold: 1:250

Dato: 08.03.2022



Søvej 13B, 3460 Birkerød, Tlf.: 4820 9000

Bådhavnsgade



# Nyt anlæg i krydset Sluseholmen/Sjællandsbroen

Alle priser er baseret på Molio anlæg 2021 prisbog

Indeks

2021K3

Nyt anlæg i krydset Sluseholmen/Sjællandsbroen					
Art	Aktivitet	Mængde	Enhed	Enhedpris	Total
<b>1.0</b>	<b>Rydning/ Fjernelse</b>				<b>350.126</b>
1.1	Rydning plante/græs (i krydset mellem sluseholmen på sjællandsbroen, det nordvestlige område ved parkeringspladsen)	40	m <sup>2</sup>	110	4.400
1.2	Skæring asfalt i parkeringsplads	150	lbm	270	40.500
1.3	Skæring cykelsti	200	lbm	270	54.000
1.4	Opbryde og fjerne asfalt i parkeringsplads	190	m <sup>2</sup>	130	24.700
1.5	Opbryde og fjerne fortov	190	m <sup>2</sup>	80	15.240
1.6	Opbryde og fjerne cykelsti	150	m <sup>2</sup>	130	19.500
1.7	Opbryde og fjerne hellanlæg	26	m <sup>2</sup>	200	5.200
1.8	Udgravning af underlag	250	m <sup>3</sup>	85	21.267
1.9	Bortskaffelse > 5 km	250	m <sup>3</sup>	56	14.011
1.10	Jord deponering afgift (1,8t/m <sup>3</sup> )	450	t	160	72.058
1.11	Fjernelse af markerings på asfalt	1	sum	10.000	10.000
1.12	Midlertidig fjernelse af trafiklys og trafikskilte	1	sum	25.000	25.000
1.13	Midlertidig fjernelse af gadelygter	1	sum	15.000	15.000
1.14	Vejafvanding: Opbrydning af gammel ledning.	65	lbm	450	29.250
<b>2.0</b>	<b>Etablering</b>				<b>1.272.070</b>
2.1	<u>Ny fortov:</u>				
2..1.1	Bundsikring grus, 20cm under fortov	160	m <sup>2</sup>	300	48.000
2..1.2	Stabilt grus, 12cm under fortov	160	m <sup>2</sup>	110	17.600
2..1.3	Fortovfliser i grus, 625x800x70	160	m <sup>2</sup>	470	75.200
2..1.4	Fortovkansten 150mm at levere og sætte i beton	64	lbm	580	37.120
2.2	<u>Ny cykelsti og svingbane:</u>				
2.2.1	Bundsikring grus, 30cm	390	m <sup>2</sup>	410	159.900
2.2.2	Stabilt grus, 15cm	390	m <sup>2</sup>	160	62.400
2.2.3	Grusasfaltbeton, GAB 1, 80mm, 185kg/m <sup>2</sup>	390	m <sup>2</sup>	230	89.700
2.2.4	Asfaltbetonslidlag, AB, 30mm, 80kg/m <sup>2</sup>	390	m <sup>2</sup>	180	70.200
2.2.5	Skærvemastiks, SMA, 30mm, 80kg/m <sup>2</sup> (kun svingbane)	225	m <sup>2</sup>	250	56.250
2.3	Nyt helleanlæg	62	m <sup>2</sup>	1.900	117.800
2.4	Opstrikning	1	sum	20.000	20.000
2.5	Retablering af trafiklys og trafikskilte (genbruges)	1	sum	75.000	75.000
2.6	Retablering af gadelygter (genbruges)	1	sum	40.000	40.000
2.7	Nyt trafiklys - Ref. 3 vejs signalreguleret kryds	1	stk	330.000	330.000
2.8	Signaljustering af det nye trafiklys	1	sum	30.000	30.000
2.9	Vejafvanding	390	m <sup>2</sup>	110	42.900
	<b>Håndværkerudgifter, i alt</b>			<b>2.651</b>	<b>1.622.200</b>
	<b>Tillæg for byggeplads, vejrlig, UFO &amp; tillæg ved entrepriseform:</b>		50%		
	Byggepladsetablering og -drift		4%		64.888
	Vinterforanstaltninger		1%		16.222
	Uforudseelige udgifter		15%		243.330
	Hovedentreprisetillæg		0%		0
	Totalentreprisetillæg (Styring, projektering, byggeledelse, DB og risiko)		30%		486.660
	<b>Byggeplads, vejrlig, UFO &amp; tillæg ved entrepriseform, i alt:</b>			<b>1.325</b>	<b>811.100</b>
	<b>Subtotal I - BYGGE- OG ANLÆGSUDGIFTER</b>			<b>3.976</b>	<b>2.433.300</b>
	<b>Rådgivning og bistand:</b>		8%		
	Projekteringsledelse, projektering og fagtilsyn		8%		129.776
	Bygge- og sikkerhedsledelse		0%		0
	<b>Rådgivning og bistand, i alt:</b>			<b>212</b>	<b>129.800</b>
	<b>Subtotal II - DEN ØKONOMISKE RAMME</b>			<b>4.188</b>	<b>2.563.100</b>
	<b>Subtotal III - DET SAMLEDE BUDGET (ekskl. Øvrige bygherreudgifter, risiko og indeksering)</b>	<b>m<sup>2</sup> pris</b>		<b>4.188</b>	<b>2.563.100</b>