

## Partnerskabsaftale om udvikling af området ved Bella Center

mellem

### **Bella Center A/S**

CVR 26067715

Center Boulevard 5

2300 København S

(herefter benævnt "Grundejeren")

og

### **Københavns Kommune**

Rådhuset

1599 København V

(herefter benævnt "Københavns Kommune")

Grundejeren og Københavns Kommune benævnes samlet "Parterne".

Nærværende aftale er en frivillig aftale og supplerer plangrundlaget med det primære formål at skabe den bedst mulige udvikling af kvarteret ved Bella Center.

Nærværende aftale er fra Københavns Kommunes side betinget af endelig politisk vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Nærværende aftale er fra begge Parter side betinget af, at lokalplanen "Kvarter ved Bella Center" vedtages endeligt af Borgerrepræsentationen uden væsentlige ændringer af betydning for aftalen. Opfyldes betingelsen ikke bortfalder nærværende aftale og ingen af parterne er forpligtet heraf.

Påklages lokalplan "Kvarter ved Bella Center" efter endelig vedtagelse, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves nærværende aftale mellem parterne.. Parterne kan i den anledning ikke gøre krav gældende mod hinanden.

### **Indhold:**

1. Masterplan
2. Sikring af Bella Center som førende kongres- og udstillings område
3. Boligudbud
4. Kommunale daginstitutioner
5. Indretning af fællesfunktion i Bella Center, hal B6
6. Byrum
7. Logistikområder
8. Elbiler
9. Bella Centers parkeringsbehov
10. Grundejerforening

## **1. Masterplan**

Grundejeren har i samarbejde med Københavns Kommune udarbejdet en Masterplan for det område hvorfra Grundejeren driver Bella Center (herefter benævnt ”**Bella Kvarteret**”). Parterne er enige om, at Masterplanen skal danne grundlag for byudviklingen i Bella Kvarteret.

Kommuneplanens ramme omfatter hele Bella Kvarteret. Første lokalplan omfatter 3 af Masterplanens 7 delområder - 1a, 1b og 1c, benævnt i lokalplanen som henholdsvis 3, 1 og 2. De resterende delområder kan lokalplanlægges efterfølgende, med udgangspunkt i en detaljeret bearbejdning af det pågældende delområde og inden for kommuneplanens rammer.

## **2. Sikring af Bella Center som førende kongres- og udstillings område**

Parterne er enige om, at der i Bella Kvarteret skal sikres tilstrækkelige arealer, så det også i fremtiden kan være et førende kongres- og udstillings område.

Københavns Kommune vil derfor i samarbejde med Region Hovedstaden iværksætte en undersøgelse af den fremtidige udvikling af konference-, udstillings- og messeerhvervet i Hovedstadsregionen.

På baggrund af denne undersøgelse, og Parternes fælles vurdering heraf, vil Københavns Kommune vurdere de planmæssige rammer for områderne mellem Bella Centers bygninger og Vejlands Alle, i Masterplanen benævnt område 4, 6 og 7. Inden vedtagelse af nye lokalplaner, kan Københavns Kommune således vurdere, at der skal ske en revision af kommuneplanrammen, der er forskellig fra Masterplanen.

## **3. Boligudbud**

Københavns Kommune ønsker overordnet set, at boligudbuddet i hele København omfatter alle ejerformer, herunder almene boliger, og er derfor interesseret i at sikre, at Bella Kvarteret også vil omfatte et alment boligtilbud (familieboliger).

På baggrund af ovenstående forpligter Grundejeren sig til at muliggøre almene boliger i delområde 1 eller 3 i Lokalplanen – et omfang af ca. 16.400 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter (eller svarende til 20% af den samlede byggeret). Placeringen af de almene boliger kan dog ændres inden for lokalplanområdet efter aftale med Københavns Kommune.

De almene boliger kan opføres i flere etaper på forskellige byggefelter i overensstemmelse med de almindelige regler for alment byggeri. Grundejeren vil arbejde for, at hele byggeriet kan tages i brug inden udgangen af 2022.

Den ovenfor beskrevne konkrete forpligtelse for Grundejeren er betinget af følgende:

- (a) Inden udgangen af 2015 skal Københavns Kommunes Borgerrepræsentation overfor Grundejeren bekræfte, at der er afsat grundkapitalmidler til de relevante almene boliger.
- (b) Inden udgangen af 2015 skal Københavns Kommune have givet Skema A godkendelse til et Alment Boligselskab omkring mindst 50 % af det relevante almene boligareal under forudsætning af, at ansøgning herom modtages senest 1. juli 2015 og at projektet lever op til kommunens overordnede målsætninger, jf. udmøntningspjecen fra oktober 2014.

- (c) Inden udgangen af 2017 skal Københavns Kommune have givet Skema A godkendelse til et Alment Boligselskab omkring det resterende relevante almene boligareal under forudsætning af, at ansøgning herom modtages senest 1. juli 2017 og at projektet lever op til kommunens overordnede målsætninger, jf. udmøntningspjecen fra oktober 2014.
- (d) Københavns Kommune skal i samarbejde med Grundejeren finde en model hvorefter Grundejeren i forhold til de på grunden hvilende deklarationer om tillægskøbesum og gevinstandel, stilles som om, at Grundejeren selv har opført de almene boliger og efterfølgende solgt disse.

#### **4. Kommunale daginstitutioner**

Københavns Kommune har i Budget 2014 afsat midler til etablering af daginstitutioner på Amager.

Grundejeren forpligter sig til at sikre, at Københavns Kommune kan købe en ejerlejlighed på ca. 1.800 etagemeter i Grundejerens eksisterende bygning B6 til brug for Københavns Kommunes etablering af 10 børnegrupper.

Grundejeren forpligter sig desuden til at tilbyde Københavns Kommune en option på køb af ejerlejlighed på yderligere 900 etagemeter i tilknytning til ovenstående. Denne option udløber ved udgangen af december 2015.

Ejerlejligheden skal inkludere et friareal svarende mindst til 100 % af etagearealet med eksklusiv brugsret hertil i institutionens åbningstid. Mindst 30 pct. af dette friareal skal kunne placeres i terræn i tilknytning til den ejendom, hvori ejerlejligheden er beliggende. Det øvrige friareal kan udgøres af en ret til at placere friarealet på taget i tilknytning til den ejendom, hvori ejerlejligheden er beliggende.

Der skal være eksklusiv adgang til ejerlejligheden med trappe og elevator.

Den ovenfor i dette punkt beskrevne konkrete forpligtelse for Grundejeren er betinget af følgende:

- (a) Parterne opnår enighed om købs- og optionsvilkårene, herunder bl.a. pris, stand og miljøforhold.
- (b) Der indgås konkret aftale omkring ovenstående senest i december 2015 og denne konkrete aftale må fra Københavns Kommunes side alene være betinget af politisk godkendelse inden udgangen af 2015.
- (c) Grundejeren får samtykke fra nuværende panthaver til at udstykke og frasælge lejligheden på vilkår, der af Grundejeren anses for rimelige.

#### **5. Indretning af fællesfunktion i Bella Center, hal B6**

Grundejeren forpligter sig til i forbindelse med ibrugtagning af boliger i lokalplanområdet at indrette en fællesfunktion i Bella Centers hal B6, svarende til 1 % af boligernes etageareal. Fællesfunktionen etableres af Grundejeren eller grundejerforeningen og kan drives af Grundejeren eller grundejerforeningen. Fællesfunktionen giver beboere i lokalplanområdet mulighed for til kostpris at benytte f.eks. vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende, jf. Lokalplanens § 3, stk. 5 og til opfyldelse af Lokalplanens § 3, stk. 5. Fællesfunktionen kan etableres

i tilknytning til daginstitution samme sted. Anvendelsen af fællesfunktionen aftales mellem grundejerforeningen og Grundejeren.

## **6. Byrum**

Parterne er enige om, at beboere i og brugere af Bella Kvarteret skal have den samme adgang og nærhed til kultur- og fritidsfaciliteter, som resten af København, hvis ikke bedre.

Grundejeren forpligter sig derfor til at anlægge minimum 6 rekreative faciliteter fordelt på 5 af Bella Kvarterets centrale byrum, jf. Lokalplanens § 8, samt ved P-hus i lokalplanens underområde 3. De 5 centrale byrum er i Lokalplanen navngivet: Udstillingspladsen, Bella Centers park, Søen, Kvarterpladsen og Byrum langs overordnede veje.

Placering og kvalitet af de rekreative enkelte fællesanlæg skal tage udgangspunkt i bilag 1 – katalog over rekreative fællesanlæg i Bellacenter Kvarteret.

Grundejeren forpligter sig til at etablere de rekreative fællesanlæg i overensstemmelse med lokalplanens § 11 – Betingelser for ibrugtagning.

## **7. Logistikområde**

Grundejeren forpligter sig til at give offentligheden adgang til logistikområdet i Bella Kvarteret i muligt omfang, og at indrette disse logistikområder, så de fremmer ophold og aktivitet.

Logistikområdet er dog forbeholdt Bella Centers logistikfunktioner. Det skal fremgå af indretningen af logistikområdet, ved indgang mv. i hvilket omfang området er tilgængeligt, og hvad det må anvendes til.

## **8. Elbiler**

Grundejeren forpligter sig til at sikre, at 1 % af samtlige p-pladser for biler, der i henhold til lokalplanen for Bella Kvarteret etableres med el-ladestander, og at der ved yderligere 1 % af p-pladserne for biler vil blive gjort forberedelser til etablering af yderligere el-ladestander.

## **9. Bella Centers parkeringsbehov**

Parterne er enige om, at Bella Center har et særligt parkeringsbehov grundet lejlighedsvis messe-, udstillings- og konferenceaktiviteter. Bella Centerets parkeringsbehov vurderes at være ca. 2.300 parkeringspladser, med et yderligere behov for adgang til 500 parkeringspladser i forbindelse med enkelte events.

Grundejeren skal sikre at Bella Center via bindende aftaler med tredjemand opnår adgang til 500 parkeringspladser til enkelte særlige events.

Parterne er enige om, at Bella Centers parkeringsbehov kan revurderes med udgangspunkt i en ny analyse, der kan dokumentere et ændret parkeringsbehov og i en analyse af centerets forventede fremtidige udvikling af konference-, udstillings- og messeaktiviteter.

## 10. Grundejerforening

Af hensyn til at sikre en ensartet og løbende vedligeholdelse af fællesanlæggene inden for lokalplanområdet, er der enighed mellem parterne om, at det er mest hensigtsmæssigt, at disse forhold varetages af en eller flere grundejerforeninger inden for området, tilsvarende de omkringliggende kvarterer i Ørestad.

Grundejeren sikrer ved salg af arealer i Bella Kvarteret, at der oprettes en grundejerforening og medlemspligt af en sådan, med det formål at forestå drift og vedligehold af private fællesveje, stier, pladser og andre byrum fastlagt i lokalplanens § 7, stk. 2.”

For Bella Center A/S

---

Navn:  
Titel:

---

Navn:  
Titel:

For Københavns Kommune:

---

Navn:  
Titel:

---

Navn:  
Titel: