

## MEMO

## TITEL

VB 440 – Erstatning til lodsejere og lejere ved etablering af Alfred Nobels bro

## DATO

10. maj 2017

## TIL

Københavns Kommune

## KOPI

## FRA

## PROJEKTNR

JEHL  
A088810

## ADRESSE COWI A/S

Parallelvej 2  
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

SIDE 1/3

**Lb.nr. 1 MAN Diesel & Turbo**

På møde den 21. april 2017 indgik Københavns Kommune et forlig på ekspropriationslignende vilkår med MAN Diesel og Turbo. Forliget omfatter erstatning og betingelser for det indgreb på matr. nr. 410 Kongens Enghave, København, der er nødvendigt for etablering af VB440 Alfred Nobels Bro over Frederiksholmsløbet.

Den samlede økonomi for erstatning til MAN Diesel og Turbo, (vedr. del af matr. nr. 410 Kongens Enghave, København) er følgende:

**Lb.nr 1 MAN Diesel & Turbo – Erstatning**

Servitut om adgangsret til vedligehold af støttevæg

Permanent areal (eks. moms)

Midlertidig ekspropriation (1.08.2017-31.12.2018)

Ulempeerstatning (1,5 år)

1 stk.	kr.	5.000	kr.	5.000
150 m <sup>2</sup> à	kr.	5.000	kr.	750.000
795 m <sup>2</sup> à	kr./år	100	kr.	112.625
18 d	kr.	5.000	kr.	90.000

**I alt**

**kr. 957.625**

I alt rundes erstatningen op til **960.000 kr.** eks. moms for hele indgrebet.

Indgrebet består af et permanent afstået areal på 150 m<sup>2</sup>, der udskilles til offentlig vej. Skulle arealet efter matrikulær berigtigelse være større end 150 m<sup>2</sup>, efterreguleres erstatningen. Herudover inddrages midlertidigt et arbejdsareal på 755 m<sup>2</sup> fra 1. august 2017 til 31. december 2018. Der tillægges en usikkerhedsmargen på 5% af arealindgrebet, så det midlertidigt arbejdsareal opgøres til 795 m<sup>2</sup>. I forbindelse med brug af arbejdsarealet, udbetales der ulempeerstatning til lodsejer, da arbejdsarealet ligger i umiddelbar tilknytning til lodsejers virksomhed. På Lodsejers ejendom tinglyses en adgangsservitut, så Københavns

Kommune kan sikre drift og vedligeholdelse af rampe og støttevæg til Alfred Nobels Bro. Indgrebet er illustreret på bilag 1, TEG-001\_3.0\_2017-03-08.

Til erstatningerne for servitudpålæg, midlertidigt arbejdsareal og ulemper er der taget udgangspunkt i gængs praksis for udmåling af ekspropriationserstatning indenfor Københavns Kommune. Erstatning for midlertidigt arbejdsareal svarer til den erstatning, der fastsættes ved statslige ekspropriationer i Københavns Kommune, f.eks. Cityringen og Den nye bane København – Ringsted. Ulempeerstatninger er tilsvarende fastsat som et skøn, baseret på de seneste ekspropriationer fra virksomheder, med en tilsvarende midlertidig ulempe, mindre plads til opbevaring og mere vanskelige logistikforhold.

Udgangspunktet for erstatningen for permanent afståelse af areal er markeds-værdi. Den berørte ejendom er i lokalplanen udlagt til industri, i modsætning til de omgivende ejendomme i samme lokalplan, der er udlagt til helårsboliger og serviceerhverv. På tidspunktet for beregningen af arealerstatningen var Københavns kommune ikke vidende om sammenlignelige handler inden for denne zone af lokalplanen, hvorfor der efter gængs praksis, blev taget udgangspunkt i den gældende offentlige ejendomsvurdering, som er 1.230 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ejer fremviste en handel fra 2012, hvor et areal på 175 m<sup>2</sup> i den sydlige del af ejendommen blev solgt til Sjælsøgruppen for 5.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den offentlige ejendomsvurdering på de naboejendomme, der er udlagt til bolig og serviceerhverv, er 6.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, og har både en højere bebyggelsesprocent og en anden anvendelse.

Ved gennemgang af de nærliggende arealer og byggegrunde konstateres det, at der handles til m<sup>2</sup> priser der varierer fra 6.000 kr. og op til 13.000 kr. pr m<sup>2</sup>. Uden at kende den bagvedliggende købsaftale er det vanskeligt at påvise om disse handler er repræsentative for m<sup>2</sup> prisen, idet de ofte er projektsalg der indeholder andre forhold, som f.eks. finansiering, som ikke relaterer sig direkte til grundprisen.

Samlet set er det vurderingen, at en m<sup>2</sup> erstatning på 5.000 kr. pr. m<sup>2</sup> er markedskonform.

Der skal i erstatningen tages forbehold for forventningsværdien; det forhold at hvis ejendommen overgår til anden anvendelse ved en lokalplanændring, så påvirkes prisen i opadgående retning. I den udmålte erstatning er der kompensere for byggemodningsomkostninger og udarbejdelse af en ny lokalplan m.v. Erstatningen for arealet ligger dermed under den pris som naboarealerne i den anden lokalplanzone er vurderet til i den offentlige vurdering og på samme niveau som andre dele af ejendommen, som ovenfor nævnt, blev handlet til 2012.

**Lb.nr. 2. Frederiksholm Kirke.**

Der er indgået forlig med Frederiksholm Kirke vedr. erstatning for et arealindgreb til etablering af VB 440, Alfred Nobels bro, på matr. nr. 434d Kongens Enghave, København. Den samlede erstatning udgør 5.000 kr. Erstatningen omfatter betaling for pålæg af servitut til vedligehold og service af støttevæg til Alfred Nobels bro. Der svares ikke erstatning for permanente og midlertidig arealinddragelse, da disse forekommer på eksisterende vejudlæg. Efter gængs praksis udbetales der ikke erstatning for inddragelse af arealer, der ligger på vejudlæg.

**Lb.nr. 3. Udviklingselskabet By & Havn I/S.**

Der er indgået aftale med Udviklingselskabet By & Havn I/S (By & Havn) om vederlagsfri overdragelse af umatrikuleret havneareal til etablering af Alfred Nobels Bro på nordsiden af Frederiksholmsløbet. Arealet overdrages vederlagsfrit fra By & Havn til Københavns Kommune, idet arealet skal anvendes til infrastruktur.

**Lejer 1 til Lb.nr. 3. Fisketorvets Motorbådsklub**

Der er indgået aftale om erstatning med en lejer af et areal fra By & Havn. Fisketorvets Motorbådsklub er en lille bådforening, som ligger i Frederiksholmsløbet på den indvendige side (vestlige side) af den nye Alfred Nobels Bro. I forbindelse med etablering af Alfred Nobels bro er bådklubben afskåret fra at sejle ind og ud af Frederiksholmsløbet, da Frederiksholmsløbet bliver afspærret i broens anlægsperiode, som er ca. 1,5 år. Bådklubben modtager 150.000 kr. i erstatning, hvilket svarer til et ca. ét års arealleje til By & Havn.

**Lejer 2 til Lb.nr. 3. Bådforeningen Broen**

Der er indgået aftale om erstatning med en lejer af et areal fra By & Havn. Bådforeningen Broen er en sejlbådsforening, som delvist har deres bådebro i den nye broes passage over Frederiksholmsløbet. Resten af klubbens bådebro er beliggende øst for den nye bro og har dermed fri adgang til havneløbet.

Det er nødvendigt at fjerne en del af bådebroen for at gøre plads til Alfred Nobels Bro. Københavns Kommune fjerner op til ni bådpladser, herunder bortskaffer brodæk, strømforsyning og bundgangspæle.

Bådklubben broen modtager 265.000 kr. i erstatning til reetablering af 9 bådpladser, herunder opsætning af nye bundgangspæle, brodæk, samt nyetablering af strøm.

Til sammenligning har Københavns Kommune fået tilbud om etablering af 7 bådpladser til 530.000 kr.