

Betinget byudviklingsaftale om Bella Center *Udkast 12.05.2014*

Denne betingede byudviklingsaftale er indgået den [*indsæt dato*] 2014 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")

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

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.

Nærværende aftale supplerer plangrundlaget og omhandler primært lokalplanområdet.

Nærværende aftale er betinget af, at lokalplanforslaget "Kvarter ved Bella Center" vedtages endeligt af Borgerrepræsentationen senest i december 2014 uden væsentlige ændringer. Lokalplanforslaget er herefter benævnt "Lokalplanen". Opfyldes

betingelsen ikke bortfalder denne aftale i sin helhed og ingen af parterne er forpligtet heraf.

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 m² 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 endeligt og ubetinget bekræfte, at grundkapitalmidlerne til de relevante almene boliger er stillet endeligt til rådighed.
- (b) Inden udgangen af 2016 skal Københavns Kommune have indgået en aftale med et Alment Boligselskab omkring de relevante almene boliger.
- (c) Københavns Kommune skal i samarbejde med Grundejeren finde en model hvorefter Grundejeren i forhold til den på grunden hvilende deklaration 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 september 2014.

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) Der indgås konkret aftale omkring ovenstående senest i løbet af sommeren 2014 og denne aftale er fra Københavns Kommunes side alene betinget af politisk godkendelse inden udgangen af 2014.
- (b) 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 at indrette en fællesfunktion i Bella Centers hal B6, svarende til 1 % af det byggede boligareal, der kan give områdets beboere mulighed for indretning af f.eks. vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende, jf. Lokalplanens § 3, stk. 6 og til opfyldelse af Lokalplanens § 3, stk. 6. Fællesanlægget kan etableres i tilknytning til daginstitution samme sted.

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, Kvarterspladsen 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 § 13 – 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 i Bella Center 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.

For Bella Center A/S

Navn:

Titel:

Navn:

Titel:

For Københavns Kommune:

Navn:

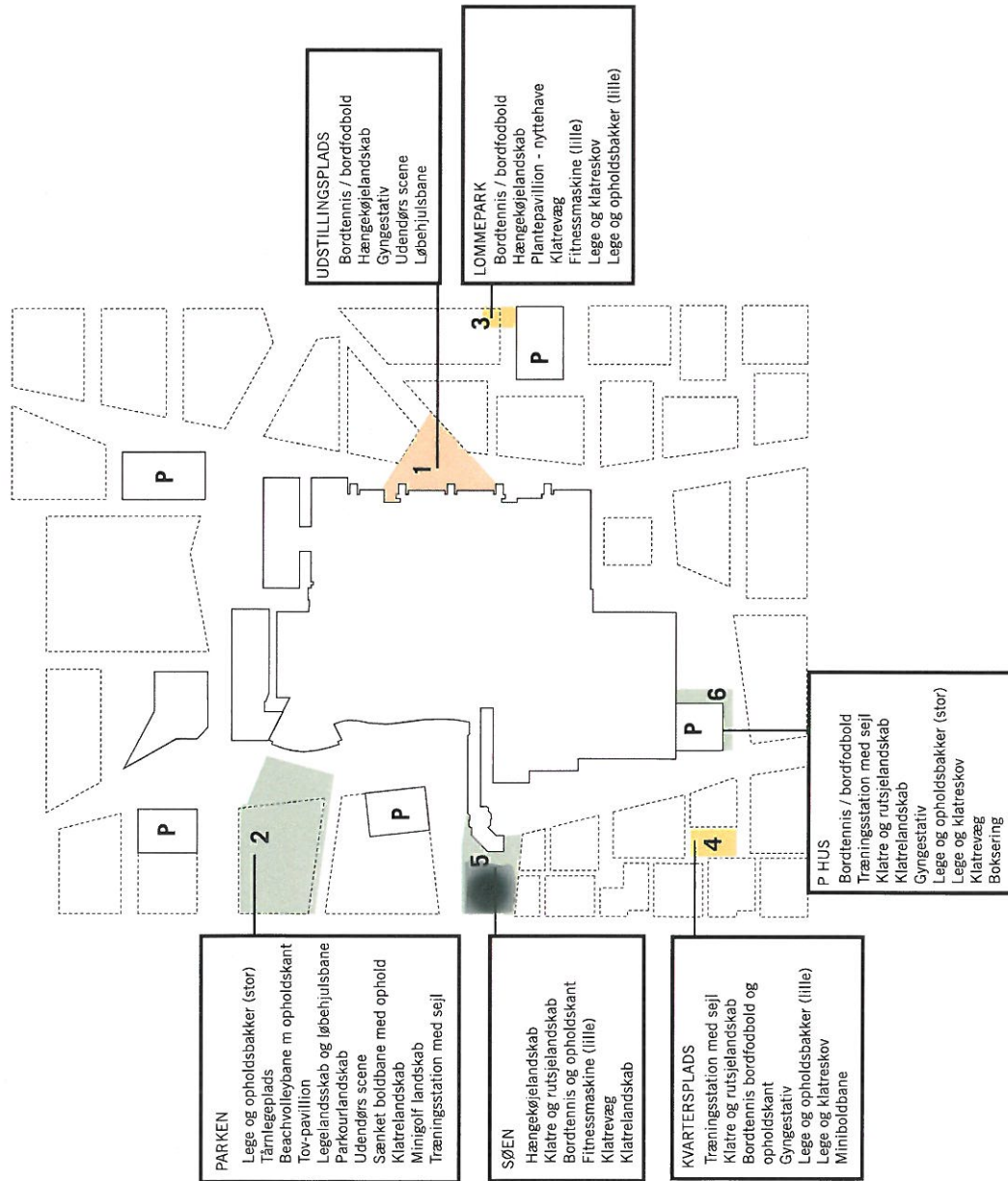
Titel:

Navn:

Titel:

FÆLLES ANLÆG / AKTIVITETER

Eksempler på placering af idrætsfaciliteter og øvrige aktiviteter i udvalgte byrum i Bellakvarteret



Boldspil



Fitness stationer



Leg- og bevægelses faciliteter



Naturoplevelser og ophold



Interaktivt inventar til sociale ophold og møder





Bordtennis, bordfodbold og opholdskant

Størrelse: 10 x 6 m. Borde 2.5 x 1.5 m
Belægning: Hård belægning.
Beskrivelse: Åbent miljø
 Bordtennisborde af stål
 Siddekanter af beton
Referenceprojekt: Sønder Boulevard



Hængekøje landskab

Størrelse: 13 x 5 m.
Belægning: Træbelægning
Beskrivelse: Flytbart stativ
 Stålstativ
 Hængekøjer af stof
Referenceprojekt: DAC midlertidig opstilling



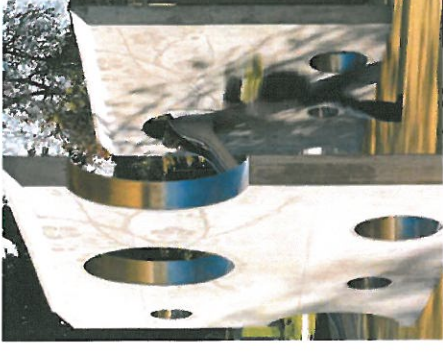
Klatrelandskab

Størrelse: 20 x 12 m.
Belægning: Sand, græs og træ
Beskrivelse: Åbent klatremiljø
 Stålrammer
 Gummimåtter
 Net af jernwire
Referenceprojekt: Amsterdam, Holland



Sænket boldbane med ophold

Størrelse: 17 x 17 m.
Belægning: Fald gummi eller rød asfalt
Beskrivelse: Ende vægge af træ
 Mål og basket net af stål
 Siddekanter af træ
Referenceprojekt: Enghavevej



Klatre- og rutschelandskab

Størrelse: 12 x 3 m Betonplader B 3,5 x H 4,5 m
Belægning: Fald gummi
Beskrivelse: Åbent miljø
 3 in situ støbte klatrevægge
 Huller i stål
 Rutsjebane i stål
Referenceprojekt: Fulham, England



Minigolf landskab

Størrelse: 20 x 12 m.
Belægning: -
Beskrivelse: Letbeton plader
 Opstrøbing
Referenceprojekt: Hamborg, Tyskland



Plante-Pavillion - nyttehave

Størrelse: 17 x 8 m.
 Belægning: Hård belægning, fliser
 Beskrivelse: Tæt grøn pavillion
 Ståltønder til planter
 Jernwire til ophængning
 Løs møblering
 Aluminium stillads

Referenceprojekt: Melbourne, Australien



Tårnlegeplads

Størrelse: 15 x 15 m.
 Belægning: Faldgummi
 Beskrivelse: Træbeklædning
 Stålskellet
 Kanter og rutsjebane af stål

Referenceprojekt: Fælledparken



Klatrelandskab

Størrelse: 18 x 2 m. 6m højt
 Belægning: Faldgummi
 Beskrivelse: Lukket klatrestativ
 Stålstativ
 Hård plastic indre dele

Referenceprojekt: Amsterdam, Holland



Lege og klatreskov

Størrelse: 17 x 17 m.
 Belægning: Sand og træbelægning
 Beskrivelse: Træstammer
 Stålrammer
 Stål og betonfunderet
 Net af klatretov

Referenceprojekt: Fælledparken



Træningsstation med sejl

Størrelse: 12 x 12 m.
 Belægning: Sand
 Beskrivelse: Solsejl
 Stål skellet
 Tov til gyngende
 Wire opspænding
 Inventar af træ

Referenceprojekt: Ørestad nord



Lege- og opholdsbakker (Stor)

Størrelse: 20 x 18 m.
 Belægning: Faldgummi
 Beskrivelse: Lege bakker og huller
 Opbygning af gummimåtter, jord og asfalt
 Belagt med faldgummi

Referenceprojekt: Hellerup skole



Tov-Pavillion

Størrelse: 20 x 20 m.
 Belægning: Hård belægning, asfalt
 Beskrivelse: Overdækket pavillion med tov
 Tov
 Tagopbygning
 Stålskellet

Referenceprojekt: Carlsberg midlertidig pavillion



Klatrevæg

Størrelse: H 20 m x B 12 m.
 Belægning: Letbetonplader
 Beskrivelse: Stålskellet
 Klatregreb
 Twente, Holland

Referenceprojekt:



Legelandskab, boldbane og løbehjulsbane på kanter

Størrelse: 50 x 27 m.
 Belægning: Asfalt
 Beskrivelse: Aktivitetsplads
 Stålstativ
 Hvid beton skate landskab
 Stål mål

Referenceprojekt: Søerne, Charlotte Ammundsens plads



Fitness maskiner (lille)

Størrelse: 2 x 3 m pr. stk
 Belægning: Rød asfalt
 Beskrivelse: Fitnessmaskine
 Stålstativ
 Gummi flader
 Superkilen

Referenceprojekt:



Socialt gyngestativ

Størrelse: 4 x 8 m.
 Belægning: Rødt asfalt
 Beskrivelse: Gyngestativ med 2 mandsgynger
 Stålgynger
 Referenceprojekt: Den røde plads



Beachvolleybane / Beach tennis bane med siddekant

Størrelse: 8 x 16 m.
 Belægning: Sand og fliser
 Beskrivelse: Sand
 Fliser
 Net
 Referenceprojekt: Amager strandpark



Udendørs scene

Størrelse: 35 x 20 m.
Belægning: Græs
Beskrivelse: Overdækket scene
Alu skellet
Pressenning
Halmballer
Referenceprojekt: Enhave park - midlertidig scene



Legge- og opholdsbakker (lille)

Størrelse: 16 x 5 m.
Belægning: Faldgummi
Beskrivelse: Lege bakker og huller
Opbygning af gummimåtter, jord
Rutsjebane af stål
Belagt med faldgummi
Referenceprojekt: Amsterdam, Holland



Parkour landskab

Størrelse: 15 x 20 m.
Belægning: Græs, sand
Beskrivelse: Aktivitetsplads
In situ støbt beton
Stål gælænder
Klatregreb
Træ balancestolper
Ørestad syd
Referenceprojekt:



Minifodboldbane

Størrelse: 6 x 14 m.
Belægning: Kunstgræs
Beskrivelse: Rækværk træ
Mål af stål
Referenceprojekt: Århus