

Udkast 12. juni 2015

Partnerskabsaftale om udvikling af området ved Asger Jorns Allé i Ørestad Syd

mellem
Udviklingselskabet By og Havn I/S og
Københavns Kommune

Indhold

ASGER JORNS ALLÉ SOM AKTIV HOVEDGADE	2
KOMMUNALE DAGINSTITUTIONER.....	2
ETABLERING AF "BYENS HUS" MED KOMMUNALE FUNKTIONER SAMT SAMLING AF "1% FÆLLESLOKALER"	2
Udendørs faciliteter	3
ARKITEKTONISK KVALITET I BEBYGGELSEN SAMT INDRETNING AF BYRUM I "SPIDSEN".....	3
Godkendelse i fælles Karrégruppe	4
TRANSPORT	4
BYGHERREDIALOG	4

Nærværende aftale er tiltrådt af Københavns Kommune og Udviklingselskabet By & Havn I/S (By & Havn) også benævnt "Parterne".

Nærværende Partnerskabsaftale er en frivillig aftale og supplerer Lokalplan nr. 398 tillæg nr. 1-2, "Ørestad Syd". Aftalen omhandler primært underområderne i tillæg nr. 2, "Asger Jorns Allé". Enkelte emner omfatter dog for sammenhængens skyld hele området for lokalplanen Ørestad Syd.

Nærværende aftale er fra begge Parter side betinget af, at lokalplantillægget "Asger Jorns Allé" 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 lokalplantillægget "Asger Jorns Allé" 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.

ASGER JORNS ALLÉ SOM AKTIV HOVEDGADE

Parterne er enige om i fællesskab at arbejde for gennemførelse af masterplanens vision om Asger Jorns Allé som en aktiv hovedgade, hvor forskellige typer rekreative og kommercielle funktioner - indendørs såvel som udendørs - understøtter, at Asger Jorns Allé bliver det naturlige og meget velbesøgte midtpunkt i Ørestad Syd.

KOMMUNALE DAGINSTITUTIONER

I forbindelse med de årlige budgetforhandlinger vil Københavns Kommune tage stilling til eventuel opførelse af kommunale institutioner, herunder daginstitutioner. By & Havn sikrer, at der skabes mulighed for at indplacere ca. 32 børnegrupper fordelt på 3-5 institutioner. Da 5 børnegrupper (minimumsstørrelse) fylder ca. 900 m² med tilsvarende friareal, skal der lokaliseres i alt 5.700 m² til daginstitutioner.

I lokalplan ”Asger Jorns Alle, tillæg II”, område XA, byggefelterne 1.0, 2.0, 3.1, 3.2 eller dele heraf reserveres en byggeret på i alt 5.700 m² med tilsvarende friareal til daginstitutioner, således at der kan opføres daginstitutioner på alle byggefelter, som vist på bilag P1.

By & Havn sikrer således, at Københavns Kommune har forkøbsret til byggefelterne 1.0, 2.0, 3.1, 3.2, eller dele heraf, i lokalplan ”Asger Jorns Allé, tillæg II”, delområde XA til brug for etablering af daginstitutioner.

By & Havn giver skriftlig meddelelse til Københavns Kommune ca. 12 måneder før, at hver enkelt byggefelt forventes at være tilgængelig for byggeri. Herefter har kommunen 6 måneder til skriftlig at meddele By & Havn, hvorvidt kommunen ønsker at købe et eller flere af disse byggefelter. Prisen fastsættes til [afklares frem mod endelig vedtagelse af lokalplanen].

Såfremt ingen af de ovennævnte byggefelter er aktiveret i 2019, vil Parterne drøfte muligheden for leje af areal til opstilling af midlertidige pavilloner eller leje af lokaler, indtil en institution er etableret i et af ovennævnte byggefelter eller kommunen skriftligt har afvist at udnytte forkøbsretten på felterne, jf. ovenstående.

ETABLERING AF ”BYENS HUS” MED KOMMUNALE FUNKTIONER SAMT SAMLING AF ”1% FÆLLESLOKALER”

Parterne er enige om at søge at udvikle det vestligste byggefelt nord for Asger Jorns Allé, byggefelt 2.0, i fællesskab som et ”Byens hus”. Enkelte af nedenstående funktioner kan søges opført i byggefelt 2.1 eller 2.2.

Byens hus indrettes med:

- Kommunale funktioner, ca. 6.100 etm.
- Beboerhus ved samling af en del af ”1% fælleslokaler”, ca. 2.000 – 3.000 etm.
- Daginstitution ca. 900 etm.
- Teknik- og fordelingsareal, ca. 500 etm. (baseret på ovenstående funktioner)

Såfremt en daginstitution ikke kan etableres i ”Byens Hus”, eksempelvis pga. problemer med indpasning af udearealer, skal By & Havn anvise anden byggegrund.

Eventuelt resterende etageareal kan tilbydes 3. part til indretning af kommercielle eller foreningsbaserede funktioner, der passer til intentionen for huset. Det kan eksempelvis være en idrætsorganisation eller lignende. Det er ønskværdigt, at tænke bylivsgenererende funktioner, såsom café, ind i byggeriet.

Parterne er enige om at en del af 1 procent fælleslokalerne i Byens Hus, skal driftes af By & Havn og/eller Grundejerforeningen.

Parterne er enige om i en periode indtil udgangen af 2017 at arbejde for realisering af ”Byens Hus”. Hvis ikke en formel aftale er indgået inden for den fastsatte frist, kan enhver af parterne beslutte at stoppe samarbejdet. Nærværende partnerskabsaftale følges op af en formel aftale om vilkår mv.

Lokalplanen ”Asger Jorns Alle, tillæg II” sikrer at der planmæssigt også er mulighed for at etablere de nævnte funktioner individuelt, på del af byggefelt 2.0 eller den østlige del af byggefelt 2.1 eller 2.2.

By & Havn sikrer i den forbindelse, at Københavns Kommune har forkøbsret til del af byggefelt 2.0 samt byggefelt 2.1 eller 2.2, i lokalplan ”Asger Jorns Allé, tillæg II” til brug for etablering af daginstitutioner og andre kommunale funktioner.

By & Havn giver skriftlig meddelelse til Københavns Kommune ca. 12 måneder før, at hver enkelt byggefelt forventes at være tilgængelig for byggeri. Herefter har kommunen 6 måneder til skriftlig at meddele By & Havn, hvorvidt kommunen ønsker at købe et eller flere af disse byggefelter. Prisen fastsættes til [afklares frem mod endelig vedtagelse af lokalplanen].

Udendørs faciliteter

Parterne er enige om, at Asger Jorns Allé skal være områdets aktive hovedgade med en stor koncentration af rekreative faciliteter. Rekreative faciliteter forudsættes at bestå af en blanding af rekreative og sociale elementer i form af opholdspladser og kulturgenererende elementer, faciliteter tiltænkt børns leg samt ikke mindst faciliteter til aktiv, fysisk udfoldelse.

By & Havn står for etablering, herunder finansiering, af disse faciliteter i sammenhæng med etablering af belægnings langs Asger Jorns Allé.

Placering og kvalitet af de rekreative faciliteter fastlægges på baggrund af en interressentanalyse samt en række workshops med aktører inden for leg og idræt – foreninger, organisationer, forskere og Københavns Kommune. Københavns Kommune deltager i den endelige beslutningsproces herom.

Det indgår i visionen for Asger Jorns Allé, at der etableres træbeplantning i det eksisterende vejareal som lægivende og visuelt element.

ARKITEKTONISK KVALITET I BEBYGGELSEN SAMT INDRETNING AF BYRUM I ”SPIDSEN”

Uanset lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden vurderes det at være hensigtsmæssigt på anden vis at sikre, at enkelte bebyggelser og byrum får den tilsigtede høje arkitektonisk og æstetiske kvalitet.

Forud for salg eller udvikling af byggeretter i lokalplanens delområde XB med en eksponeret placering i den sydvestlige spids mod fælleden, aftales en særlig procedure mellem Københavns Kommune, By & Havn samt eventuel køber/3. part.

Aftalen skal sikre, at der fås en bred belysning af bebyggelsesmulighederne samt de tilhørende udearealer, og at den givne bebyggelse og byrum får en særdeles overbevisende kvalitet. Forpligtelsen skrives ind i salgsaftalen med køber/3. part.

Proceduren vil bestå i gennemførelse af konkurrence eller parallelopdrag, eller kan hvis der er enighed herom tilrettelægges på anden vis. Såvel Københavns Kommune som By & Havn skal deltage i gennemførelse af procedure og skal godkende både procedure og projekt. Proces finansieres, hvis ikke andet aftales, af køber.

Godkendelse i fælles Karrégruppe

Byggeprojekter inden for området skal godkendes i den fælles Karrégruppe mellem Københavns Kommune og By & Havn i forlængelse af hidtidig procedure for Ørestad Syd, forinden der kan søges om byggetilladelse.

Køber accepterer som del af købsaftale denne procedure.

Der udarbejdes justeret karréplannotat med udgangspunkt i notater af 2005 / 2010 / 2013, der tager højde for den nye bebyggelsesplan for det aktuelle område.

TRANSPORT

For at understøtte ønsket om grønne transportformer er der enighed om, at parkeringspladser på vejarealer benyttes til at dække behov for korttidsparkering og handicapparkering.

Der er enighed om, at 3 - 5 % af p-pladserne på vejarealet reserveres til ladestanderer til elbiler. Parterne er endvidere enige i, at se på muligheder for at understøtte samkørsel og delekørsel, hvis det kan ske på en forretningsmæssig måde.

BYGHERREDIALOG

Ved salg af grundarealer opfordrer By & Havn bygherre til, hurtigst muligt, at tage kontakt til Københavns Kommune med henblik på at modtage rådgivning om mulighederne for at skabe robuste løsninger, begrænse det faktiske energi- og ressourceforbrug og lave miljøvenlige løsninger i de konkrete byggeprojekter. By & Havn deltager i det indledende opstartsmøde mellem Københavns Kommune og bygherre.

By & Havn deltager i bygherredialogmøder, hvor flere bygherrer deltager. Møderne indkaldes og faciliteres af Københavns Kommune og starter, når der er indgået aftale om køb af areal med to bygherrer. Parterne er enige om, at bakke op om udviklingsforløb og initiativer der opstår i bygherredialogen.

Gennem byherredialogen arbejdes der også med muligheden for at finde bygherrer, der såfremt de ønskede teknologier kan leveres af forsyningsselskaber, ønsker at afprøve konkrete demonstrationsprojekter på bygningsniveau.

Københavns Kommune

By og Havn



BILAG

P1

Byggefeltet
Ørestad Syd,
udarbejdet af
By & Havn