

## Partnerskabsaftale om udvikling af området i Ørestad Syd

mellem  
Udviklingsselskabet 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" .....	3
Udendørs faciliteter.....	3
ARKITEKTONISK KVALITET I BEBYGGELSEN SAMT INDRETNING AF BYRUM I "SPIDSEN" .....	4
GODKENDELSE I FÆLLES KARRÉGRUPPE.....	4
TRANSPORT .....	4
BYGHERREDIALOG.....	5

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

Nærværende Partnerskabsaftale er en frivillig aftale og supplerer tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 398-1, "Ørestad Syd". Aftalen omhandler primært underområderne i tillæg nr. 2 til lokalplan "Ørestad Syd" (herefter benævnt "lokalplantillægget"). Enkelte emner omfatter dog for sammenhængens skyld hele området for lokalplan 398-1, "Ørestad Syd".

Nærværende aftale er fra begge Parters side betinget af, at lokalplantillægget 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 efter endelig vedtagelse, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af lokalplantillægget, ophæves nærværende aftale mellem parterne. Parterne kan i den anledning ikke gøre krav gældende mod hinanden.

Denne aftale er fra Københavns Kommunes side betinget af endelig politisk vedtagelse i Borgerrepræsentationen. Aftalen er endvidere betinget af godkendelse i By & Havn bestyrelse på møde den 10. december 2015.

### **ASGER JORNS ALLÉ SOM AKTIV HOVEDGADE**

Parterne er enige om i fællesskab at arbejde for at gøre Asger Jorns Allé til en aktiv hovedgade. Forskellige typer rekreative og kommercielle funktioner - indendørs såvel som udendørs - skal understøtte, at gaden 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 6 børnegrupper (minimumsstørrelse) fylder ca. 1.080 m<sup>2</sup> med tilsvarende friareal, skal der lokaliseres i alt 5.700 m<sup>2</sup> til daginstitutioner.

I lokalplantillægget, område XA, byggefelterne 1.0, 2.0, 3.1, 3.2 eller dele heraf reserveres en byggeret på i alt 5.700 m<sup>2</sup> 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 lokalplantillæggets, delområde XA til brug for etablering af daginstitutioner.

By & Havn giver skriftlig meddelelse til Københavns Kommune ved Økonomiforvaltningen, Center for Økonomi, ca. 12 måneder før, at hver enkelt byggefelt, som vist på bilag P1, 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.

Byggeretsprisen for byggefelterne 1.0, 2.0 og 3.2 fastsættes til parternes fælles opfattelse af værdien til boligformål. Såfremt der ikke mellem parterne kan opnås enighed herom indhentes vurdering fra anerkendt ejendomsmægler valgt af parterne i fællesskab.

For så vidt angår byggefelt 3.1 sælger By & Havn byggeret til et alment boligselskab, som Københavns Kommune efterfølgende køber en ejerlejlighed af. I By & Havns byggeretspris til det almene boligselskab skelnes der i prismæssig henseende ikke mellem det almene byggeri og ejerlejligheden til Københavns Kommune. Dette vilkår medtager By & Havn i aftalegrundlaget med det almene boligselskab, som køber byggeretten.

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 kan indrettes med:

- Kommunale funktioner, ca. 6.100 etm.
- Beboerlokaler ved samling af "en del af 1% fælleslokaler", ca. 2.000 – 3.000 etm.
- Daginstitution ca. 1.080 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 andet byggefelt.

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 beboerlokaler 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 detaljeret aftale er indgået inden for den fastsatte frist, kan enhver af parterne beslutte at stoppe samarbejdet omkring Byens hus.

Lokalplantillægget 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 dele af byggefelterne 2.0, 2.1 eller 2.2 til brug for etablering af daginstitutioner og andre kommunale funktioner.

By & Havn giver skriftlig meddelelse til Københavns Kommune ca. 12 måneder før, at hvert enkelt byggefelt forventes at være tilgængeligt for byggeri. Herefter har kommunen 6 måneder til skriftligt at meddele By & Havn, hvorvidt kommunen ønsker at købe et eller flere af disse byggefelter eller dele heraf.

### **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. Driften sker efter vejlovgivningens regler herom.

Placering og kvalitet af de rekreative faciliteter fastlægges på baggrund af en interessentanalyse 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 inden for lokalplantillæggets underområde XB 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 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 områder omfattet af lokalplantillægget skal forinden der kan søges om byggetilladelse godkendes af By & Havn efter indstilling af den fælles Karrégruppe mellem Københavns Kommune ved Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen og By & Havn i forlængelse af hidtidig procedure for Ørestad Syd.

By & Havn sikrer, at køber som del af købsaftale accepterer denne procedure.

Der skal i samarbejde mellem Parterne udarbejdes et 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 inden for området benyttes til at dække behov for korttidsparkering og handicapparkering.

Der er enighed om, at 3 - 5 % af p-pladserne på vejarealet reserveres til ladestander 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.

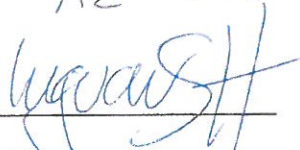
## BYGHERREDIALOG

Ved salg af grundarealer i lokalplantillæggets område opfordrer By & Havn bygherre til hurtigst muligt at tage kontakt til Københavns Kommune ved Teknik- og Miljøforvaltningen 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 ved Teknik- og Miljøforvaltningen 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 bygherredialogen 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.

2/12 - 2015



Københavns Kommune



Udviklingsselskabet By  
& Havn I/S

Bilag P1  
Byggefelter Ørestad Syd, udarbejdet af By & Havn

