

Byudviklingsaftale om Enghave Brygge

mellem

Udviklingselskabet By & Havn I/S,

Enghave Brygge P/S,

JM Danmark A/S og

Københavns Kommune

3. juni 2013

Sagsnr.
2013-20773

Dokumentnr
2013-416318

Indhold:

1. Boligudbud
2. Kommunale daginstitutioner
3. Gasledning
4. Miljømæssig bæredygtighed
5. Park
6. Arkitektonisk kvalitet
7. Lokalplanfravigelser
8. Bro over Frederiksholmsløbet
9. Kommunale anlæg for adgang til vandet
10. Parkering

Udviklingselskabet By & Havn I/S, JM Danmark A/S og Enghave Brygge P/S (efterfølgende kaldt grundejerne) har i samarbejde med Københavns Kommune udarbejdet en hovedstruktur for Enghave Brygge, som danner grundlaget for lokalplanlægningen for Enghave Brygge. Parterne er enige om, at struktur- og bebyggelsesplanerne, samt tilhørende designmanualer udarbejdet af Gröning Arkitekter, Juul/Frost Arkitekter og Danielsen Architecture skal danne grundlag for byudviklingen på Enghave Brygge.

Nærværende byudviklingsaftale supplerer plangrundlaget og omhandler primært lokalplanområdet, Enghave Brygge. Nærværende aftale er tiltrådt af Københavns Kommune og Udviklingselskabet By & Havn I/S, JM Danmark A/S og Enghave Brygge P/S (også benævnt "Parterne").

Nærværende aftale er betinget af, at lokalplanforslaget "Enghave Brygge" vedtages endeligt af Borgerrepræsentationen i juni 2013 uden væsentlige ændringer, samt at VVM-screening og evt. redegørelse for opfyld og kanaludgravning, samt gas- og vandledning besluttet uden væsentlige fordyrende krav.

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 11
1599 København V

Mobil
2036 3850

E-mail
lip@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

http

1. Boligudbud

Københavns Kommune ønsker alle ejerformer i hele byen, herunder almene boliger. En af parternes fælles visioner for Enghave Brygge er også, at der skal være plads til alle i Enghave Brygge. Grundejerne forpligter sig til at reservere del af byggefelt A (ca. 2.636 etage-m²), byggefelt N2 (ca. 12.200 etage-m²) og N3 (ca. 13.400 etage-m²) (se lokalplanens kortbilag 3) indenfor lokalplanområdet med krav om opførelse af almene boliger. For N2 og N3 fragår evt. arealer til daginstitution og publikumsorienteret serviceerhverv. Placeringen af de almene boliger kan ændres inden for lokalplansområdet efter aftale med kommunen. Denne forpligtelse bortfalder i 2017 og er begrænset til det antal boliger, som Københavns Kommunes udbud af grundkapitallån til almene boliger muliggør i perioden. De almene boliger kan opføres i flere etaper på forskellige byggefelter indenfor den førnævnte periode i overensstemmelse med de almindelige regler for alment byggeri. Grundejerne vil arbejde for, at byggeriet kan tages i brug inden udgangen af 2020, mens Københavns Kommune vil arbejde for, at den nødvendige finansiering tilvejebringes i 2014 eller hurtigst muligt derefter.

Det gælder særligt for byggefelt N2 (jf. lokalplanens kortbilag 3), at byggefeltets rådighed for almene boliger betinges af, at Københavns Kommune opnår rådighed over og anlægger park på området op mod H. C. Ørstedsværket. Jf. Byudviklingsaftalens pkt. 5.

2. Kommunale institutioner

I forbindelse med de årlige budgetforhandlinger vil KK tage stilling til eventuel opførelse af kommunale institutioner i Sydhavn, herunder daginstitutioner.

Grundejerne forpligter sig til at sikre, at der skabes mulighed for at indplacere 2 daginstitutioner med hver 5 grupper og 1 daginstitution med 10 grupper, i alt 3 daginstitutioner, i området ved, at Grundejerne skriver følgende ind i sine salgsaftaler for byggefelt N3, C og F. (se lokalplanens kortbilag 3):

"Køber indrømmer Københavns Kommune forkøbsret eller evt. lejeret til en ejer-/lejelejlighed til en daginstitution med enten 5 eller 10 grupper på hhv. ca. 1.000 m² etagemeter og ca. 2.000 m² etagemeter. De nævnte daginstitutioner skal placeres i forhold til byggefelt N3 (2.000 m²), byggefelt C (1.000 m²) og byggefelt F (1.000 m²) jf. lokalplanens kortbilag 3.

Ejer-/lejelejligheden skal være beliggende i stueplan med niveaufri adgang fra såvel gård som gade, og overdrages med et friareal på terræn på min. 100 % af etagerearealet med eksklusiv brugsret hertil i institutionens åbningstid.

Kommunen er for egen regning berettiget til at foranledige arealet hegnet, udformet efter aftale med de respektive grundejere.

Hvis Københavns Kommune ønsker en ejerlejlighed, overdrages den i givet fald som råhus til kommunens egen afdeling for en pris svarende til en forholdsmæssig andel af købers samlede omkostninger til køb af byggeret og til råhus, ekskl. omkostninger til særindretninger. Hertil kommer omkostninger til særlige indretninger vedrørende institutionen, forrentning af ovenstående omkostninger i byggeperioden svarende til ovenstående omkostninger multipliceret med diskonto ved dato for byggetilladelse plus 3 pct-point. Foranstående udgifter dokumenteres i henhold til endeligt, revisorpåtegnet byggeregnskab. Københavns Kommune afholder udgiften til nævnte byggeregnskab som en del af købesummen for de respektive ejerlejligheder. Prisen kan ikke uden kommunens forudgående skriftlige accept overstige den i nedennævnte prisoverslag anførte pris med tillæg af 10 %.

Køber skal samtidig med indgåelse af foreløbig købsaftale med grundejerne rette henvendelse til Københavns Kommune v/Børne- og Ungdomsforvaltningen, som inden 6 uger skal meddele, om forkøbsretten forventes udnyttet. I bekræftende fald skal Københavns Kommune senest 3 måneder efter, at kommunen fra køber har modtaget projektmateriale med kvalificeret prisoverslag, meddele køber endelig og bindende beslutning om, hvorvidt kommunen ønsker at udnytte forkøbsretten. Børne- og Ungdomsforvaltningen inddrages i udarbejdelsen af ovennævnt projektmateriale og betaler omkostningerne hertil, såfremt der ønskes ændringer i projektet eller at tilbuddet på dette tidspunkt helt afslås.”

3. Ledninger

Grundejerne forpligter sig til at få omlagt gasledningen i den sydlige del af området, således at den i lokalplanen viste bebyggelse kan realiseres.

4. Miljømæssig bæredygtighed

Første del af den miljømæssige certificeringsordning DGNB Denmark, der omhandler erhvervsbyggeri, introduceres i foråret/sommeren 2012. Tilsvarende for boligbyggeri forventes at foreligge ultimo 2013. Det er en fælles intention for parterne, at byggerier på Enghave Brygge bliver certificeret efter den nye ordning for at understøtte, at byggeri på Enghave Brygge optimeres i forhold til miljømæssig bæredygtighed. Parterne vil på baggrund af det konkrete certificeringssystem udvikle en model for implementering af ordningen på Enghave Brygge.

Grundejerne indgår i samarbejde med DONG og/eller KE, såfremt DONG eller KE henvender sig om smartgrid, miljøvenlig køling, grundvands- eller fjernkøling til erhvervsområder.

5. Park

Københavns Kommune har ønske om at omdanne en siloområdet ved H.C. Ørstedværket, der pt. er udlagt til tekniske formål, til park. Finansieringen er endnu ikke vedtaget af Borgerrepræsentationen.

Såfremt Københavns Kommune (evt. sammen med 3. part) inden 2016 har opnået rådighed over og har finansiering på plads til anlæg af park af en væsentlig størrelse på arealerne ved H.C. Ørstedværket (siloområdet) fjernes hegn mellem parken og de tilstødende friarealer til byggefelt N2 og N3 (jf. lokalplanen kortbilag 3), og der indgås en aftale mellem de to ejere (Kommunen og By & Havn) om indbyrdes tilpasning i udformning og om driftsforhold. Det er intentionen, at de to arealer tilsammen fremstår som en helhed med høj rekreativ kvalitet, men med hensyntagen til ejerforholdene og med udgangspunkt i indretningen af den del af det samlede område, der måtte blive etableret først.

6. Sikring af arkitektonisk kvalitet

Der er udarbejdet en fælles designmanual, som er vedlagt byudviklingsaftalen.

Designmanualen fastlægger principper for udformning af bl.a. byrum, gårdrum, beplantning, kanaler og havnepromenade samt øvrige fællestræk for området. Endvidere præciseres retningslinjer for udformning af adgange til vandet mv.

Grundejerne binder sig til at følge designmanualen ved underskrivning af byudviklingsaftalen. Der kan ved byggesagsbehandlingen, efter samråd med kommunen, vælges at lave velbegrundede undtagelser fra designmanualen.

7. Lokalplanfravigelser

Der er med nedenstående alene givet tilsagn om iværksættelse af dispensationsprocedurer, idet der ikke kan gives tilsagn om udfaldet og det enkelte indhold af dispensationerne. Københavns Kommune er indstillet på at anbefale meddelelse af dispensationer fra bestemmelsen om særlige anlæg i § 14, som følger:

Etablering af Hovedkanalen, inkl. broer, samt Enghaves Brygge skal for den del, der ligger nord for Bryggens havnebassin, igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i de tilgrænsende syv byggefelter.

Etablering af Hovedkanalen, inkl. broer, samt Enghaves Brygge skal for den del, der ligger syd for Bryggens havnebassin, igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i de tilgrænsende seks byggefelter.

Ombygning/etablering af bydelsgaden (Tømmergravsgade / Landvindingsgade) skal for den del, der ligger nord for ”Enghaves Brygge” igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i alle byggefelter i område I, II og V.

Ombygning / etablering af bydelsgaden (Tømmergravsgade / Landvindingsgade) skal for den del, der ligger syd for ”Enghaves Brygge” igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i to af byggefelterne på vestsiden af gaden og forinden der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til noget byggeri på østsiden.

Etablering af sidekanaler, inkl. broer, skal igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier indenfor de to byggefelter, der forbindes ved de(n) pågældende bro(er), og i de tilfælde, hvor der kun er ét byggefelt, der betjenes af den pågældende bro, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til bebyggelse i dette byggefelt.

Etablering af det grønne område nærmest H.C. Ørstedværket i sin endelige udformning skal igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i de tre byggefelter, der afgrænser området mod bydelsgaden.

8. Bro over Frederiksholmsløbet.

Københavns Kommune giver tilsagn om anbefaling af indstilling om at broen over Frederiksholmsløbet ikke skal kunne oplukkes. Der gives dog ikke tilsagn om udfaldet af den politiske afgørelse. Endvidere tages forbehold for Kystdirektoratets afgørelse om oplukkelighed.

Det bemærkes, at evt. anlæg af metro til Sydhavn kan få indflydelse på udformning og tidsplan for anlæg af bro over Frederiksholmsløbet.

9. Kommunale anlæg for adgang til vandet

Med Københavns Kommunes budgetaftale for 2013 er afsat 7,5 mio. kr. i 2016 og 7,5 mio. kr. i 2017 til etablering af adgange til vandet og nye opholdsmuligheder med udgangspunkt i helhedsplan for havnepromenaden udarbejdet af PK3. De kommunalt finansierede anlæg etableres af Kommunen senest to år efter, at øerne med opfyld og havnepromenade er anlagt.

10. Parkering

Der gives med lokalplanen mulighed for maksimalt 15 % parkering på terræn. For By & Havns område gives mellem byggefelt N1 og N2 mulighed for etablering af yderligere 30 pladser, som ikke medregnes i de 15 %. Parterne er enige om, at de 30 pladser først kan etableres, når p-kældre og øvrig terrænparkering inden for område III samt karré

N1 er projekteret og anlagt, og det kan påvises, at de 30 pladser kun kan etableres på terræn, og at de ikke medfører en overskridelse af p-normen på 1 pl/150 etm.

København, den / - 2013 _____
Udviklingselskabet By & Havn I/S

København, den / - 2013 _____
Enghave Brygge P/S

København, den / - 2013 _____
JM Danmark A/S

København, den / - 2013 _____
Københavns Kommune