

List of Signatures

Page 1/1

**Aftale om overdragelse af areal syd for København Syd station.pdf**

Name	Method	Signed at
Hans Jacob Carstensen	MitID	2025-12-04 07:18 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 6D54BF5DB74245B5B4D0FBEC62E884E7

AFTALE OM OVERDRAGELSE AF AREAL SYD FOR KØBENHAVN SYD STATION

I. Parterne

Statens Ejendomssalg A/S
Gammel Kongevej 60, 15.
1850 Frederiksberg C
CVR-nr. [20544848
(herefter benævnt "Freja")

og Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V
(herefter benævnt "KK")

(herefter samlet "Parterne").

indgår hermed aftale om vederlagsfri overdragelse fra Freja til KK af areal syd for København Syd station til offentlig vej (herefter "Aftalen").

2. Baggrund

I forbindelse med etablering af ny underjordisk forbindelse på København Syd station etablerer KK sammen med Metroselskabet en ny stationsplads med adgang fra Følager, som skal stå færdig samtidig med, at forbindelsen åbner ultimo 2025.

Som en del af stationspladsen etableres fortov og cykelsti, som indgår i cykel- og gangforbindelse mellem Følager og Ellebjergvej. For at sikre oversigtsforhold særligt for cyklister er der behov for at etablere en del af stationspladsen på en del af matr.nr. 9g Valby, København, som er ejet af Freja.

Endvidere har Metroselskabet etableret trappenedgang til concourse på København Syd station på en del af matr.nr. 9g Valby, København. Ekspropriationskommissionen har endnu ikke truffet afgørelse om Metroselskabets ret til trappen skal sikres ved ekspropriation til eje eller ved deklaration.



Parterne har drøftet mulighederne for, at KK kan overtage en del af matr.9g Valby, København samtidig med at Freja kan udnytte sin byggemulighed i lokalplan 448 Ny Ellebjerg-området.

I forbindelse med drøftelse af udnyttelse af byggemulighed på matr. 9g Valby, København har Parterne overordnet drøftet håndtering af varetilkørsel, brandforhold og parkering.

KK har i den forbindelse og på baggrund af tidligere erfaringer med tilsvarende dispensationer tilkendegivet følgende:

Opførelse af bebyggelse som ikke er i overensstemmelse med lokalplan 448 Ny Ellebjerg-området forudsætter dispensation fra lokalplanen. Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bygninger tager stilling til evt. dispensationer ved behandlingen af en konkret byggeansøgning. Afhængigt af omfang og karakter af evt. dispensationer træffes beslutningen om dispensation af Teknik- og Miljøudvalget eller Teknik- og Miljøforvaltningen.

Varetilkørsel via plint

- KK har tilkendegivet, at det ikke er en betingelse for byggetilladelse til bebyggelse på matr.nr. 9g Valby, København, at varetilkørsel kan ske med 12 meter lastbil. KK forudsætter, at varetilkørsel til matr.nr. 9g Valby, København sker via eksisterende parkeringsanlæg/plint. Endelig godkendelse af håndtering af varetilkørsel sker i forbindelse med byggesagsbehandlingen af et konkret projekt.

Brandforhold

- Der er i dag tinglyst en midlertidig brandvej over matr.nr. 9g Valby, København, som Freja gerne ser blive gjort permanent og fortsat kan udgøre brandvej til byggeriet på matr.nr. 9f samt kommende bebyggelse på matr.nr. 9g. Det er en forudsætning for godkendelse (dispensation), at en brandrådgiver kan verificere, at den midlertidige brandvej kan gøres permanent. KK er enig i, at det er en god løsning for området, hvis den midlertidige brandvej kan gøres permanent. Endelig godkendelse af håndtering af brandforhold sker i forbindelse med byggesagsbehandlingen af et konkret projekt.

Parkeringsnorm

- Der skal som udgangspunkt etableres parkering til det ansøgte byggeprojekt iht. lokalplanens parkeringsnorm. Der er dog mulighed for at søge dispensation til Kommuneplan 2024's parkeringsnormer, og ligeledes mulighed for genberegning af de allerede etablerede parkeringspladser i delområdet, så det samlede antal reduceres til



Kommuneplan 2024's parkeringsnormer, herunder eventuelt en yderligere 20 % reduktion. Gemberegning af parkeringsnormer i dele af eller hele delområdet forudsætter fuldmagt fra de omhandlede grundejere. Endelig godkendelse af reduceret parkeringsnorm sker i forbindelse med byggesagsbehandlingen af et konkret projekt. Det er Frejas ønske, at en dispensation efter ovenstående retningslinjer giver mulighed for, at der ikke skal etableres parkeringspladser på matr.nr. 9g i forbindelse med byggeri på denne matrikel. Det bemærkes i denne sammenhæng, at såfremt ejer af matr.nr. 9g ønsker at søge om dispensation til etablering af parkeringspladser i forbindelse med et fremtidigt byggeri, kan dette bl.a. ske ved at ejeren af matr.nr. 9f (KAB/AKB - Plejehjemmet Solgaven) udsteder fuldmagt til, at ejer af matr.nr. 9g kan ansøge om reduktion til eksisterende byggeri (plejecenter) efter gældende kommuneplans p-normer. Det er således ikke nødvendigt, at øvrige grundejere i delområde 1A også giver fuldmagt hertil. KK betragter KABs/AKBs samlede bebyggelse som et plejecenter. Med udgangspunkt i Kommuneplan 2024's p-norm for plejecenter på 1 plads pr. 714 etagekvadratmeter betyder dette, at p-kravet til eksisterende byggeri på ca. 12.100 etagekvadratmeter vil være 17 p-pladser. De "overskydende" p-pladser, der i dag er etableret, kan dermed indgå til dækning af p-krav til byggeri på matr.nr. 9g.

KK overvejer, om parkeringsnormen for hele området nord for Følager, skal reguleres i den kommende lokalplan for ejendommen matr.nr. 459 Valby, København, Gammel Køge Landevej 71. Det vil i givet fald indebære, at det ikke er nødvendigt at søge dispensation, idet allerede etablerede p-pladser på matr.nr. 9c og 9f vil være tilstrækkeligt til at dække parkeringskravet til matr.nr. 9c, 9f og 9g alle Valby, København. Der vil dermed ikke blive stillet krav om etablering af parkeringspladser i forbindelse med opførelse af byggeri på matr.nr. 9g, forudsat at ejer af matr.nr. 9c og/eller matr.nr. 9f giver fuldmagt til ejer af matr. 9 g til, at parkeringskravet beregnes for matriklerne under ét.

Freja har mulighed for en forudgående dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bygninger om et konkret byggeprojekt inden indsendelse af byggeansøgning.

3. Arealet

Med Aftalen overdrager Freja vederlagsfrit en del af matr.nr. 9g Valby, København til KK til offentlig vej. Arealet, som overdrages, er på ca. 365 m2 og er identisk med areal B, som KK solgte til Freja som led i magelægsaftale vedrørende arealer ved Følager og Ny Ellebjerg Station. Arealet, som overdrages, fremgår af bilag til magelægsaftalen, som er vedlagt som bilag A.



Arealet blev i forbindelse med salget til Freja pålagt servitutter om gevinstandel ved videresalg i ubebygget stand og betaling af tillægskøbesum med KK som påtaleberettiget.

Arealet er beliggende i område IA i lokalplan 448 Ny Ellebjerg-området. Det fremgår af § 5, stk. 1, a) i lokalplanen, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 185 i område IA. I lokalplanen er der fastlagt et byggefelt med tilbagetrukket stueetage i 5-6 etager på arealet.

Det fremgår ligeledes af lokalplanens § 5, stk. 1, a), at den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

4. Købesum

Freja overdrager arealet vederlagsfrit til KK til offentlig vej.

Arealet overdrages, som det er og forefindes, og uden ansvar af nogen art for Freja.

5. Overtagelse

KK overtager arealet, når Parterne har underskrevet Aftalen.

KK forestår den matrikulære berigtigelse af arealets udskillelse til offentlig vej.

I forbindelse med arealets udskillelse til offentlig vej vil servitutter bortfalde, og evt. forhold, som stadig er aktuelle for arealet, vil blive sikret ved aftaler mellem relevante parter.

Når KK har overtaget arealet, er KK forpligtet til straks herefter at aflyse servitut om gevinstandel ved videresalg i ubebygget stand og betaling af tillægskøbesum (dato/løbenummer 21.12.2011-1003206386) på matr. 9g Valby, København. Freja uploader aflysning af servituten på Tinglysningsportalen, hvorefter KK godkender og underskriver aflysningen.

6. Vilkår

Aftalen er fra Frejas side betinget af, at

- den maksimale bebyggelsesprocent på den resterende del af matr.nr. 9g Valby, København må overskrides med den del af grundarealet, der afskrives af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej, således at den til arealet hørende byggemulighed (185% af



365 m2, i alt 625,25 m2 etageareal) – inden for lokalplanens rammer – kan udnyttes på den resterende del af matr.nr. 9g Valby, København.

- servitutten om gevinstandel og tillægskøbesum på arealet aflyses og således ikke udløses, hvis Freja videresælger den resterende del af matr.nr. 9g Valby, København uden at matriklen er endeligt og servitutmæssigt bebygget.
- ved reetablering af KK's stationsplads efter evt. anvendelse til byggeplads, skal Freja/kommende køber reetablere efter nærmere aftale med KK, Teknik- og Miljøforvaltningen. Indtil 5 meter fra skel mod den tilbageværende del af matrikel 9g Valby, København, er Freja/kommende køber dog ikke forpligtet til at reetablere cykelstativer, jf. bilag B. Formålet med dette er at imødekomme lokalplan 448 m. tillæg 1 og 2's bestemmelser om byrum for så vidt angår mulighed for opholds- og serveringsmuligheder på forpladsen. Parterne er enige om, at der ved indretning af stationspladsen skal tages samlet hensyn til, at stationspladsen skal fungere både til cykelparkering og ophold, herunder evt. udeservering. Derfor kan Teknik- og Miljøforvaltningen og Freja/kommende køber på reetableringstidspunktet aftale at reetablering kan afvige fra eksisterende forhold. Freja/kommende køber skal i givet fald afholde udgifter til en anden indretning af pladsen.

Aftalen er fra KK's side betinget af, at

- Borgerrepræsentationen godkender aftalen.

BILAG:

Bilag A: Magelægsaftale af 10. december 2009 mellem Freja Ejendomme og Københavns Kommune med bilag, som viser areal som overdrages (Areal B)

Bilag B: Markering af 5 meter zone på stationsplads (ikke målfast)

København, den

25 / nov. - 2025


Statens Ejendomssalg A/S

24 / november - 2025


Københavns Kommune





7513

Magelægsaftale
vedrørende arealer ved Følager og Ny Ellebjerg Station
mellem

Freja ejendomme A/S, Nørregade 40, 1165 København K
og

Københavns Kommune, Rådhuset, 1599 København V

10-12-2009

Sagsnr.
2009-5937

Dokumentnr.
2009-761843

Sagsbehandler
Liss Danchell

Magelægsaftalen vedrører dele af henholdsvis Frejas ejendom matr.nr. 9a Valby, København, kommunens ejendom matr.nr. 9d ibd og det offentlige vejareal, den vestlige forplads ved Ny Ellebjerg Station.

Frejas ejendom, matr.nr. 9a, har nu et grundareal på 18.093 m². En del af ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2, men så vidt ses ikke de arealer, der overdrages til kommunen.

Kommunens ejendom, matr.nr. 9d, har nu et grundareal på 2.823 m², heraf vej 2.326 m². (Matr.nr. 9d og matr.nr. 2181 ibd. udgør en samlet fast ejendom.) Stationsforpladsen er offentligt vejareal.

Magelægget ønskes gennemført i anledning af den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan for "Ny Ellebjerg-området", herunder "Den Grønne By".

Lokalplanen vil på Frejas ejendom, inkl. de magelagte arealer, muliggøre en bebyggelse til erhverv og boligformål (minimum 25 %) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Kommunens ejendom, inkl. de magelagte arealer, forudsættes anvendt til vej og forplads.

Ifølge forslaget til lokalplan ligger arealerne i område IA, der fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv. Mindst 25 pct. af den samlede rummelighed skal anvendes til boliger beregnet for hvert område under ét. Bebyggelsesprocenten for område IA må ikke overstige 185 %.

Magelægsarealerne er vist på den af Landinspektørfirmaet Bonefeld & Lystrup A/S udarbejdede tegning af 19.03.2009 (j.nr. 32477):

Kommunen afgiver følgende arealer til matr.nr. 9a, vist med gul farve:

Areal "A" (af matr.nr. 9d):	ca. 173 m ² , heraf vej 120 m ²
Areal "B" (af forpladsen):	ca. 365 m ² , og
Areal "F" (af matr.nr. 9d):	ca. 757 m ² , heraf vej 540 m ²
I alt	ca. 1.295 m ² , heraf vej 660 m ²

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 33
1599 København V

Telefon
3366 2277

Telefax
3366 7003

E-mail
LD@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

LD

Freja afgiver følgende arealer af matr.nr. 9a, vist med rød farve:

areal "C":	ca. 350 m ²
areal "D"	ca. 225 m ²
areal "E"	ca. 60 m ²
I alt	ca. 635 m ²

(På tegningen er endvidere vist et areal "G" på ca. 12 m², der fragår fra ejendommen matr.nr. 258 ibd. Denne ejendom tilhører ifølge tingbogen Ejendomsselskabet ARL ApS. Areal "G" indgår ikke i magelægget, men forventes overtaget af kommunen i henhold til vejlovgivningen.)

Kommunen afgiver et areal, der er $(1.295 \text{ m}^2 - 635 \text{ m}^2 =) 660 \text{ m}^2$ større end det areal, som Freja afgiver.

Ifølge lokalplanforslaget (§ 5) må den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej. Center for Bydesign har oplyst, at denne bestemmelse ikke omfatter det areal, som kommunen nu overtager som led i magelægget.

Det overskydende grundareal på 660 m² indeholder ved en bebyggelsesprocent på 185 en byggemulighed på 1.221 m².

Parterne har indhentet en vurdering af byggeretsværdien fra ejendomsmæglerfirmaet Sadolin & Albæk, baseret på den forudsatte anvendelse og maksimale bebyggelsesprocent i lokalplanforslaget.

Den købesum, som Freja skal erlægge, fastsættes til den af mæglerfirmaet ansatte værdi på 2.500 kr. pr. m² muligt etageareal, foreløbigt svarende til 3.052.500 kr. (1.221 m² etageareal).

Købesummen reguleres ved en eventuel ændring af grundarealets størrelse - og dermed det mulige etageareals størrelse - ved den endelige matrikulering.

Købesummen forfalder til betaling på overtagelsesdagen. Ved en eventuel senere betaling forrentes købesummen i henhold til renteloven.

Overtagelsesdagen bliver den 1. i måneden efter Borgerrepræsentationens tiltrædelse af magelægget, den endelige lokalplan og Udbygningsaftale indgået mellem kommunen og Freja for området ved Følager.

Arealerne overdrages fri for pantehæftelser og bygninger.

Areal "C", "D" og "E" overdrages uden lejemål.

Københavns Ejendomme har oplyst om lejemål på kommunens areal:

Areal "A" er udlejet til Robert Larsen

Areal "B" ikke er udlejet = tomt areal

Areal "F" er udlejet til Sanitets-Eksperten A/S

Arealerne overdrages med lejemål.

Opsigelse af lejeaftalerne til sin tid forudsættes nærmere aftalt med Københavns Ejendomme, da kontrakterne (muligvis) også omfatter arealer, som fortsat tilhører kommunen.

Ingen af parterne påtager sig ansvar for eventuel forurening af arealerne eller for arealernes jordbundsforhold i øvrigt, herunder bæreevne. Ingen af parterne kan gøre krav på dækning af en eventuel udgift til nødvendige afværgeforanstaltninger mv. eller afslag i købesummen.

Der udfærdiges ikke refusionsopgørelse i forbindelse med magelægget. (Kommunens ejendom og vejarealet er undtaget fra vurdering mv.)

Det areal, som Freja erhverver, skal indgå i den kommende bebyggelse. Kommunen er bekendt med, at Freja ikke selv påtænker at bygge på matr.nr. 9 a, men vil sælge ejendommen til opførelse af en bebyggelse som forudsat i lokalplanforslaget, herunder eventuelt overdrage areal "F" til ejeren af matr.nr. 258.

Areal "B" pålægges kommunens sædvanlige servitutter med prioritet forud for al pantegæld og med Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen som påtaleberettiget:

1) Gevinstandel ved videresalg i ubebygget stand

Såfremt de pågældende arealer videresælges, forinden den i lokalplanforslaget muliggjorte bebyggelse er opført, er sælgeren forpligtet til at fastsætte videresalgsprisen under hensyn til den siden erhvervelsen stedfundne grundprisudvikling samt forpligtet til at betale kommunen 95 % af differencen mellem den sidst opnåede købesum og den købesum, der er betalt til kommunen for arealerne med tillæg af bevislige udgifter til hegn, beplantning mv. Salgsprisen må kun fastsættes til en pengesum. Til sikring heraf bestemmes, at fremtidige skøder eller eventuelle lejekontrakter på arealerne eller parceller heraf ikke kan tinglyses uden samtykke fra kommunen.

Bestemmelsen vil på begæring blive kvitteret til afløsning, når endelig og servitutmæssig bebyggelse har fundet sted.

2) Betaling af tillægskøbesum

Såfremt den færdige bebyggelse udviser et større bruttoetageareal - beregnet efter byggeloven - end forudsat, og/eller såfremt der på et senere tidspunkt opføres/indrettes yderligere bruttoetageareal, end hvad lokalplan(forslaget) nu giver mulighed for, skal der betales et tillæg til købesummen. Det samme gælder, hvis byggeretten fra areal "B" udnyttes på det tilgrænsende areal (dvs. den ejendom, som "B" vil indgå i). Tillægskøbesummen, der er betaling for den forøgede udnyttelse af ejendommen, beregnes efter anvendelsen og prisniveauet på det pågældende tidspunkt.

Freja forpligter sig til at tinglyse eventuel deklaration om adgang over areal "F" til ejendommen matr.nr. 258, såfremt der måtte blive stillet krav herom i forbindelse med arealoverførslen eller gennemførelse af lokalplanen mv.

Freja foranlediger arealoverførselsskøder på arealerne udarbejdet og betaler omkostningerne ved magelægget, herunder til ordning af de matrikulære forhold og til tinglysning af skøderne.

Da areal "A" og "F" er under 2.000 m² og ikke kan selvstændigt bebygges, kan arealerne overdrages til Freja uden offentligt udbud. Areal "B", der forudsættes bebygget, er pt. offentligt vejareal og overdrages i henhold til lov om offentlige veje uden offentligt udbud til Freja som ejer af naboejendommen.

For god ordens skyld bemærkes, at det på denne baggrund ikke er nødvendigt at indhente Statsforvaltningens godkendelse af, at magelægget kan gennemføres uden offentligt udbud.

Magelægsaftalen er fra kommunens side betinget af godkendelse i Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Aftalen om magelæg er fra begge parter side betinget af Borgerrepræsentationens vedtagelse af den endelige lokalplan med det forudsatte indhold og Udbygningsaftale indgået mellem kommunen og Freja for området ved Følager.

Magelægsaftalen forventes indstillet til godkendelse i udvalg og Borgerrepræsentationen samtidig med indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen og Udbygningsaftalen.

Ingen af parterne kan gøre krav gældende mod hinanden, hvis betingelserne ikke kan opfyldes.

København, den 08.02.2010

Freja Ejendomme


Karen Mosbech


Hans Ejvind Hansen

København, den 29.03.2010

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen


Per Justesen
Kontorchef


E.H. Dancheff
Seniorkonsulent, cand.jur.

Bilag:

Landinspektørfirmaet Bonefeld & Lystrup A/S's tegning af 19.03.2009 (j.nr. 32477)

Landinspektør • firmaet
Bonefeld & Bystrup A/S
Strandpromenaden 6 8700 Horsens
Tlf. 76 28 60 60 Fax. 76 28 60 61
post@landplan.dk www.bonefeld-bystrup.dk

Del af Valby, København
Matr. nr. 9-a - magelægsarealer

Region Hovedstaden

Fil 32477magelægsarealer		Dato	Init.	Godkendt
J nr	Tegn. udg.	Dato	Tegnet	
32477		19.03.09	svs/aha	
		Kotesystem	Måltforhold	landinspektør
			1:1000	

Magelægsarealer - tilgår matr.nr.9-a (Freja)

"A" ca. 173 m² heraf vej 120 m²

"B" ca. 365 m²

"F" ca. 757 m² heraf vej 540 m²

Magelægsarealer - fragår matr.nr.9-a (Freja)

"C" ca. 350 m²

"D" ca. 225 m²

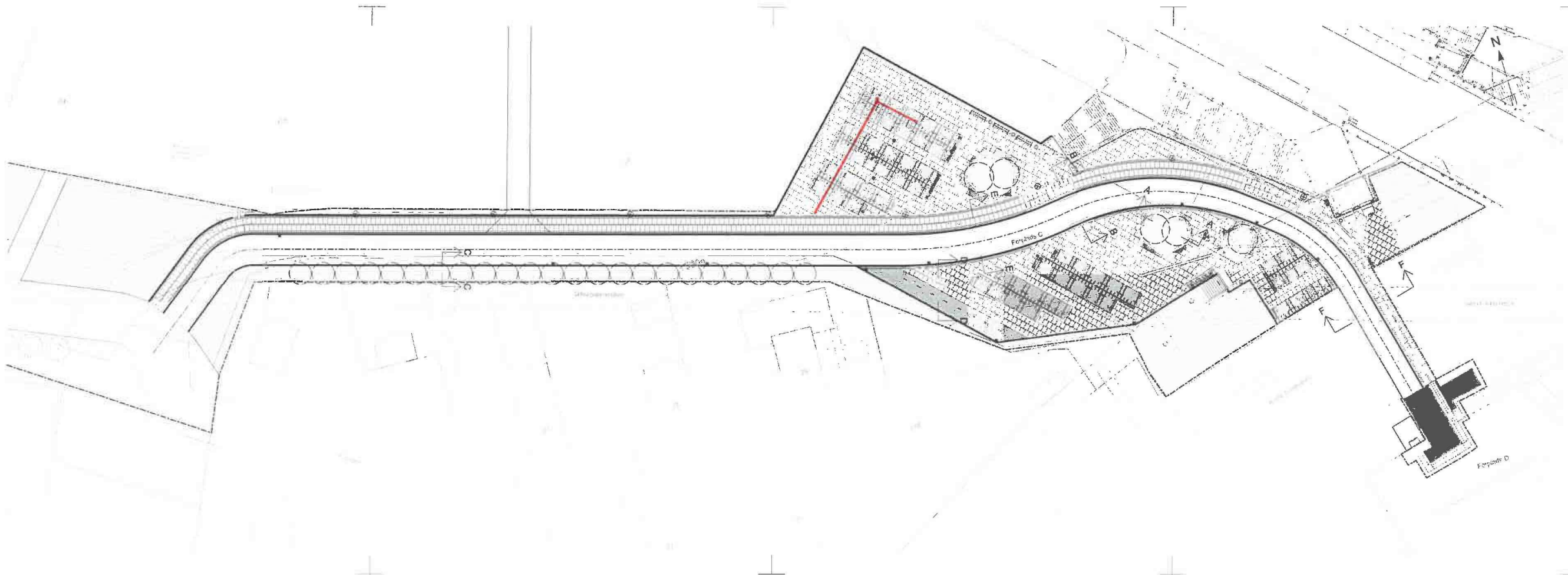
"E" ca. 60 m²

Magelægsarealer - fragår matr.nr.258

"G" ca. 12 m²

- ➡ Vejadgang
➡ Foreløbig vejadgang
--- Vejudlægslinie

0 20 40 60 80 100 m



Noter:
Ubenavnte mål er i meter.
Grundkort er baseret på Kortforsyningen.

I Lokalsplan 448 "Ny Etapeplan Området" vedtaget den 27. Oktober 2010 fremgår der, at der skal være en træsnit langs sydskiden af den offentlige sti

Signaturer

- Grundkort
- Matrikelskel
- Entreprisegrænse
- Stationeringslinje
- Underliggende betonkonstruktion
- Projekteret geometri
- Gåsebekærenden
- Plantelad
- Nye træer
- Belysning

FORELØBIG

2025-03-08

Koordinatværdier på denne tegning refererer til System: DITM3
Baser: referencer til DAB90

R	Dato	Tegn.	Godk.	Revisionsstat.
a	2025.05.08	WISC	SIEM	Revideret til kommentering fra KK
d	2025.04.11	LLRA	SIEM	Til godkendelse ved MS
c	2025.03.10	EVGE	SIEM	Revideret til kommentering fra KK
b	2024.12.20	EVGE	SIEM	Myndighedsprojekt
a	2024.11.05	EVGE		



Arkitema · COWI

COWI A/S
Islandsvej 2
2800 Kongens Lyngby
Tlf. +45 56 40 00 00
www.cowi.dk

Forplads C Situationsplan	Projekt nr.: A232215	Fasebeholdning: Hovedprojekt	Dato:
	Projekteret / tegnet: LLRA / EVGE	Kommentar: OMJA	Godkendt:
Følager - offentlig sti	Målestok: 1:250	Projekteret i København Kommune: Caroline Gotfred	
	Tegningsformat: 29,7 x 105 cm	Tegningsnr.: 1_2051_02_A6	