

Byudviklingsaftale mellem By & Havn og Københavns Kommune for Nordhavn anden fase, Århusgadekvarteret Vest og Trælstholmen.

By & Havn har i samarbejde med Københavns Kommune gennemført en konkurrence for en strukturplan for hele Nordhavnen og en bebyggelsesplan for Indre Nordhavn. Parterne er enige om, at struktur- og bebyggelsesplanerne udarbejdet af COBE, SLETH, Polyform og Rambøll skal danne grundlag for udarbejdelse af plangrundlag for byudviklingen.

Nærværende byudviklingsaftale supplerer plangrundlagene og den tidligere byudviklingsaftale og omhandler primært lokalplanområderne, "Århusgadekvarteret Vest" og "Trælstholmen". Enkelte emner omfatter dog for sammenhængens skyld områder uden for disse lokalplanområder.

Parterne er enige om at fortsætte planlægningen af Nordhavn med et lokalplanforslag for Sundmolen og Levantkaj i overensstemmelse med visionerne for Nordhavn som fremtidens bæredygtige bydel. I den forbindelse vil parterne indgå en byudviklingsaftale, som bl.a. skal sikre en realisering af de høje ambitioner mht. bæredygtighed og mangfoldighed, samt sikre en god placering til daginstitutioner, skoler og dertilhørende idrætsarealer.

Emnet "Certificering på bydelsniveau" omfatter udelukkende Trælstholmen, da Århusgadekvarteret Vest ikke indgår i det pågående certificeringsarbejde. Det gør til gengæld de kommende bykvarterer Levantkaj Vest og Sundmolen for hvilke, By & Havn ligeledes har anmodet om udarbejdelse af lokalplan.

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

TRANSPORT (PARKERING)

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

Med fremrykningen af etablering af Metro til Nordhavnen, vil der ikke være mulighed for at etablere midlertidige terrænparkeringspladser som hidtil planlagt. Der er derfor behov for at det første parkeringsanlæg, det planlagte p-hus ved Lüdersvej/Redmolekanalen etableres hurtigst muligt. Der er enighed om at By & Havn igangsætter projekteringen af p-huset samt udarbejder en strategi for, hvornår de efterfølgende parkeringsanlæg etableres. Der er enighed om at parkeringsanlæggene forberedes for installation af el-ladestandere samt at By & Havn etablerer ladestandere på 3 - 5 % af pladserne.

CERTIFICERING

Certificering på bydelsniveau

By & Havn har indgået aftale med Green Building Council Denmark og Naturstyrelsen om at lade tre af de kommende bykvarterer i Indre Nordhavn certificere på bydelsniveau ("DGNB Urban Districts") – herunder Trælstholmen.

Bykvartererne vurderes på miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed, foruden teknisk kvalitet og proces. Resultatet heraf forventes at foreligge efter sommerferien 2013.

Københavns Kommune og By & Havn er enige om, på baggrund af resultatet af certificeringen, at drøfte, om og i givet fald hvorledes resultatet af certificeringen bør indgå i den endelige byudviklingsaftale for så vidt angår Trælstholmen.

Certificering af byggeri

Det er en fælles intention for Københavns Kommune og By & Havn, at byggerier i Århusgadekvarteret Vest og på Trælstholmen bliver certificeret efter DGNB Denmark for at understøtte, at byggerierne optimeres i forhold til miljømæssig bæredygtighed.

By & Havn er indstillet på at stille det som betingelse for salg, at køber accepterer at lade sit byggeri certificere. Aftale mellem køber og autoriseret ekspert om at certificere den pågældende bygning skal således foreligge, forinden køber kan kontakte Københavns Kommune med henblik på udstedelse af byggetilladelse.

Københavns Kommune og By & Havn er enige om, sammen ”med passende mellemrum” at gennemføre en evaluering af hensigtsmæssigheden af ovenstående salgsvilkår. Evaluering gennemføres for hver tre/25.000 etm certificerede bebyggelser.”

ENERGI

Fjernvarme:

Københavns Kommune har et mål om at blive CO2 neutral i 2025, og arbejder derfor med at reducere CO2 udledningen fra nybyggeri. Det gælder såvel energiforbrug som energiforsyning. Fjernvarme anses generelt som den mindst CO2 belastende varmeforsyning.

Københavns Kommune skal godkende fjernvarmeprojekter for de tre lokalplansområder efter varmeforsyningsloven. Under forudsætning af at dette sker, sikrer By og Havn tilslutning til fjernvarme ved bilaterale aftaler i forbindelse med grundsalg.

Køling:

Målet er at kølingen skal baseres på miljøvenlige løsninger enten lokalt og/eller ved fjernkøling. Derfor vil B&H og KK sammen arbejde for at udbrede brugen af fjernkøling i området, når et kommercielt fjernkølingsprodukt kan tilbydes i området på konkurrencedygtige vilkår samt at fjernkølingen er mere miljøvenligt eller energieffektivt end de konkurrencedygtige alternativer.

Energipartnerskab:

By & Havn indgår sammen med Københavns Kommune og HOFOR i Nordhavns Energipartnerskab. Formålet at bidrage til indfrielse af visionen om, at Nordhavn er førende på nye energiløsninger på bydels- og bygningsniveau samt være en smart bydel.

Bygherredialog:

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

By og Havn deltager i bygherredialogmøder, hvor flere bygherrer deltager. Møderne indkaldes og faciliteres af KK 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 bygherre dialogen arbejdes der også med muligheden for at finde bygherrer, der ønsker at afprøve konkrete demonstrationsprojekter på bygningsniveau.

Det kan f.eks. være;

- Smarte energimålere (fjernaflæsning og styring af el - og varmekonsum)
- Synliggørelse af energikonsum med bilmålere
- Reduktion af standby- og grundkonsum i erhvervsbyggeri

AFFALD

Beholdere til genanvendelige materialer placeres på privat grundareal hvor der sikres kildesortering af affald, der omfatter bl.a. indsamling af pap, papir, batterier, farligt affald, hård plast, metal, småt elektronik, glas samt evt. organisk affald.

Derudover skal der etableres storskrædderum i bebyggelserne, der normalt er ca. 0,5 m² pr. bolig.

Parterne er enige om, at By & Havn reserverer areal til udlejning til genbrugsstation på 5-6.000 m², der evt. placeres ved rampen til den kommende Nordhavnsvej. Genbrugsstation drives af KK, som enten ejer eller lejer arealet.

BYRUM OG BYLIV

Arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen

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

Forud for salg eller udvikling af byggeretter i byggefeltene 2.07 og 3.09, der i kraft af deres størrelse, højde og beliggenhed vil blive meget eksponerede, 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, og at den givne bebyggelse får en særdeles overbevisende kvalitet. Forpligtelsen skrives ind i salgsaftalen med køber/3. part.

Proceduren kan eksempelvis bestå i gennemførelse af konkurrence eller parallelopdrag, formulering af et ambitiøst program eller udpegning af særdeles velanskrevne arkitekt/team til opgaven. Såvel Københavns Kommune som By & Havn skal deltage i gennemførelse af procedure og skal godkende projektet. Proces finansieres, hvis ikke andet aftales, af køber.

Omfatter et projekt ikke et helt byggefelt vil det desuden være en forudsætning for salg, at køber udarbejder en helhedsplan for hele byggefeltet.

Som udgangspunkt vil det være en betingelse for salg, at køber accepterer, at By & Havn skal have projektet til godkendelse af arkitekturen. På den måde sikrer By & Havn, at projektet lever op til selskabets forståelse af høj arkitektonisk kvalitet.

Indretning af Byrum

Der aftales en særlig proces for metropladserne på ”Trælastholmen” og i ”Århusgadekvarteret Vest”

For at sikre at de nye metroforpladser bliver belyst fra flere sider og kommer til at fremstå med en særlig høj kvalitet og unik udformning aftales en særlig procedure mellem Københavns Kommune, By & Havn og Metroselskabet.

Proceduren vil bestå i gennemførelse af en konkurrence for hver af de to pladser samt formulering af et ambitiøst program i tilknytning hertil. Såvel Københavns Kommune, By & Havn som Metroselskabet skal deltage i gennemførelse af proceduren og skal godkende projektet. Proces finansieres, hvis ikke andet aftales, af grundejere.

Processen vil, hvis ikke andet aftales bestå i en indbudt projektkonkurrence..

BOLIGSTØRRELSER

Parterne er enige om, at bebyggelsesplanens opbygning og den forventelige andel af af erhverv betyder, at boligprojekter kun meget vanskeligt vil kunne leve op til kommuneplanens krav om 20% små boliger i lokalplanområderne Århusgadekvarteret Vest og Trælsthølm. Parterne er enige om, at fordelingen af små og store boliger i Indre Nordhavn fortsat skal leve op til kommuneplanens krav. Derfor forpligter By & Havn sig til, at sikre at det antal små boliger, som udløses i planområdet som følge af kommuneplanens krav, bygges på Sundmolen, når det område udvikles. Derved opnås at Indre Nordhavn som helhed opfylder kommuneplanens krav om min. 20% små boliger.

VAND

Parterne er enige om, at København Kommunes spildevandsplan og skybrudsplan skal ligge til grund for og anvendes i udbygningen af området.

By & Havn forpligtiger sig til at redegøre for mulighederne for anvendelse af de opnåede erfaringer og ny teknologi, der fremkommer i forbindelse med projektet Nordhavnens Vandpartnerskab.

LOKALPLANFRAVIGELSER

Der er med nedenstående alene givet tilsagn om iværksættelse af dispensationsprocedurer, idet der ikke kan gives tilsagn om udfaldet og det endelige indhold af dispensationerne.

KK, Teknik- og Miljøforvaltningen er indstillet på at anbefale meddelelse af dispensationer fra bestemmelserne om maksimalt etageareal i lokalplanerne, således at der inden for den samlede kommuneplanrammes byggemuligheder på 195.000 m² etagekvadratmeter, kan overføres indtil 5.000 m² etagekvadratmeter mellem de to lokalplanområder.

By & Havn I/S

Københavns Kommune
