

Byudviklingsaftale om Sundmolen i Nordhavn

mellem
Udviklingsselskabet By og Havn I/S og
Københavns Kommune

Udkast 20. maj 2014

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 de tidligere byudviklingsaftaler og omhandler primært lokalplanområdet "Sundmolen". Enkelte emner omfatter dog for sammenhængens skyld områder uden for disse lokalplanområder.

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

BOLIGUDBUD

En af parternes fælles visioner for Nordhavnen er, at der skal være plads til alle i Nordhavnen.

Parterne er enige om, at boligerne på den nordøstlige del af Sundmolen og på Levantkaj Vest planlægges udviklet på samme tidspunkt med henblik på, at boligerne kan ibrugtages, når containerterminalen er flyttet.

By og Havn forpligter sig til at udbyde et antal byggefelter inden for hele Sundmolen og Levantkaj Vest med krav om opførsel af almene boliger, så der tilsammen i området opføres minimum 20 pct. almene boliger (målt i etagemeter). Denne forpligtigelse bortfalder 31. december 2023 og er begrænset til det antal boliger, som Københavns Kommunes udbud af grundkapitallån mulliggør i perioden. By og Havn vil arbejde for, at byggeriet kan tages i brug inden udgangen af 2026, mens Københavns Kommune vil arbejde for, at den nødvendige finansiering tilvejebringes i 2020 eller hurtigst muligt derefter.

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 daginstitutioner i området ved, at reservere mulighed for institutioner i byggefelt 5.07 (i den vestlige del af Sundmolen)

samt 5.09, 5.13 eller 5.14 (den østlige del) - den del af byggefelterne, der i henhold til masterplan og lokalplan kan opføres med en bygningshøjde på maks. 10 m. By & Havn giver skriftlig meddelelse til Københavns Kommune ca. 12 måneder før, at byggefelterne forventes at være tilgængelige for byggeri. Herefter har kommunen 6 måneder til skriftlig at meddele By & Havn, hvorvidt kommunen ønsker at købe et eller flere af disse "del-byggefelter". Prisen fastsættes til prisen for byggeret til erhverv i området. Københavns Kommune bekoster herudover indretning af friarealer til institutionerne, idet disse dog skal udvikles via særlig procedure jf. nedenfor.

Såfremt ingen af de ovennævnte byggefelter er udviklet i 2021, 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 har afvist at udnytte forkøbsretten på de to felter jf. ovenstående.

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 parkeringsanlæggene i konstruktion forberedes for installation af el-ladestandere samt at By & Havn etablerer ladestandere på 3 - 5 % af pladserne. Parterne er endvidere enige i, at se på muligheder for at understøtte samkørsel og delekørsel, hvis det kan ske på en forretningsmæssig måde.

CERTIFICERING

Certificering på bydelsniveau

By & Havn har indgået aftale med Green Building Council Denmark og Naturstyrelsen om at lade tre bykvarterer i Indre Nordhavn certificere på bydelsniveau "DGNB Urban Districts"). Sundmolen er blevet præcertificeret til guld og vurderes igen, når området er udbygget med 25 %.

Certificering af byggeri

Det er en fælles intention for Københavns Kommune og By & Havn, at alle nybyggerier samt større renoveringer af eksisterende byggeri på Sundmolen bliver certificeret efter DGNB Denmark for at understøtte, at byggerierne optimeres i forhold til miljømæssig bæredygtighed.

By & Havn stiller det som betingelse for salg af byggeretter til byggeri, at køber accepterer at lade sit byggeri certificere. Aftale mellem køber og navngiven, 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 25.000 m² certificeret bebyggelse.

Det er en fælles intention for Københavns Kommune og By og Havn, at flest mulige byggerier opnår sølv og guldniveau.

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 og især lavtemperaturfjernvarme anses generelt som den mindst CO2 belastende varmeforsyning.

Københavns Kommune skal godkende fjernvarmeprojekter for lokalplanområdet efter varmeforsyningsloven. Under forudsætning af at dette sker rettidigt således, at bygherrerne kan tage højde for dette i forbindelse med projektering af byggeriet, sikrer By & 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 By & Havn og Københavns Kommune sammen arbejde for at udbrede brugen af fjernkøling i området, når et kommercielt fjernkølingsprodukt kan tilbydes på konkurrencedygtige vilkår samt at fjernkølingen er mere miljøvenlig eller energieffektiv end de konkurrencedygtige alternativer.

Energipartnerskab:

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

AFFALD

By & Havn og Københavns Kommune arbejder sammen for at etablere et energirigtigt centralsuganlæg til affald på Sundmolen. Grundlaget for etableringen, såsom finansiering, organisering, udformning og mulighed for udvidelse til de kommende etaper af Nordhavnen, er under udarbejdelse.

I det omfang, at det genanvendelige affald ikke er en del af centralsuget, skal beholdere til boligernes genanvendelige materialer, bortset fra glas, placeres på privat grundareal – bolignært for alle, og så det er let for Københavns Kommune at hente affaldet. Dette skal sikre en kildesortering af affaldet, der omfatter pap, papir, batterier, hård plast, metal, småt elektronik, samt evt. glas og farligt affald. Københavns Kommune har planer om at udnytte det organiske affald i dagrenovationen via bioforgasning. Glasbeholdere placeres i byrummet. Derudover skal der etableres storskraldsrum i bebyggelserne. Her skal der som udgangspunkt afsættes 0,5 m² pr. bolig.

Det skal sikres, at erhverv har mulighed for at kildesortere. Erhverv kan benytte Københavns Kommunes dagrenovationsordning mod betaling, og må samtidig, hvis erhvervet har genanvendeligt affald svarende til en husholdning, benytte Københavns

Kommunes beholdere. Erhverv med større mængder genanvendeligt affald skal indgå aftale med en privat affaldsindsamler.

BYRUM OG BYLIV

Arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen samt indretning af byrum

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

Forud for salg eller udvikling af byggeretter i byggefeltet 5.11, med en eksponeret placering på spidsen af Sundmolen, samt byggefelter udnyttet til daginstitutioner, placeret langs det Grønne forløb og med friareal indrettet i forløbet, 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 kan eksempelvis bestå i gennemførelse af konkurrence eller parallelopdrag, formulering af et ambitiøst program eller udpegning af særdeles velanskreven arkitekt/team til opgaven. 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.

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.

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 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. Det kan f.eks. være;

- Projekter der kan bidrage til bylivet i området

- Smarte energimålere (fjernaflæsning og styring af el - og varmeforbrug)
- Reduktion af standby- og grundforbrug i erhvervsbyggeri

VAND

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

Vandpartnerskab:

By & Havn indgår sammen med bl.a. Københavns Kommune og HOFOR i Vandpartnerskab Nordhavn. Formålet er at beskrive forskellige koncepter for vandforsyning i Nordhavn som alternativer til den traditionelle grundvandsbaserede vandforsyning. Partnerskabet er udmøntet i udarbejdelsen af rapporten ”Sekundavand i Nordhavn - en forundersøgelse til strategi for alternativ vandleverance”, der beskriver fire koncepter for alternativ vandleverance.

By & Havn forpligtiger sig til at redegøre for mulighederne for anvendelse af de koncepter, der er beskrevet i ovennævnte rapport.

LOKALPLANFRAVIGELSER

Særlige fællesanlæg

Der vil være behov for, at der dispenseres til, at de i lokalplanen nævnte særlige fællesanlæg først etableres når det er muligt/hensigtsmæssigt. 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 bestemmelsen om særlige anlæg i § 14, ud fra følgende hensyn:

a)

Kanalen jf. § 5, stk. 2 og de tilhørende broer jf. § 4, stk. 5 skal være etableret og åbnet for sejlads senest i forbindelse med at der er udstedt ibrugtagningstilladelse til de to nybyggerier, der flankerer kanalen.

b)

De to broer jf. § 4, stk. 5, der forbinder til Kronløbsøen, skal senest være etableret når den første ibrugtagningstilladelse er udstedt for byggeri på Kronløbsøen samt, at der er udstedt ibrugtagningstilladelse til 75 pct. af byggerierne langs Sundkaj, vest for den i § 5 stk. 2 nævnte kanal. Broen ved Stubkaj jf. § 4, stk. 5 skal være etableret senest samtidig med, at kanalen vest for Sundmolen åbnes for gennemsejling

c)

Ombygning/etablering af de tre pladser jf. § 8, stk. 2-4 igangsættes senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til de tilgrænsende byggerier, hvilket for A betyder 3 byggerier, for B betyder 2 byggerier og for C betyder 1 byggeri.

d)

Etablering af det grønne forløb og den lokale have D, jf. § 8, stk. 5, vest for den i § 5 stk.2 nævnte kanal igangsættes med udgangen af 2016 og derefter senest når der er udstedt byggetilladelse til de tre omkringliggende byggefelter ved Sundkaj.

e)

Ombygning/etablering af forløb, i form af promenader, jf. § 4, stk. 1 og § 8, stk. 1 og brygger, jf. § 5, stk. 6 i deres endelige udformning skal igangsættes senest, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til 75 pct. af byggerierne langs den enkelte promenade/brygge inden for det berørte underområde.

Københavns Kommune

By og Havn