

Udkast til Partnerskabsaftale vedrørende Papirøen / Christiansholm

Den betingede aftale er indgået mellem:

Udviklingselskabet By & Havn I/S

Nordre Toldbod 7

1259 København K

CVR. NR. 30 82 37 02

Herefter benævnt "Grundejeren"

og

Københavns Kommune

Rådhuset

1599 København V

Nærværende frivillige aftale indgået mellem KK og BH (grundejeren) har følgende hovedindhold:

1. KK's køberet til byggefelt A, jf. lokalplanforslag xx
2. KK's køberet til yderligere op til 4.000 etagemeter i de færdigopførte haller, der vil være en konsekvens af realiseringen af lokalplanforslag xx
3. Bevaring og genbrug af konstruktion i papirhallerne
4. Arkitektonisk kvalitet
5. Bro mellem Christiansholm og Arsenaløen

By & Havn er forpligtet til at sikre, at forpligtelserne i medfør af denne aftale overgår til alle fremtidige ejere af ejendommen matr.nr. 410, Christianshavns Kvarter, København.

Ad 1. Kommunens køberet til byggefelt A (hovedvilkår).

Byggefelt A er i lokalplanen udlagt til offentlige formål. Frem til udgangen af september 2017 får KK en køberet ikke købepligt baseret på følgende hovedvilkår:

- Prisen for byggeretten fastsættes på grundlag af en vurdering af byggeretsværdierne på ejendommen udarbejdet af to uvildige ejendomsmæglere. Vurderingstemaet for ejendommen fastsættes af parterne i fællesskab.
- KK etablerer de promenader og brygger vest og nord for Christiansholm, som ligger ud for Byggefelt A. Parterne udarbejder i fællesskab en design-manual, der sikrer sammenhæng i materialevalg

m.m. mellem den del af byggemodningen, som KK udfører, og byggemodningen på resten af Christiansholm. Parterne er enige om, at grænseflader i forbindelse med byggemodningen skal løses på en måde, der optimere økonomien for begge parter.

- Parterne forpligter sig til at udarbejde en fælles byggeplan, der koordinerer arbejdet/logistik med/på de enkelte byggefeltet mest hensigtsmæssigt ud fra en intention om at alt byggeri skal stå færdigt til indvielse medio 2021.

Udkast til planen skal foreligge senest i forbindelse med, at der foreligger et udkast til en betinget købsaftale. Betingelser for køb samt ansvar for overskridelse mv. indarbejdes i købsaftalen.

By og Havn gør opmærksom på, at såfremt der ikke kan opnås enighed om udkast til købsaftale, så ønsker By og Havn at gøre brug af planlovens bestemmelser om offentlig overtagelse (Planlovens § 48).

Parterne erklærer, at have til hensigt at indlede forhandlinger herom inden den 15.10. 2016. Parterne erklærer i den forbindelse at ville arbejde loyalt for, at forhandlingerne er afsluttet og at der foreligger udkast til betingede købsaftaler inden endelige vedtagelse af lokalplanen.

Såfremt lokalplanen ikke er vedtaget endeligt senest februar 2017, sker der en parallelforskydning af ovennævnte frister.

Ad 2. Køberet til yderligere op til 4.000 etagemeter (hovedvilkår).

KK tildeles en køberet, men ikke pligt til op til 4.000 etagemeter i Byggefelt B som rådhus, placeret i opførte haller, jf. vedlagte skitse.

Vilkårene for Køberetten er følgende:

- Prisen for byggeriet fastsættes på grundlag af en vurdering af værdien af byggeriet udarbejdet af to uvildige ejendomsmæglere. Vurderingstemaet for ejendommen fastsættes af parterne i fællesskab
- BH er forpligtet til senest 6 måneder efter godkendt lokalplan at give nærmere specifikationer til byggeriet (beskrivelse og projekt for rådhus).
- Køberetten bortfalder ultimo januar 2018, dog tidligst tre måneder efter lokalplanens vedtagelse.

Parterne erklærer at have til hensigt at indlede forhandlinger herom inden den 01.01.2017. Parterne erklærer i den forbindelse at ville arbejde loyalt for, at forhandlingerne er afsluttet og at der foreligger udkast til betingede købsaftaler inden 01.10.2017.

Ad 3. Bevaring og genbrug af konstruktioner i papirhallerne

By & Havn og Københavns Kommune ønsker i fællesskab i Christiansholms nye haller at skabe en tydelig reference til øens hidtidige funktion som papirlager og opmagasineringsplads.

Derfor er der enighed mellem parterne om at bevare de karakteristiske træspær fra en af papirhallerne på øens østlige side eller replikationer heraf, såfremt de nuværende træspær er for skrøbelige til genanvendelse. Der er derfor med størrelserne på to af de fremtidige haller muliggjort, at de særlige træspær kan anvendes som "artefakter"/ikke bærende loftkonstruktion.

Ad 4. Arkitektonisk kvalitet

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

Forud for salg eller udvikling af byggeretten af Byggefelt A aftales en særlig procedure mellem Københavns Kommune og By & Havn samt evt. køber / 3. part. Aftalen skal sikre en bred belysning af bebyggelsesmuligheder samt de tilhørende udearealer og at byggeriet får en særdeles overbevisende kvalitet.

Proceduren vil bestå i gennemførelse af en arkitektkonkurrence eller parallelopdrag, eller kan, hvis der er enighed herom, tilrettelægges på anden vis. By & Havn vil blive tilbudt en rolle som rådgiver i forbindelse med afholdelse af konkurrence e.l.

Ad 5. B Bro eller anden mulighed for gennemsejling

Lokalplanen for Christiansholm indeholder bestemmelser om at der kan etableres en bro over/gennemsejlingsmulighed mellem Trangraven og Arsenalgraven.

Parterne er enige om, at mulighederne skal afdækkes yderligere før der kan træffes en afgørelse om at etablerer en bro/gennemsejlingsmulighed. Derfor vil grundejeren inden den 1. juli 2017 udarbejde et projekt på dispositionsplan niveau i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen, heri skal bl.a. indgå plan og økonomi for ledningsarbejder, hævnning af vej i forbindelse med at fremtidssikre en gennemsejling i forhold til vandstand mv.. På den baggrund træffer parterne i fællesskab beslutning om etablering af en bro over/gennemsejlingsmulighed.

Inden da skal By & Havn inden fremlæggelsen af den endelig vedtagelse af lokalplanen udarbejdes en redegørelse for arbejdet.

Det forudsættes, at grundejeren finansierer og gennemfører det besluttede projekt indenfor en anlægsramme på max. 10 mio. kr.

Hvis det ikke viser sig muligt at gennemføre indenfor den økonomi, så kan midlerne bruges til at understøtte de maritime og rekreative muligheder på og omkring Papiøen efter nærmere aftale mellem By & Havn og Københavns Kommune.

Betingelser for indgåelse af aftalen

Nærværende aftale er betinget af, at lokalplanforslag xx vedtages endeligt af Borgerrepræsentationen uden væsentlige ændringer. Opfyldes betingelsen ikke bortfalder nærværende aftale og ingen af parterne er forpligtet heraf

Påklages lokalplanen XX efter endelig vedtagelse, og træffer klageinstansen/domstolene afgørelse om ophævelse af Lokalplanen, ophæves nærværende aftale mellem parterne. Parterne kan i den anledning ikke gøre krav gældende mod hinanden. Fra København Kommunes side er aftalen endvidere betinget af, at

aftalen vedtages endeligt af Borgerrepræsentationen senest i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan XX.

Fra By & Havns side er den endvidere betinget af, at den vedtages af By & Havns bestyrelse før vedtagelsen af den endelige lokalplan.

Udviklingselskabet By & Havn I/S

Dato

Københavns Kommune

Dato