

## Betinget partnerskabsaftale om tillæg 2 til lokalplan nr. 462 ”Grønttorvsområdet”

Denne betingede partnerskabsaftale er indgået den [indsæt dato] 2014 mellem

### Grønttorvet København A/S

CVR 31862639

Grønttorvet 5

2500 Valby

(herefter benævnt ”Grundejeren”)

og

### Københavns Kommune

Rådhuset

1599 København V

(herefter benævnt ”Københavns Kommune”)

Partnerskabsaftalen er en frivilligaftale som er indgået mellem Grønttorvet København A/S og Københavns Kommune, og er et supplement til tillæg 2 til lokalplan nr. 462 ”Grønttorvsområdet”.

Grundejeren har i samarbejde med Københavns Kommune udarbejdet en masterplan og tillæg 2 til lokalplan nr. 462 ”Grønttorvsområdet”. Nærværende aftale er betinget af, at tillæg 2 til lokalplan nr. 462 ”Grønttorvsområdet” vedtages endeligt af Borgerrepræsentationen senest i august 2015 uden væsentlige ændringer. Lokalplantillægget er herefter benævnt ”Lokalplantillægget”.

## Indhold

1. Service .....	1
2. Arkitektur .....	3
3. Midlertidighed.....	4
4. Bæredygtighed .....	4
5. Andet .....	5

## 1. SERVICE

### Boligudbud

Københavns Kommune og Grønttorvet København A/S ønsker, at boligudbuddet på Grønttorvet omfatter alle ejerformer, herunder almene boliger (familieboliger). På baggrund af ovenstående forpligter Grundejeren sig til at muliggøre almene boliger– et omfang af ca. 12.000 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter. De almene boliger kan opføres i flere etaper på forskellige byggefelter i overensstemmelse med de almindelige regler for alment byggeri. Grundejeren vil arbejde for, at hele byggeriet kan tages i brug inden udgangen af 2020.

Den ovenfor beskrevne konkrete forpligtelse for Grundejeren er betinget af følgende:

(a) Inden udgangen af 2015 skal Københavns Kommunes Borgerrepræsentation overfor Grundejeren endeligt og ubetinget bekræfte, at grundkapitalmidlerne til de relevante almene boliger er stillet endeligt til rådighed.

(b) Inden udgangen af 2016 skal Københavns Kommune have indgået en aftale med et Alment Boligselskab omkring de relevante almene boliger.

### **Kommunale daginstitutioner**

I forbindelse med de årlige budgetforhandlinger vil Københavns Kommune tage stilling til behovet for opførelse af kommunale institutioner, herunder daginstitutioner i Grønttorvsområdet. På tidspunktet for nærværende aftales indgåelse er det Københavns Kommunes forventning, at der på Grundejerens arealer bliver behov for opførelse af op til 2 stk. integrerede børnedaginstitutioner. Institutionerne forventes ikke opført samtidig. Den første af institutionerne skal kunne etableres i Grundejerens område 1, mens den anden institution kan placeres i Grundejerens enten i område 3, område 4.1-4.4 eller område 1.

#### Institution(er) i område 1

Grundejeren forpligter sig ved nærværende aftale at sikre, at Københavns Kommune kan købe en særskilt udmatrikuleret grund i område 1 på ca. 3.500 til 4.000 m<sup>2</sup> til brug for opførelsen af en daginstitution på ca. 1.600 etagekvadratmeter med tilhørende friareal/legeareal på minimum 100 % samt øvrige supplerende arealer til brug for affaldshåndtering, brandvej, vareindlevering, udendørs skure og liggehaller mv.

Legepladsen vil fremstå åben mod det øvrige område og er åben for områdets øvrige beboere udenfor institutionens åbningstid.

Prisen for ovennævnte grund fastsættes på baggrund af en mægler vurdering af byggeretsprisen baseret på et af Københavns Kommune og Grundejeren fælles udarbejdet vurderingstema. Såfremt der ikke kan opnås enighed om et vurderingstema, fastlægges et sådant af en af Dansk Ejendomsmæglerforening udpeget kyndig erhvervsejendomsmægler.

Såfremt det ønskes, er Grundejer, som alternativ til nedenstående pligt til at sikre Københavns Kommune forkøbsret til ejerlejligheder(er), berettiget til, på samme vilkår som ovenfor anført, at tilbyde Københavns Kommune yderligere en selvstændig udmatrikuleret tilsvarende ejendom i område 1.

#### Institutioner i område 3 og 4.1-4.4

Grundejeren forpligter sig ved nærværende aftale desuden at sikre, at Københavns Kommune kan købe en ejerlejlighed på mellem 1.000 og 1.500 etagemeter i Grundejerens område 3 eller 4.1-4.4 til brug for Københavns Kommunes etablering af en daginstitution på ca. 10 børnegrupper. Grundejeren forpligter sig desuden til at sikre Københavns Kommune en option på køb af yderligere en ejerlejlighed på 1.000 - 1.500 etagemeter i område 3 eller 4.-4.4. Denne option udløber ved udgangen af åååå. Eller sikre, at Københavns Kommune kan købe en særskilt udmatrikuleret grund i område 1 på ca. 1.000 til 1.500 m<sup>2</sup> til brug for opførelsen af en daginstitution med tilhørende friareal/legeareal på minimum 100 % samt øvrige supplerende arealer til brug for affaldshåndtering, brandvej, vareindlevering, udendørs skure og liggehaller mv.

Ejerlejlighederne skal have et friareal/legeareal svarende til mindst til 100 % af etagearealet med eksklusiv brugsret hertil i institutionens åbningstid. Legepladserne skal fremstå åbne mod det øvrige område og er åbne for områdets øvrige beboere udenfor institutionernes åbningstid.

Ovenstående sikres ved, at Grundejeren skriver følgende ind i samtlige kommende salgsaftaler vedrørende områderne 3 og 4.1-4.4:

*”Køber indrømmer Københavns Kommune forkøbsret eller evt. lejeret til en ejerlejlighed til en daginstitution med et etageareal på 1.000 til 1.500 etagemeter. Ejerlejligheden skal være beliggende i stueplan med niveaufri adgang til udearealer/legearealer og have et friareal/lejeareal på minimum 100% af etagearealet med eksklusiv brugsret hertil i institutionens åbningstid. Institutionen kan opføres i op til 3 etager. Københavns Kommune er for egen regning berettiget til at foranledige legearealer hegned, udformet efter aftale med Køber og/eller øvrige relevante grundejere.*

*Hvis Københavns Kommune ønsker at udnytte forkøbsretten til en ejerlejlighed til daginstitution, overdrages denne i givet fald som råhus til kommunens egen endelige avertering for en pris svarende til en forholdsmæssig andel af købers samlede omkostninger til køb af byggeret og totalentrepriseomkostninger eksklusive omkostninger til særindretninger, der ikke vedrører institutionen. Hertil kommer omkostninger til særlige indretninger vedrørende institutionen, rentekomkostninger i perioden fra påbegyndelse af byggeriet til overtagelsesdagen med en rente på maksimalt den af Nationalbanken fastsatte diskonto + 3 % p.a..*

*Ovenstående udgifter dokumenteres i henhold til endeligt revisorpåtegnet byggeregnskab.*

*Køber er forpligtet til at opfylde samtlige Københavns Kommunes udbudsretlige forpligtelser ved etableringen af ejerlejligheden, samt ethvert andet udbudsmæssigt krav, som Københavns Kommune ville have stillet, såfremt kommunen selv havde været bygherre, herunder, men ikke afgrænset til, krav om etablering af lærlingepladser i forbindelse med byggeriet.*

*Køber skal samtidig med indgåelse af foreløbig købsaftale med Sælger 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 Københavns Kommune ønsker at udnytte forkøbsretten. Børne- og Ungdomsforvaltningen inddrages i udarbejdelsen af ovennævnte projektmateriale og betaler omkostningerne hertil, såfremt der ønskes ændringer i projektet eller at tilbuddet på dette tidspunkt helt afslås”.*

Den ovenfor i dette punkt beskrevne konkrete forpligtelse for Grundejeren er betinget af følgende:

- (a) Der indgås betinget aftale omkring ovenstående senest dd.mm.åååå og denne aftale fra Københavns Kommunes side alene er betinget af politisk godkendelse inden udgangen af åååå.
- (b) Grundejeren får samtykke fra nuværende panthaver til at udstykke og frasælge lejligheden på vilkår, der af Grundejeren anses for rimelige.

## **2. ARKITEKTUR**

**Sikre udformning og gode forhold omkring lokalplanens høje bygninger**

Parterne er enige om, at der i området omfattet af lokalplantillægget skal findes gode løsninger på de høje bygninger der er indeholdt i lokalplanen. Det omfatter alle bygninger over 30 meter. Placering og byggeretsgivende areal er angivet i lokalplan. Endelig udformning, og arkitektoniske bearbejdning varetages i et samarbejdes forløb mellem Københavns Kommune og grundejer/bygherre. Husenes endelige udformning skal udformes med hensyntagende til bl.a. vind, skygge og Københavns højhus strategier og politikker m.m.

#### Arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen

Uanset lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden vurderes det at være hensigtsmæssigt på anden vis at sikre, at bygninger over 30 meter i højden får den tilsigtede høje arkitektoniske/æstetiske kvalitet. Forud for salg eller udvikling af byggeretten aftales en særlig procedure mellem Københavns kommune, Grønttorvet København A/S samt eventuelle køber/3. part. Aftalen skal sikre, at der fås en bred belysning af bebyggelsesmulighederne, og at givne bebyggelse får en særdeles overbevisende kvalitet. Forpligtelsen skrives ind i salgsaftalen med køber/3. part. Proceduren kan eksempelvis bestå i gennemførelse af en konkurrence eller parallelopladning, formuleringen af et ambitiøst program eller udpegning af arkitektteam til opgaven. Såvel Københavns Kommune som Grønttorvet København A/S skal deltage i gennemførelsen af procedure og skal godkende projektet. Proces finansieres, hvis ikke andet aftales, af køber. Omfatter et projekt ikke helt et 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 Grønttorvet København A/S skal have projektet til godkendelse af arkitekturen. På den måde sikrer Grønttorvet København A/S, at projektet lever op til selskabets forståelse af høj arkitektonisk kvalitet.

### **3. MIDLERTIDIGHED**

Parterne er enige om at udvikle en ambitiøs strategi for midlertidighed i takt med omdannelsen af Grønttorvsområdet. Parterne forpligter indledningsvis til at indgå i en tre måneders udviklingsproces fra medio november 2014 til medio februar 2015 for at lokalisere stedspecifikke løsninger for midlertidig anvendelse, etapeopdeling, samt afstemme kvalitetsniveauet for midlertidighed på Grønttorvsområdet, som indeholder størstedelen af hele lokalplantillæggets friarealer og udgør områdets grønne hjerte.

Grønttorvet København A/S forpligter sig til at indgå i en fælles strategisk udviklingsproces, der på baggrund af afsatte møderække parterne imellem med opstartsmøde 17.11.14 som skal resultere i en færdig strategi, der skal godkendes af begge parter før den videre realisering. Københavns Kommune, Byens Udvikling forpligter sig til at facilitere myndighedsbehandling af midlertidighed, afholde div. møder og sikre kommunens faglige bidrag i den fremtidige proces. Herunder tilknytte en kontaktperson efter den afsluttede strategiudviklingsproces frem mod realisering.

En midlertidighedsstrategi for området skal sikre, at livet i området bevares efter grønthandlernes fraflytning og i takt med udviklingen mod den færdige bydel. Den sikrer samtidig en opstart af områdets identitetsudvikling gennem midlertidige aktiviteter og initiativer, ligesom midlertidighed skaber positive forventninger og peger på områdets unikke potentiale.

Midlertidighedsstrategien effektueres gennem tre indsatsområder; halområdet, udeområderne og de resterende bygninger. Samarbejdet om udviklingen af midlertidighedsstrategien skal sikre en bred belysning af mulighederne for fremtidige permanente løsninger for området, samt initierer til tiltag på sigt kan højne områdets bylivstilbud. Strategien for midlertidighed skal skabe mulighedsrum for mange

typer af interessenter. For halområdet og udeområdet er det ambitionen at invitere aktører til midlertidig ibrugtagning og udfoldelse af områdets urbane mulighedsrum og for områdets resterende bygninger tilbydes tidsbegrænset lejemål for en lav husleje med mulighed for forskellige typer udnyttelse og en høj grad af fleksibilitet.

De tre indsatsområder vil gennemgå forskellige udviklingsforløb i flere etaper, der alle i begyndelsen vil tage udgangspunkt i den eksisterende ramme frem mod de midlertidige tiltag og læringer, der kan overgå til permanente tilbud til områdets beboere.

Idéer og forslag fra den åbne idékonkurrence for midlertidige tiltag på Grønttorvsgrunden vil indgå som et centralt element i udviklingen af den samlede strategi på samme måde til visionen for transformationen af hallen til bypark indgå som et bærende element i strategiudarbejdelsen.

#### **4. BÆREDYGTIGHED**

##### **Elbiler**

Grundejeren forpligter sig til at sikre, at 1 % af samtlige p-pladser for biler på Grønttorvsområdet etableres med el-ladestandere, og at der ved yderligere 1 % af p-pladserne for biler vil blive gjort forberedelser til etablering af yderligere el-ladestandere.

##### **Delebiler**

Grundejeren forpligter sig til at reservere 1 % af terrænparkering og 1 % af parkering i konstruktionen til debiler.

##### **Væksthuse**

Der skal etableres væksthuse på Grønttorvet for at give stedet en stærk grøn identitet som bygger på stedets historie som tidligere Grønttorv samt for at underbygge muligheden for et stærkt fællesskab i Ny Valby

Væksthusene skal udgøre 1 procent af byggefeltets etageareal svarende til ca 40 – 70 m<sup>2</sup> pr enhed samt skal udgøre 1 procent af det samlede fællesareal på ialt 2 procent. Der skal etableres minimum ét væksthuse på taget og minimum ét væksthuse i gården pr. byggefelt. De skal placere i sammenhæng med friareal og evt. Nyttehave og skal fremstå som lette glashuse.

#### **5. ANDET**

##### **Grundejerforening**

Af hensyn til at sikre en ensartet og etablering og løbende vedligeholdelse af fællesanlæggene inden for Lokalplantillæggets område, er der enighed mellem parterne om, at det er mest hensigtsmæssigt, at disse forhold varetages af en eller flere grundejerforeninger inden for området.

Indenfor lokalplanområdet oprettes der en grundejerforening. Grundejerforeningen skal stiftes i forbindelse med ibrugtagningstilladelse af første byggeri indenfor området.

Grundejerforeningen skal være pligtig at tage skøde på friarealer, private fællesveje, stier mv. inden for det område grundejerforeningen dækker. Overdragelsen af arealerne til grundejerforeningen skal ske vederlagsfrit, idet grundejerforeningen afholder alle følgeomkostninger ved arealernes overdragelse. Overdragelsen kan først ske, når der er sket frikøb af eventuel hjemfaldspligt.

Frikøb af hjemfaldspligt er grundejerforeningen uvedkommende.

Fællesarealerne skal anlægges og driftes af grundejerforeningen i overensstemmelse med

lokalplanens bestemmelser. Grundejerne skal tåle de ulemper og gener, der evt. måtte være forbundet hermed.

Boligkarréernes indre gårdrum, skal anlægges og driftes af de enkelte grundejere.”

### **Særlige fællesanlæg**

Paragraf 13 i lokalplantillægget forudsætter at fællesanlæg i lokalplantillægget skal etableres i forbindelse med ibrugtagning af det første byggeri. Dog er Københavns Kommune indforstået i at det kan ikke forventes, at fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.

Parterne har aftalte at, det første parkeringshus skal seneste etableres i forbindelse med ibrugtagningstilladelse som udgå etablering af udbygning af 45 pct. af området, svarende til ca.100.000 m2 etageareal. Den anden parkeringshuse skal seneste etableres når området er 90 pct. udbygget svarende til 215.000 m2 etageareal. Grønttorvshallens areal kan etableres etapevis. Mindst 50 pct. af Grønttorvshallens areal skal være etableret i forbindelse med ibrugtagning af 35 pct. af området svarende til ca. 75.000 m2 og den skal være fuld ubygget i forbindelse med at 75 pct. af området er udbygget, svarende til 165.000 m2 etageareal.

For **Ny Valby A/S**

---

For **Københavns Kommune**

---