

BILAG 5

Partnerskabsaftale om udviklingen af området ved Faste Batteri

Denne betingede partnerskabsaftale er indgået den [indsæt dato] 2015 mellem

mellem Batteriet K/S
Fabrikvej 12, 1
8800 Viborg
Cvr. Nr. 30569725
(herefter benævnt BK)

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

Partnerskabsaftalen er en frivilligaftale som er indgået mellem Batteriet A/S (grundejeren) og Københavns Kommune, og er et supplement til lokalplan ”Faste Batteri III”

Grundejeren har i samarbejde med Københavns Kommune udarbejdet en masterplan og lokalplan ”Faste Batteri III”. Nærværende aftale er betinget af, at lokalplan ”Faste Batteri III” vedtages endeligt af Borgerrepræsentationen senest i februar 2016 uden væsentlige ændringer. Lokalplan er herefter benævnt ”Lokalplan”.

Indhold

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

1. SERVICE

Kommunale daginstitutioner

I forbindelse med de årlige budgetforhandlinger vil Københavns Kommune tage stilling til eventuel opførelse af kommunale institutioner, herunder daginstitutioner.

Batteriet A/S vil sikre, at Københavns Kommune har forkøbsret til en ejerlejlighed med mulighed for at indplacere ca. 10 børnegrupper fordelt på 1 institution. Da 5 børnegrupper fylder ca. 900 m² med tilsvarende friareal, skal der lokaliseres i alt 1.800 m² til daginstitutioner med tilsvarende friarealer. Ejerlejligheden skal være beliggende i stueplan og op til 2. etage med niveaufri adgang til friarealer med eksklusiv brugsret hertil i institutionens åbningstid. Institutionen kan opføres i op til 3 etager.

Ovenstående sikres ved, at Grundejeren kontakter kommunen ved egen udvikling af byggefelter eller skriver forkøbsretten ind i samtlige kommende salgsaftaler om byggeret. Køber skal samtidig med indgåelse af foreløbig købsaftale med Sælger rette henvendelse til Københavns Kommune v/Børne- og Ungdomsforvaltningen, som inden 4 uger skal meddele, om forkøbsretten forventes udnyttet. I bekræftende fald skal Københavns Kommune senest 2 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. Forkøbsretten gælder kun én gang. Såfremt Københavns Kommune én gang meddeler, at man ikke ønsker at udnytte forkøbsretten, kan der ses bort fra ovenstående.

Ovenstående er betinget af at parterne opnår enighed om købs- og optionsvilkårene, herunder pris, stand og miljøforhold.

Kultur funktion

I forbindelse med de årlige budgetforhandlinger frem til 2020, vil Københavns Kommune tage stilling til behovet for opførelse af en offentlig kultur funktion i området.

Grundejeren forpligter sig ligeledes i sammen periode at arbejde for at finde en privat kulturel funktion som kan placeres i planen.

2. ARKITEKTUR

Arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen

Uanset lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden vurderes det at være hensigtsmæssigt på anden vis at sikre, at bygninger over 40 meter i højden får den tilsigtede høje arkitektoniske/æstetiske kvalitet. Husenes endelige udformning skal udformes med hensyntagende til bl.a. vind, skygge og Københavns højhus strategier og politikker m.m. Forud for salg eller udvikling af byggeretten aftales en særlig procedure mellem Københavns kommune, Grundejeren samt eventuelle køber/3. part. Hvis der ikke længere ønskes at arbejde med de to bygninger som er viste som skitse forslag i lokalplanen, skal denne aftale 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. Såvel Københavns Kommune som Grundejeren skal deltage i gennemførelsen af procedure og skal godkende projektet. Proces finansieres, hvis ikke andet aftales, af Grundejeren og eventuel køber. Som udgangspunkt vil det være en betingelse for salg, at køber accepterer, at Grundejeren skal have projektet til godkendelse af arkitekturen. På den måde sikrer Grundejeren, at projektet lever op til selskabets forståelse af høj arkitektonisk kvalitet og passer ind i områdets øvrige bebyggelser.

3. BÆREDYGTIGHED

Elbiler

Grundejeren forpligter sig til at sikre, at 1 % af samtlige p-pladser for biler på Faste Batteri etableres med el-ladestander.

Delebiler

Grundejeren forpligter sig til at reservere 1 % af parkering i konstruktionen til delebiler.

Skybruds sikring

Københavns kommune har vedtaget ”Skybrudsplan 2012” som skal gøre byen mere robust mod kraftige skybrud.

Grundejeren forpligter sig til at indarbejde muligheden og anlæg i planen for afvikling af regnvand på terræn. Regnvandet modtages i matriklens nordøstlige hjørne, og ledes videre til matriklens vestlige ende ved fortidsmindet Faste Batteri. Regnvand kan ledes i det centrale grønne parkstrøg eller via kørselsareal i matriklens nordlige grænse til Faste Batteri.

Københavns Kommune forpligter sig til at facilitere samarbejde med HOFOR, med henblik på at der kan indgås aftale mellem grundejer og HOFOR inden 31.12.2015, så der muliggøres at skybrudsløsningen kan finansieres af HOFOR efter medfinansierings bekendtgørelse. I samarbejdet med HOFOR forventes det, at der kan bringes klarhed over vandføring og magasineringskrav i skybrudssituationer, så anlægget kan dimensioneres herefter. Desuden forpligter KK sig at facilitere arbejdet i forbindelse med gennemførelse af skybrudsplanen for København.

4. 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.

For **Batteriet A/S**

For **Københavns Kommune**
