



Bilag 3

6. juni 2012

REVIDERET 05.12.12

Sagsnr.  
2012-34770

Dokumentnr.  
2012-424472

**Udkast til Byudviklingsaftale om Enghave Brygge  
mellem By & Havn, Nordicom, JM Danmark og Københavns  
Kommune**

---

Indhold:

1. Boligudbud
2. Kommunale daginstitutioner
3. Oliepier
4. Gasledning
5. Miljømæssig bæredygtighed
6. Park
7. Energi
8. Arkitektonisk kvalitet
9. Lokalplanfravigelser
10. Bro over Frederiksholmsløbet

By & Havn, JM Danmark og Nordicom (efterfølgende kaldt grundejerne) har i samarbejde med Københavns Kommune udarbejdet en hovedstruktur for Enghave Brygge, som danner grundlaget for lokalplanlægningen for Enghave Brygge.

Parterne er enige om, at struktur- og bebyggelsesplanerne, samt tilhørende designmanualer udarbejdet af Gröning Arkitekter, Juul/Frost Arkitekter og Danielsen Architecture skal danne grundlag for byudviklingen på Enghave Brygge.

Nærværende byudviklingsaftale supplerer plangrundlaget og omhandler primært lokalplanområdet, Enghave Brygge.

Nærværende aftale er tiltrådt af Københavns Kommune og By & Havn, JM Danmark og Nordicom (også benævnt "Parterne").

**1. Boligudbud,**

*[Ikke færdigforhandlet]*

Københavns Kommune ønsker alle ejerformer i hele byen, herunder almene boliger. En af parternes fælles visioner for Enghave Brygge er også, at der skal være plads til alle i Enghave Brygge. Grundejerne forpligter sig til at udbyde byggefelt A, N3 og XX (se lokalplanens

kortbilag 3) indenfor lokalplanområdet med krav om opførelse af almene boliger, så der tilsammen i området opføres minimum xx % almene boliger. Denne forpligtelse bortfalder i 2017 og er begrænset til det antal boliger, som Københavns Kommunes udbud af grundkapitallån til almene boliger muliggør i perioden. De minimum xx % boliger kan opføres i flere etaper på forskellige byggefeltter indenfor den førnævnte periode i overensstemmelse med de almindelige regler for alment byggeri. Grundejerne vil arbejde for, at byggeriet kan tages i brug inden udgangen af 2020, mens Københavns Kommune vil arbejde for, at den nødvendige finansiering tilvejebringes i 2014 eller hurtigst muligt derefter.]

## **2. Kommunale institutioner**

[Afsnittet revideres frem mod underskrivning af byudviklingsaftalen.]

I forbindelse med de årlige budgetforhandlinger vil KK tage stilling til eventuel opførelse af kommunale institutioner i Sydhavn, herunder daginstitutioner. Grundejerne forpligter sig til at sikre, at der skabes mulighed for at indplacere 2 daginstitutioner med hver 5 grupper og 1 daginstitution med 10 grupper, i alt 3 daginstitutioner, i området ved, at Grundejerne skriver følgende ind i sine salgsaftaler for byggefelt N3, C og F. (se lokalplanens kortbilag 3):

*"Køber indrømmer Københavns Kommune forkøbsret eller evt. lejeret til en ejer- /lejelejlighed efter kommunens ønske til en daginstitution med enten 5 eller 10 grupper på hhv. 1.000 m<sup>2</sup> etagemeter og 2.000 m<sup>2</sup> etagemeter efter kommunens ønske, jf. lokalplanens kortbilag 3, hvoraf fremgår, hvor de nævnte daginstitutioner skal placeres i forhold til byggefelt N3, C og F.*

*Ejer-/lejelejligheden skal være beliggende i stueplan med niveaufri adgang fra såvel gård som gade, og overdrages med et friareal på terræn på min. 100 % af etagerearealet med eksklusiv brugsret hertil i institutionens åbningstid. Kommunen er for egen regning berettiget til at foranledige arealet hegnet. Såfremt det ikke er muligt, at hele friarealet i henhold til reglerne herfor kan ligge på terræn, skal lejligheden/ råhuset være forberedt således, at det resterende areal kan indrettes på taget med selvstændig elevatoradgang for institutionen.*

*Hvis Københavns Kommune ønsker en ejerlejlighed, overdrages den i givet fald som råhus til kommunens egen aptering for en pris svarende til en forholdsmæssig andel af købers samlede omkostninger til køb af byggeret og til råhus, ekskl. omkostninger til særindretninger. Hertil kommer omkostninger til særlige indretninger vedrørende institutionen, forrentning af ovenstående omkostninger i byggeperioden svarende til ovenstående omkostninger multipliceret med diskonto ved dato for byggetilladelse plus 3 pct-point.*

*Foranstående udgifter dokumenteres i henhold til endeligt, revisorpåtegnet byggeregnskab. Prisen kan ikke uden kommunens*

*forudgående skriftlige accept overstige den i nedennævnte prisoverslag anførte pris med tillæg af 10 %.  
Køber skal samtidig med indgåelse af foreløbig købsaftale med grundejerne 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 kommunen ønsker at udnytte forkøbsretten.”*

Såfremt ingen af de ovennævnte byggefelter er udviklet i 2018, 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 jfr. ovenstående.

### **3. Oliepier**

I forhold til oliepier tages sagen op til revision, hvis nedlukning af lastskibstransport af olie ikke stoppes, som forventet. Afgørelse forventes inden inden endelig vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanen forudsætter at lastskibstransporten stoppes. Meddelelse fra KE afventes og afsnittet om oliepier kan derefter evt. slettes eller lokalplanforslaget må revideres/supplerende høring udsendes.

### **4. Ledninger**

Grundejerne forpligter sig til at få omlagt gasledningen i den sydlige del af området inden år 2018, således at den i lokalplanen viste bebyggelse kan realiseres.

### **5. Miljømæssig bæredygtighed**

Første del af den miljømæssige certificeringsordning DGNB Denmark, der omhandler erhvervsbyggeri, introduceres i foråret/sommeren 2012. Tilsvarende for boligbyggeri forventes at foreligge ultimo 2012.

Det er en fælles intention for parterne, at byggerier på Enghave Brygge bliver certificeret efter den nye ordning for at understøtte, at byggeri på Enghave Brygge optimeres i forhold til miljømæssig bæredygtighed. Parterne vil på baggrund af det konkrete certificeringssystem udvikle en model for implementering af ordningen på Enghave Brygge.

### **6. Park**

Det grønne område på ca. 7.600 m<sup>2</sup> på By & Havns areal nærmest H.C. Ørstedværket indrettes til offentligt tilgængeligt grønt område under hensyntagen til at området skal drives af grundejerforeningen.

Såfremt Københavns Kommune (evt. sammen med 3. part) inden 2016 har opnået rådighed over og har finansiering på plads til anlæg

af park af en væsentlig størrelse på tilgrænsende arealer (siloområdet og/eller HCØ) fjernes hegn mellem arealerne, og der indgås en aftale mellem de to ejere om indbyrdes tilpasning i udformning og om driftsforhold.

Det er intentionen, at de to arealer tilsammen fremstår som en helhed med høj rekreativ kvalitet, men med hensyntagen til ejerforholdene og med udgangspunkt i indretningen af den del af det samlede område, der måtte blive etableret først.

## **7. Energiforsyning mv.**

- Smartgrid, grundejerne indgår i samarbejde med DONG og KE, såfremt DONG eller KE henvender sig om dette.
- Miljøvenlig køling, grundvand eller fjern- til erhvervsområder.

## **8. Sikring af arkitektonisk kvalitet,**

### *Designmanual*

Der skal med reference til Sluseholmen udarbejdes én fælles designmanual. Det vil sige med ca. samme niveau og detaljering. Designmanualen skal sammenfatte de forskellige arkitektoniske retningslinier i form af tegninger (se designmanual for Sluseholmen). Designmanualen kan indeholde afsnit omhandlende forskellige dogmer for de tre delområder (de tre grundejeres områder) og skal sammenfatte det, der kendetegner det samlede område.

Med udgangspunkt i byrumsplan for havnepromenaden udarbejdet af PK3 indarbejdes afsnit i designmanualen vedr. beplantning og udformning af havnepromenaden. Endvidere behandles overgangen mellem gårdrum/hævet plint og havnepromenade samt muligheder for tiltag, der kan afhjælpe vindmæssige problemstillinger. Designmanualen skal være udarbejdet og godkendt af kommunen inden lokalplanen er endeligt vedtaget.

Parterne binder sig til at følge designmanualen ved underskrivning af byudviklingsaftalen. Der kan ved byggesagsbehandlingen, efter samråd med kommunen, vælges at lave enkelte arkitektonisk velbegrundede undtagelser fra designmanualen.

## **9. Lokalplanfravigelser**

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

Københavns Kommune er indstillet på at anbefale meddelelse af dispensationer fra bestemmelsen om særlige anlæg i § 14, som følger:

- Etablering af Hovedkanalen, inkl. broer, samt Enghaves Brygge skal for den del, der ligger nord for Bryggens

havnebassin, igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i de tilgrænsende syv byggefelt.

Etablering af Hovedkanalen, inkl. broer, samt Enghaves Brygge skal for den del, der ligger syd for Bryggens havnebassin, igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i de tilgrænsende seks byggefelt.

- Ombygning/etablering af bydelsgaden (Tømmergravsgade / Landvindingsgade) skal for den del, der ligger nord for "Enghaves Brygge" igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i alle byggefelt i område I, II og IV.
- Ombygning / etablering af bydelsgaden (Tømmergravsgade / Landvindingsgade) skal for den del, der ligger syd for "Enghaves Brygge" igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i to af byggefeltene på vestsiden af gaden og forinden der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til noget byggeri på østsiden.
- Etablering af sidekanaler, inkl. broer, skal igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier indenfor de to byggefelt, der forbindes ved de(n) pågældende bro(er), og i de tilfælde, hvor der kun er ét byggefelt, der betjenes af den pågældende bro, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til bebyggelse i dette byggefelt.

Etablering af det grønne område nærmest H.C. Ørstedværket i sin endelige udformning skal igangsættes, senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til byggerier i de tre byggefelt, der afgrænser området mod bydelsgaden.

#### **10. Bro over Frederiksholmsløbet.**

Københavns Kommune giver tilsagn om anbefaling af indstilling om at broen over Frederiksholmsløbet ikke skal kunne oplukkes. Der gives dog ikke tilsagn om udfaldet af den politiske afgørelse. Endvidere tages forbehold for Kystdirektoratets afgørelse om oplukkelighed.

#### **11. Kommunale anlæg til adgang til vandet**

Med Københavns Kommunes budgetaftale for 2013 er afsat 7,5 mio. kr. i 2016 og 7,5 mio. kr. i 2017 til etablering af adgange til vandet og

nye opholdsmuligheder med udgangspunkt i helhedsplan for havnepromenaden udarbejdet af PK3.

De kommunalt finansierede anlæg etableres senest to år efter, at øerne med opfyld og havnepromenade er anlagt.

## 12. Parkering

Der gives med lokalplanen mulighed for maksimalt 15% parkering på terræn. For By & Havns område gives mellem byggefelt N1 og N2 mulighed for etablering af yderligere 30 pladser, som ikke medregnes i de 15%.

Parterne er enige om, at de 30 pladser først kan etableres, når p-kældre og øvrig terrænparkering inden for område III samt karré N1 er projekteret og anlagt, og det kan påvises, at de 30 pladser kun kan etableres på terræn, at de ikke betyder en overskridelse af en p-norm på 1 pl/150 etm., samt at der kan konstateres et behov for pladserne.

København, den / - 2012

\_\_\_\_\_  
Udviklingselskabet By & Havn I/S

København, den / - 2012

\_\_\_\_\_  
Nordicom A/S

København, den / - 2012

\_\_\_\_\_  
JM Danmark A/S

København, den / - 2012

\_\_\_\_\_  
Københavns Kommune