

Byudviklingsaftale om Nordhavn mellem By & Havn og Københavns Kommune

Indhold:

1. Detailhandel
2. Energi
3. Arkitektonisk kvalitet
4. Boligudbud
5. Kommunale institutioner
6. Miljømæssig bæredygtighed – Green Building Council
7. Affald.
8. Lokalplan for Redmolen
9. Afledning af regnvand
10. Sandkaj
11. Parkering
12. Lokalplanfravigelser
13. Silo i byggefelt 1.13 ved ”Århus Torv”

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 første etape af byudviklingen bestående lokalplan for Århusgadekvarteret og kommuneplantillæg for Indre Nordhavn samt for placering af containerterminalen på opfyldet nordøst for det eksisterende Nordhavn.

Nærværende byudviklingsaftale supplerer plangrundlaget og omhandler primært lokalplanområdet, Århusgadekvarteret. Enkelte emner omfatter dog for sammenhængens skyld områder uden for Århusgadekvarteret.

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

1. Detailhandel, Indre Nordhavn

Omfanget af butikker skal sikre mulighed for et varieret udbud af butikker.

Placering af detailhandel skal primært understøtte Århusgade som den centrale og livlige handelsgade.

I takt med udbygningen af Nordhavnen genovervejer Københavns Kommune, om der er grundlag for at udvide omfanget af butikker på Århusgadeholmen. Eventuelle yderligere etagemeter til detailhandel placeres i givet fald primært omkring den vestlige del af Århusgade for at forstærke sammenhængen med Østerbro og overføres fra lokalcenteret Trælsthollen, hvor der i kommuneplantillægget muliggøres etablering af 1.000 m² butikker.

Kommuneplantillægget ændres i så faldt som konsekvens af flere m² butikker i Århusgadekvarteret.

2. Interesfefællesskab vedrørende energiforsyning, Indre Nordhavn

Fjernvarme:

Københavns Kommune sikrer gennem kommunens varmeplanlægning og myndighedsbehandling heraf, at KE etablerer bæredygtig fjernvarmeforsyning til Nordhavn og til samme pris og betingelser for samme ydelse som i resten af byen.

By & Havn sikrer ved salg af arealer i Århusgadekvarteret tilslutningspligt til fjernvarme. Tilslutningspligten gælder for samtlige byggerier og omfatter således også lavenergibyggeri.

By & Havn og Københavns Kommune sikrer i fællesskab, at der udlægges de nødvendige arealer til etablering af varmesystemet for så vidt angår geotermi, varmelager og solpaneler. By & Havn har aftalt med KE, at de meget hurtigt skal afklare de tekniske forudsætninger og de tekniske/økonomiske muligheder for at anvende eksisterende anlæg i området til indretning af varmelager (evt. varme/kølelager). Udpegningen af arealer til placering af solpaneler gælder indtil arealerne skal indgå i byudviklingen.

Såfremt KE og parterne vurderer, at ovenstående rummer realistiske tekniske og økonomiske muligheder, tager parterne og KE stilling til varigheden af arealudlægget til varmelager. Parterne skal så vidt muligt tilstræbe, at arealudlægget til varmelager har en varighed på 25 år.

Køling:

Byudvikling af Nordhavn forventes at ske over en lang tidshorizont, i løbet af hvilken bl.a. køleteknologier forventes at udvikles. Bygningsreglementet indeholder i dag ingen bestemmelser for fjernkøling – herunder en fjernkølingsfaktor – mens andre teknologier reguleres positivt i bygningsreglementet.

Der er enighed mellem Københavns Kommune og By & Havn om, at køling til byggerierne skal være baseret på miljøvenlige løsninger enten lokalt eller ved fjernkøling. For at fremme dette vil parterne arbejde for, at fjernkøling stilles positivt i kommende bygningsreglementer.

Hvis kravet om byggeri i laveste energiramme viser sig ikke at være tilstrækkelig til at sikre miljøvenlige køleløsninger, vil parterne drøfte, hvilke yderligere tiltag der kan fortages herunder, at By & Havn tinglyser, at køling skal være baseret på miljøvenlige løsninger enten lokalt eller ved fjernkøling.

By & Havn er parat til at drøfte tinglysning af rettigheder og adgangsforhold for at muliggøre central grundvandskøling fra en matrix af grundvandsboringer i Nordhavn.

El:

Københavns Kommune og By & Havn ønsker, at sikre CO2 neutral strøm fra vindmøller til Nordhavn og vil arbejde sammen om at realisere dette.

Geotermi

By & Havn tinglyser de tilstrækkelige rettigheder og adgangsforhold, for at muliggøre geotermi i Nordhavn. Det præcise forhold herfor afklares i en særskilt dialog mellem By & Havn og de relevante energiselskaber samt Københavns Kommune.

Bygas

By & Havn er positive overfor KE's ønske om at lægge bygas ud i Nordhavn, dog under forudsætning af, at det kan lade sig gøre uden at ændre vejprofilerne og uden at fortrænge øvrige rørføringer. De præcise forhold herfor afklares i en særskilt dialog mellem By & Havn og Københavns Energi samt eventuelt Københavns Kommune.

Grøn Vækst innovationsprojekt

Parterne er enige om begge at indgå aktivt i det fælles demonstrations- og innovationsprojekt om energiforsyningen i Nordhavn som Klima- og Energiministeriet sammen med Københavns Energi, DONG Energy, Københavns Kommune og By & Havn er ved at igangsætte. Det er partnernes vurdering at et sådant projekt kan tjene som et Grøn Vækst fyrtårnsprojekt og dermed bidrage til vækst i København.

Implementering

Parterne er enige om én gang årligt sammen at evaluere status for implementering af denne del af aftalen

3. Sikring af arkitektonisk kvalitet, Århusgadekvarteret

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

Forud for salg eller udvikling af byggeretter i byggefelterne 1.13, 1.36 samt 1.37 - 1.41 (Kronløbsøen) og 1.44, der i kraft af deres størrelse og beliggenhed vil blive meget eksponerede, 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, og at den givne bebyggelse får en særdeles overbevisende kvalitet. Forpligtelsen skrives ind i salgsaftalen med køber/3. part.

Proceduren kan eksempelvis bestå i gennemførelse af konkurrence eller parallel-opdrag, 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 projektet. Proces finansieres, hvis ikke andet aftales, af køber.

Omfatter et projekt ikke et helt byggefelt vil det desuden være en forudsætning for salg, at køber udarbejder en helhedsplan for hele byggefeltet. Med forlæg i karreéplannotat for Ørestad Syd udarbejdes retningslinier for udarbejdelse af helhedsplaner.

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.

4. Boligudbud, Århusgadekvarteret

En af parternes fælles vision for Nordhavnen er, at der skal være plads til alle i Nordhavnen. Der skal derfor opføres/indrettes varierede boligtyper og –størrelser jfr. kommuneplantillæggets og lokalplanens regler om minimum 330 små boliger.

By & Havn forpligter sig til, i forbindelse med indgåelse af aftaler om salg af byggeret til boliger at sikre, at lokalplanens bestemmelser om boliger i størrelsen 50 - 70 m² indfries samt, at den aftalte forpligtelse tinglyses servitutstiftende på det solgte byggefelt med Københavns kommune som påtaleberettiget. By & Havn forpligter sig til løbende at føre en oversigt over antallet af opførte/indrettede boliger af den pågældende type.

Herudover forpligter By & Havn sig til at udbyde et antal byggefelter indenfor lokalplanområdet med krav om opførelse af almene boliger, så der tilsammen i området opføres minimum 110 almene boliger. Denne forpligtelse bortfalder 31. december 2017 og er begrænset til det antal boliger, som Københavns Kommunes udbud af grundkapitallån til almene boliger muliggør i perioden. Dog er parterne enige om, at i tilfælde af at dette mål ikke nås inden 2017, påtager By og Havn sig at udbyde et antal byggegrunde så målet nås i den næste lokalplan i området, der indeholder boliger. De minimum 110 boliger kan opføres i flere etaper på forskellige byggefelter indenfor den førnævnte periode i overensstemmelse med de almindelige regler for alment byggeri. By & Havn 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.

5. Kommunale institutioner

I forbindelse med de årlige handlingsplaner for Nordhavn vil KK tage stilling til eventuel opførelse af kommunale institutioner, herunder daginstitutioner. B&H sikrer, at der skabes mulighed for at indplacere daginstitutioner i området ved, at By og Havn skriver følgende ind i sine salgsaftaler for byggefelt 1.28 og 1.31:

”Køber indrømmer Københavns Kommune forkøbsret eller evt. lejeret til en ejer-/lejelejlighed efter kommunens ønske til en daginstitution med 5 grupper på 800 m² etagemeter efter kommunens ønske. Ejer-/lejelejligheden skal være beliggende i stueplan med niveaufri adgang fra såvel gård som gade, og overdrages med et friareal på terræn på min. 50 % 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 By & Havn 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.

6. Miljømæssig bæredygtighed – grønt bygningsreglement

Initiativtagerne bag et dansk Green Building Council, heriblandt By & Havn, har i starten af 2011 vedtaget at arbejde for et dansk certificeringssystem af bæredygtigt byggeri med udgangspunkt i det tyske system, DGNB.

Systemet skal tilpasses danske forhold og lovgivning, og det er intentionen, at der ved årskiftet kan foreligge en dansk model.

Når det danske system foreligger, vil parterne sammen forholde sig til, hvordan det skal implementeres i Nordhavn.

Parterne er derudover enige om:

- at nybyggeri i Nordhavn skal være miljømæssigt bæredygtigt
- at der ved implementeringen skal fastsættes klare mål for anvendelsen og for de niveauer som certificeringsordningen skal nå i området
- at implementeringen skal sikre et generelt løft af bygningsmassen og ikke blot byggeri af enkelte ”fyrtårne”.

7. Affald

Parterne er enige om, at By&Havn i udbygningsfasen reserverer areal til udlejning til en genbrugsstation på minimum 8.000 m² med anlæg til nedknusning af bygningsaffald, så materialer fra nedrivning af eksisterende bygninger kan transporteres hertil, nedknuses og genanvendes. Anlægget, der placeres i Ydre Nordhavn, vil være simpelt med fokus på funktionen.

På sigt erstattes denne forpligtelse af forpligtelse til at reservere til areal udlejning til genbrugsstation på 5-6.000 m², der evt. placeres ved rampen til den kommende Nordhavnsvej. Her indrettes pladsen mere ”borgerrettet”. Den permanente genbrugsstation drives af KK, som enten ejer eller lejer arealet.

Der var også enighed om, at By&Havn i Indre Nordhavn reserverer et areal til udlejning til en nærgenbrugsstation på op til 600 m². Nærgenbrugsstationer indrettes normalt på baggrund af lokale ønsker, hvor der fx kobles mødelokaler, cykelværksted og lignende til. Der vil være behov for et mandskabsrum og en mindre overdækning til fx elektronikskrot. Skal kunne tømmes af lastbil, der afhenter genanvendelige fraktioner i området. Muligheden for en midlertidig placering på metroarbejdspladsarealerne undersøges. By & Havn reserverer et areal til nærgenbrugsstationen og KK finansierer etablering og drift af nærgenbrugsstationen.

Derudover skal der etableres storskraldsrum i bebyggelserne. Tommelfingerreglen er at der skal skaffes plads til 0,5 m² pr. bolig. Der er dog en vis fleksibilitet.

Parterne er enige om at målet er etablering af energirigtige affaldssug som bæredygtige affaldsløsninger for dagrenovationsaffald og evt. papir fra boliger og dagrenovationslignende affald fra erhverv. By & Havn undersøger mulighederne for etablering af et energirigtigt affaldssug.

Containere til genanvendelige fraktioner placeres på privat areal. Glascontainere opstilles dog på offentligt areal, som det er tilfældet i den øvrige del af København.

8. Lokalplan for Redmolen.

Københavns Kommune forpligter sig til at udarbejde forslag til lokalplan for Redmolespidsen på baggrund af resultatet af en særlig forudgående proces for arkitektonisk kvalitet, jf. beskrivelsen i afsnit 3, med henblik på, at den endelige lokalplan kan bekendtgøres senest 9 mdr. efter, at der opnået enighed mellem Københavns Kommune, By&Havn og eventuel bygherre om bebyggelsen og områdets udformning. Der tages forbehold for offentlighedsperiodens forløb i relation til jul, påske og juli måned.

9. Afledning af regnvand

Parterne er enige om, at regnvand i Århusgadekvarteret afledes lokalt eller håndteres ved hjælp af grønne tage.

Regnvand fra befæstede kræver rensning inden udledning. Dette vil kunne ske gennem regnbede eller By&Havns eksisterende separatkloakeringsanlæg under forudsætning af, at anlægget opgraderes med sandfang og dobbelt porøs filter eller olieseparator (olieseparatorer afventer dog en endelig dokumentation).

Parterne er enige om at undersøge mulighederne for placeringen af en temporær sø i Ydre Nordhavn, som kan være med til at udligne belastningen med regnvand fra befæstede arealer.

10. Sandkaj.

Parterne er enige om, at Sandkaj har en central betydning for udviklingen af Århusgadeområdet og er ligeledes enige om, at et ambitiøst havnebad er velegnet

til at løfte Sandkaj og udgøre en driver for udviklingen af resten af området. Parterne påtager sig derfor i fællesskab at arbejde for at finde den fornødne eksterne finansiering, som vil muliggøre en realisering af projektet. Såfremt det lykkes inden udgangen af 2011 at finde finansiering til anlægget af et ambitiøst havnebad, påtager B&H sig at oprense Nordbassinet og anlægge et ambitiøst havnebad i stedet for det i udbygningsaftale om Århusgadeområdet omtalte minimumsprojekt i henhold til lokalplanen.

Endvidere skal det aftales hvordan ejerskab og driftsansvar fordeles.

11. Parkering

For at understøtte ønsket om grønne transportformer er der enighed om, at parkeringspladser på vejarealer benyttes til at dække behov for handicapparkering, delebiler og el-bilpladser. For at sikre tilgængelighed til handelslivet for kunder og servicefunktioner er der enighed om, at der på gadepladser i Århusgade og Lüdersvej etableres en tidsrestriktion på ½ time i mellem kl. 8 – 20 samt en 3 timers restriktion resten af døgnet.

Der vil ikke være behov for at adfærdsregulere yderligere – og dermed ingen begrundelse for at indlemme området i betalingsparkeringsområdet (blå zone).

12. Lokalplanfravigelser

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 for at tillade andre anvendelser i stueetager med krav om aktive og åbne facader for en kortere eller længere årrække betinget af udbygningen af det konkrete område, for at understøtte, at kravet om aktive og åbne facader ikke skal være til hindring for at byggerierne opføres.

KK, Teknik- og Miljøforvaltningen er indstillet på i enkelte tilfælde at anbefale meddelelse af dispensationer fra bestemmelser om aktive og udadvendte funktioner, hvis KK, Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at et byggeprojekt på anden vis kan medvirke til Århusgadekvarterets mangfoldighed og diversitet, samt hensigten med bestemmelsen på anden vis kan imødekommes og det vurderes, at bestemmelsen er til hinder for byggeriets realisering.

KK, Teknik- og Miljøforvaltningen er indstillet på at anbefale meddelelse af dispensationer fra bestemmelsen om særlige anlæg i § 14, som følger:

Ombygning/etablering af forløb, i form af promenader og brygger, i deres endelige udformning skal igangsættes senest, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til 75 pct. af byggerierne langs promenaderne og bryggerne inden for det berørte underområde.

Ombygning/etablering af byrum i form af Silo Plads, Lommevandrummet og lokale pladser/haver skal igangsættes senest når der er udstedt ibrugtagningstilladelse til de tilgrænsende byggerier.

KK, Teknik- og Miljøforvaltningen er indstillet på at anbefale meddelelse af dispensation til en mere fleksibel indretning af stueetagen i p-huset ved Århus Torv, hvis det konkret ikke kan påvises mulighed for den forudsatte indretning og på betingelse af, at andre kvaliteter kan opnås.

13. Silo i byggefelt 1.13 ved "Århus Torv"

B&H forpligter sig til at arbejde aktivt for at den eksisterende silo ved Århus Torv bliver ombygget og genanvendt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Hvis ovenstående ikke lykkes inden for en tidshorisont på tre år fra lokalplanens endelige vedtagelse, er KK indstillet på at tillade den samlede silo nedrevet og erstattet af et nyt byggeri. Nybyggeri kræver en særlig procedure mellem Københavns Kommune, B&H samt eventuel køber/3. part, jf. aftale om særlig procedure beskrevet under pkt. 3. Aftalen skal sikre, at der fås en bred belysning af bebyggelsesmulighederne, og at den givne bebyggelse får en særdeles overbevisende kvalitet. Forpligtigelsen skrives ind i salgsaftalen med køber/3. part.

København, den

/ - 2011

/ - 2011

—

Udviklingselskabet By & Havn I/S

Københavns Kommune