

**Bilag 6 til
Fællesindstilling ”Billige boliger” - pilotprojektet - Karens Minde.**

09-02-2007

Sagsnr.
1101-294547**EJENDOMSOPLYSNINGER OG SALGSVILKÅR MV.**Dokumentnr.
2006-24666**I. OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN****Beskrivelse**

Ejendommen er en ca. 10.750 m² stor parcel (der er under udstykning) af ejendommen matr.nr. 4 Kongens Enghave, København, Wagnersvej 19, Karens Minde.

Grundarealet for hele matr.nr. 4 udgør ifølge tingbogen 95.057 m², heraf vej 525 m².

Ejendommen er ubebygget, bortset fra et privatejet kolonihavehus, der ligger i det kommende skel, og som forudsættes fjernet af ejeren.

Ejendommen er ikke udlejet og er ubehæftet.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 395 ”Karens Minde”, og er beliggende i område II. (Den øvrige del af område II tilhører ikke kommunen.)

Område II er fastlagt til helårsboliger i form af énfamiliehuse. Herudover kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, sundhedsmæssige, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

Nye boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 100 m², og ingen bolig må være mindre end 90 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser. Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget fravige bestemmelserne om boligstørrelser i forbindelse med opførelse af seniorboligfællesskaber.

Der skal etableres fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer).

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelse må opføres i højst 2 etager, inklusive tagetage, og den gennemgående gesimshøjde må ikke oversige 6 m. Bebyggelse skal opføres inden for det på tegning nr. 2 (til lokalplanen) viste byggefelt som en tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, klyngehuse eller lign.

Center for ByudviklingRådhuset, 3. sal, 35
1599 København VTelefon
3366 2277Telefax
3366 7003E-mail
ld@okf.kk.dkEAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens arkitektoniske fremtræden mv., anlæg af stier og private haver mv., mindste grundstørrelse ved udstykning mv.

Friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 100 % for boligerne.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringspladser på vejareal inden for området medregnes i parkeringsdækningen. Parkeringsarealer skal indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.

Fortidsminder

Københavns Bymuseum har skønnet, at det er uhensigtsmæssigt at foretage en egentlig prøvegravning af område II pga. den opfyldning med moderne affald, som er sket i området i 1900-tallet. Der skønnes dog stadig at være mulighed for arkæologiske interesser i området under den moderne opfyldning.

Museet foreslår derfor et arkæologisk tilsyn på bygherrens regning, så længe der graves i relevante jordlag. Hvis der dukker væsentlige fortidsminder op, skal jordarbejderne standses, og der må foranstaltes en egentlig arkæologisk undersøgelse.

Miljøforhold mv.

Ejendommen er den 09.11.2006 kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.

Miljøkontrollen har foranlediget udarbejdet en miljø- og geoteknisk undersøgelse af ejendommen.

Der er herved fundet udbredt og kraftig forurening med tungmetaller, herunder kviksølv, og med tjærestoffer og olie i fyldlaget. Der er fundet kraftig forurening i sekundært grundvand.

Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på fremtidige ubefæstede friarealer. I arealerne svarende til bygningernes fodaftryk vil der skulle fjernes forurenede fyldjord til ca. 2 m under terræn.

Ifølge undersøgelsen kan der funderes direkte på intakte faste moræneleraflejringer i ca. 2-3 m's dybde (dvs. under normal funderingsdybde). Det vil derfor være nødvendigt at foretage ekstrarfundering.

Vurdering

Grundværdien for matr.nr. 4 udgør ved årsreguleringen pr. 01.10.2005 af den offentlige vurdering 1.008 kr. pr. m² (ekskl. fradrag for forurening) svarende til 10.836.000 kr. for ca. 10.750 m².

Pumpehusvej.

Ejendommen ligger ud til Pumpehusvej, der ikke er anlagt i tilstrækkelig bredde og kvalitet i forhold til det kommende boligbyggeri på Karens Minde.

Ifølge privatvejsloven skal der være lovlig vejadgang til en ejendom enten direkte fra en offentlig vej eller fra en anlagt eller udlagt privat fællesvej. Vejmyndigheden vil derfor i forbindelse med byggesager og udstykninger stille dette krav over for grundejerne, som ligeledes bliver pålagt at afholde udgifterne til anlægget.

Da kommunen er grundejer, er det kommunen, der foretager og betaler for anlægget af Pumpehusvej.

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme (KEjd.), skønner, at anlægsudgiften bliver i størrelsesordenen 20 mio. kr. ekskl. moms.

(Selve Pumpehusvej indgår ikke i lokalplan nr. 395, men i lokalplanforslaget for haveforeningerne "Frederikshøj og Mozart", der blev tiltrådt af BR den 26. januar 2006. Anlæg af vejen er ligeledes fornøden til lovliggørelsen af H/F "Frederikshøj", herunder etablering af 100 parkeringspladser på Pumpehusvej. H/F Frederikshøj vil ifølge den lejekontrakt, som KEjd. pt. forhandler med foreningen om, skulle betale anlægsudgiften for disse p-pladser.)

II. OFFENTLIGT UDBUD

Salget til Fonden for Billige Boliger sker uden offentligt udbud.

Udbud kan undlades ved salg til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger (herunder ustøttede private andelsboliger, hvor der ydes kommunal garanti for realkreditlån), jf. lov om kommunernes styrelse § 68, bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 og vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

III. SALGSVILKÅR

Overtagelse

Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. april 2007, dog tidligst når Borgerrepræsentationen har tiltrådt salget, og der byggetilladelse til byggeriet. Overdragelsen bortfalder, hvis der ikke kan meddeles byggetilladelse til byggeriet.

Købesummen

Købesummen fastsættes til markedsprisen pr. m² etageareal, jf. købsaftalen.

Beregnet ud fra et grundareal på ca. 10.750 m² og lokalplanens be-

byggelsesprocent på 40 vil køber skulle betale købesum for et muligt etageareal på ca. 4.300 m².

Købesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen.

Der er stillet bankgaranti for købesummen.

Servitutter

Ejendommen pålægges servitut om:

- 1) betaling af tillægskøbesum ved et forøget bruttoetageareal eller en ændret anvendelse,
- 2) betaling af gevinstandel til kommunen ved eventuelt videresalg, inden ejendommen er bebygget endeligt og servitutmæssigt - dog ikke ved Fondens forudsatte videreoverdragelse af ejendommen til de kommende andelsboligforeninger,
- 3) byggepligt, dvs. pligt til at påbegynde byggeriet 2 år efter overtagelsesdagen,
- 4) anvendelse til helårsboliger og bopælspligt.

Forurening og ekstrarundering

Køber er forpligtet til at foretage de *nødvendige* afværgeforanstaltninger vedrørende forureningen, som Københavns Kommunes Miljøkontrol stiller krav om som følge af, at arealet fremover skal benyttes til det pågældende boligformål.

Kommunen refunderer køber *nødvendige* og *dokumenterede* udgifter til afværgeforanstaltninger og til ekstrarundering, dog maksimalt (inkl. moms mv.) op til købesummen. Bliver udgifterne større, kan køber vælge at hæve handlen.

Miljø i byggeri og anlæg

Kommunen har besluttet, at der skal bygges miljørigtigt i forbindelse med byggeri og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 vedtaget nye retningslinier, der fremgår af pjecen ”Miljø i byggeri og anlæg”.

I pjecen opstilles der en række minimumskrav inden for temaerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene gælder bl.a. for alt byggeri, der støttes af kommunen. Køber er således forpligtet til at overholde disse.

Kommunegaranti

Kommunen giver tilsagn om at yde garanti for den del af realkreditlå-

net, der overstiger 65 % af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse, jf. lov om almene boliger mv. § 160 n.

Øvrige vilkår

Købers pligt til at tage skøde på ejendommen kan opfyldes ved, at de to kommende andelsboligforeninger tager skøde på ejendommen.

Kommunen forestår anlæg af Pumpehusvej og afholder udgiften her-til.

Kommunen afholder eller refunderer køber udgiften til Bymuseets tilsyn efter nærmere aftale.

Kommunen afholder udgifterne ved udstykning af ejendommen. Udgifterne anslås til ca. 100.000 kr.