

Hovedvilkår Midlertidige studieboliger Nordhavn

Baggrund og proces

By & Havn udlejer nu ca. 5500 m² areal til brug for etablering af midlertidige studieboliger på Nordsøvej 21, 2150 Nordhavn.

Etableringen af de midlertidige studieboliger skal muliggøres på baggrund af dispensation fra den gældende lokalplan 244 Ydre Nordhavn, da området er udlagt til havneformål. By & Havn har haft en forhåndsdialog med Københavns Kommune herom, men det påhviler Lejer at opnå dispensation fra lokalplanen.

By & Havn ønsker en åben og transparent proces og anmoder derfor om interessetilkendegivelser, således at der kan indgås en betinget lejeaftale med den part, som efter By & Havns vurdering bedst opfylder de samlede ønsker til projektet.

Såfremt By & Havn vurderer det hensigtsmæssigt, vil der blive indkaldt til en præsentation, hvor der er mulighed for at uddybe interessetilkendegivelsen.

Fristen for at indsende interessetilkendegivelser er fredag den 30. juni 2023 kl. 12.00.

Interessetilkendegivelsen skal indsendes skriftligt. Enten med digital post til projektkoordinator, Rikke Lind Ostenfeldt, på mail: rlo@byoghavn.dk eller fysisk post: By & Havn I/S, Nordre Toldbod 7, 1259 København K.

By & Havn forventer at have valgt lejer til arealet senest den 1. august 2023.

Herefter er fristen for indgåelse af lejeaftalen den 1. september 2023, hvorefter aftalen alene vil være betinget af Lejers opnåelse af dispensation fra lokalplan samt By & Havns bestyrelsesgodkendelse af lejeaftalen.

Ved indsendelse af projekt accepteres de skitserede vilkår for udlejningen, og lejeaftalen i øvrigt udarbejdes med udgangspunkt i By & Havns standardvilkår ved udlejning.

Hvad skal I levere?

Lejer skal levere et Ideoplæg/skitseprojekt, som indeholder:

En beskrivelse af det foreslåede projekt, herunder indhold, funktioner, driftsplan o. lign. Ideoplæg/ skitseprojekt til formgivning og design af det påtænkte byggeri i form af situationsplan, opstalter og visualiseringer. Referenceprojekter og produktdataark kan benyttes til at angive materialekarakter, farvepalette og bygningsdetaljer, landskabsplan med angivelse af opholdsarealer, arealer til bil- og cykelparkering, affaldssystem mv. samt arealer med "vild natur" med fokus på høj biodiversitet.

Lejers track record, herunder projekter, hvor lejer har opført eller medvirket til opførelse, nøglepersoners erfaring med tilsvarende byggerier o. lign.

Økonomi/soliditet i form af eventuelle tilsagn (soft letter/ letter of intent) fra investorer, finansieringskilder e. lign. Finansielle oplysninger om finansieringskilder vedlægges interessetilkendegivelsen, uanset om der er tale om egen- eller fremmedfinansiering.

Beskrivelse af projektets gennemførelse, i form af procesplan, forventet tidsplan over implementering af byggeri og landskab samt oversigt over eventuelle forudsete tidsmæssige eller fysiske afhængigheder

Ved vurderingen af de indkomne projekter lægger By & Havn vægt på følgende kriterier med henholdsvis 30, 25, 25, 20 %:

- Social bæredygtighed. Der ønskes et byggeri og et landskab, der understøtter sociale og praktiske fællesskaber mellem beboerne. Desuden vægtes en "betalbar" husleje til slutbrugerne, og der forudsættes vedlagt en beregningsmodel over huslejen til slutbrugerne.

- Bæredygtige tiltag, både ift. byggeriets konstruktion samt genanvendelighed, men også i relation til energitiltag. Det forudsættes således, at byggeriet selv leverer varmemforsyningen i form af et anlæg placeret på "egen grund". Der forudsættes desuden et generelt ambitiøst lavt CO2 aftryk, hvorfor en oversigt over forventet CO2 belastning fra bygningsmaterialer, byggeproces og byggeplads skal vedlægges samt en argumentation for, hvorledes det anførte forventes opnået.
- Arkitektoniske ambitioner samt udemiljø. Arkitekturen skal repræsentere stedets karakter og lokationen i et robust havnemiljø. Bebyggelsen skal disponeres ud fra et samlet greb, og skal fremtræde med facader i materialer, der har en smuk og robust patinerings, som kan modstå den udsatte placering ved vandet. Endelig ønskes en plan for en frodig og biodivers beplantning på byggeriets udearealer, gerne suppleret med grønne elementer på byggeriets tage og opad facader.
- "Et overraskende element". Der ønskes et bud på et element, et motiv eller et greb, der kan styrke den gode fortælling om netop dette byggeris kvaliteter og fortrin. Det må meget gerne være et tiltag, hvor man tænker "jamen oplagt, sådan kan det også gøres, hvorfor har ingen tænkt på det før".

Ved vurderingen af interessetilkendegivelserne vil der blive taget hensyn til både de indsendte ideoplæg/skitseprojekt samt kriterierne anført ovenfor. Desuden indgår eventuelle forbehold for hovedvilkårene i vurderingen af interessetilkendegivelserne.

Ejendommens anvendelse

Ejendommen udgør del af matr.nr. 6378 Udenbys Klædebo Kvarter, København ("Ejendommen"), hvor der udlejes ca. 5500 m² med en forventning om, at Lejer kan opføre ca. 150 midlertidige studieboliger samt fællesarealer herpå. Lejer er dog ikke bundet af dette antal, men har mulighed for at optimere antallet af boliger, med forbehold for godkendelse fra Københavns Kommune. Området er i dag dækket af Lokalplan 244 Ydre Nordhavn. Som Bilag 1 vedlægges et kortbilag over Arealet. Der kan dog forekomme mindre ændringer/tilpasninger til arealet, som ikke forventer at påvirke arealets størrelse.

Arealet skal anvendes til udlejning af midlertidige studieboliger til studieaktive studerende i overensstemmelse med dispensationsmulighederne i Planloven. Lejer skal udover studieboligerne etablere fællesfaciliteter i overensstemmelse med Københavns Kommunes krav hertil.

Der gøres opmærksom på, at Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 19. december 2022 har vedtaget nye retningslinjer for byggeri af studieboliger, som også finder anvendelse på midlertidige studieboliger.

https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/c20c0ed4-7b04-4fed-b21c-9263e32a5112/1bdaed6d-27db-4ed8-b0cf-aa877e573e3d-bilag-2_0.pdf

Lejer er ansvarlig for at søge Københavns Kommune om 10-årig dispensation fra lokalplanens anvendelsesområde, jf. Planlovens § 19. Lejeaftalen betinges af, at lejer opnår denne dispensation. Lejeaftalen er for udlejer uopsigelig i 10 år, som løber fra dispensationen gives af kommunen.

Der er lavet støjberegning, Bilag 2, hvorudfra det er vurderet, at der kan indpasses boliger, der er støjfølsom anvendelse, på det valgte areal.

Overtagelsesdag og vilkår

Lejer er forpligtet til senest den 1. december 2023 at indlevere myndighedsandragende/projekt til Københavns Kommune.

Arealet overtages 30 dage efter, at der er udstedt byggetilladelse og lokalplandispensation fra Københavns Kommune.

By & Havn og HOFOR etablerer en spildevandsløsning for Ydre Nordhavn. Dette arbejde forventes færdig Q1 2024. By & Havn er berettiget til at udskyde overtagelsesdagen med 3 måneders varsel, såfremt denne løsning ikke er færdigetableret.

Lejens størrelse

Arealet på ca. 5500 m² udlejes til 263 kr./m² i 2023, som er standardlejen for Almindelig erhvervstakst i Nordhavn.

Lejen indekseres årligt med NPI, dog minimum 2,5%.

Inden overtagelsesdagen er lejer forpligtet til at betale et depositum svarende til 12 måneders leje.

Byggemodning og byggepladsforhold

Etablering af forsyningsledninger og øvrig infrastruktur aftales nærmere mellem By & Havn og Lejer med udgangspunkt i de principper, der fremgår nedenfor. Oversigt over tilslutning til de forskellige forsyningsenheder er vedlagt som Bilag 3.

Etablering af stikledninger til forsyning sker for Lejers regning. Lejer er forpligtet til at gøre sig bekendt med disse oplysninger samt indrette sit projekt i overensstemmelse med disse hovedforsyninger. Lejer afholder ligeledes tilslutningsomkostninger forbundet med projektet.

Der er for nuværende ikke anlagt fjernvarme i området, hvorfor det forudsættes, at der anvendes varmepumper / tilsvarende løsninger som opvarmningskilde som potentielt også anvender strøm.

Der forudsættes inkorporeret bæredygtige energiløsninger i projektet, såsom etablering af solceller for at imødekomme strøm- samt varmepumpe-forbrug for i størst udstrækning at boligerne bliver selvforsynende.

By & Havn etablerer sammen med HOFOR spildevandsløsning i Ydre Nordhavn med større kapacitet, som forventes at være færdig primo 2024. Spildevand fra studieboligerne skal håndteres via denne løsning. Regnvand forudsættes dog genanvendt i størst mulig omfang til brug for boligerne og afvanding af bede.

Arealet er belagt med asfalt, beton og grus, såfremt Lejer vælger at nivellere, i form af terrænregulere, skal dette angives. Lejer skal i øvrigt selv etablere stier/veje/befæstede arealer indenfor det lejede område.

Byggeplads skal indeholdes indenfor det lejede areal.

Parkeringsforhold

Lejer skal etablere det antal parkeringspladser samt cykelparkeringspladser til brug for opfyldelse af myndighedskrav til byggeriet, herunder også særligt pladskrævende cykler, inden for ejendommen og i overensstemmelse med byggetilladelsen og dispensationen fra Lokalplanen.

Kommuneplanen angiver 1 parkeringsplads pr. 857 m² studiebolig.

Cykelparkeringsnormen er 4 pladser pr. 100 m², herunder 1 pladskrævende cykel pr. 500 m². Derudover skal 50% af cykelparkeringspladserne være overdækkede.

Forurening og jordbundsforhold

Ejendommen er beliggende på areal af forskelligartet opfyld, og der er tidligere konstateret forurening, som følge af, at opfyld er sket med blandet materiale, og at området tidligere har været anvendt til havnedrift og industri. Der må påregnes omkostninger til håndtering af forurening m.v. som følge heraf.

Til orientering vedlægges ældre forureningsvurderinger som Bilag 4. Lejer gøres opmærksom på, at vurderingerne ikke er fyldestgørende for de nuværende forhold.

Det forudsættes umiddelbart, at Lejer ikke graver ud til betonfundamenter, men placerer studieboligerne på punktfundament, skruefundament eller lign. som led i bæredygtighedstiltagene. Som Bilag 5 vedlægges de samlede ledningsoplysninger fra LER. By & Havn gør dog opmærksom på, at der kan findes ikke-registrerede ledninger m.v., samt efterladte fundamenter m.v. fra ældre, nedrevne bygningskonstruktioner i jorden. By & Havn er uden ansvar herfor.

Efter nærmere aftale vil det være muligt for Lejer at udføre tekniske indledende forundersøgelser dels i interessetilkendegivelsesperioden men også før overtagelsesdagen. Såfremt undersøgelserne afviger væsentligt fra det af Lejer forudsat, er Lejer berettiget til at træde ud af aftalen inden den 1. december 2023.

Særlige vilkår

Forud for ansøgning om byggetilladelse skal By & Havn - i samspil med Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune - endeligt godkende Lejers skitseprojekt for Ejendommen.

Der er forbud mod at fremleje Ejendommen uden skriftligt forudgående samtykke fra By & Havn.

Lejer er desuden forpligtet til at tinglyse lejeaftalen på Ejendommen.

Lejeaftalen er fra By & Havns side betinget af godkendelse i By & Havns bestyrelse.

Ved lejeaftalens ophør skal området retableres og alle installationer fjernes.

Bilagsliste

1. Kortbilag
2. Støjberegning fra COWI
3. Forsyningsnotat samt kortbilag
4. Forureningsoplysninger
5. LER oplysninger