



Til Louise Theilade Thomsen (V)

Politikersvar til Louise Theilade Thomsen (V) vedr. anvendelsen af matr.nr. 2125 Valby, København

Louise Theilade Thomsen (V) har den 27. februar 2025 stillet følgende spørgsmål:

"Hvad anvender KK Matrikel 2125 Valby til? Er der planer om at ændre anvendelse af matriklen?"

Økonomiforvaltningens svar:

Ejendommen med matr.nr. 2125 Valby, København, beliggende Strømmen 3A, 2450 København SV ejes af Københavns Kommune. Ejendommen er på nuværende tidspunkt, i forbindelse med ombygningen af stationen København Syd, midlertidigt eksproprieret af Metroselskabet I/S, forventeligt frem til 1. juli 2026.

Det følger af Borgerrepræsentationens beslutning af den 24. november 2016 om finansiering af den underjordiske metrostation ved den tidligere Ny Ellebjerg Station (nu København Syd Station), at KK, som en del af sin finansiering, skal sælge ejendommen.

Ejendommen er udbudt offentligt til salg i et pris- og projektudbud med frist for afgivelse af tilbud den 12. maj 2025.

Køberen indgår i den kommende lokalplansproces for ejendommen og får mulighed for at bidrage til udviklingen af et nyt byområde med opførelsen af ca. 35.000-40.000 etagemeter til boliger, almene boliger, erhverv og plejecenter. Lokalplanen vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentation til politisk behandling.

Udbudsprogrammet for ejendommen blev godkendt af ØU den 10. september 2024, og vedlægges her som bilag 1.

12-03-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 4980

Dokumentnummer i F2
7452393

Sagsnummer eDoc
2025-0077390

Sagsbehandler
Christine Schou



Strømmen 3A 2450 København SV

Københavns Kommune udbyder ejendommen beliggende Strømmen 3A, 2450 København SV til salg via et pris- og projektudbud.

Tilbudsevalueringen vil lægge vægt på både prisen og kvaliteten i tilbudsgivers projekt. Dette udbudsprogram beskriver rammerne for udbuddet og Københavns Kommunes visioner for udviklingen af projektområdet som grundlag for evalueringen.

Udbudsprogram | FEBRUAR 2025

Udbudsprogram for udbud af ejendommen beliggende Strømmen 3A, 2450 København SV.

Rettigheder til billeder og grafik tilhører Københavns Kommune eller kommunens udbudsrådgivere, med mindre andet er angivet.

Februar 2025



KØBENHAVNS KOMMUNE

Borups Allé 177
2400 København NV

www.kk.dk

Udbudsrådgivere:



GRANDVILLE

www.grandville.dk
CVR 3757 6964

COWI

www.cowi.com
CVR 4462 3528



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**



www.red.dk
CVR 3053 4999

Forord

Det er med stor glæde, at vi kan præsentere udbudsprogrammet for den attraktive kommunale ejendom beliggende Strømmen 3A, 2450 København SV.

Dette program er resultatet af et enigt økonomiudvalgs beslutning om, at Ejendommen skal udvikles til et livligt, mangfoldigt og tæt byområde, som bidrager til lokalområdet med nye forbindelser, tryghed og byliv.

Ejendommen er strategisk placeret lige ved København Syd station, som bliver et centralt, trafikalt knudepunkt og en af de største stationer i Danmark. Valby er i vækst, og udover de mange nye kvarterer, der allerede er skudt op, er der bl.a. ambitiøse planer for udvikling af Valby Idrætspark og et nyt byområde på Metroselskabets areal lige nord for stationen.

Ejendommen har potentiale til at blive en vigtig samlende brik i den nye helhed, der er under udvikling i det sydlige Valby. Ejendommen indeholder mulighed for at realisere et bolig- og erhvervsbyggeri med et samlet etageareal på 35-40.000 m².

Vi inviterer alle interesserede tilbudsgivere til at dykke ned i dette udbudsprogram, som indeholder alle nødvendige oplysninger om Ejendommens muligheder, planmæssige rammer, tekniske krav mv.

Københavns Kommune ser frem til et godt samarbejde om at forme og udvikle denne spændende ejendom.

Med venlig hilsen

Nanna Westerby Jensen

Plandirektør, Økonomiforvaltningen
KØBENHAVNS KOMMUNE





Flyfoto, som viser de udbudte areal i sin bymæssige kontekst.

Kilde: Dräger Luftfoto ApS

Introduktion

EJENDOMMEN OG PROJEKTOMRÅDET

Københavns Kommune udbyder hermed ejendommen matr.nr. 2125 Valby, København, beliggende Strømmen 3A, 2450 København SV, til salg. Arealet, som sælges, kaldes i det følgende **Ejendommen**. Køberen af Ejendommen får mulighed for at bidrage til byudviklingen på en attraktiv lokation i København med realisering af et byggeri med et samlet etageareal på 35-40.000 m². Kortet på side 6 samt bilag 1 illustrerer arealerne, som skal udvikles.

Ejendommen er beliggende mellem den sydlige del af Valby og Kongens Enghave i umiddelbar sammenhæng med mobilitetsknudepunktet stationen København Syd (tidligere Ny Ellebjerg Station), som i nær fremtid bliver et af de vigtigste omstigningssteder i København. Ejendommen vil, sammen med en række realiserede og kommende projekter, over en årrække bidrage til at udvikle og forandre hele bydelens profil. Det er vigtigt, at udviklingen af Ejendommen bidrager til at styrke helheden, og derfor følger der med udviklingen en række afledte forpligtelser på arealerne omkring Ejendommen. Ejendommen, inklusiv arealerne omkring, kaldes i det følgende **projektområdet**. Se kortet side 6.

Tilbudsgiver skal udarbejde et forslag til projekt for projektområdet. Det forventes, at tilbudsgivers projekt bl.a. kan realisere Københavns Kommunes overordnede vision for projektområdet:

At skabe et livligt, mangfoldigt og tæt byområde, som bidrager til lokalområdet med nye forbindelser, tryghed og byliv.

Projektet skal opfylde de konkrete krav og bindinger, som fremgår af udbudsprogrammet og bilagene hertil.

UDBUDET

Udbuddet gennemføres som et pris- og projektudbud. Det indebærer, at der ved evalueringen af købstilbud både vil blive lagt vægt på den tilbudte pris og på projektets kvalitet.

Udbudsprogrammets indhold

Udbudsprogrammet rammesætter den opgave, som skal løses af tilbudsgiver, og indeholder:

- > **Baggrunden** for udviklingen af Ejendommen, **den bymæssige helhed**, som Ejendommen skal indgå i, og **Ejendommens rolle** i det sydlige Valby. Se mere på side 8-11.
- > En nærmere beskrivelse af **Københavns Kommunes vision** for udviklingen af Ejendommen findes på side 12-21. Visionsafsnittet indeholder en række arbejds-spørgsmål, som tilbudsgiver forventes at besvare i sit projekt – enten gennem konkrete elementer i projektet eller i redegørelsen for projektet.
- > De planmæssige, anlægsmæssige, tekniske og ejendomsjuridiske **vilkår**, der gælder for udviklingen af Ejendommen findes på side 22-41.
- > Formelle **krav til tilbudsafgivelsen og processen for evaluering** af de indkomne projekter ses på side 42-45.

Udbudsprogrammet bygger på en række tekniske bilag samt gældende planer, politikker og strategier for Københavns Kommune. Der henvises løbende til disse, og på side 46 og 47 ses en samlet oversigt.

Københavns Kommune har afdækket en række oplysninger om projektområdet, jorden, trafik, bygninger mv. inden udbuddet. Det er dog tilbudsgivers ansvar at sikre, at forholdene er som beskrevet, ligesom det er tilbudsgivers ansvar at indhente de seneste og yderligere nødvendige oplysninger til brug for deres tilbud og projekt.

Tilbudsgivers projekt skal rumme alment byggeri, og tilbudsgiver skal selv indgå aftale om samarbejde med et alment boligselskab.

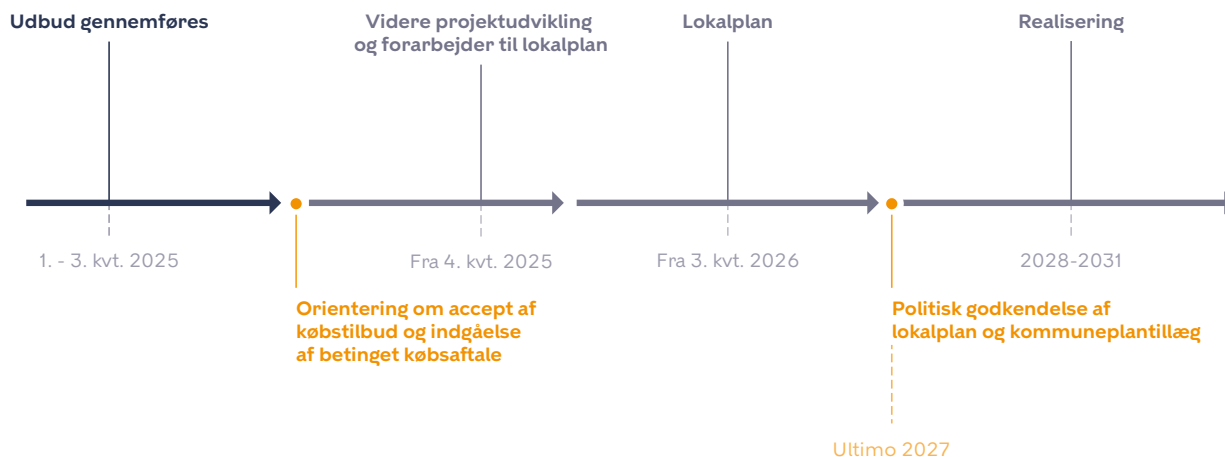


Matrikelkort
1:3.000 | N ▲

—●— Ejendommen som sælges
med byggeretter

■ Projektområdet med afledte
forpligtelser i forbindelse med salget

Eksisterende matrikelskel
(hvid linje)



GENERELLE FORHOLD

Tilbuddet skal afleveres digitalt via platformen Dalux. Dalux kan tilgås via <https://tinyurl.com/Strommen3A>. Se mere herom i afsnittet om tilbudsafgivelse på side 42.

For at hente udbudsmaterialet, stille eventuelle spørgsmål til udbudsmaterialet og aflevere tilbud, skal du oprette en konto hos Dalux. Vejledning til oprettelse af en konto, kan tilgås her: <https://tinyurl.com/DaluxVejledning>

Sælger

KØBENHAVNS KOMMUNE
Københavns Ejendomme
Borups Allé 177
2400 København NV
CVR-nummer: 64942212

Spørgsmål til udbudsprogrammet

Tilbudsgiverne har mulighed for at stille skriftlige spørgsmål til udbudsmaterialet. Af hensyn til en ensartet behandling af eventuelle spørgsmål skal disse stilles via mappen *Spørgsmål/svar* i [Dalux](#).

Tilbudsgiver bedes fremsende spørgsmål hurtigst muligt og senest 22. april 2025. Spørgsmål og svar vil, i det omfang det vurderes relevant, blive offentliggjort via mappen *Spørgsmål/svar* i [Dalux](#) i anonymiseret form. Besvarelser af spørgsmål modtaget før den 22. april 2025 vil senest blive offentliggjort den 30. april 2025.

TIDSPLAN

Grafikken ovenfor viser overordnet den forventede proces frem mod realisering af byggeriet på Ejendommen.

Udbuddet forventes gennemført i henhold til nedenstående tidsplan:

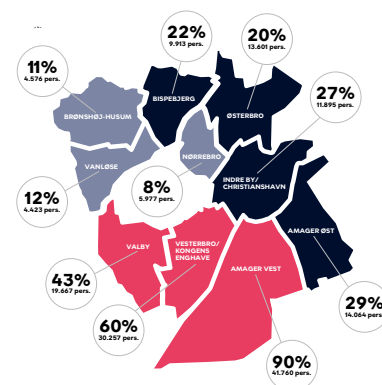
- > **17. februar 2025:**
Annoncering af udbud.
- > **22. april 2025 kl. 12:00:**
Frist for spørgsmål til udbudsprogrammet.
- > **30. april 2025:**
Frist for besvarelse af spørgsmål til udbudsprogrammet.
- > **12. maj 2025 kl. 12:00:**
Frist for indlevering af købstilbud.
- > **4. kvartal 2025:**
Orientering om accept af købstilbud og indgåelse af betinget købsaftale.
Efter indgåelse af den betingede købsaftale udarbejdes der i et samarbejde mellem køber og Københavns Kommune forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.
- > **Ultimo 2027:**
Politisk godkendelse af endelig lokalplan og kommuneplantillæg.

Køber må forvente, at der efter indgåelse af betinget købsaftale skal udarbejdes yderligere materiale som forudsætning for udarbejdelsen af en lokalplan. Der kan i den forbindelse som følge af ny planlægning, ændret lovgivning mv. være supplerende eller ændrede forudsætninger, som skal efterleves i projektet.

BAGGRUND

Det sydlige Valby

Vækst i Københavnske Bydele.
Over årene 2005-2024 er indbyggertallet i Valby vokset med 43 %.
(Kilde: Nøgletal for København - Status på København - Den Tværgående Analyseenhed, Københavns Kommune)



DET SYDLIGE VALBY - ET BYOMRÅDE I UDVIKLING

Historisk har Valby været præget af industri af forskellig karakter. I de senere år er mange af de tidligere industriområder omdannet, og Valby har udviklet sig til en attraktiv og levende bydel med mange nye og gamle boligområder med en helt særlig sjæl.

Valby har som helhed haft en befolkningstilvækst på 43 % i perioden 2005-2024 og er dermed på en tredjeplads blandt de mest voksende københavnske bydele. Det sydlige Valby er sammen med Grønttorvet og stationen København Syd attraktive områder i en investeringsmæssig kontekst og har de seneste fem år stået for ca. 8 % af den samlede transaktionsvolumen i Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune. Ud af de samlede investeringer på ca. 8 mia. kr. i områderne har boliger udgjort ca. 56 % af volumen, mens kontorer har udgjort ca. 24 %. De resterende 20 % af volumen omfatter butik-, industri- og produktionsejendomme mv. Internationale investorer har været yderst aktive og har været involveret i 50 % af transaktionerne samtidigt med, at en bred vifte af investortyper har været aktive. Det vidner om områdets styrke, og det danner et solidt grundlag for udviklingen af det sydlige Valby i de kommende år.

Den kraftige vækst skaber nye betingelser for at højne byens kvalitet, og væksten stiller nye krav til, hvad byen skal kunne tilbyde. Forbindelser skal styrkes, områder bindes sammen, identiteter skal skabes, og byfunktioner skal udvikles. Alt dette er allerede i gang med at blive skabt i byområdet omkring Ejendommen, og bylivet i den gamle og nye del af Valby blomstrer. Ejendommen har potentiale til at blive en vigtig samlende brik i den nye helhed, der er under udvikling i det sydlige Valby. Det er et sted, som fortjener byggeri i høj kvalitet, og derfor har Københavns Kommune høje ambitioner for arkitekturen og bykvaliteten på Ejendommen og i området.

Valby Idrætspark

Parallelt med udvikling af Ejendommen er der igangsat byudvikling i Valby Idrætspark med en målsætning om at skabe en ny, tæt idrætsby med blandede funktioner, herunder boliger og erhverv med idrætten som samlen-de tema.

NYT KNUDEPUNKT I KØBENHAVN

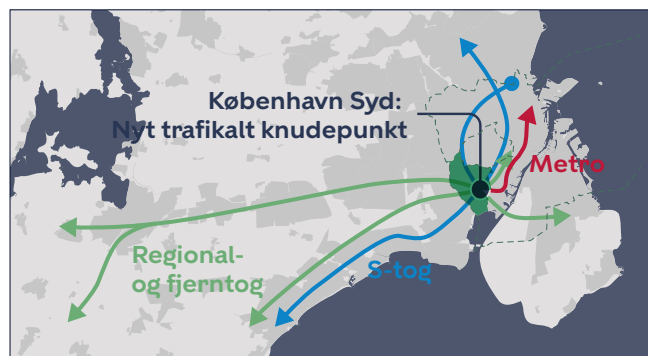
København Syd Station er under ombygning i forbindelse med anlæg af perroner på Øresundsbanen. Metrostationen er forberedt til en mulig forlængelse af metroen til Hvidovre og/eller Bispebjerg.

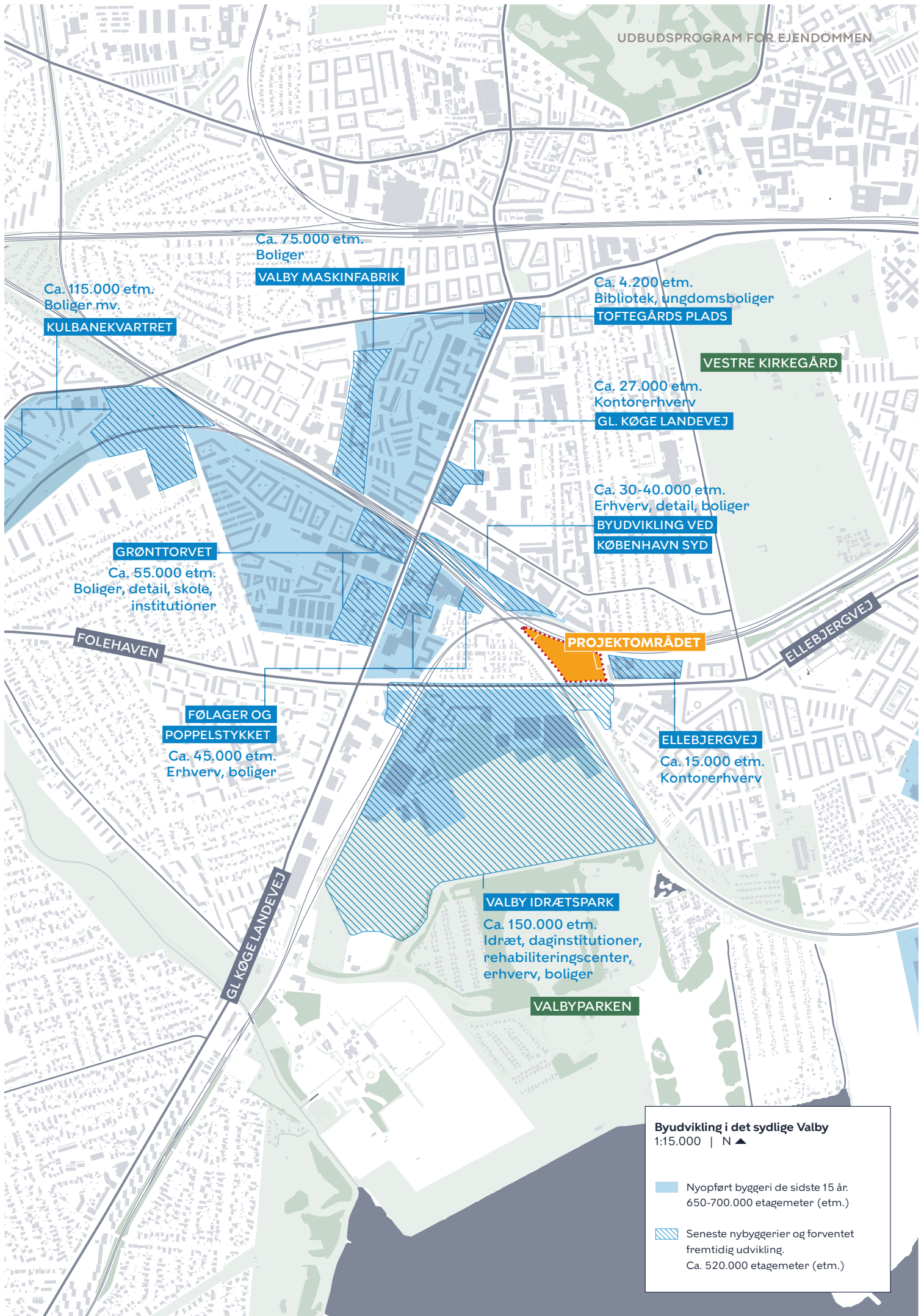
I august 2023 er der udpeget en vinder af en helhedsplankonkurrence for udvikling af området på nordsiden af stationen København Syd. Vinderforslaget, der nu skal bearbejdes frem mod forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, kan ses her: <https://www.kbhnsydney.dk/>

Når anlægsarbejderne på stationen København Syd afsluttes (forventeligt i 2025), vil stationen være betjent af metro, S-tog samt regional- og fjern tog. Stationen bliver en af de største i Danmark og et centralt, trafikalt knudepunkt med direkte forbindelse til store dele af København, lufthavnen samt til Sjælland, Fyn og Jylland. Stationen skal aflaste Københavns Hovedbanegård, og i 2025 forventes stationen at betjene omkring 33.000 daglige passagerer. I 2035 forventes over 44.000 daglige passagerer.

Ejendommen bliver en af de nærmeste naboer til stationen København Syd. Med direkte adgang til stationen via Forplads E bliver Ejendommen et levende sted, hvor omkring 2.300 passagerer dagligt forventes at passere til og fra stationen.

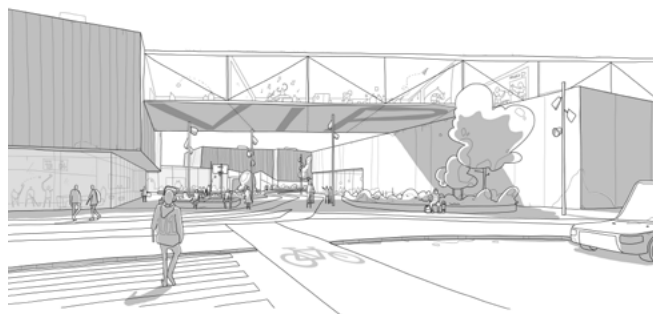
København Syd (tidligere Ny Ellebjerg Station) bliver et nyt trafikalt knudepunkt med tusindvis af daglige passagerer. Der bliver direkte adgang til stationen via ejendommen.





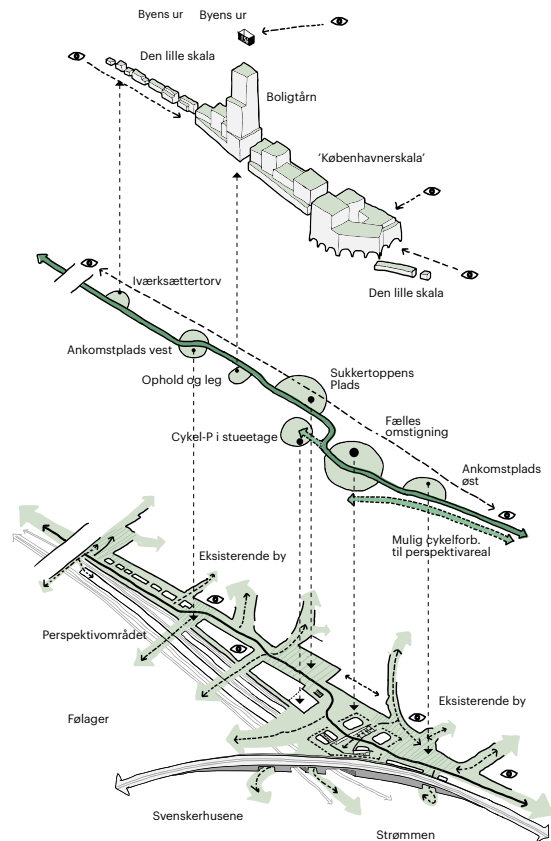
Byudvikling i det sydlige Valby
1:15.000 | N ▲

- Nyopført byggeri de sidste 15 år.
650-700.000 etagemeter (etm.)
- Seneste nybyggerier og forventet fremtidig udvikling.
Ca. 520.000 etagemeter (etm.)



Kilde: Københavns Kommune





Vinderprojektet fra helhedsplankonkurrencen for udvikling af området på nordsiden af København Syd. Forslaget er Metroselskabets vision for arealerne og er endnu ikke besluttet politisk. Projektet er under bearbejdning frem mod politisk behandling (forventeligt medio 2024).

Se mere på <https://www.kbhsydby.dk/>

Kilde: Metroselskabet I/S

Hovedgrebet iscenesætter cykelstien som et centralt element i den tilgængelige, tætte, trygge og sammenhængende by

København Syd

Forslag til helhedsplan for byudvikling ved København Syd
Juni 2023

Holscher Nordberg - ADEPT - LYTT - ARTELIA - Realise Danmark



Oplevelsens station

- Et unikt og historisk sted, hvor alle byens lag blandes sammen i en ny grøn og urban smeltedigel

Vision for projektområdet

Visionen er udtryk for de kvalitative mål, som Københavns Kommune har til udviklingen af projektområdet og til, hvordan Ejendommen skal indgå i den samlede udvikling af lokalområdet.

Visionen omfatter fire visionstemaer, hvortil der er knyttet en række arbejdsspørgsmål, som tilbudsgiver skal forholde sig til i sit projekt. Det er forventningen, at tilbudsgiver forholder sig til alle arbejdsspørgsmålene - enten gennem konkrete elementer i projektet eller i redegørelsen for projektet i præsentationsmappen, jf. kravene til tilbudsafgivelsen beskrevet på side 42-43.

OVERORDNET VISION FOR PROJEKTOMRÅDET

Projektområdet er et livligt, mangfoldigt og tæt byområde, som bidrager til lokalområdet med nye forbindelser, tryghed og byliv.

I fremtiden er projektområdet karakteriseret ved at være:

- 01 **Trygt og livligt:** Projektområdet er et sted, som både er præget af tryghed, hverdagsliv og hjemlighed og et livligt byområde, hvor mennesker mødes og færdes.
- 02 **En del af byen:** Projektområdet skal i kraft af sin centrale placering i det sydlige Valby indpasse sig i lokalområdets arkitektur, bymæssige skala og identitet.
- 03 **Mangfoldigt:** Projektområdet er et mangfoldigt sted med blandede typer af erhverv og boliger og med plads til forskellige aldersgrupper og indkomster.
- 04 **Grønt med et lavt CO₂-aftryk:** Projektområdet ligger stationsnært og vævet ind i infrastruktur, men har et grønt udtryk, som afspejler sig i bebyggelsen og friarealerne, herunder bynatur og anvendelsen af sunde byggematerialer med et lavt CO₂-aftryk.

De fire visionstemaer foldes ud på de næste sider.



TEMA 1

Trygt og livligt

**Et livligt, mangfoldigt
og tæt byområde, som
bidrager til lokalområdet
med nye forbindelser,
tryghed og byliv.**

TEMA 2

En del af byen

TEMA 4

**Grønt med et
lavt CO₂-aftryk**

TEMA 3

Mangfoldigt



Vision for projektområdet

VISIONSTEMA 1

Trygt og livligt



Projektområdet er et sted, som både er præget af tryghed, hverdagsliv og hjemlighed og et livligt byområde, hvor mennesker mødes og færdes.

- > Et mix af funktioner og mennesker med mange ærinder skal skabe liv i området og gøre det til et rart og trygt sted at leve, arbejde, passere og opholde sig. Man skal føle sig tryk i kraft af aktive stueetager, fælles mødesteder og levende byrum, som eksempelvis forpladsen til stationen København Syd og trygge passager, når man passerer gennem projektområdet eller skal til og fra sin bolig og arbejdsplads. Synergien mellem boliger, virksomheder og det lokale bymiljø skal bidrage til liv hen over døgnet.
- > Disponeringen af projektområdet skal sikre kvalitet og balance mellem hverdagslivet og trafikken af mennesker gennem området. Ejendommen skal være et aktiv i nærområdet. Sammen med et byudviklingsområde ved stationen København Syd (nordvest for stationen) udgør projektområdet et sted, hvor station, byrum og bebyggelse smelter sammen til et attraktivt og kompakt byområde omkring jernbanen i Valbys industrihistoriske omgivelser. Centralt er at arbejde med aktive stueetager mod Ellebjergvej og mod forpladsen til stationen København Syd. Se mere om vinderforslaget for København Syd By her: <https://www.kbhsydby.dk/>
- > Funktionelt skal projektet også ses i sammenhæng med det igangværende arbejde med at udvikle Valby Idrætspark til en idrætsby, hvor hensigten er at skabe mere liv og aktivitet i området syd for Ellebjergvej med mere idræt, flere boliger, arbejdspladser mv. Se mere herom på side 8-11.
- > Projektområdet er en del af en større, lokal sammenhæng, og udviklingen af projektområdet skal bidrage til forbindelserne i nærområdet, særligt fra områderne øst og syd for projektområdet og til stationen København Syd.

ARBEJDSSPØRGSMÅL TIL TILBUDSGIVER:

- 01 Hvordan vil det konkrete, foreslåede funktionsmix og åbne, aktive stueetager bidrage til trygge, livlige og attraktive opholdssteder og passager i projektområdet?
- 02 Hvordan sikres det, at disponeringen af projektområdet med den foreslåede bebyggelse, bidrager til at projektområdet fungerer og er attraktivt – både for dem, der passerer og dem, der opholder sig i kortere og længere tid, herunder beboere og medarbejdere?
- 03 Hvordan kan der ved placering og højde af ny bebyggelse skabes opholdsarealer med godt mikroklima i forhold til sol og læ i projektområdet?
- 04 Hvordan komplementerer projektet funktioner i omkringliggende byområder, og hvordan bidrager det til en forbedret oplevelsesmæssig sammenhæng, herunder på tværs af Ellebjergvej?



Foto af tunnellen mod vejen Strømmen set fra nord fra Trekronergade.

Kilde: Grandville



Byliv på hovedgaden i Lyngby
Kilde: Grandville



Cykelparkering, Christianshavns Gymnasium
Kilde: Hitsa og BOGL



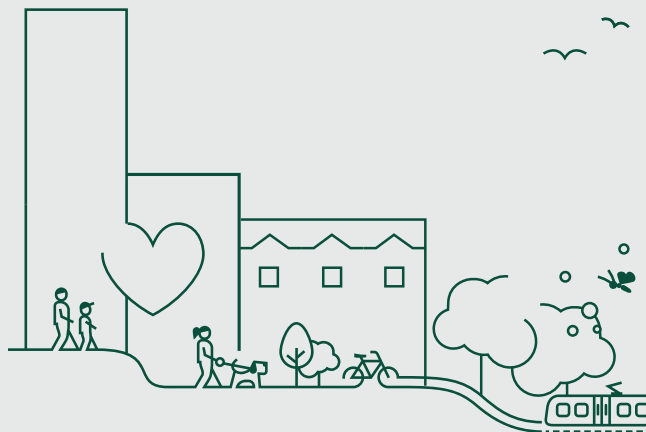
Valby Tingsted.

Kilde: Grandville

Vision for projektområdet

VISIONSTEMA 2

En del af byen



Projektområdet skal i kraft af sin centrale placering i det sydlige Valby indpasse sig i områdets arkitektur, bymæssige skala og identitet.

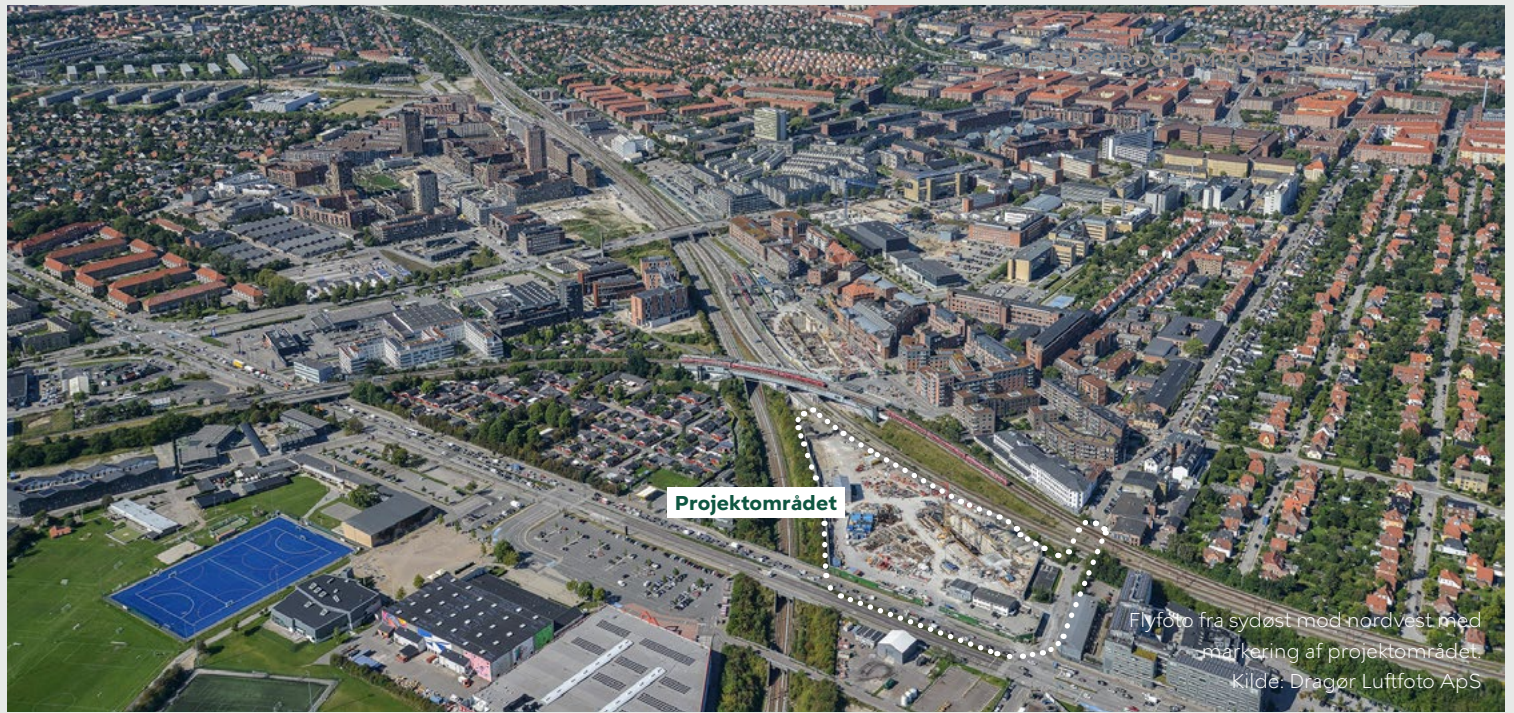
- > Projektområdet ligger i et område, som sammen med byudviklingsområdet København Syd By, og øvrigt eksisterende og kommende byggeri i det sydlige Valby, udgør en vigtig adgang til København. Det skal afspejle sig i de nye bygninger på Ejendommen, som både i udformning og arkitektonisk kvalitet skal markere sig i den store, bymæssige sammenhæng.
- > Projektet skal placere sig som en del af en bymæssig helhed i sammenhæng med det sydlige Valby. Nybyggeri indenfor projektområdet kan ét sted være op til 40 meter og dermed bidrage til at markere stationsområdet.
- > Det nye projekt på Ejendommen skal forholde sig ambitiøst til beliggenheden og have sin egen sammenhængende karakter.

Visionstema 2 har tæt relation til Københavns Kommunes arkitekturpolitik tema om 'Arkitektur der fortæller', der handler om, at ny arkitektur skal skabes med afsæt i Københavns egenart, og at der bygges videre på den lokale egenart, så den styrker forskelligheden og det unikke og har respekt for eksisterende kulturværdier.

I forhold til byudvikling på Ejendommen, skal egenarten forstås mere som områdets egenart end som Ejendommens.

ARBEJDSSPØRGSMÅL TIL TILBUDSGIVER:

- 01 Hvordan indpasser den nye bebyggelse sig arkitektonisk og skalamæssigt i sammenhæng med den kommende byudvikling af København Syd By?
- 02 Hvilke kvaliteter og kendetegn vil markere den nye bebyggelse mod Ellebjergvej og mod vejen Strømmen?



Vision for projektområdet VISIONSTEMA 3

Mangfoldigt



Projektområdet er et mangfoldigt sted med blandede typer af erhverv og boliger og med plads til forskellige aldersgrupper og indkomster.

- > Bebyggelsen skal rumme mange funktioner til flere forskellige målgrupper, som samlet set bidrager til stedets liv hen over døgnet og til dets sociale og økonomiske bæredygtighed.
- > Projektområdet skal disponeres, så der er plads til forskellige typer af erhverv, som drager nytte af beliggenheden ved stationen København Syd og ved Ellebjergvej, en af byens hovedindfaldsveje.
- > Bebyggelsen skal rumme blandede boliger målrettet forskellige familietyper, aldersgrupper, indkomster og måder at bo på. Herunder skal der være mulighed for etablering af byggefællesskaber og bofællesskaber.
- > Projektområdet skal udformes, så der er muligheder for at mødes på tværs mellem målgrupper. Dette skal ske ved planlægning af gode opholdssteder, stiforbindelser og placering af opgange m.m., som sikrer, at beboere og folk, der er på arbejde mødes i dagligdagen. De aktive stueetager i gulvkote, og muligheden for at placere udadvendte funktioner op til forpladsen ved stationen København Syd, understøtter også dette.

I temaet '[Bygget til Københavnerliv](#)' i arkitekturpolitikken lægger Københavns Kommune vægt på, at byrum og bygninger udformes med mennesket i centrum. Det er vigtigt, at forskellige menneskers behov kan imødeses, så der gives plads til en blandet by. Det kan fx komme til udtryk ved variation i bygnings- og boligmassen, skala og design i de foreslåede bygninger og byrum og ved at skabe plads til fællesskaber, aktiviteter og opholdsmuligheder.

Se i øvrigt afsnittet om planmæssige vilkår fra side 22 for konkrete krav til anvendelser og fordelingen mellem dem.

ARBEJDSPØRGSMÅL TIL TILBUDSGIVER:

- 01 Hvordan vil tilbudsgiver med den foreslåede bebyggelse bidrage til at realisere visionen om mangfoldighed og Københavns Kommunes konkrete krav til anvendelser i byggeriet – både i boligtyper, målgrupper, funktioner og i form af diversitet i arealerne til erhvervsmæssig anvendelse?
- 02 Hvordan bidrager bebyggelsen til områdets sociale og økonomiske bæredygtighed?
- 03 Hvordan fremmer bebyggelsen synergien mellem de forskellige anvendelser, og hvordan sikrer projektet en funktionel robusthed over tid, fx ved fremtidige funktionsændringer eller ændringer i den erhvervsmæssige anvendelse?
- 04 Hvordan er tilbudsgivers foreslåede bebyggelse egnet til byggefællesskaber og bofællesskaber, herunder eksempelvis ved disponeringen af bebyggelsen samt placering og omfang af fællesarealer? Hvordan foreslår tilbudsgiver at arbejde med organisations- og udviklingsmodeller, der understøtter etablering af både byggefællesskaber og bofællesskaber?



Realdanias publikation 'Byggefællesskaber - Beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling' rummer eksempler, hvor private er gået sammen for at bygge deres fremtidige boliger.



Fotos fra byggefællesskabet 'Byfællesskabet Thomas B' i Odense
Kilde: Grandville



Byliv og aktive stueetager ved
Æggepækket, Godsbanen i Aarhus.
Kilde: Sleth A/S



Byliv ved Vanløse Station
Kilde: Vanløse Lokaludvalg og fotograf Jonathan Ussing
Magyar

Vision for projektområdet

VISIONSTEMA 4

Grønt og lavt CO₂-aftryk



Strømmen ligger stationsnært og vævet ind i infrastruktur, men har et grønt udtryk, som afspejler sig i bebyggelsen og friarealerne, herunder bynatur og anvendelsen af sunde byggematerialer med et lavt CO₂-aftryk.

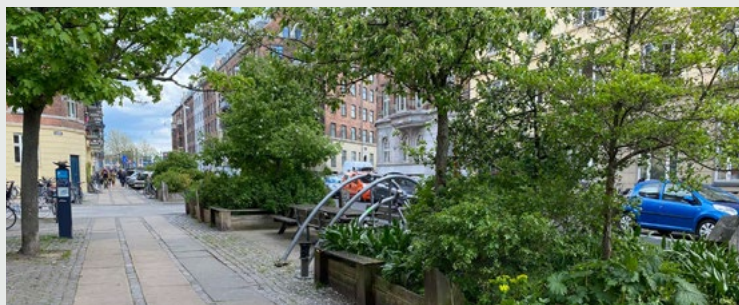
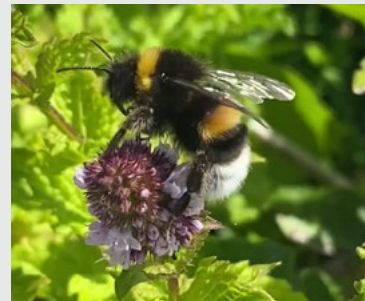
- > Bebyggelsen skal markere sig som et eksempelprojekt inden for bæredygtighed, grøn mobilitet og bynatur.
- > Bebyggelsen skal opføres med materialer med lav miljøpåvirkning og lav klimabelastning. De konkrete krav er beskrevet på side 27.
- > Grøn mobilitet karakteriserer området, da det har en unik placering med kollektiv transport, høj tilgængelighed og attraktive forhold for gående og cyklister. Den grønne mobilitet og bæredygtighed i valg af transport skal bl.a. sikres ved, at der skabes indbydende passager og stiforbindelser, så alle trygt kan færdes til og fra stationen København Syd.
- > Projektområdet skal byde på grønne opholdsrum og grønne elementer, som er attraktive for både beboere, brugere, besøgende og forbipasserende. Der skal fx være et grønt byrum mod øst ud mod vejen Strømmen, begrønnede tage eller facader, en trafikalt sikker og grøn gade på vejen Strømmen og begrønning af Ellebjergvej med vejtræer for at skabe et ensartet træk langs vejen.
- > Projektet skal være karakteriseret ved ansvarlige og robuste valg med fokus på projektområdets langsigtede værdi for mennesker, dyr og planter. Projektområdets grønne rum, facader, tage og kanter skal bidrage til øget bynatur og biodiversitet, og indrettes, så de fungerer som levesteder for både mennesker, dyr og planter. Indarbejdelsen af hjemmehørende og/eller frugtbærende planter og træer vil bidrage positivt.

ARBEJDSSPØRGSMÅL TIL TILBUDSGIVER:

- 01 Hvordan kan bebyggelsen opføres med materialer med lav miljøpåvirkning, og hvilke konkrete løsninger og tiltag foreslår tilbudsgiver at gøre brug af for at sikre den miljømæssige bæredygtighed af projektet?
- 02 Hvordan sikres der attraktive parkeringsforhold for cykler, let adgang til stationen København Syd og den nødvendige bilparkering? Hvordan kan området disponeres, så der skabes de bedst mulige forudsætninger for grøn mobilitet?
- 03 Hvordan sikres der attraktive, grønne opholdsrum og velfungerende stiforbindelser for beboere, besøgende og forbipasserende?
- 04 Hvordan og i hvilket omfang indgår der arealer til bynatur i projektet, og hvordan tilgodeses biodiversitet?

Etagebyggeri med lavt CO₂-aftryk er i hastig udvikling. Her ses Realdanias MiniCO₂-byggeri i træ i Fredericia, hvor CO₂-udledningen fra materialerne er 5,07 kg CO₂ pr. kvadratmeter pr. år.

Kilde: Realdania By & Byg



Billeder fra Københavns Kommunes biodiversitetsstrategi "[Biodiversitet i København - Strategi 2022-2050](#)". Der kan skabes levesteder og fødekilder for dyr og planter overalt i byen.



Interiørfoto af en bolig i Realdanias MiniCO₂-byggeri i træ i Fredericia.

Kilde: Realdania By & Byg og fotograf Helene Høyer Mikkelsen

Strategi 2022-2050

Biodiversitet i København



Integreret cykelparkering i stueetagen af P-hus Lüders, Nordhavn, skaber liv i kantzonen.
Kilde: Kantzoner i København, Københavns Kommune

UDBUDSVILKÅR

Planmæssige vilkår

Tilbudsgiver skal forholde sig til en række planmæssige vilkår i sit projekt. I det følgende gennemgås de planmæssige vilkår og emner, der skal belyses i tilbudsgivers projekt.

BEBYGGELSENS OMFANG OG ANVENDELSE

Den samlede bebyggelse på Ejendommen forventes at have et etageareal på 35.000-40.000 m² med blandede boliger og erhverv, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 185 %. Etagearealet fordeles som følgende:

- > 8.000-16.000 m² bolig, heraf 50 % almene boliger.
- > 12.000 m² plejehjem (ca. 130 plejeboliger).
- > 12.000-16.000 m² erhverv.

Arealerne forventes udlagt som en kommuneplanramme C3 - se mere om områdetypen [her](#).

Se i øvrigt visionstema 3 'Mangfoldigt' på side 18.

AKTIVE STUEETAGER

For at sikre et godt grundlag for byliv i området skal følgende indpasses i projektet:

- > Stueetager ud mod Ellebjergvej skal have samme gulvkote som gadeniveau.
- > I stueetagen ud mod Ellebjergvej og mod metroforpladsen (Forplads E) skal en stor andel af facaden være i glas, og der skal være flere indgange for at sikre en visuel forbindelse mellem Ellebjergvej/forplads og livet i bebyggelsen.

Det forventes, at op mod 2.300 cyklister og fodgængere dagligt vil passere gennem området til stationen København Syd. Det tal vil øges yderligere, hvis der på sigt anlægges en stibro over Øresundsbanen fra forplads E til forplads D med forbindelse videre til forplads C, Følager, Gammel Køge Landevej og Torveporten. Det er derfor vigtigt, udover de opstillede minimumskrav for åbne facader, at der i alle bygninger indtænkes stueetager, som indbyder til tryk og interessant færdsel gennem området. Se i øvrigt kort side 26.

BOLIGTYPER OG KRAV TIL INDPLACERING

De almene boliger skal være placeret i ét samlet volumen, og placeringen skal fremgå af situationsplanen.

De almene boliger skal være blandede boligtyper (ungdomsboliger, familieboliger og bofællesskaber) med en overvægt af familieboliger og bofællesskaber.

Af det samlede boligareal eksklusiv areal til plejeboliger skal 50 % udgøres af almene boliger.

Af det samlede boligareal (almene og private boliger) må maksimalt 1/3 være ungdomsboliger.

Forudsætninger vedr. plejehjemmet fremgår af boksen på side 24.

BYGNINGSHØJDER OG -DYBDER

Byggeriet på Ejendommen kan ét sted være op til 40 meter og dermed bidrage til at markere stationen København Syd. Øvrigt byggeri kan maksimalt være 24 meter højt.

Husdybden for boliger kan være op til 12 meter og for plejehjemmet op til 18 meter inkl. mindre facadefor-skydninger. Ensidigt orienterede boliger må ikke være støjbelastede.

FRIAREALER OG ALTANER

Friarealer er en ejendoms ubebyggede grundareal eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. [Kommuneplan 2024](#) opstiller rammerne for friarealer.

For boliger, skal friarealet svare til mindst 30 % af etagearealet, for plejehjemmet 20 % af etagearealet og for erhverv 10 % af etagearealet. For boliger og plejehjem skal mindst 50 % af friarealerne være støjskærmede og placeret fordelagtigt mikroklimatisk (vind og sol/skygge) i forhold til ophold og aktiviteter.

Friarealer på Ejendommen tæller fuldt med, hertil kan halvdelen af metroforpladsens areal tælle med. HOFORs ejendom, matr.nr. 491 Valby, indgår ikke i friarealsberegningen.

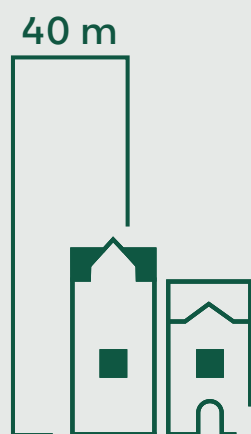
(fortsættes side 24)



35.000-40.000 m²

VOLUMEN

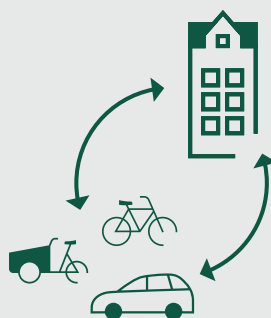
Den samlede bebyggelse på Ejendommen forventes at have et etageareal på **35.000-40.000 m²** med blandede boliger og erhverv, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. **185 %** for området.



BYGNINGSHØJDER

Nybyggeri indenfor projektområdet **kan ét sted være op til 40 meter** og dermed bidrage til at **markere stationen København Syd**.

Øvrigt byggeri i området kan **maksimalt være 24 meter højt**.



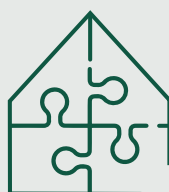
PARKERINGSNORMER

Det forventes, at parkeringsnormen for biler i en kommende lokalplan vil tage afsæt i en **20 % reduktion i forhold til Kommuneplan 2024**, så der skal være:

- > **1 plads pr. 312,5 m² for boliger**
- > **1 plads pr. 267,5 m² for erhverv**
- > **1 plads pr. 892,5 m² for plejehjem.**
- > **1 plads pr. 1071,25 m² for ungdomsboliger**

Normen er hverken en minimums- eller maksimumsnorm, men udgør et eksakt krav til antallet af p-pladser. Parkering til ungdomsboliger kan fastlægges efter en konkret vurdering med mulighed for at reducere til 0 på baggrund af bebyggelsens stationsnærhed og afstand til uddannelsesinstitutioner mv.

For cykler følger normen Kommuneplan 2024. Kravet til cykelparkering til plejeboliger/plejehjem er 0,5 plads pr. 100 m². Halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket eller i konstruktion.



ANVENDELSER

ANVENDELSE	ETAGEAREAL	FRIAREALKRAV*
Boliger <i>Heraf 50 % almene boliger</i>	8-16.000 m ²	30 %
Plejehjem **	12.000 m ²	20 %
Erhverv	12-16.000 m ²	10 %

* For boliger og plejehjem skal mindst 50 % af friarealerne være støjskærmede og placeret fordelagtigt mikroklimatisk (vind og sol) i forhold til ophold og aktiviteter.

** Svarende til ca. 130 plejeboliger. Se retningslinjer og principper for nye plejeboliger under de planmæssige vilkår og i opsamlingen på side 24.

OPSAMLING PÅ FORUDSÆTNINGER FOR ETABLERING AF NYT PLEJEHJEM

Der gælder en række krav og ønsker til etableringen af plejehjemmet, som skal indgå i tilbudsgivers projekt. Disse er samlet opsummeret herunder. Se i øvrigt bilag 14 'Plejehjem: Input og krav til byggeprogram' fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i Københavns Kommune'.

Tilbudsgivers projekt skal rumme et plejehjem med **et etageareal på 12.000 m²**. Plejehjemmet er et alment byggeri, og tilbudsgiver skal selv indgå aftale om samarbejde med et alment boligselskab.

Plejehjemmet skal placeres i **ét samlet volumen i 6-7 etager**. Gerne i en u-form eller karré med ryg mod den hævede jernbane og med hovedparten af boligerne vendt mod de sydvestvendte gårdrum. Etagehøjden skal sikre god plads til teknikfremføring mv. Om muligt skal der være kælder under dele af byggeriet.

Plejehjemmet skal rumme **ca. 130 almene plejeboliger med ca. 20 – 24 boliger pr. etage** fra 1. sal og op. Hver bolig skal have et areal på ca. 90 m² inkl. serviceareal og ca. 68 m² inkl. fælles opholdsarealer, men uden serviceareal.

Der skal kunne være boliger på begge sider af en gang og mulighed for facadeforskydning. Der ønskes ikke ensidigt nordvendte boliger. **Husdybden kan med boliger på begge sider af en gang være op til 18 meter inkl. mindre facadeforskydninger.**

Plejehjemmet skal have **ankomst og (en del af) fællesarealer i stueetagen**. Fra en del af bygningen skal der være **direkte adgang til friarealer på terræn**.

Friarealkravet er 20 % af etagearealet. Mindst 50 % af friarealerne være støjskærmede og placeret fordelagtigt mikroklimatisk i forhold til ophold og aktiviteter.

Plejehjemmet skal have **rummelige fælles altaner og evt. fælles terrasser og beskyttede taghaver, som kan indgå i friarealerne**. Fælles terrasser og altaner kan være orienteret mod stiforbindelser mv., som giver plejehjemmets beboere mulighed for at følge med i hverdagslivet.

Hver bolig skal have enten altan eller fransk altan.

P-normen for bilparkering for plejehjemmet er én plads pr. 892,5 m². Normen for cykelparkering til plejehjemmet er 0,5 plads pr. 100 m².

Der skal indtænkes **plads til daglig trafik i form af last- og varebilstilkørsel med god afsætningsplads for vareleverancer**. Ved hovedindgangen skal der være mulighed for kørsel med **sygetransport og taxaer samt handicapafsætningspladser**.

Plejehjemmet skal have rummelige fælles altaner og evt. terrasser og beskyttede taghaver. Disse kan medregnes i friarealerne. Terrasser og fælles altaner skal så vidt muligt både være orienteret i forhold til mikroklimaet og til stiforbindelser mv., som giver plejehjemmets beboere mulighed for at følge med i hverdagslivet.

For altaner til boligerne i projektet gælder:

- > Plejehjemsboliger skal opføres med enten altan eller fransk altan. Alle øvrige boliger, bortset fra ungdomsboliger, fra 2 etage og op skal have altaner.
- > Ungdomsboliger kan have en altan ved boligen og kan i tillæg hertil have større altaner fra fællesrummene.

Private altaner tæller ikke med i friarealet. Ved boliger, hvor en altan ikke kan overholde grænseværdierne for vej- og jernbanestøj, kan altaner etableres som inddækkede altaner (evt. i tillæg til en altan på en stille facade).

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Der er ikke krav til friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under gangbroer.

PARKERING

Parkeringsnormen for biler forventes at tage afsæt i en 20 % reduktion i forhold til [Kommuneplan 2024](#) for henholdsvis boliger og erhverv. Dette indebærer, at der skal være én plads pr. 312,5 m² for boliger og én plads pr. 267,5 m² for erhverv. For plejehjemmet skal der være én plads pr. 892,5 m² og for ungdomsboliger én plads pr. 1.071,25 m². Normen er hverken en minimums- eller maksimumsnorm, men udgør et eksakt krav til antallet af p-pladser, der skal etableres på Ejendommen. Parkering til ungdomsboliger kan fastlægges efter en konkret vurdering med mulighed for at reducere til 0 pba. bebyggelsens stationsnærhed og afstand til uddannelsesinstitutioner mv.

For cykler følger normen [Kommuneplan 2024](#). Kravet til cykelparkering til plejeboliger/plejehjem er 0,5 plads pr. 100 m². Halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket eller i konstruktion.

STIER OG FLOWS

Det skal som fodgænger og cyklist være muligt at færdes trygt i projektområdet og med god fremkommelighed. Kortet på side 26 beskriver på principniveau de eksisterende forbindelser, der skal understøttes samt hvilke nye flows og forbindelser, der skal etableres.

Der skal være en offentlig tilgængelig cykel- og gangforbindelse, som forbinder krydset ved vejen Strømmen og Ellebjergvej til stationen København Syd. Den skal løbe langs det nordlige matrikelskel og være 7,5 meter bred (inkl. areal til servicekørsel til stationsforpladsen). Denne forbindelse skal kobles til vejen Strømmen og vil have adgang til Ellebjergvej i signalet og tunnelen ved Trekronergade mod nord.

Gennem bebyggelsen skal der etableres en passagemulighed, som for gående vil skabe en god forbindelse fra Kongens Enghave via Stubmøllevej/krydset Ellebjergvej/vejen Strømmen til stationen København Syd.

Stierne kan suppleres af andre interne stier på Ejendommen, som skal sikre gode og tilgængelige adgangsforhold til bebyggelsen og stationen København Syd. Disse stier kan have varierende udformning og mål efter funktion.

Københavns Kommune indretter i 2024/25 Trekronergade, der er en fortsættelse af vejen Strømmen mod nord, til cykelgade. Forslag til opgradering af den nord-syd-gående sti i tunnelen under banen ved vejen Strømmen skal indgå i projektet. Tilslutning til det signalregulerede kryds på Ellebjergvej skal ligeledes indgå. Desuden skal der reserveres plads til, at der på sigt kan etableres en cykel-/gangbro fra stationsforpladsen over banen til Pilestykket og Følager. Se mere om anlægsforpligtelserne fra side 28.

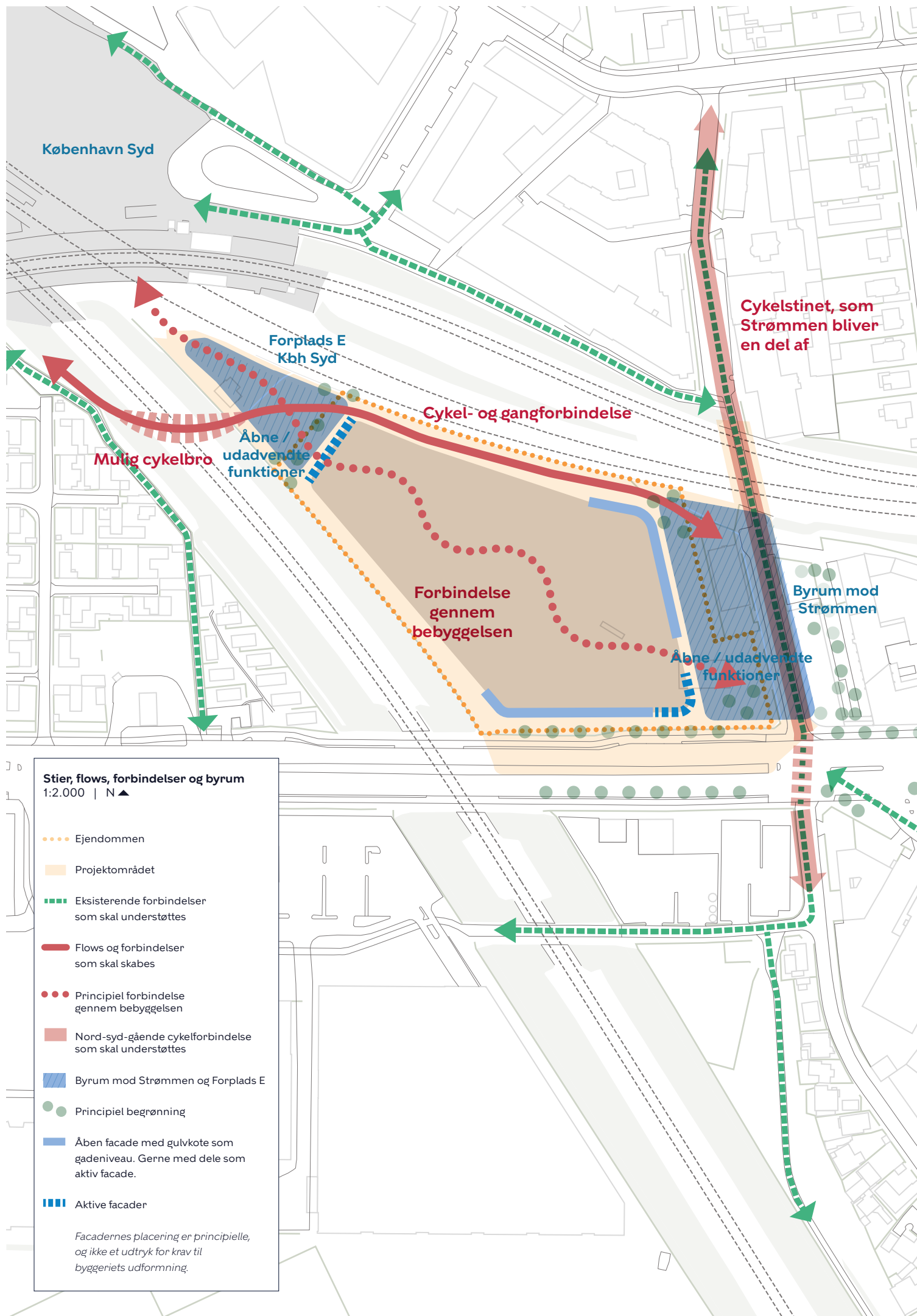
Med udgangspunkt i det digitale tegningsgrundlag (bilag 12) skal tilbudsgiver i projektet skitsere en samlet løsning på stier og forbindelser inden for projektområdet samt indarbejde og bearbejde arealerne omkring, jf. Anlægsvilkår beskrevet fra side 28.

BYRUM, BEPLANTNING OG VANDHÅNDTERING

Ejendommen skal indeholde attraktive og grønne byrum samt private kantzoner og veludnyttede friarealer. Ejendommens grønne karakter skal indtænkes i mødet med stationsforpladsen (skitse af stationsforpladsen er vedlagt som bilag 2, og forpligtelsen er beskrevet på side 28). De grønne elementer skal indtænkes på alle skalaer og have et tilstrækkeligt stort volumen, så byrum og øvrige zoner/kanter bidrager til øget bynatur og er indrettet, så de fungerer som levesteder for både mennesker, dyr og planter. På kortet side 26 er der vist principper for placering af de grønne elementer.

Mere specifikt skal tilbudsgiver i projektet indtænke og redegøre for:

- > Mødet med stationsforpladsen, jf. det skitserede forslag til forpladsens disponering (se bilag 2), herunder en grøn kant, der bygger videre på den grønne beplantning langs jernbanen mod sydvest. Se mere om købers anlægsforpligtelser, herunder pkt. A om forpladsen side 28.
- > Et grønt byrum mod øst ud mod vejen Strømmen og en grøn forbindelse på Strømmen, som fremstår med et samlet grønt udtryk. Se mere om købers anlægsforpligtelser, herunder pkt. B om byrum side 31.
- > Begrønning af Ellebjergvej med vejtræer for at skabe et ensartet udtryk langs vejen, hvilket skal sammenlignes med en indrykning af fortov og bebyggelsen langs Ellebjergvej. Se mere om købers anlægsforpligtelser, herunder pkt. F om grønt areal langs Ellebjergvej side 31.
- > Planlægningen af friarealer, veje og stier skal ske på en måde, så beplantningen sikres de bedst mulige vækstvilkår og tilstrækkeligt store bede. Det gælder både på terræn og på konstruktion.
- > Med afsæt i bl.a. [Københavns Kommunes Biodiversitetsstrategi](#) skal der arbejdes med de grønne og evt. blå arealer, så biodiversiteten tilgodeses, hvor det er muligt.
- > Muligheden for at etablere grønne tage og facader.



KLOAKERING

Ejendommen skal separatkloakeres, og en kommende lokalplan skal optages i spildevandsplanen.

Derudover bør projektet tage højde for, at der ikke anvendes materialer, der er skadelige for livet i vandmiljøet, fx kobber og zink. Det bør indtænkes i projektet, hvordan regnvand kan udnyttes som en ressource på Ejendommen til at skabe blågrønne løsninger, der forsinker afledningen af regnvand fra Ejendommen og derved mindsker belastningen på kloaksystemet og afhjælper overløb og oversvømmelser.

BÆREDYGTIGHED I BYGGERIET

Ejendommen har et særligt potentiale for at udvikle en social bæredygtig bebyggelse, en bebyggelse med et lavt CO₂-aftryk samt bidrage til at skabe mere bynatur. Den sociale bæredygtighed skal sikres via de beskrevne krav og intentioner om et blandet bolig- og erhvervsbyggeri, mødesteder og byrum.

Bebyggelsen skal opføres i materialer med lav miljøpåvirkning og have en samlet lav klimabelastning. Konkret skal byggeriet kunne opfylde den frivillige lavemissionsklasse i bygningsreglementet på tidspunktet for byggeriets opførsel. Hvis kravene skærpes i de kommende år, vil Københavns Kommunes målsætninger for byggeri ændre sig tilsvarende, så de afspejler de til enhver tid gældende krav til CO₂-udledninger fra byggeri i lavemissionsklassen.

Københavns Kommune har desuden et krav om, at alment nybyggeri med entreprisenum over 20 mio. kr. certificeres til minimum DGNB Sølv, Svanemærkes eller tilsvarende. Se mere her: <https://www.kk.dk/erhverv/indkoeb-og-udbud/informationer-til-leverandroerer/miljoe-i-byggeri-og-anlaeg/almene-boliger>

KRAV TIL BRAND/REDNING OG RENOVATION

Byggeriet skal følge de gældende krav og retningslinjer for både brand og renovation. Det skal sikres, at der i tilfælde af arbejder på Gåsebækrenden, er muligt at brandredde på anden vis end via vej ovenpå Gåsebækrenden.

Hvad angår renovation betyder det bl.a., at erhverv er forpligtet til at sortere eget affald, og at der skal gøres plads til alle fraktioner. Boliger skal leve op til de gældende regler for husholdningsaffald. Almene boliger har udvidede krav til kildesortering.

Se mere om affald og genbrug i Københavns Kommune her: <https://www.kk.dk/borger/affald-og-miljoe/affald-og-genbrug>

UDBUDSVILKÅR

Anlægs vilkår

Køber er forpligtet til at forestå en række anlæg i sammenhæng med udviklingen af Ejendommen. Disse er oplistet herunder med henvisning til diagrammet øverst side 29:

> **A: Forplads E mod stationen København Syd (Matr.nr. 2185 og dele af matr.nr. 2125):**

Forplads E, herefter benævnt forpladsen, er én af fem forpladser for metrostationen ved stationen København Syd, se kort nedest på denne side. Udover at give adgang til stationsområdet vil forpladsen også blive benyttet af gennemgående fodgængere. Forpladsen er den sydligste forplads ved København Syd St., hvorfor der forventes en stor andel ankomster fra bløde trafikanter fra bolig- og byudviklingsområder mod syd.

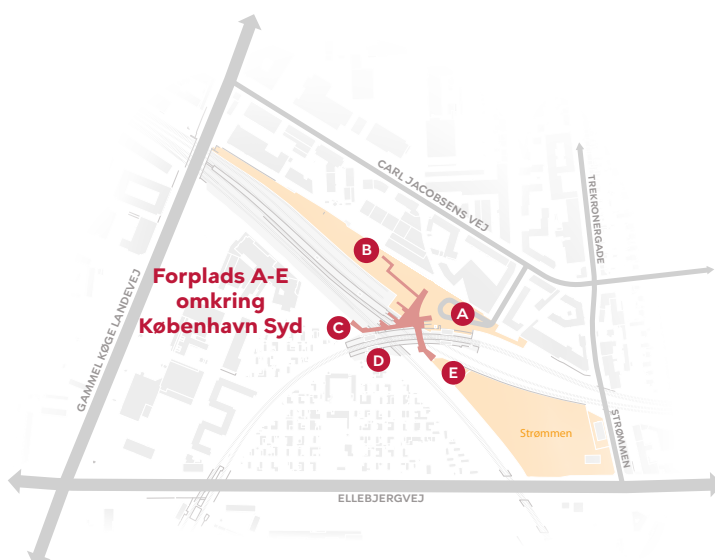
Der er udarbejdet et dispositionsforslag for Forplads E mod stationen København Syd (se bilag 2). I disponeringen af forpladsen er der taget højde for, at der på et senere tidspunkt kan etableres en cykel-/gangbro fra forpladsen over jernbanen til Pilestykket og Følager. Broen er ikke politisk besluttet eller finansieret, men skal betragtes som en mulighed, der skal kunne indgå i sammenhæng med projektet på Ejendommen. Stibroen videreføres til den offentlige sti mod Ellebjergvej. Stien skal indtegnes i projektet. Arealreservationen til broen kan midlertidigt benyttes til andre formål. Hvis Københavns Kommune beslutter at etablere en cykel-/gangbro vil alle omkostninger forbundet til opførelse påhvile Københavns Kommune.

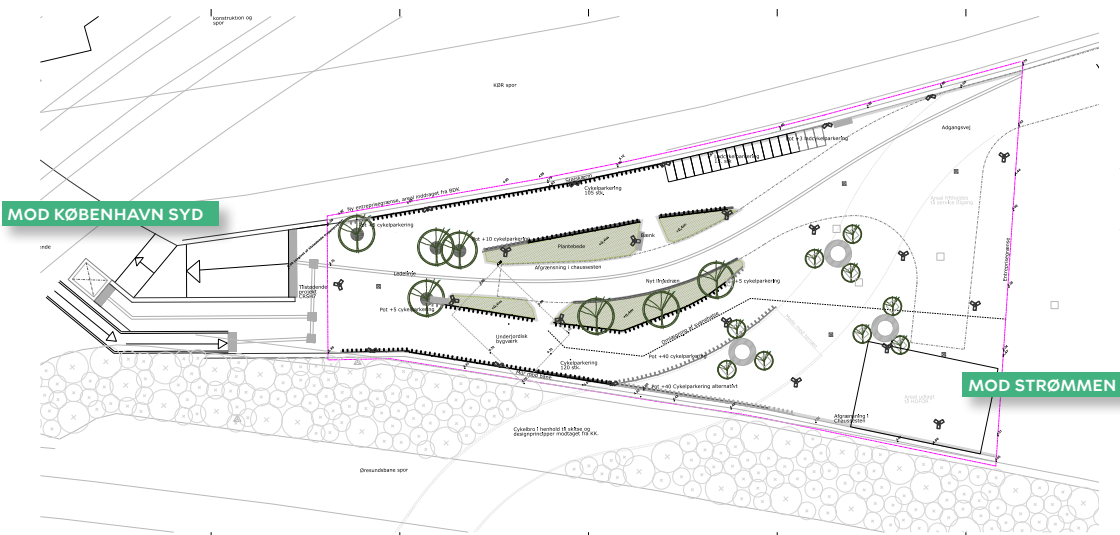
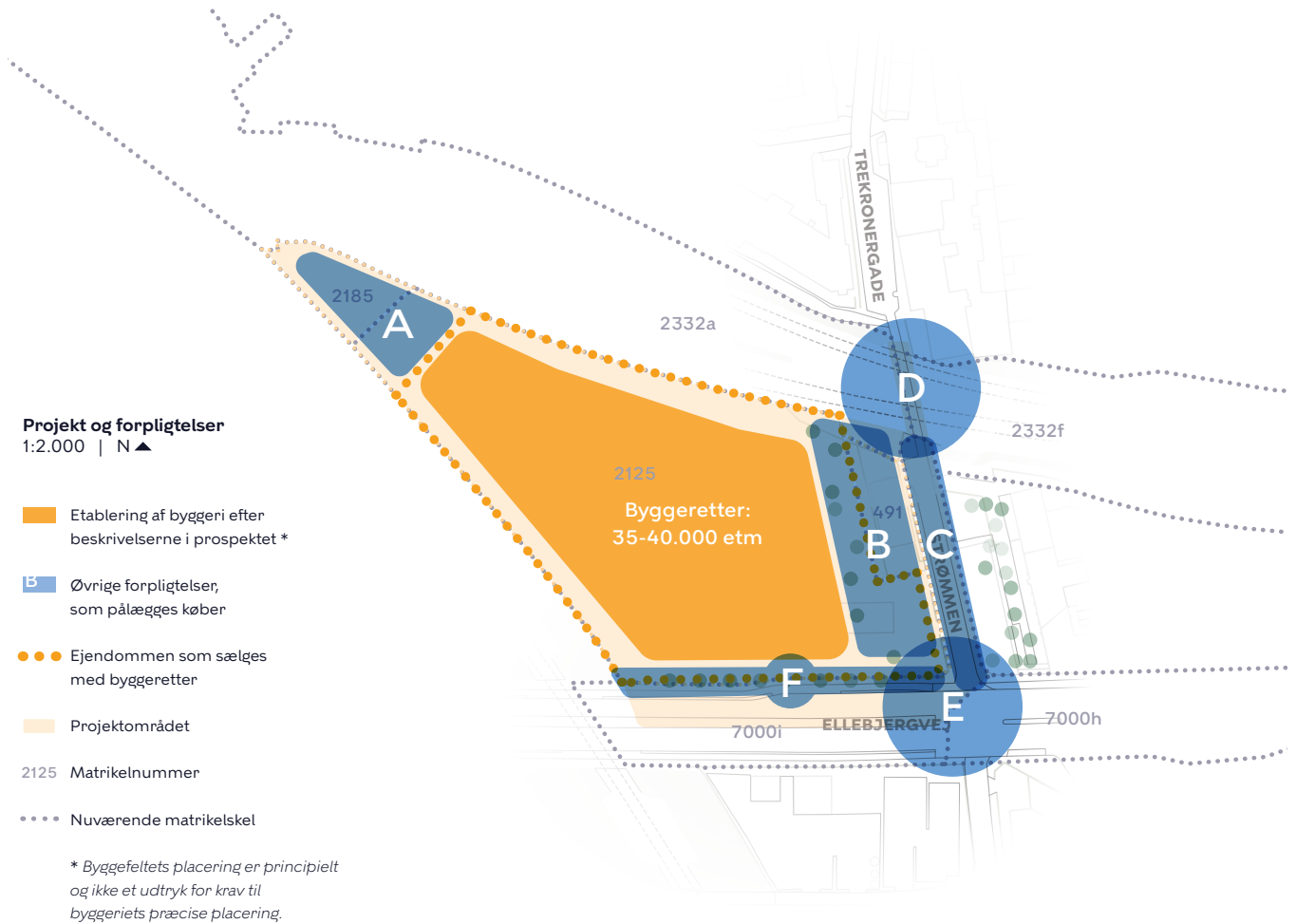
Køberen af Ejendommen skal projektere og anlægge forpladsen med udgangspunkt i dispositionsforslaget, inkl. alle elementer inden for forpladsens areal. Dette inkluderer, men er ikke begrænset til, belægninger, belysning, beplantning, bænke og cykelparkering.

Derudover er der en række bindinger i forbindelse med HOFORs installationer, der skal imødekommes på forpladsen af køber. Se nærmere i afsnit om HOFORs installationer side 35 samt beskrivelse af håndtering af HOFORs anlæg, se bilag 3.

Omkostninger for etablering af forplads inkl. håndtering af HOFORs anlæg påhviler køber af Ejendommen. Forpladsen ejes af Københavns Kommune, og Københavns Kommune vil efter etablering overtage forpladsen og enhver efterfølgende drift og vedligehold.

Udviklingen af Ejendommen handler blandt andet om at se arealet som en del af den omkringliggende by, herunder skabe sammenhæng til København Syd, som bliver et af de største mobilitetsknudepunkter i Danmark. Forplads E, der bliver én af fem forpladser og ankomster til København Syd, bliver for mange passagerer den naturlige ankomst til stationen.





Der er udarbejdet et dispositionsforslag til Forplads E, som tilbudsgiver skal indarbejde i sit projekt og anlægge. Tegningen her viser det dispositionsforslag, der er udarbejdet for anlægget. Se mere i bilag 2.



Trekronegade umiddelbart nord for tunnelen mod vejen Strømmen



Nordsiden af bebyggelsen nord for jernbanen set fra Trekronegade



Tunnellen mod vejen Strømmen set fra nord / Trekronegade



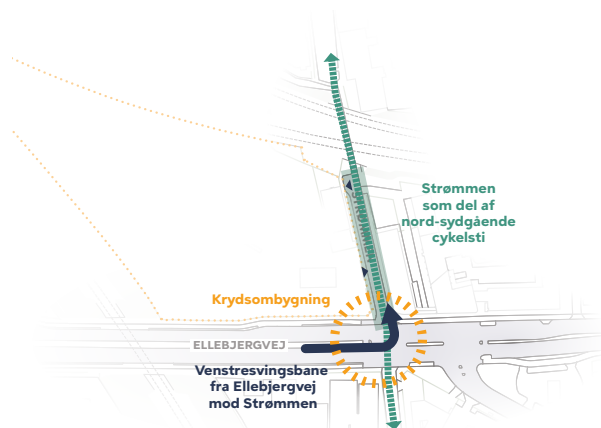
Stien mod København Syd nord for jernbanen



Trekronegade nord for tunnelen set mod vest

På billeder ses arealerne umiddelbart nord for banen ad den nord- og sydgående sti, tunnelen under banen ved vejen Strømmen samt stien nord for banen mod stationen København Syd.

Området rummer flere ejendomme med høj arkitektonisk kvalitet. Billederne viser et udpluk af dem.



Princip for opgradering af kryds mod Ellebjergvej

> **B: Byrum fra Ejendommen frem mod vejen Strømmen inkl. HOFORs ejendom: (Matr.nr. 491 og matr.nr 2125)**

Køber skal i forbindelse med design og anlæg af udearealer have særligt fokus på det byrum, der opstår mellem vejen Strømmen og den kommende bebyggelse på Ejendommen. Byrummet er præget af HOFORs ristebygværk, og projektet skal foreslå, hvordan ristebygværket kan bearbejdes på en måde, så det indgår som et positivt element i byrummet.

Ristebygværket har i dag udluftning over terræn, hvilket kan give lugtgener. Derfor skal Køber omlægge udluftningen til en underjordisk rørføring, der føres under byrummet og op i skorsten ved fremtidigt byggeri. Herudover er der en række tekniske installationer fra metroen. Byrummet skal samtidig tilgodese trafikafvikling til og fra Ejendommen. Tilbudsgiver har derfor en vigtig opgave i at foreslå en samlet, attraktiv løsning på de præmisser, der er til stede.

For nærmere beskrivelse af begrænsninger og muligheder i forhold til HOFORs anlæg se bilag 3 og i forhold til Metroselskabets anlæg se bilag 4. I trafiknotatet, bilag 10, er der givet forslag til et vejudlæg, der tilgodeser de forskellige adgangskrav og bindinger. Dette forslag til vejudlæg skal ses som vejledende, og tilbudsgiver bedes i sit projekt forholde sig til dette forslag og foreslå en løsning, der opfylder adgangskrav og sikrer optimale trafikforhold i området generelt.

> **C: Omlægning af vejen Strømmen: (Dele af matr.nr. 7000i)**

Køber skal forestå omlægning og forskønnelse af vejen Strømmen. Vejen Strømmen er en del af en grøn cykelrute i Københavns Kommune, og vejen skal udformes, så cyklister prioriteres. Vejen skal desuden udformes, så den tilgodeser de forskellige tekniske bindinger i forhold til adgang til HOFORs ristebygværk mv.

For nærmere beskrivelse af trafikløsning og skitseprojekt se trafiknotat bilag 10. Skitseprojektet for vejen Strømmen skal ses som vejledende, og det er tilbudsgivers ansvar at udarbejde forslag til en endelig løsning, der kan realiseres.

> **D: Forskønnelse af stitunnel: (Dele af matr.nr. 2332a og 2332f)**

Køber skal foreslå og bekoste en forskønnelse af tunnelen under banen, der forbinder vejen Strømmen med Trekronergade, se billeder side 30. Forskønnelsen har til formål at øge områdets attraktivitet og trygheden ved færdsel i og omkring tunnelen. Forskønnelsen skal desuden sikre sammenhængen med omlægningen af vejen Strømmen. Københavns Kommune varetager den efterfølgende drift af stitunnelen.

> **E: Krydsombygning Ellebjergvej/ vejen Strømmen: (Dele af matr.nr. 7000i, 7000h og 2125)**

Udviklingen af Ejendommen vil medføre et øget antal trafikanter, der skal til og fra området. Det eksisterende vejkryds ved Ellebjergvej/Strømmen/Spontinisvej er ikke dimensioneret til at kunne håndtere fremtidens trafik, hvorfor en opgradering er nødvendig. Det nye kryds skal anlægges som vist i trafiknotat bilag 10 (se også principdiagram ovenfor), hvor der etableres en venstresvingsbane fra Ellebjergvej ind på vejen Strømmen. Køberen af Ejendommen skal projektere den konkrete løsning og bekoste ombygningen af krydset.

> **F: Grønt areal langs Ellebjergvej: (Dele af matr.nr. 7000i og 2125)**

Køber skal etablere et grønt areal mellem Ejendommen og Ellebjergvej med vejtræer og eventuel anden beplantning. Det forventes i lokalplanen at blive fastlagt, at en del af dem skal være hjemmehørende arter. For nærmere beskrivelse og skitseprojekt se trafiknotat bilag 10.

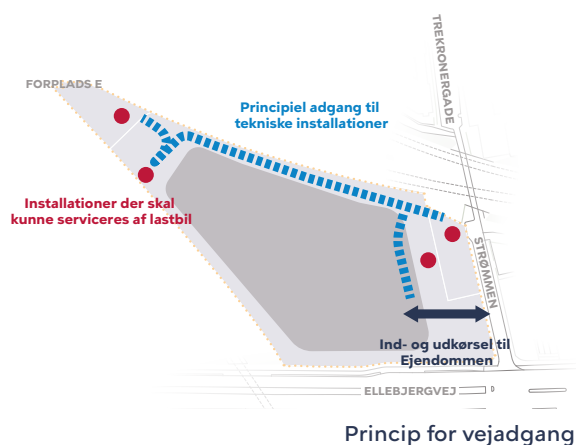
UDBUDSVILKÅR

Tekniske vilkår

Ud over de planlægnings- og anlægsmæssige vilkår gælder en række tekniske vilkår for byggeriet på Ejendommen. Disse beskrives overordnet i de følgende afsnit med løbende referencer til udbudsprogrammets bilag, som folder temaerne mere fyldestgørende ud. Se bilagsoversigt side 47.

I de tekniske vilkår fremgår en række overordnede og sammenfattende oplysninger omkring projektområdet, som er udarbejdet ud fra Københavns Kommunes kendskab hertil. Københavns Kommune kan imidlertid ikke påtage sig ansvaret for, at alle oplysninger er korrekte, hvorfor tilbudsgiver opfordres til selv at verificere oplysningerne.

CAD-filer og øvrige tegninger/oplysninger om fx metroens linjeføring og yderligere tekniske forhold er vedlagt udbudsprogrammet som vejledende, og kan ikke benyttes til købers projektering af færdigt projekt. Københavns Kommune og COWI tager ikke ansvaret for købers videre brug af disse tegninger/oplysninger.



VEJAREALER

Vejadgange og færdselsarealer

Vejadgangen til Ejendommen skal ske fra vejen Strømmen (se principdiagram nedenfor samt digitalt tegningsgrundlag i bilag 12). Vejen Strømmen er en del af en grøn cykelrute i Københavns Kommune, og vejen skal have et grønt præg. Se mere under afsnittet Anlægsvilkår fra side 28.

Der skal være køreadgang for servicekøretøjer og brandredning, der skal betjene både forpladsen, bebyggelsen og de tekniske anlæg i området (Metro og HOFORs anlæg). Der skal sikres alternativ rute for brandredning i tilfælde af arbejder på Gåsebækrenden. Endvidere skal der være køreadgang til udadvendte funktioner på stationspladsen, så der er mulighed for afhentning af affald og varelevering samt plads til at vende.

Ved plejehjemmet skal der være afsætningsplads til varelevering.

Lastbiler må ikke bakke ind over færdselsarealer for gående og cykler. Af- og påsætningspladser skal indtænkes i projektet enten på vejen Strømmen eller ved plejehjemmets parkering. Der kan arbejdes med parkering i plint i den nordlige del af Ejendommen og/eller i kælder i den sydlige del af Ejendommen (se heatmap side 37 eller bilag 4). Parkering kan være i et fællesanlæg for hele området.

Ved plejehjemmets hovedindgang skal der være mulighed for kørsel med sygetransport og taxaer samt handicapafsætningspladser. Adgang til forpladsen er forbeholdt cykler og gående. Der skal være adgang for lejlighedsvis arbejdskørsel.

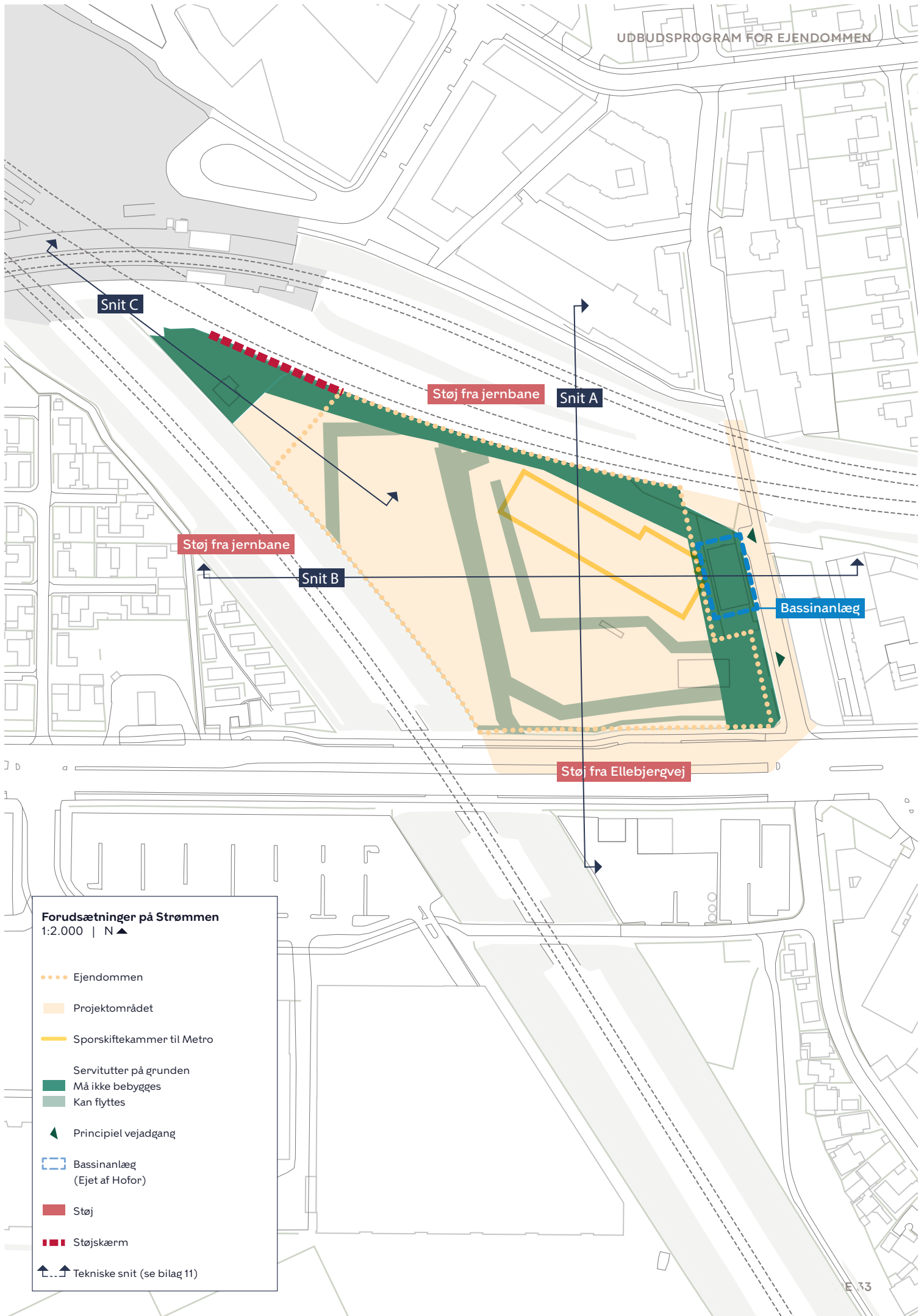
Se i øvrigt afsnittene Gåsebækrenden og Sporskiftekanaler fra side 35.

STØJ OG VIBRATIONER.

Støj

Projektområdet er præget af støj fra veje og jernbaner. Udendørs opholdsarealer skal sikres mod støj, således grænseværdierne kan overholdes.

Det skal desuden fremgå, hvordan støj kan håndteres via bebyggelsens indretning, herunder at boligernes sove-



Forudsætninger på Strømmen

1:2.000 | N ▲

- ● ● Ejendommen
- Projektområdet
- Sporskifte-kammer til Metro
- Servitutter på grunden
■ Må ikke bebygges
■ Kan flyttes
- ▲ Principiel vejadgang
- Bassinanlæg
(Ejet af Høfor)
- Støj
- Støjskærm
- ▲ ▲ Tekniske snit (se bilag 11)

rum er placeret væk fra den støjramte facade. Ensidigt orienterede boliger med støjramte facader accepteres således som udgangspunkt ikke.

For at imødekomme en reduktion af støj på forpladsens arealer, skal der etableres en støjskærm langs forpladsens afgrænsning mod nord.

Se desuden bilag 7 for udbredelsen af støj.

Vibrationer

Jf. Miljøstyrelsens vejledning 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' og præciseret i Orientering nr. 54 fra Miljøstyrelsens Reference Laboratorium 'Kildestyrker til Nord2000 for tog på vel vedligeholdte spor', februar 2023, skal grænseværdien for vibrationer være overholdt ved planlægning af nye boliger langs eksisterende jernbanestrækninger.

Der gælder en mindsteafstand for arealanvendelsen på 50 m fra fjernbanen og 25 m fra øvrige strækninger, fx lokal- og S-baner. Afstanden måles til nærmeste spor-midte.

Mindsteafstanden kan fraviges, hvis det ved målinger eller beregninger kan eftervises, at grænseværdien for vibrationer $L_{wv} = 75 \text{ dB(KB)}$ kan overholdes.

Se mere i bilag 7.

Principper for byggeri ved jernbane

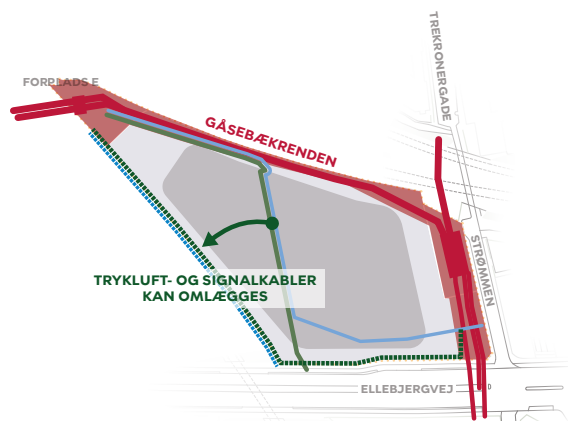
Når der skal etableres bebyggelse og andre konstruktioner tæt på jernbaner, er der en række krav, der skal overholdes. Disse krav fastsættes i et samarbejde med en tredjepartsprojektleder fra hhv. Banedanmark, Sund & Bælt og Metroselskabet. Køberen af Ejendommen, tredjepartsprojektleder og baneejer udvikler sammen en CSM-procedure (Common Safety Method), der har til formål at afdække de gældende krav for projektet. Se bilag 5.

Køber skal løbende medinddrage DSB, Banedanmark og Øresund A/S i projektering og udførelse af købers projekt, således, at projektet ikke hindrer en velfungerende togdrift under udførelsen og/eller at Køber sikrer sig efterprøvning af oplysningerne omkring eksisterende forhold angivet i Udbudsprogrammet.

JORDBUNDSFORHOLD

Jordmiljø

Ejendommen har igennem tiden været anvendt til en række forskellige aktiviteter, herunder renseanlæg, og dele af Ejendommen har været kraftigt forurenet. I forbindelse med Metroselskabets arbejder er der foretaget en delvis oprensning af Ejendommen. Der er derfor i marts 2024 foretaget boreprøver og poreluftsmålinger for at fastslå omfanget af eventuel tilbageværende forurening. Der er påvist jordforurening i overfladejorden,



Placering af ledninger mv.
inkl. potentiale for omlægning

som udgør en kontaktrisiko ved den fremtidige arealanvendelse som bolig og ved jordarbejder på Ejendommen. Der er også fundet forurening, der overskrider kriterierne for dampning – dette vurderes dog ikke at udgøre en risiko for det fremtidige byggeri. Dette er afrapporteret i bilag 8.

Geoteknik

Ovennævnte boreprøver er tillige gennemført for at afdække Ejendommens funderingsmuligheder. Ud fra den geotekniske undersøgelse kan det konstateres, at jordbundsforholdene tillader, at et kommende byggeri funderes direkte på overside af bæredygtigt lag (OSBL), som er truffet 1,9 til 5,7 m under eksisterende terræn. Dette er tilsvarende afrapporteret i bilag 8.

LEDNINGER OG FORSYNING

Eksisterende ledninger

Området er i dag præget af ledninger, der forløber langs kanten og ind over midten af Ejendommen. Størstedelen af ledningerne har tilknytning til spildevandsledningen Gåsebækrenden. Det nuværende tracé af ledninger ind over midten af Ejendommen sætter en begrænsning for den fremtidige udvikling. Se kort side 33 og bilag 6 samt diagram øverst på denne side.

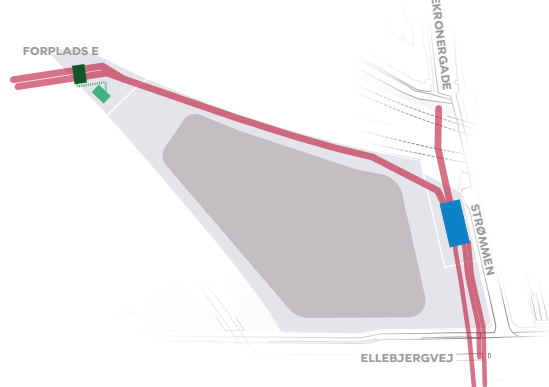
Omlægning af ledninger

Samtlige trykluft- og signalkabler, der for nuværende forløber over midten af Ejendommen, kan hvis ønsket omlægges i en ny ledningsgrav. Denne vil eksempelvis kunne løbe fra vejen Strømmen langs Ellebjergvej og videre langs den nordlige side af Øresundsspolet frem til kompressorbygningen i områdets nordligste del som vist på bilag 3. En sådan ledningsomlægning vil overvejende fjerne underjordiske restriktioner midt på Ejendommen, dog vil der stadig være gældende restriktioner i relation til sporskiftekommeret for metro.

Køberen af Ejendommen har ansvaret for identifikation og håndtering af eksisterende ledninger i overensstemmelse med ledningsejerens gældende betingelser. Køberen af Ejendommen skal betale for eventuelle omlægninger.

Køberen af Ejendommen skal basere sit projekt på egne indhentede LER-oplysninger, inden gravearbejde finder sted.

Gåsebækrendens forløb
 Ristebygværk
 Svanehalse
 Kompressorbygning
 (stibling markerer kobling til svanehalse)
Kompressorbygningen forventes at være under terræn i fremtiden



Anlæg på terræn i relation til Gåsebækrenden

FREMTIDIG FORSYNING

Spildevand

Håndtering af spildevand skal ske i henhold til Københavns Kommunes 'Spildevandsplan 2018':

[Spildevandsplan 2018 \(kk.dk\)](#)

Tilslutningspunkt fastsættes i samråd med HOFOR.

Regnvandshåndtering

Ejendommen indgår i Københavns Kommunes Spildevandsplan. Ejendommen skal forberedes til separatkloakering.

Ejendommen indgår i kloakopland 321, hvor der er fastsat en befæstelsesgrad på 0,74. Hvis udearealer planlægges så den samlede befæstelsesgrad overstiger 0,74, skal regnvand, svarende til den ekstra befæstelsesgrad, forsinkes. Skybrudsregn kan ledes væk fra Ejendommen uden større forsinkelse – dog med fokus på ikke at forringe situationen for naboejendommene.

Se i øvrigt bilag 13.

Brugsvand

Der skal ske tilslutning til vandforsyning via HOFOR.

Køberen af Ejendommen skal anlægge og betale for forsyningsanlæg fra tilslutningspunktet. Køberen af Ejendommen skal afklare tilslutningspunktets placering med HOFOR.

Tilslutningsbidragets størrelse oplyses af HOFOR og bekostes af køberen af Ejendommen.

Fjernvarme

Der skal ske tilslutning til fjernvarme via HOFOR.

Køberen af Ejendommen projekterer og udfører evt. distributionsnet og stikledninger på Ejendommen inkl. tilslutning til HOFORs hoveddistributions- eller transmissionsnet. Køberen af Ejendommen skal afklare tilslutningspunktets placering med HOFOR.

Tilslutningsbidragets størrelse skal oplyses af HOFOR og bekostes af køberen af Ejendommen.

Betingelser for tilslutning fås ved henvendelse til HOFOR.

HOFOR INSTALLATIONER

Frem mod udvikling af projektområdet, er der indlagt en række processpor, mellem Udvikler, Københavns Kommune og HOFOR, der skal sikre at gældende miljøkrav overholdes ved byudvikling. Forud for udbuddet har der været tæt og konstruktiv dialog mellem Københavns Kommune og HOFOR for at finde et muligt løsningsrum. Dette løsningsrum er beskrevet nedenfor og skal yderligere præciseres i samarbejde med HOFOR i forbindelse med lokalplanlægning. Dette er nærmere uddybet i bilag 3.

GÅSEBÆKRENDEN

Gåsebækrenden er en stor rektangulær spildevandsledning, som transporterer opblandet spildevand og regnvand. Der transporteres konstant vand i røret, og det skylles igennem/renses med trykluft fire gange i døgnet.

Strømretning er fra Valby mod nordvest til bebyggelsesområdet på Ejendommen og videre mod syd til Renseanlæg Damhusåen/Kalveboderne.

Gåsebækrenden ejes og drives af HOFOR.

Se teknisk notat om HOFORs installationer, bilag 3.

Kompressorbygning

Kompressorbygningen forsyner dele af Gåsebækrenden med trykluft og sikrer, at der er konstant flow i røret. Bygningen er for nuværende placeret på terræn, men i udviklingen af projektområdet skal køber etablere en ny underjordisk kompressorbygning. Den fremtidige underjordiske kompressorinstallation skal kunne håndtere det, der håndteres i dag.

Svanehalse

I tilknytning til Gåsebækrendens tilbageførelse til terræn fra dykket ved banegraven i Øresundsbanen, er der installeret fire svanehalse, der har til funktion at føre overskudsluft ud af ledningen. Den overskydende luft fra Gåsebækrenden føres for nuværende ud på terræn, hvilket medfører hyppige lugtgener. For at minimere fremtidige lugtgener ved forpladsen og ved fremtidig bebyggelse skal der foretages en række ændringer i svanehalsenes udformning. Lugtgener skal reduceres ved at fjerne svanehalsene og samtidig etablere nye aftræksrør, som føres til en skorsten i tilknytning til fremtidig bebyggelse.

Det er købers ansvar at fastslå den nødvendige højde over tag, hvortil skorsten skal føres for at undgå lugtgener i boliger. Det påligger køber at indhente de nødvendige miljøtilladelser i dialog med HOFOR og Københavns Kommune, samt efterfølgende at bekoste opførelsen af skorstenen. HOFOR forestår den efterfølgende drift og vedligehold.

Ristebygværk

Ristebygværket er en del af Gåsebækrenden, og det er samtidig et samlebygværk for et tilløb fra nord.

Ristebygværket er forsynet med adgangsllemme, så risteværket kan renses. Der er udluftningshætter placeret på dækkets overside, hvilket genererer lugtgener.

Der skal ikke foretages ændringer i ristebygværkets konstruktion, men for at minimere fremtidige lugtgener skal køberen af ejendommen sikre en ventilationsløsning, hvor der opføres en skorsten ved fremtidig bebyggelse. Det er købers ansvar at fastslå den nødvendige højde over tag, hvortil skorsten skal føres for at undgå lugtgener i boliger. Det påligger køber at indhente de nødvendige miljøtilladelser i dialog med HOFOR og Københavns Kommune, samt efterfølgende at bekoste opførelsen af skorstenen. HOFOR forestår den efterfølgende drift og vedligehold.

Dækket på bygværket er placeret ca. 1,3 m over terræn, og der er mulighed for at gøre brug af dette i udformningen af et sammenhængende byrum.

Adgangsforhold

Det skal altid være muligt for HOFORs driftspersonale og -køretøjer at tilgå og servicere HOFORs installationer.

Der skal derfor etableres en fælles adgangsvej langs skel til nordlig jernbane oven på Gåsebækrenden fra vejen Strømmen og frem til kompressorbygningen, så både ristebygværket og kompressorbygningen kan tilgås. Ind- og udkørsel skal placeres syd for HOFORs ristebygværk.

SPORSKIFTEKAMMER

I forbindelse med etablering af de to spor på Sydhavns-metroen er der bygget et underjordisk metrokammer med fire sporskifter. Der er etableret en trappeopgang og lemme, som kan åbnes for vertikal transport i den sydøstlige ende af sporskifte-kammeret.

Se teknisk notat om Metroselskabets installationer, bilag 4.

Heatmap

Tilladte fundamentstyper og belastninger ved og over Metroselskabets installationer ved stationen København Syd er vist i et heatmap-kort. I Metroselskabets installationer er der to tunnelrør og et sporskifte-kammer, som har adgang til overfladen med en flugttrappe, riste og lemme. Se tegning øverst side 37 og bilag 4.

Adgangsforhold

Der skal være vejadgang til trappe og lemme via vejadgang som vist på diagrammet nederst side 37. Det skal altid være muligt for Metroselskabets driftspersonale og -køretøjer at tilgå og servicere Metroselskabets installationer.

ØVRIGE FORHOLD

Arkæologi

Der henvises til regler i Museumsloven ved bevaringsværdige fund ved byggearbejder. Køberen af Ejendommen skal inden byggearbejder igangsættes sikre en udtalelse fra Københavns Museum.

Byggemodningsarbejder

Det pålægges køberen af Ejendommen at stå for alle byggemodnings- og anlægsarbejder samt omkostninger hertil i forbindelse med klargøring af byggefeltet.

Køberen af Ejendommen afholder samtlige omkostninger forbundet hermed.

Hensyn til naboer

Det er købers ansvar, at omkringliggende veje, ledninger og naboarealer mv. ikke lider skade, fx forårsaget af sætninger eller terræændringer, jf. Byggelovens § 12 stk. 1.

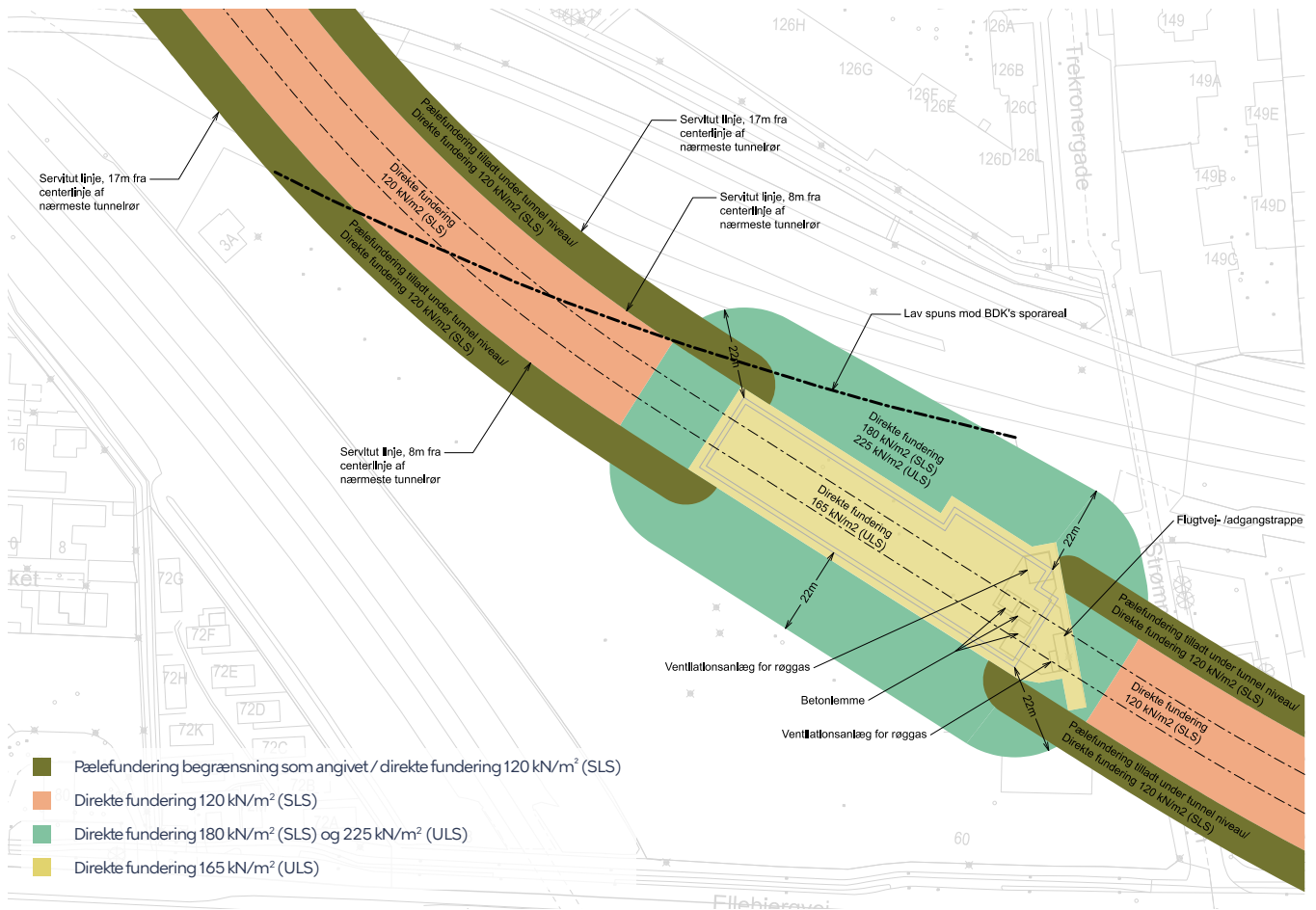
Skader på veje, ledninger og naboarealer mv. forårsaget af købers aktiviteter skal omgående udbedres for købers regning.

Byggeplads

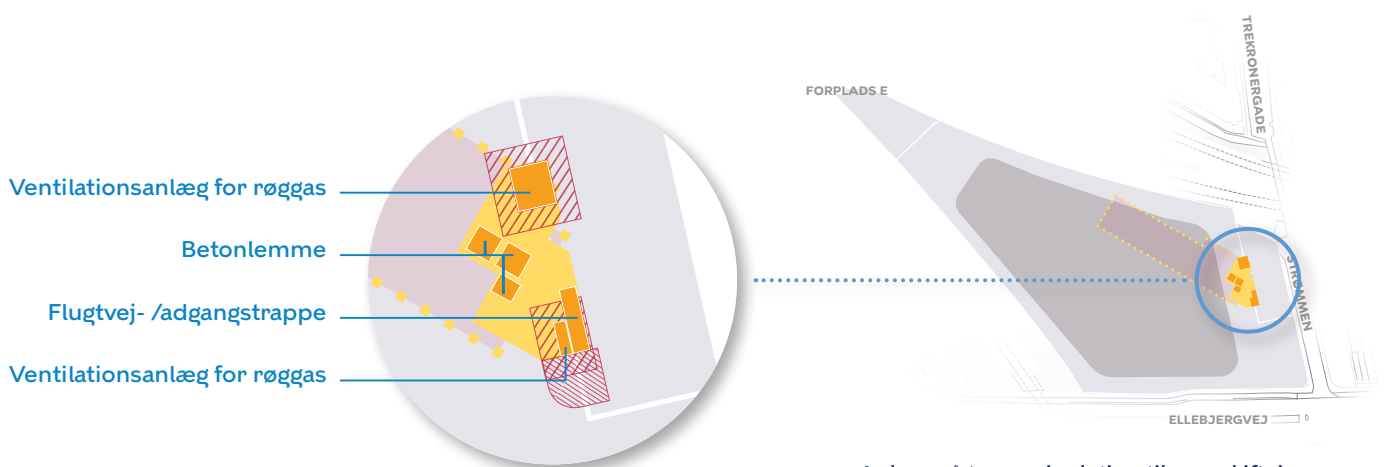
Byggepladsareal skal holdes inden for Ejendommen samt areal for forplads, og køberen af Ejendommen kan ikke forvente at kunne disponere over offentlig vej.

Adgangsvejene må ikke anvendes til parkering eller til oplag af materialer i byggeperioden.

Udførelsen af det kommende byggeri skal til enhver tid overholde Københavns Kommunes krav til støj, støv og vibrationer ved byggeri. Der gøres opmærksom på, at Københavns Kommune kan kræve, at der anvendes mindst muligt generende metoder ved fundering.



Heatmap (tegningen er vejledende) med tilladte fundamentstyper og belastninger ved og over Metroselskabets installationer ved København Syd. I Metroselskabets installationer er de to tunnelrør og et sporskifte-kammer, som har adgang til overfladen med en flugttrappe, riste og lemme. Se mere i bilag 4.



Anlæg på terræn i relation til sporskifte-kammer

- Adgangsforhold til sporskifte-kammeret på terræn
- Sporskifte-kammer til Metro
- 3 m sikkerhedsafstand ved ventilationsåbning
- Negativzone ved flugtvej- / adgangstrappe

UDBUDSVILKÅR

Ejendomsjuridiske vilkår

BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Arealer

Ejendommen har et tinglyst grundareal på 19.751 m², heraf 0 m² vej. Ejendommen er under udstykning og grundarealet for Ejendommen forventes at blive på 18.483 m². Kortbilag over Ejendommen vedlægges som bilag 1.

Bebyggelse

Ejendommen er bebygget. BBR-meddelelsen vedlægges som bilag 20.

Lejeforhold

Ejendommen overdrages fri for lejemål og andre brugsrettigheder ud over, hvad der fremgår af tingbogen.

Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapport med bilag for Ejendommen vedlægges som bilag 18.

Forsikring

Københavns Kommune er selvforsikret frem til overtagesdagen. Køber foranlediger selv at indhente tilbud på og tegne relevante forsikringer vedrørende Ejendommen.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ekspropriation

Ejendommen er for nuværende midlertidigt eksproprieret af Metroselskabet I/S, forventeligt frem til 1. juli 2026.

SERVITUTTER

Ejendommen overtages af køber fri for pantehæftelser til tredjemand, men med de rettigheder, byrder og forpligtelser, som fremgår af tingbogen.

Eksisterende servitutter

Af tingbogsattesten, bilag 17, fremgår følgende servitutter lyst på Ejendommen:

- 01 Dok. lyst den 28. september 2017 om ekspropriation i anledning af anlæg af Metro til Sydhavnen.
- 02 Dok. lyst den 15. december 2022 om Gåsebæk skakt og boret tunnel.
- 03 Dok. lyst den 5. juli 2023 om Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne.
- 04 Dok. lyst den 10. november 1947 om luftfartshindringer mv.
- 05 Dok. lyst den 7. november 1980 om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 06 Dok. lyst den 3. januar 1983 om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 07 Dok. lyst den 14. februar 1985 om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 08 Dok. lyst den 23. januar 1995 om fjernvarme mv.
- 09 Dok. lyst den 6. juli 1995 om ekspropriationsfortegnelse.
- 10 Dok. lyst den 21. januar 2005 om fast forbindelse over Øresund f.s.v. angår landanlæg. Vedr. færdselsret og ledninger.
- 11 Dok. lyst den 25. november 2010 om transformerstation og kabler.
- 12 Dok. lyst den 28. maj 2015 om spildevandsanlæg.

Der er udarbejdet en servitutredegørelse for Ejendommen, matr.nr. 2185 og matr.nr. 491 Valby, København, der vedlægges som bilag 9.

Tinglysning af nye servitutter

Med prioritet forud for al pantegæld vil Ejendommen ved salget blive pålagt følgende servitutter:

Servitut om betaling af tillægskøbesum.

Servitut om betaling af gevinstandel.

Servitut om byggepligt.

Servitut om betaling af tillægskøbesum

”Med virkning for den nuværende og kommende ejere af ejendommen eller udstykninger heraf tinglyses herved:

1. Hvis der på ejendommen matr.nr. 2125 Valby, København med adressen Strømmen 3A, 2450 København SV eller udstykninger heraf (Ejendommen), opføres bebyggelse med et bruttoetageareal efter byggelovgivningen, der overstiger [X] m² [opgøres endeligt inden tinglysning, som sker efter endelig vedtaget lokalplan], skal den til enhver tid værende ejer af Ejendommen betale tillægskøbesum til Københavns Kommune.
2. Der skal betales tillægskøbesum til Københavns Kommune, hvis den enhver tid værende ejer af Ejendommen erhverver en eller flere tilgrænsende ejendomme og opnår tilladelse til yderligere bebyggelse af disse ejendomme eller indretning af større bruttoetageareal herpå, end der var mulighed for i henhold til den til enhver tid gældende plan- og byggelovgivning uden inddragelse af Ejendommen.
3. Der skal også betales tillægskøbesum til Københavns Kommune, hvis ejer af en anden ejendom måtte erhverve arealer fra Ejendommen og opnår tilladelse til yderligere bebyggelse af den anden ejendom eller indretning af større bruttoetageareal herpå, end der var mulighed for i henhold til den til enhver tid gældende plan- og byggelovgivning uden inddragelse af arealerne fra Ejendommen.
4. Tilsvarende gælder det, at hvis Ejendommen skifter anvendelse i forhold til den ved salget forudsatte anvendelse til, [X] m² almene (helårs)boliger, [X] m² erhverv, [X] m² boliger og [X] m² lejligheder [opgøres endeligt inden tinglysning, som sker efter endelig vedtaget lokalplan], skal den til enhver tid værende ejer af Ejendommen betale tillægskøbesum til Københavns Kommune.
5. En tillægskøbesum, der er vederlag for den ændrede anvendelse eller forøgede udnyttelse af Ejendommen,

jf. stk. 1 og 4 ovenfor, eller for tillægsbyggerier på andre ejendomme, jf. stk. 2 og 3, forfalder til betaling samtidig med, at der udstedes ibrugtagningstilladelse for den ændrede anvendelse eller forøgede udnyttelse. Ved ændret anvendelse beregnes tillægskøbesummen som forskellen mellem værdien af en byggeret til den nye anvendelse og værdien af en byggeret til den eksisterende anvendelse. Ved forøget udnyttelse beregnes tillægskøbesummen som værdien af en byggeret til den pågældende bebyggelse. Tillægskøbesummen beregnes altid efter prisniveauet og anvendelse på tidspunktet, hvor Københavns Kommune har krav på betaling af tillægskøbesum.

6. Udover i de ovenfor nævnte tilfælde, skal der betales tillægskøbesum til Københavns Kommune, hvis ejeren af ejendommen får mulighed for at opføre bebyggelse på Ejendommen med et bruttoetageareal, der overstiger bruttoetagearealet nævnt i stk. 1 ovenfor, og overdrager sådanne byggeretter fra Ejendommen til en anden ejendom.

7. En tillægskøbesum, der er vederlag for byggeretter som overføres fra Ejendommen til en anden ejendom, jf. stk. 6 ovenfor, forfalder til betaling i forbindelse med den endelige aftale om overførelsen af byggeretterne mellem ejeren af Ejendommen og ejeren af den anden ejendom, og beregnes som værdien af en byggeret til den bedst mulige økonomiske anvendelse på Ejendommen. Tillægskøbesummen beregnes altid efter prisniveauet og anvendelsen på tidspunktet, hvor Københavns Kommune har krav på betaling af tillægskøbesum.

8. Den til enhver tid værende ejer af Ejendommen har pligt til at give Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune skriftlig meddelelse om forhold, der kan udløse krav om tillægskøbesum efter denne servitut, dvs. en forøget udnyttelse eller ændret anvendelse af Ejendommen, samt om overdragelse af byggeretter fra Ejendommen til en anden ejendom. Meddelelsen skal tydeligt angive, at der er tale om en meddelelse om en servitut om tillægskøbesum, og skal henvise til servutten dato- og løbenummer i tingbogen.

Denne servitut tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld. Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget.”

Servitut om betaling af gevinstandel

"Såfremt ejendommen matr.nr. 2125 Valby, København med adressen Strømmen 3A, 2450 København SV (Ejendommen) og/eller den hertil knyttede byggeret helt eller delvist videresælges, forinden Ejendommen er bebygget endeligt og servitutmæssigt, eller byggeretten er udnyttet, er Sælgeren forpligtet til at fastsætte videresalgsprisen under hensyn til den siden erhvervelsen af Ejendommen stedfundne grundprisudvikling samt forpligtet til at betale kommunen 95 % af differencen mellem den sidst opnåede købesum og den købesum, der er betalt til kommunen for Ejendommen med tillæg af bevislige udgifter til hegn, beplantning o.l. Købesummen ved videresalg må kun fastsættes til en pengesum. Til sikring af disse bestemmelser fastsættes, at fremtidige skøder på Ejendommen eller parceller heraf, lejekontrakter vedrørende Ejendommen eller deklarationer om overførsel/disponering af byggeret til/på anden ejendom ikke kan tinglyses uden samtykke fra Københavns Kommune.

Nærværende bestemmelse bliver at tinglyse som servitutstiftende forud for al pantegæld. Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget."

Servitut om byggepligt

"I anledning af overdragelse af ejendommen matr.nr. 2125 Valby, København med adressen Strømmen 3A, 2450 København SV (Ejendommen) lader Københavns Kommune følgende bestemmelser tinglyse på Ejendommen:

Køberen skal indgive ansøgning om byggetilladelse, senest 3 år efter overtagelsesdagen og berigtige eventuelle mangler ved ansøgningen uden ugrundet ophold. Inden 12 måneder fra udstedelse af byggetilladelsen skal bebyggelsen påbegyndes, herunder skal støbeprocess være igangsat, og derefter fremmes uden unødigt ophold.

Såfremt Køberen ikke måtte overholde sine forpligtelser, er Sælger berettiget til at udstede et påkrav om opfyldelse af forpligtelserne indenfor en periode på 3 måneder fra påkravets afgivelse. Måtte Køberen ikke have opfyldt sine forpligtelser ved udløbet af denne frist, er Sælger berettiget til at kræve Ejendommen tilbageskødet til den erlagte købesum uden renter og uden tillæg af eventuelle anlæg/bygningers værdi, medmindre Køber kan godtgøre at have krav på fristforlængelse svarende til den/de forsinkelse/forsinkelser, som kan tilskrives force

majeure. Ved tilbagekøbet kan Sælger bestemme, om Ejendommen overtages med eventuelle bygninger/anlæg eller om disse skal fjernes for Købers regning.

Nærværende bestemmelse tinglyses servitutstiftende forud for al pantegæld, men vil på begæring blive kvitteret til aflysning, når endelig og servitutmæssig bebyggelse har fundet sted, og der er udstedt ibrugtagningstilladelse.

Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, er påtaleberettiget."

SKATTER OG AFGIFTER

Offentlig ejendomsvurdering

Den nye ejendomsvurdering for Ejendommen foreligger endnu ikke og Københavns Kommune er på tidspunktet for udbuddet hverken vidende om eller ansvarlig for den offentlige ejendomsvurdering og beskatningsgrundlaget for Ejendommen.

Ejendomsskat

Skatter og afgifter udgør for 2023 i alt kr. 859,90 eksklusiv eventuelle renter og gebyrer. Kopi af ejendomsskattebilletten for 2023 vedlægges som bilag 19.

Køber gøres udtrykkelig opmærksom på, at ejendomsskatten for Ejendommen kan afvige betydeligt og i øvrigt fremstå for lav, da ovenstående gør sig gældende, fordi Ejendommen har været fritaget fra grundskyld på grund af kommunalt ejerskab, hvilket ikke vil være tilfældet efter købers overtagelse af Ejendommen. Køber opfordres til at kontakte SKAT med henblik på at afklare, hvordan Ejendommen ved købers erhvervelse vil blive vurderet af SKAT i skatte- og afgiftsmæssig henseende. Køber må påregne at skulle erlægge grundskyld mv. på sædvanlige vilkår.

Momspligt på salget

Salget af Ejendommen er ikke momspligtigt.

KØBSAFTALE, HERUNDER KØBESUM, OVERTAGELSE, REFUSION OG BERIGTIGELSE

Købsaftale

Nærværende udbudsprogram indgår i sin helhed som vilkår til den i bilag 16 vedlagte købsaftale vedrørende Ejendommen. Køber udfylder oplysninger om køber, prisen og underskriver købsaftalen, der vedlægges udbudsprogrammet, præsentationsmappen og tilbudsblanketten som bilag.

Købesum

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen mod Københavns Kommunes indeståelse for, at skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger. Ved betaling efter dette tidspunkt, fx mod ubetinget bankgaranti, tillægges der renter i henhold til renteloven.

Købesummen pristalsreguleres frem til betaling. Til beregningen anvendes nettoprisindeks fra datoen, hvor Borgerrepræsentationen har godkendt salget til senest offentliggjorte indekstal på betalingstidspunktet. Pristalsreguleringen kan ikke ske i nedadgående retning.

Overtagelse og refusion

Overtagelsesdagen fastsættes til den første i måneden efter Borgerrepræsentationens tiltrædelse af salget, dog tidligst den første i måneden efter en endelig vedtaget lokalplan foreligger til det for projektorrådets konkrete projekt.

Ejendommen ligger fra overtagelsesdagen for købers regning og risiko i enhver henseende. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger køber refusionsopgørelse vedr. Ejendommens indtægter og udgifter, hvis saldo betales kontant senest en måned efter refusionsopgørelsens fremsendelse til Københavns Kommune. Ved betaling efter dette tidspunkt tillægges renter efter renteloven fra overtagelsesdagen.

Berigtigelse og omkostninger

Køber sørger for berigtigelse af handlen og betaler alle omkostninger forbundet hermed, herunder udgifter til advokat, registreringsafgifter ved tinglysning, garantistillelse mv. Køber forpligter sig til at lade sig repræsentere af advokat.

Anmeldelse af skøde og servitutter til tinglysning skal foreligge til Københavns Kommunes godkendelse senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Overholdes fristen

ikke, er Københavns Kommunes berettiget til at lade berigtigelsen forestå af en af Københavns Kommunes udpeget advokat for købers regning og medtage omkostninger herved i refusionsopgørelsen.

ANSVARSRASKRIVELSE

Ejendommen sælges uden ansvar for Københavns Kommune

Ejendommen sælges således, som den er og forefindes og som beset af køber. Ejendommen sælges uden ansvar for opfyldelse af myndighedskrav såvel i relation til den nuværende som fremtidige anvendelse. Køber indhenter alle nødvendige tilladelser til den påtænkte anvendelse af Ejendommen.

Bortset fra vanhjemmel påtager Københavns Kommune sig intet ansvar for Ejendommen, herunder men ikke begrænset til bundforholdene, miljøforhold og Ejendommens beskaffenhed i øvrigt. Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Københavns Kommune som følge af konstatering af mangler af en hvilken som helst art ved nogen del af Ejendommen, det være sig i form af ophævelse af handelen, krav om forholdsmæssigt afslag eller krav om erstatning eller andet.

Ansvarsfraskrivelsen omfatter både allerede kendte forhold og senere konstaterede forhold ved Ejendommen samt faktiske såvel som retlige mangler, fx en begrænsning i Ejendommens anvendelsesmuligheder. Køber kan således ikke gøre krav mod Københavns Kommune om afslag i købesummen eller anden compensation eksempelvis som følge af forskelle i OIS- og BBR-oplysninger og de faktiske forhold, ledningsoplysninger, mv.

Som følge af Københavns Kommune fuldstændige ansvarsfraskrivelse opfordres køber til inden afgivelse af et købstilbud at gennemgå Ejendommen med en bygnings sagkyndig og en juridisk rådgiver, med henblik på konstatering af eventuelle fejl og mangler.

Tilbudsafgivelse

Tilbud kan alene afgives digitalt via mappen *Mit tilbud* i [Dalux](#). Ved afgivelse af tilbud skal følgende uploades i deres helhed:

- > Underskrevet købsaftale (bilag 16)
- > Tilbudsblanketten (bilag 15)
- > Udbudsprogrammet
- > Præsentationsmappen

TILBUD SKAL SENEST VÆRE KØBENHAVNS KOMMUNE I HÆNDE DEN 12. MAJ 2025 KL. 12.00.

Ejendommen udbydes til salg i henhold til bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Tilbudsgiver skal stå ved sit bud i 3 måneder fra Københavns Kommunes modtagelse af købstilbuddet.

Tilbudsgiver skal dokumentere en tilstrækkelig finansiel styrke til at kunne betale Københavns Kommune købesummen og finansiere det planlagte projekt på Ejendommen. Det forventede økonomiske grundlag skal dokumenteres eller sandsynliggøres gennem fremlægelse af budgetter samt oplysninger om, hvordan de økonomiske ressourcer til finansiering og realisering af tilbudsgiverens projekt vil blive tilvejebragt. Dokumentation bør også være vedlagt eksempelvis seneste regnskab eller økonomiske nøgletal for tilbudsgiver. Københavns Kommune er berettiget til at kræve depotering, moderskabsindeståelse (som selvskyldnerkautionist) eller bankgaranti (anfordringsgaranti) fra et anerkendt pengeinstitut eller forsikringselskab for den tilbudte købesum med tillæg af 2% til dækning af evt. forretning af købesummen, udgifter til handlens berigtigelse og refusionssaldo i Københavns Kommunes favør, som betingelse for at tage tilbuddet i betragtning.

Københavns Kommune er berettiget til frit at vælge mellem alle indkomne købstilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Salget er betinget af Københavns Kommunes Økonomiudvalgs og Borgerrepræsentations godkendelse.

PRÆSENTATIONSMAPPEN

Som grundlag for vurderingen af projektet skal tilbudsgiver aflevere en præsentationsmappe på maksimalt 30 A3-sider, som viser og redegør for tilbudsgivers projekt. Præsentationsmappen skal indeholde:

- > En beskrivelse af, hvordan projektet vil medvirke til at realisere visionen og de kvalitative mål for projektet som beskrevet i udbudsprogrammet på side 12-21. Det skal fremgå af projektet, hvordan det imødekommer de plansmæssige vilkår (side 22-27) og de tekniske vilkår (side 32-37) samt de mål og krav til den bymæssige indpasning af projektet, som fremgår på side 8-11 og under anlægsvilkår på side 28-31.
- > En redegørelse for det overordnede hovedgreb og designprincipper i form af diagrammer og kort tekst. Redegørelsen skal indeholde en beskrivelse af, hvordan tilbudsgiver i projektet har arbejdet med de konkrete ønsker og krav til projektets funktionalitet og udformning. Der ønskes desuden en diagrammatisk fremstilling af, hvordan projektet forholder sig til tekniske og planlægningsmæssige krav og bindinger på projektorrådet.
- > En redegørelse for projektets arkitektoniske kvalitet og et tegningsmateriale, der som minimum skal bestå af følgende:
 - > Situationsplan i 1:1000 af Ejendommen inkl. landskab/byrum og relationen til de nærmeste omgivelser.
 - > Principielle snittegninger i skala 1:1000, som viser bebyggelsens beliggenhed i forhold til jernbanen mod nord og sydvest samt i forhold til Ellebjergvej, vejen Strømmen og stationen København Syd. Der skal afleveres tre snit, som fremgår af det digitale tegningsgrundlag samt bilag 12.
 - > En detaljeret visualisering af projektet set fra Ellebjergvej (med standpunkt i krydset Spontinisvej/Stubmøllevej som anført i bilag 12).
 - > Supplerende (simple) visualiseringer/volumenmodel, som understøtter formidlingen af projektet både i øjenhøjde og skråt oppefra (aksonometri).
 - > Skyggediagrammer – den 21/3 kl. 9.00, 12.00 og 16.00 samt den 21/6 kl. 9.00, 12.00, 16.00 og 19.00.

- > En redegørelse for projektets funktioner og funktionsmix, herunder hvordan de bidrager til god bykvalitet og mangfoldighed. Der skal bl.a. redegøres for, hvordan der skabes aktive stueetager, og hvordan disse bidrager til at skabe liv og trykthed i området.
- > En redegørelse for boligkvaliteter samt principper for opgangs- og etageplaner.
- > En redegørelse for udformning og kvalitet af arealer til ophold og færdsel, herunder byrum, kantzoner, stier og overgange, samt hvordan bynatur og den grønne struktur for området er tænkt.
- > En redegørelse for håndtering af støj, herunder redegørelse for mulig placering af boligers rum med henblik på at minimere støjgener, idet det skal sandsynliggøres, at de vejledende grænseværdier for vej- og jernbanestøj kan overholdes indendørs i boligerne.
- > En strategi for bæredygtighed, herunder hvordan tilbudsgiver vil omsætte de konkrete målsætninger, som fremgår af side 20-21 samt side 27 til løsninger af høj kvalitet.
- > En arealopgørelse med:
 - > Boligantal samt bolig- og erhvervsareal fordelt på overordnede boligtyper, boligstørrelser og anvendelser.
 - > Antal bil- og cykelparkeringspladser og placering i konstruktion/terræn.
 - > Opholdsarealer.
- > Herudover skal der afleveres en digital 2D-model, hvor højden af bygningerne er angivet med enten z-koordinater eller via påskrevet bygningshøjde. Dette skal ligge til grund for modelberegninger af støj.

Tilbudsevaluering

Københavns Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud kan dog ske i det omfang, der herved varetages en saglig kommunal interesse. Den tilbudte pris er som følge heraf et væsentligt parameter ved vurderingen af de indkomne købstilbud.

Vurderingen vil blive foretaget på baggrund af de oplysninger, som fremgår af tilbudsgivers præsentationsmappe og tilbudsblanket.

PROCES FOR EVALUERING

Københavns Kommune vil indledningsvist foretage en screening af, om de indkomne tilbud er konditionsmæssige, og om pristilbuddet er markedsmæssigt.

Herefter vil der ske en evaluering af det afleverede projekt som beskrevet i præsentationsmappen. Evalueringen af de indkomne tilbud vil blive gennemført af et vurderingspanel bestående af repræsentanter fra de berørte forvaltninger og afdelinger i Københavns Kommune bistået af rådgivere. Vurderingspanelet gennemfører denne evaluering uden at kende til pristilbuddet.

Efterfølgende oplyses vurderingspanelet om prisen, og der gennemføres en samlet vurdering.

EVALUERINGSKRITERIER

Københavns Kommune vil i den kvalitative evaluering af tilbuddene lægge vægt på, hvordan og i hvilket omfang tilbudsgivers projekt opfylder Københavns Kommunes visioner, mål og forventninger til udviklingen af projektområdet som beskrevet i udbudsprogrammet. Der vil i den forbindelse blive lagt vægt på:

- > I hvor høj grad tilbudsgivers besvarelse af de fire visionstemaer og arbejdsopgørelserne knyttet hertil demonstrerer tilbudsgivers forståelse for Københavns Kommunes vision for projektområdet og evnen til at omsætte visionen samt de beskrevne krav og ønsker til projektet til løsninger af høj kvalitet.
- > Hvordan tilbudsgiver i sit projekt besvarer byudviklingsopgaven og håndterer kravene som beskrevet i udbudsprogrammet i et projekt med høj bymæssig og arkitektonisk kvalitet.
- > I hvor høj grad tilbudsgiver i sit projekt demonstrerer forståelse for projektområdets særlige forudsætninger og potentialer, herunder i særlig grad forudsætningerne relateret til de tekniske installationer samt grænsefladerne til stationen København Syd.



Flyfoto, som viser det udbudte areal i bymæssig kontekst.

Kilde: Dräger Luftfoto ApS

Københavns Kommunes politikker og retningslinjer

Københavns Kommunes politikker og strategier er primært

- > [Københavns Kommuneplan 2024](#)
- > [Arkitekturpolitik København 2017-2025](#)
- > [Klimaplan 2025](#)
- > [Bynatur i København 2015-2025](#)
- > [Træpolitik](#)
- > [Biodiversitet i København: Strategi 2022-2050](#)
- > [Cirkulær København: Ressource- og Affaldsplan 2024](#)
- > [Senior- og ældrepolitik \(2024-2027\)](#)
- > ['Vores København': Københavns Kommunes vision på teknik- og miljøområdet](#)

Bilagsoversigt

Bilag 1:

Matrikelkort over Ejendommen

Bilag 2:

Dispositionsforslag for Forplads E mod København Syd

Bilag 3:

Tekniske bindinger: HOFORs installationer

Bilag 4:

Tekniske bindinger: Metroselskabets installationer

Bilag 5:

Forhold vedr. anlæg i nærhed til bane

Bilag 6:

Ledningskort

Bilag 7:

Støj og vibrationer

Bilag 8:

Miljø- og geoteknik

Bilag 9:

Servitutredegørelse

Bilag 10:

Trafiknotat

Bilag 11:

Snittegninger

Bilag 12:

Digitalt tegningsgrundlag

Bilag 13:

Regn- og skybrudshåndtering

Bilag 14:

Plejehjem: Input og krav til byggeprogram, Afdeling for Bolig og Modernisering, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

Bilag 15:

Tilbudsblanket

Bilag 16:

Købsaftale

Bilag 17:

Tingbogsattest

Bilag 18:

Ejendomsdatarapport

Bilag 19:

Kopi af ejendomsskattebilletten for 2023

Bilag 20:

BBR-meddelelse for Ejendommen



Strømmen 3A 2450 København SV

Udbudsprogram | FEBRUAR 2025

