

Jonas Dreymann Mortensen

Fra: Jonas Dreymann Mortensen
Sendt: 7. december 2023 09:44
Til: ada@aab.dk; aab@aab.dk; lzn@fsb.dk; fsb@fsb.dk; ges@bo-vest.dk; bo-vest@bo-vest.dk; bo-vita@bo-vita.dk; rrn@domea.dk; domea@domea.dk; min@kab-bolig.dk; kab@kab-bolig.dk
Cc: OKFKP KEJD Udbud Østre Gasværk
Emne: Udbud - Østre Gasværk - Ændringer til salgs- og udbudsvilkår - Forsyningsplan
Vedhæftede filer: Bilag 4 nr. 10 af 10 - Mødereferat fra møde den 22. november 2023 mellem HOFOR, ØKF, TMF og Rambøll.pdf
Prioritet: Høj

Til: AAB v/Andreas Damm

Til: Fsb v/Lone Zeeberg Nielsen

Til: Bo-Vita v/Georg Schmidt

Til: Domea v/Rikard Nannestad

Til: KAB (SAB, AKB), 3b v/Michael Nielsen-Elgaard

1.

Vi tilskriver Dem i anledning af, at De enten er eller indgår i et strategisk partnerskab, der er prækvalificeret til at give bud på Københavns Kommunes ("KK") udbud af ejendommene matr.nr. 1078e, 1078f og 1078l, alle Udenbys Klædebo Kvarter, København beliggende henholdsvis Svendborggade 25, 2100 København Ø, Svendborggade 55, 2100 København Ø og Svendborggade 65, 2100 København Ø, der alle udgør en del af Østre Gasværkgrunden ("ØGG"), og hvor budfristen udløber fredag den 15. december 2023.

Som en del af udbuds- og salgsvilkår for ØGG indgår en forsyningsplan, som KK har fået udarbejdet af Rambøll og som er vedlagt som bilag 4 i de respektive udbuds- og salgsvilkår ("Forsyningsplanen").

2.

KK har for nyligt deltaget i et møde med HOFOR, der har præsenteret en løsning på den kommende forsyning af ØGG i forhold til regn- og spildevand.

De af HOFOR foreslåede løsninger for regn- og spildevand er nærmere beskrevet i vedlagte mødereferat, der bliver vedlagt som nyt **bilag 4 nr. 10 af 10** til udbuds- og salgsvilkårene.

3.

Det bemærkes, at de af HOFOR foreslåede løsninger for regn- og spildevand afviger for en del fra det i Forsyningsplanen forudsatte.

Det bemærkes videre, at de af HOFOR foreslåede ændringer for regn- og spildevand kan have betydning for det kommende fælles anlægsprojekt omkring etableringen af lokal- og aktivitetspark samt vejforsyning af området,

herunder de kommende grundejeres individuelle og fælles anlægsforpligtelser samt den med HOFOR indgåede medfinansieringsaftale omkring etableringen af det kommende skybrudsbassin.

4.

Vi opfordrer til,

- at De gør Dem bekendt med vedlagte mødereferat (bilag 4 nr. 10 af 10) og indholdet af de af HOFOR foreslåede løsninger for den kommende forsyning af regn- og spildevand i området, og
- at De tager kontakt til HOFOR, såfremt vedlagte materiale måtte give anledning til spørgsmål eller andet.

5.

Udbuds- og salgsvilkårene vil blive opdateret snarest i overensstemmelse med ovenstående og vil kunne tilgås ved brug af nedenstående links:

[Svendborggade 25, 2100 København Ø | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)

[Svendborggade 55, 2100 København Ø | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)

[Svendborggade 65, 2100 København Ø | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)

Med venlig hilsen

Jonas Dreymann Mortensen

Specialkonsulent, cand.jur.

Køb, Salg og Leje

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Københavns Ejendomme

Borups Allé 177

2400 København NV

Mobil 2156 0113

E-mail sz8h@kk.dk

EAN 5798009781604

Østre Gasværksgrunden – Regn- og spildevandshåndtering

Deltagere:

HOFOR

Rikke Neerup Rørvang

Karina Dekkar

Dennis Bruhn

Jack Nielsen

Kimmie Christina Jensen

Københavns kommune

Jonas Dreymann Mortensen

Sebastian Thor Bovbjerg

Randi Dürr Harpøth

Maria Thy Østengaard

Esben Bang Andersen

Esben Haarder Paludan

Rambøll (Københavns Kommunes rådgiver)

Anders Høgdahl Larsen

Thomas Siggard

Mødereferat

Mødedato: 22-11-2023

Sted: Ørestads Blvd. 35, 2300 København

Spildevandshåndtering

1. Den oprindelige plan for området:

Spildevandsledning i Sionsgade til skøjtehallen samt en privat spildevandsledning til byggefelt A (lilla ledning).



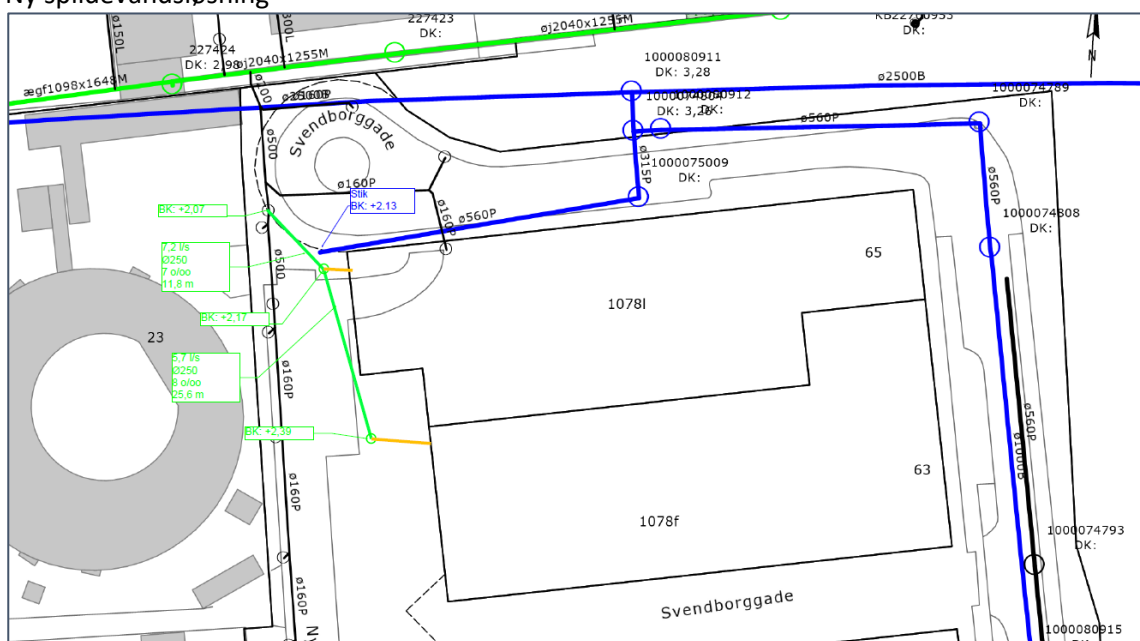
2. Ændringer der leder til den nuværende situation

- Udmatrikulering af byggefelt A
- Grøntorvsdommen: En erhvervsmatrikel kan udstykkes, så HOFOR får forsyningspligt frem til skel ved de nye matrikler. Det betyder, at HOFOR skal eje og finansiere systemet frem til matrikelskel.

- Spildevandsledningen i Sionsgade anlægges højere end først projekteret og er fejlprojekteret ifølge HOFOR. Ledningen er ikke selvrensende, hvis alle graviterer til ledningen og den højere placerede ledning resulterer i, at byggefelt A ikke kan forsynes med gravitation til Sionsgade. Det er ikke muligt at anlægge ledningen til byggefelt A i frostfri dybde, se lilla ledning på kortet under punkt 1. Derudover vil den nye højere kotemæssige placering af ledningen til byggefelt A kræve tilretning af skybrudsbassinets udformning.

Ovenstående resulterer i, at den private spildevandsledning udgår og at HOFOR mangler at forsyne byggefelt A1 og A2, hvilket ikke kan lade sig gøre via gravitation til spildevandsledningen i Sionsgade pga. ændringerne.

3. Ny spildevandsløsning



HOFOR præsenterer en løsning, hvor byggefelt A1 og A2 forsynes med nye spildevandsledninger i det nordvestlige del af Østre Gasværksgrunden, der leder til HOFORs æg-formede fællesledning nordfor. Løsningen er fordelagtig, da byggefeltene afvandes ved gravitation og da aktivitetsparken kun i mindre grad kræver tilpasning sammenlignet med andre muligheder, hvor systemet enten skal anlægges igennem parken eller i nyanlagt vej.

Hydrauliske og anlægstekniske forhold:

- HOFOR vil gerne overtage ca. 20 m af Københavns Kommunes vejvandsledning og anvende den til spildevand.
- Vejen, som vejvandssystemet afvander, nedlægges af grundejerforeningen, når aktivitetsparken anlægges. Der skal findes en løsning på, hvordan vejvandet håndteres i den midlertidige periode fx ved montering af en kontraklap mod vejvandsstrækningen eller omkobling af vejvandet.
- Byggefelt A1 og A2 tildeles tilslutningspunkter mod vest og skal aflede spildevand mod samme side, som angivet i forsyningsplanen.
- HOFOR har kørt en TV-inspektion af vejvandssystemet og vurderer, at tilslutningen og ledningen kan anvendes. Ved inspektionen fandt man ud af, at det y-formede vejvandssystem ikke er tilsluttet vejvandssystemet i dag. Rambøll fortæller, at de har opmålinger for nedløbsbrøndene i rundkørslen.

4. Hvordan kan løsningen realiseres?

- Overtagelse af vejvandsystem:
 - o Ca. 20 m vejvandsledninger overdrages til HOFOR til brug for spildevand
 - o Vejvand omkobles, hvis nødvendigt, til regnvandsystem
- Tilpasning af skybrudsbassin:
 - o Anders gør opmærksom på, at skybrudsbassinet har bund i kote 2,5 og meget stejle skrænter. Spildevandsledningen skal trykkes langt mod skel (øst). Hvis det er dette projekt vi kører med, skal vi kigge nærmere på ledning og bassinkoter.
 - o Karina pointerer at fordi HOFOR anlægger spildevand og grundejerforening anlægger regnvand, så skal der være stærk kommunikation mellem alle parter.
- Tilslutningspunkter:
 - o Afledningsretningen for spildevand mod vest er uændret sammenlignet med forsyningsplanen
- Deklaration:
 - o HOFOR ønsker en deklARATION for de nye spildevandsledninger på grundejerforenings areal.
 - o Jonas mener ikke, at en deklARATION kan forhåndsgodkendes i forummet på mødet.
 - o Jonas fortæller, at så længe tilpasningerne er indenfor de overordnede rammer, så behøver det ikke involvere byggefelt B. Hvis det er voldsomt fordyrende er det god skik at informere og skabe dialog i interessentgruppen. Ændringerne i parkelementerne kan have økonomiske og æstetisk betydning for grundejerforeningen og ØKF vil gerne holde sig inden for de overordnede rammer og forhold der allerede er præsenteret til udbud.
- Tilladelse til arbejde på privat fællesvej:
 - o For at HOFOR kan anlægge ledninger i den private fællesvej, skal HOFOR have en tilladelse til at arbejde på vejen af vejejer, da der er midlertidig rådighedsindskrænkelse.
- Projekttillæg i spildevandsplan:
 - o HOFOR har forsøgt på et tidligt stadie at skrive et tillæg (2024) til spildevandsplanen.
 - o Rikke Rørvang og Esben Bang tjekker op på tillægget efterfølgende og finder ud af, om der skal laves ændringer.
- Lokalplan:
 - o Spildevandshåndtering er ikke nævnt i lokalplan, så der er ingen modstridende forhold i lokalplanen ift. det nye projekt.
- Ændringer i aftaleforhold for medfinansieringsprojektet (skybrudsbassin)
 - o Der samles op på dette punkt under regnvandsløsningen.
 - o Anders er bekymret for tilretninger, da det har været svært at indpasse 850 m³ i parken og bemærker, at medfinansieringsforholdene er gunstige med den gældende aftale.
- Der spørges ind til byggefelt Bs utilfredshed over deres tilslutningspunkt
 - o HOFOR forklarer, at byggefelt B mener, at HOFOR ikke overholder forsyningspligten, da de tildeles et tilslutningspunkt, hvor den private er nødt til at føre sit spildevandssystem igennem fundamenter samt vandret igennem gulvisolering. Byggefelt B mener, at det tildelte tilslutningspunkt resulterer i dårlig byggeskik, hvis de graviterer til tilslutningspunktet.
 - o Det forklares, at man kan anlægge spildevandssystemer uden at projektere fald ift. DS432, hvis det ligger med mindst 20 promilles fald. Ved at projektere systemet kan det anlægges med mindre fald.

- HOFOR står fast på, at forsyningspligten er overholdt med det tilslutningspunkt, som byggefelt B er blevet tildelt. HOFORs jurister har vurderet sagen og vurderer, at byggefelt B, C og D er forsynet via Sionsgade-ledningen. HOFOR kommer ikke til at anlægge eller finansiere pumper, der skal give byggefelterne bedre afløbstekniske koteforhold.
- Hvis byggefelt B ønsker at anlægge sit interne kloaksystem dybt, er det HOFOR uvedkommende om de selv anlægger en privat pumpestation. Her er det byggesagsmyndigheden, der skal vurdere, om det overholder bygningsreglementet.
- Det koster en forsyningsvirksomhed omkring 1 mio. kr. at anlægge en pumpestation, mens det ca. koster en privat 200.000 kr. Forskellen skyldes, at der er flere krav en pumpestation HOFOR skal leve op til fx ift. arbejdsmiljøforhold og forsyningsikkerhed.

Regnvandshåndtering

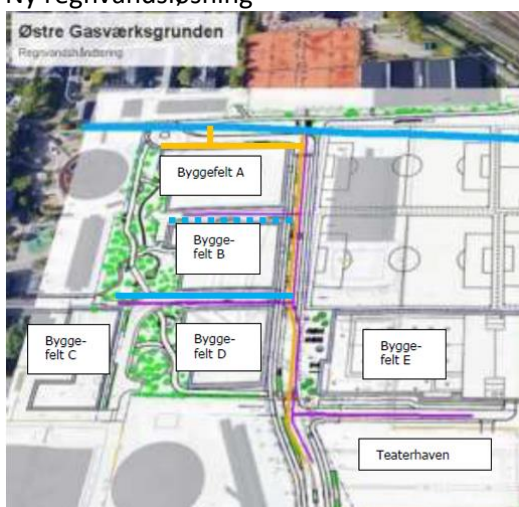
1. Den oprindelige plan for området



- Byggefelt A, B, C og D afleder tag- og overfladevand til bassinet i aktivitetsparken gennem private grøfter, som byggefelterne selv finansierer.
 - Tag- og overfladevand fra byggefelterne ved en 5-årshændelse forsinkes ikke i bassinet, men løber gennem bassinet i et bundløb. Skybrudsbassinet forsinker kun større regnhændelser end T5.
 - Vejforeningen skal anlægge vejvandsledninger på de private fællesveje, der leder til vejvandssystemet anlagt af Københavns Kommune, se lilla ledningssystem på figur under punkt 1 for regnvand. Vejbedene på de private fællesveje har ingen hydraulisk funktion.
- ### 2. Ændringer der leder til den nuværende situation
- Grøntorvsdommen fastslår, at HOFOR har forsyningspligt frem til skel, når erhvervsmatrikler udstykkes.
 - HOFORs jurister vurderer, at hverdagsregn fra matriklerne ikke må forsinkes direkte i et medfinansieringsbassin, men dette er ikke tilfældet for projektet.
 - Hvis grundejerforeningen stifter et privat spildevandslaug, kan de selv anlægge grøfter og forsinke deres vand i parken. Her vil de få et fælles tilslutningspunkt til HOFORs system.
 - Hvis regnvandet fra matriklerne skal modtages i grøfter ved skel, så skal HOFOR eje og drifte grøfterne fra skel, gennem bassinet til tilslutningen ved HOFORs ledningssystem. Dette vurderer HOFOR ikke som værende en god løsning for HOFOR eller grundejerforeningen, da:

- HOFOR kan få forsyningspligt til byggefelt B imens parken avendes som byggeplads, hvilket kan kræve en fordyrende midlertidig løsning
- Grøfterne i parken vil skulle deklarereres
- Det vil kræve stor tilretning af udformningen af skybrudsbassinet, da HOFORs krav til adgang skal indarbejdes, når det er HOFOR, der skal drifte
- HOFOR skal modtage byggefelternes vand ved en 5-årshændelse reduceret med afløbskoefficienten, som byggesagsmyndigheden tillader gennem tilslutningstilladelsen (stilles i byggetilladelsen)
- Anders fortæller, at byggefelt B har en udfordring med, at de afvander i midten af deres bygning. Rambøll foreslog afvanding i terræn, men det mente byggefelt B ikke var den rigtige løsning og er gået med en rørløsning på egen grund. Byggefelt B ønsker at aflede regnvand til bassinet i kote +2,50, hvilket er bundkoten i bassinet.

3. Ny regnvandsløsning



HOFOR ønsker at forsyne byggefelt A, B, C og D med nye regnvandsledninger i to private fællesveje. Det er endnu ikke afklaret, om regnvandsledningen i den midterste private fællesvej skal anlægges, se placeringen på kortet angivet som stiplet blå ledning. Det er herudover ikke afklaret, hvor tilslutningspunkterne skal være for byggefeltene eller hvilken betydning det har for volumenbehovet i aktivitetsparken.

- Anders fortæller, at vandmængden fra byggefeltene ca. er halvdelen af skybrudsvolumenet.
- HOFOR vil kigge videre på, hvilken hydraulisk effekt den nye løsning har på skybrudsbassinet og se på de tidligere udførte analyser.

HOFOR mener, at det er den mest hensigtsmæssige løsning til håndtering af regnvand op til almindeligt serviceniveau, da:

- Der er god drifts adgang
- Løsningen kolliderer ikke med skybrudsbassinet
- Der kan være mulighed for, at ledningerne kan aflaste til bassinet under større hændelser end T5, hvilket er under afklaring

HOFOR er i gang med en analyse, der skal afklare, om den stiplede ledning skaber værdi eller kan udelades.

5. Hvordan kan løsningen realiseres?

- HOFOR færdiggør hydrauliske analyser for løsning 1
- HOFOR vil gerne have den hydrauliske model
 - o Esben fremsender model
- Hvilken afløbskoefficient giver i byggefeltene?
- Skybrudsbassin/Medfinansieringsprojekt
 - o HOFOR kan kun finansiere, hvis projektet er påbegyndt anlæggelse inden 1. januar 2027. HOFOR tvivler på, at grundejerforeningen når denne deadline, da arealet er planlagt anvendt til byggeplads og flere grunde ikke er solgt endnu.
 - o Når regnvandssystemet fra de private ledes mod øst i stedet for i bassinet, så reduceres det nødvendige skybrudsvolumen. Det skal vurderes, hvilken effekt det har på det nødvendige volumen i bassinet. Når volumenbehovet mindskes, da kan det være, at finansieringen fra HOFORs side mindskes.
- Grundejerforening: Aftale om at HOFOR kan anlægge regnvandsledninger på private fællesveje
- Lokalplan og spildevandsplan
 - o Der står i lokalplanen, at skybrud afledes på terræn mod parken.
 - o Der er snak om, at der kan være strid mellem lokalplan og spildevandsplan.
 - o Esben Bang forklarer, at:
 - lokalplanen sætter bestemmelser udover det almindelige serviceniveau (T5 for regnvand) og spildevandsplanen sætter bestemmelser for almindeligt serviceniveau.
 - at hvis der er strid mellem lokalplan og spildevandsplan ift. almindeligt serviceniveau, så er det spildevandsplanen, der er gældende.
 - At lokalplanen kan afsætte arealer til håndtering af regnvand for almindeligt serviceniveau.
 - Rikke Rørvang og Esben tager et efterfølgende møde og sikrer, at projekterne kan udføres iht. lokalplan og spildevandsplan. Der står blandt andet i tillæg 2024, at regnvandet afledes til parken, hvilket ikke er korrekt for den foreslåede løsning. Tillægget ligger i offentlig høring.

6. Afrunding

- Der er konsensus i gruppen om, at det er nogle gode løsninger, der tackler mange problemer.
- Sebastian gør opmærksom på, at vi mister den gode historie om regnvandshåndtering på lokalt.
- Esben Paludan fortæller, at det var svært at indpasse det store volumen i parken og at det gav store dybder, så det kan også være godt for byområdet, hvis volumenet mindskes.
- HOFORs holdning til medfinansieringsprojektet er, at vi finansierer det, hvis det lykkes grundejerforeningen at komme i gang med projektet, men HOFOR presser ikke på for, at det skal udføres.
- Rikke, Jonas og Esben Paludan tager den videre dialog om medfinansieringsprojektet herunder:
 - o Hvad ØKF skal bruge, for at indarbejde ændringerne i ØKFs materiale.
 - o Hvor store ændringer, der må være ift. forsyningssekretariatet
- Jonas overvejer, hvordan interessentgruppen skal informeres, og er velkommen til at tage fat i Rikke.
 - o Det bemærkes, at ændringer i parken kan medføre ændringer i økonomien, der er forbundet med de anlægstekniske forpligtigelser.
 - o Hvis interessenter eller developer af byggefelt B har købt sig ind og så stor værdi i en våd park, så kan de være utilfredse med ændringerne.
 - o Anders tror, at byggefelt B vil være utilfredse med ændringerne, da de mener, at det er umuligt at komme af med vandet.