

# Brobuerne under Nørrebro Station

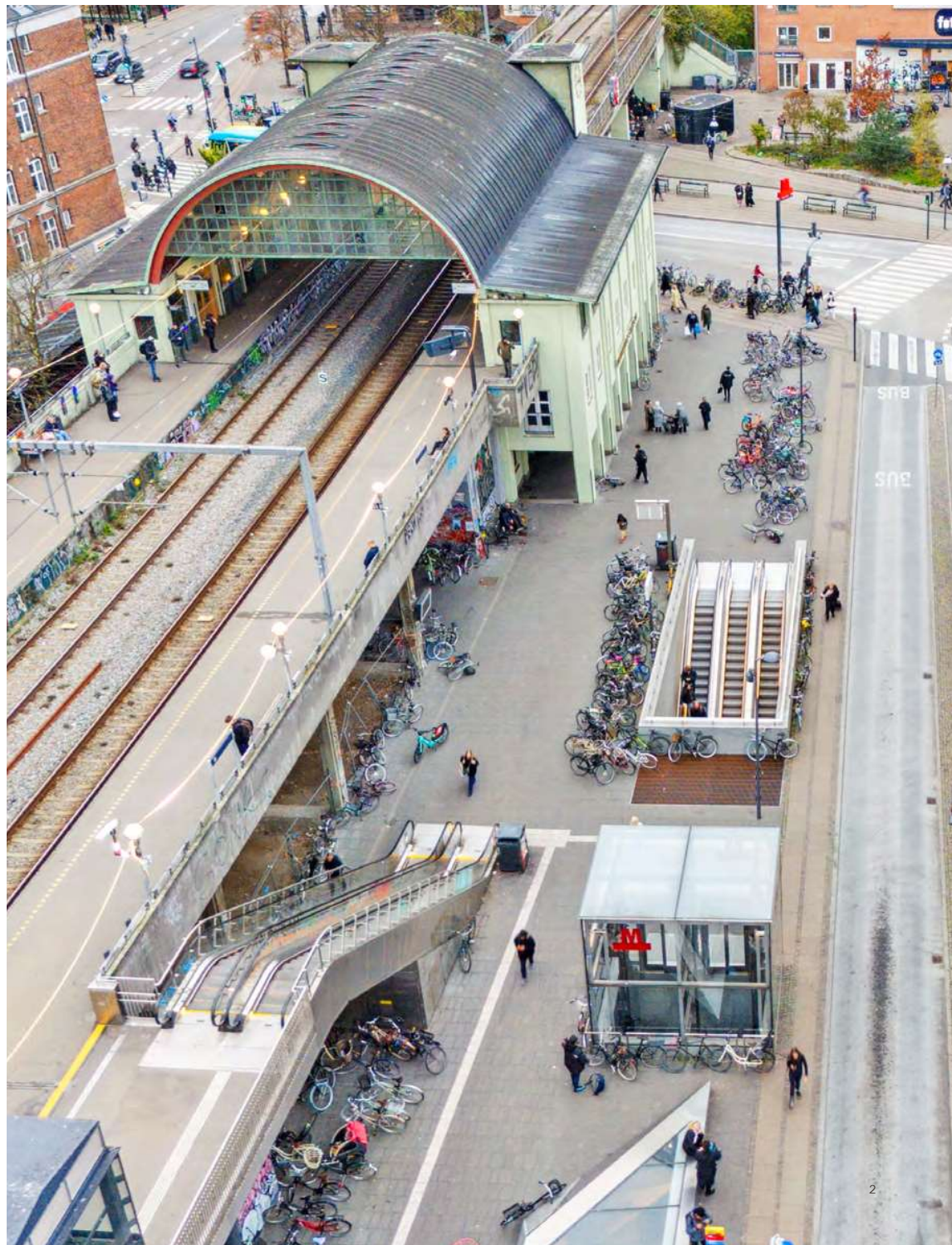
## Prospekt

FOLMER BENDTSENS PLADS  
2200 KØBENHAVN N



# Indhold

Om ejendommen og vision	3
Beliggenhed	4
Design	5
Udbud	6
Fakta	7
Om Banedanmark	8



# Om ejendommen og vision

Der er nu mulighed for at udvikle og udleje ni brobuer under højbanen på Nørrebro Station med en beliggenhed direkte på Folmer Bendtsens Plads.

Nørrebro stationsområde skal de kommende år forvandles til et mere trygt og attraktivt samlingspunkt på Nørrebro og her spiller Banedanmarks karakteristiske brobuer en afgørende rolle.

Siden højbanen og Nørrebro Station blev indviet i 1930, har der ligget forretninger i brobuerne mellem Ørnevej og stationsbygningen.

I forbindelse med etableringen af Nørrebro Metrostation blev forretningerne dog eksproprieret og opsagt, og brobuerne blev i 2014 omdannet til byggeplads, indtil metrostationen stod færdig i 2019. Tidligere var der forretninger i 11 brobuer. Forretningerne var en integreret del af den øvrige detailhandel ved stationsområdet, og det er Banedanmarks vision, at der igen skal etableres forretninger og aktivitet på stedet, så området kan genopstå som en del af Nørrebros pulserende erhvervsliv. I dag fungerer to af brobuerne som gennemgang under banen, og projektet omfatter derfor udvikling af ni brobuer, der er samlet i to områder af henholdsvis fire og fem brobuer.

Det er oplagt at genskabe det sprudlende liv under brobuerne, som kendetegnede området i mange år efter åbningen af Nørrebro Station i 1930. Projektet er således en central del af den øvrige positive udvikling – ikke blot på Nørrebro, men i hele København.

Ambitionen er, at området ikke kun skal være transitområde, men en lokal attraktion, der står i egen ret. Banedanmarks ønske er at skabe det bedst mulige samspil mellem forskellige funktioner under buerne. Her skal de besøgende for eksempel kunne spise et måltid mad, købe ind eller blot tage en pause og betragte livet på pladsen. Med andre ord får den kommende udvikler ansvar for at skabe den bedst mulige byudvikling i området under buerne til gavn for alle Københavnerne og for dem, der er på besøg.

Den overordnede vision for og formål med projektet er:

- At skabe rammerne for, at det karakteristiske og mangfoldige liv på Nørrebro bliver integreret i et kommende koncept for brobuerne.
- At sikre en høj arkitektonisk kvalitet, som skaber rammerne for en varig retail-strategi og en styrkelse af hele området omkring Nørrebro Station.
- At sikre, at der bliver skabt et moderne, trygt og levende bymiljø.





## Beliggenhed

Brobuerne under højbanen er en del af området ved Nørrebro Station og er placeret direkte på Folmer Bendtsens Plads i den del af mangfoldige Nørrebro, der grænser op til Nordvest.

Den centrale beliggenhed gør området let tilgængeligt for både pendlere samt lokale beboere og er et trafikalt knudepunkt, der forbinder området til resten af København.

Nørrebro Metrostation, S-togstation og buslinjer mødes på pladsen, hvor antallet af rejsende er stigende hvert år. I øjeblikket bruger ca. 15-20.000 rejsende dagligt Nørrebro Station.

Det omkringliggende område repræsenterer en dynamisk og alsidig bydel, der gør brobuerne ved Nørrebro Station til en attraktiv destination for mennesker i alle aldre - studerende, børnefamilier og seniorer samt iværksættere og erhvervsdrivende.

Folmer Bendtsens Plads skal, som en del af Områdefornyelse Bispeengen, også undergå en forandring og her kommer livet i brobuerne til at spille en stor rolle. Udover aktiveringen af brobuerne bliver trapperne på pladsen flyttet, så der skabes plads til liv og aktiviteter foran brobuerne. På bagsiden (mod vest) skal der ligeledes skabes rum til ophold samt cykelparkering.



**Se mere om Områdefornyelse Bispeengen her:**

[www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/vaer-med-til-at-praege-et-omraade/omraadefornyelse-bispeengen](http://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/vaer-med-til-at-praege-et-omraade/omraadefornyelse-bispeengen)

# Design

Det er forventeligt et krav, at brobuerne har transparente facader mod både øst og vest. Dette indebærer, at facaderne har vinduespartier, som skaber indkig til det kommende liv og aktiviteter. Vinduespartierne og det generelle transparente udtryk bidrager ikke blot til øget tryk i området, men giver også forbipasserende muligheden for at kunne betragte og nyde livet og aktiviteterne i brobuerne.

Indvendigt er der krav om at sikre, at Banedanmark fortsat kan drifte og vedligeholde betonkonstruktionerne samt sporlegemerne. Designet og det samlede arkitektoniske greb skal dermed gå hånd i hånd med de driftstekniske krav, hvilket utvivlsomt vil skabe nogle unikke og attraktive indretninger af brobuerne.

„Vinduespartierne og det generelle transparente udtryk bidrager ikke blot til øget tryk i området, men giver også forbipasserende muligheden for at kunne betragte og nyde livet og aktiviteterne i brobuerne“



# Udbud

Banedanmark forventer at indgå aftale med en koncessionshaver om opførelse samt drift af ovenstående. Koncessionshaveren står for bygge- og anlægsarbejderne relateret til opførelsen og vil herefter have retten til at udnytte det opførte areal. Aftalen indgås i form af en koncessionsaftale, som forventes udbudt som et EU-udbud underlagt Koncessionsdirektivet. Det er Banedanmarks forventning, at den koncessionshaver, der indgås kontrakt med, vil have

"råderetten" over de ni brobuer i 30 år. Det er forventningen, at to ud af ni brobuer skal være reserveret til ikke-kommerciel anvendelse.

Banedanmark forventer at gennemføre udbuddet efter principperne for et udbud med forhandling med en forudgående prækvalifikation. Kontrakten forventes tildelt den tilbudsgiver, der afgiver det økonomisk mest fordelagtige tilbud i henhold til tildelingskriterierne.



Hold dig løbende orienteret her:

[www.bane.dk/Borger/Baneprojekter/brobuerne](http://www.bane.dk/Borger/Baneprojekter/brobuerne)

# Fakta

## Adresse

Folmer Bendtsens Plads  
200 København N

## Anvendelse

Brobuerne skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, kulturelle formål og idræt, lokaler til håndværkerhverv eller værksteder, og hertil naturligt knyttede aktiviteter.

## Areal

Bebygget areal ca. 1.130 m<sup>2</sup>.  
Arealet er fordelt på ni brobuer.

## Koncessionsafgift

Fastsættes i forbindelse med koncessionshavers tilbud.

## Forbrug

Forsyning af brobuerne med el-, vand- og varmeforbrug inkl. afgifter til eventuel målerleje betales direkte til forsyningselskabet.

## Depositum

Min. DKK 500.000.

## Lejeperiode

Op til 30 år.

## Overtagelse

Sommer 2025

## Moms

Nej

Prospekt

## Lejeregulering

Hvert år den 1. januar forhøjes koncessionsafgiften med den årlige stigning i netto-prisindekset, dog min. 2 % årligt. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2026.

## Skatter & afgifter

Samtlige fremtidige skatter og afgifter mv. afholdes af koncessionshaver.

## Stand ved overtagelse:

Brobuerne overdrages til koncessionshaver som de står. Brobuerne fremstår som et overdækket areal. Koncessionshaver skal selv sørge for etablering af alle bygningstekniske elementer som fx facade- og gavlelementer (vinduer/ ydervægge), gulve, toilet- og køkkenfaciliteter, forsyninger, ventilation mv. der skal sikre, at brobuerne kan udlejes til forretninger mv. Koncessionshaver skal ligeledes sørge for alle godkendelser, herunder byggetilladelse.

## Øvrige betingelser/vilkår

Fremgår af udbudsmaterialet  
(offentliggøres forventeligt januar 2025)



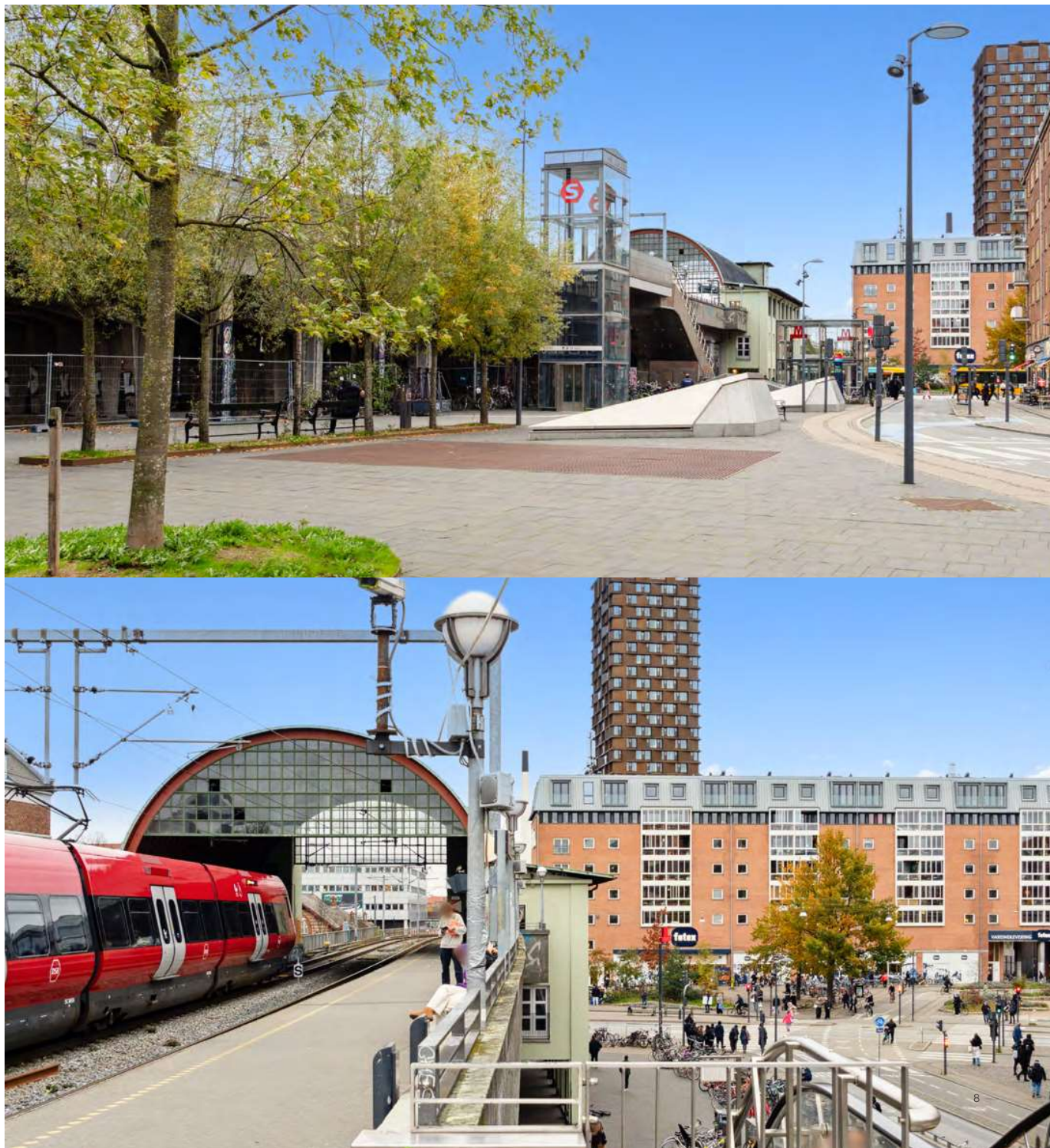
# Om Banedanmark

I Banedanmark skaber vi forudsætningen for, at hundredtusindvis af danskere hver dag kan tage toget, og at mange tusind tons gods kan transporteres på jernbanen.

Vi bygger en helt ny attraktiv, grøn jernbane til nye, moderne eltog, mens vi holder den gamle jernbane kørende. Det gør vi ved at vedligeholde og opgradere eksisterende strækninger samtidigt med, at vi bygger en helt ny togkorridor til Europa og udruller nye signaler og elektrificerer.

Med fremtidens attraktive, grønne jernbane kan togene køre hurtigere, tættere og smartere. Trængslen kan mindskes, og klimaet og miljøet får det bedre af eltog. Undervejs tager vi – så godt vi kan – hensyn til naturen og styrker biodiversiteten langs banen.

Vi er en styrelse under Transportministeriet med mere end 3.000 medarbejdere. Hovedkontoret ligger på Carsten Niebuhrs Gade 43 i København, men vi har dygtige og dedikerede medarbejdere i hele Danmark.





## Banedanmark

Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V

E-mail: [banedanmark@bane.dk](mailto:banedanmark@bane.dk)  
Tlf: 82 34 00 00