



Beskrivelse af undersøgte lejemål til sundhedsrum

I det følgende gives en beskrivelse af de lejemål, der har været i betragtning i forhold til placering af Sundhedsrummet.

Politiske visioner og aktuel anvendelse af lejemålene

Alle de foreslåede lejemål på nær ét anvendes aktuelt til andre formål (Ydelsesservice i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, DGI København, Husets Teater, en grossist og Kultur Vesterbro).

Lejemålet bygning 66 står tomt, men er tiltænkt aktiviteter under Kultur og Fritid.

Bygning 61 er placeret i Grå Kødbø, men da ejendommen er lejet ud til privat lejer er denne blandt andet derfor ikke aktuel i forbindelse med oprettelsen af et sundhedsrum.

Derudover er der politiske visioner om Brune Kødbø som ramme om kulturelle og børnekulturelle aktiviteter. Der er således mange interesser ift. de forskellige lejemål, der gennemgås i det nedenstående.

1. Abel Cathrines Gade 13

Lejemålet Abel Cathrines Gade 13 er placeret i en stor beboelseskarré beliggende mellem Istedgade og Vesterbrogade i umiddelbar nærhed af Mariakirken.

Lejemålet er et af de to forslag til en placering af Sundhedsrummet, som man har forelagt beboerne på Indre Vesterbro.

Aktuel eller planlagt anvendelse

Lejemålet anvendes i dag til en af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens afdelinger for Ydelsesservice. En placering af Sundhedsrummet her kræver derfor, at Ydelsesservice fraflytter lejemålet.

Socialforvaltningen har foreslået, at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen kun fraflytter lejemålet delvist og at medarbejderne kan flytte over i ledige lokaler i Abel Cathrines Gade 17. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har været hørt om dette placeringsforslag. Det fremgår af høringssvaret, at alle Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens medarbejdere skal fraflytte lejemålet, hvis der skal placeres et Sundhedsrum her. Det vurderes ikke, at der er plads til alle medarbejderne i de ledige lokaler i Abel Cathrines Gade 17. Københavns Ejendomme skal således finde nye lokaler til medarbejderne. Det må forventes, at Socialudvalget skal afholde udgifterne til istandsættelse af nye lokaler.

Naboer

14-06-2007

Sagsnr.
1101-325220

Dokumentnr.
2007-189552

Sagsbehandler
Lars Østergaard

Mål- og rammekontoret for misbrug og bolig

Bernstorffsgade 17, 5
1592 København V

Telefon
3317 3264

Telefax
33173731

E-mail
DA57@sof.kk.dk

EAN nummer
5798009682833

www.kk.dk

Lejemålet er placeret i et beboelsesområde og tæt på en vuggestue. Beboere og forældre har reageret meget negativt på en placering af Sundhedsrummet her.

Lejemålets anvendelighed – Sundhedsrum og Fixerum

Lejemålet er anvendeligt til formålet, hvad gælder beliggenhed og indretning. Ejendommen er nyistandsat.

Lejemålet Abel Cathrines Gade 13 er på i alt 1.840 m². Stueetagen, som tænkes anvendt, udgør ca. en tredjedel af kvadratmeterne. Der er plads til, at der kan indrettes et Sundhedsrum med værested. Det vil også kunne lade sig gøre på sigt at anvende lejemålet til Fixerum (se nedenstående afsnit om fysiske krav til Fixerum).

Lejemålet er ifølge lokalplanen udlagt til serviceerhverv. Plan & Arkitektur har oplyst, at det ikke vil være til hinder for, at man anvender lokalerne til Sundhedsrummet.

Ejendommen er fredet. Det betyder, at der skal søges om tilladelse hos Kulturarvstyrelsen til evt. ombygning.

Ejendomsudgifter

Lejen for hele huset er på knapt 1,7 mill. kr. årligt, ekskl. forbrug (2007 pl). Lejeudgifterne til Sundhedsrummet vil være ca. en tredjedel heraf eller 0,57 mill. kr. årligt, ekskl. forbrug (2007 pl.).

2. Bygning 81 og 78 i Den Brune Kødbý

Københavns Ejendomme har foreslået Socialforvaltningen og Dugnad Center Vesterbro, at man placerer Sundhedsrummet i de såkaldte bygninger 81 og 78.

Lejemålet er et af de to forslag til en placering af Sundhedsrummet, som man har forelagt beboerne på Indre Vesterbro.

Aktuel eller planlagt anvendelse

DGI København har deres administration i bygning 81 og Husets Teater har værksted i bygning 78. Københavns Ejendomme har foreslået en rokade af lejere i Brune Kødbý, således at bygning 81 og 78 kan frigøres til Sundhedsrummet.

De politiske visioner for Brune Kødbý er bl.a., at der skal være børnekulturelle tilbud. Aktuelt er Musikskolen, Billedskolen og Teaterskolen placeret i Brune Kødbý.

Naboer

Der ligger en stor beboeskarré overfor Brune Kødbý, hvor der bor en del børnefamilier. Som nævnt er Musikskolen, Billedskolen og Teaterskolen placeret i Brune Kødbý. Derudover er Rysensteen Gymnasium en af de nærmeste naboer. Se desuden nedenstående afsnit om interessenter i Kødbýen.

Beboere, forældre og gymnasiet har reageret meget negativt på en placering af Sundhedsrummet her.

Lejemålets anvendelighed – Sundhedsrum og Fixerum

Lokalerne er en del mindre end de mellem 450 og 600 m² man oprindeligt har vurderet, at der er behov for til projektet. Lejemålene er dog anvendelige til et Sundhedsrum.

Bygning 81 har to etager og er på ca. 260 m². Bygning 78 har én etage og er på ca. 70 m². Lejemålene er således på ca. 330 m² tilsammen. Da der ikke er så mange kvadratmeter i de to lejemål til sammen, vurderes det ikke, at man på sigt kan anvende lejemålet til Fixerum (se nedenstående afsnit om fysiske krav til Fixerum).

Byggeri og Bolig har vurderet, at en placering af Sundhedsrummet i Den Brune Kødbý ikke er i mod lokalplanen.

Begge bygningerne 81 og 78 er fredede. Det betyder, at der skal søges om tilladelse hos Kulturarvsstyrelsen til ombygningen. Det forventes, at man ikke vil få tilladelse til at etablere en elevator mellem stuen og 1. sal i bygning 81, hvorfor brugere med gangbesvær eller brugere i kørestol ikke vil kunne bruge tilbud placeret på 1. sal.

Ejendomsudgifter

De tilsammen ca. 330 m² har en årlig leje på ca. 595 kr. pr. m² (2007 pl.). De årlige ejendomsudgifter vil for de to bygninger tilsammen således være omkring 0,2 mill. kr., ekskl. forbrug (2007 pl.).

Istandsættelse af andre lokaler til nuværende lejere

De nuværende lejere af bygning 81 er DGI København. Lejer har finansieret en relativt stor istandsættelse af bygningen og skal tilbydes lokaler i tilsvarende stand, hvis de skal acceptere en flytning til andre lokaler for at give plads til Sundhedsrummet. Københavns Ejendomme foreslår, at DGI København tilbydes at leje bygning 64 i Kødbýen, der i dag lejes af forskellige aktiviteter under Kultur- og Fritidsforvaltningen. Nogle af disse aktiviteter skal derfor flyttes fra bygning 64 til bygning 66, for at der i bygning 64 kan blive plads til DGI København.

Københavns Ejendomme har oplyst Socialforvaltningen, at udgifterne til renovering af bygning 66 til brug for aktiviteterne under Kultur- og Fritidsforvaltningen vil være omkring 4,0 mill. kr. Københavns Ejendomme har ikke kunnet oplyse de eventuelle udgifter ved at flytte DGI København ind i bygning 64, men et skøn kan være 1,5 mill. kr. Disse udgifter skal afholdes af kommunen.

Samlet set skal der således afholdes renoveringsudgifter for mellem 4,0 og 5,5 mill. kr. til brug for røkeringen af andre lejere, for at bygning 81 kan frigøres til anvendelse for Sundhedsrummet. Der kan

desuden være yderligere økonomiske problemstillinger vedr. anvendelse af bygning 78.

I forbindelse med budgetforliget for 2007 afsatte Borgerrepræsentationen 5,0 mill. kr. til deponering for evt. indgåelse af et privat lejemål til Sundhedsrummet. Hvis Sundhedsrummet placeres i et kommunalt lejemål, vil der ikke være behov for midler til deponering og man kan overveje, om disse midler kan indgå i finansieringen af rokaden af lejere i Kødbyen.

Tidsperspektiv

Rokaden af lejere i kødbyen samt den nødvendige renovering af de forskellige bygninger, vil ifølge Københavns Ejendomme tage 6-7 måneder fra beslutningen er taget. Dertil skal lægges den tid det vil tage at indrette bygning 81 og 78 til brug for Sundhedsrummet. Det vurderes således, at Sundhedsrummet tidligst kan iværksættes fuldt ud fra foråret 2008, hvis man vælger denne placering.

3. Bygning 61 i Den Brune Kødby

I løbet af borgerinddragelsesprocessen omkring de to placeringsforslag har en beboergruppe peget på bygning 61 til placering af Sundhedsrummet.

Bygning 61 er placeret helt ud til Halmtorvet og brugerne af Sundhedsrummet vil således ikke skulle passere gennem Brune Kødby for at komme til Sundhedsrummet.

Aktuel eller planlagt anvendelse

Bygning 61 er lejet ud til Jacobs Full House A/S, som anvender lejemålet til handel en gros med levnedsmidler. Lejer er ikke umiddelbart interesseret i at fraflytte bygning 61 og omkostningerne til etablering vil være relativt høje, derfor er det ikke muligt at bygningen kan anvendes til et sundhedsrum.

Naboer

Bygning 61 ligger helt op til Hvide Kødby, hvor der ligger mange fødevareerhverv. Foreningen af erhvervsdrivende i Kødbyen har reageret kraftigt mod et tidligere forslag om placering af Sundhedsrummet i Hvide Kødby. I den forbindelse pegede de erhvervsdrivende dog bl.a. på bygning 61 som en mulig placering af Sundhedsrummet, mod at der blev totalafskærmet ind mod Grå/Hvide Kødby.

En beboergruppe har som nævnt foreslået bygning 61 til placering af Sundhedsrummet. Der kan dog være andre naboer og beboere, der ikke er enige i forslaget. Se desuden nedenstående afsnit om interessenter i Kødbyen.

Lejemålets anvendelighed – Sundhedsrum og Fixerum

Lejemålet består af 791 m² kælder, 164 m² lagerlokaler med tilhørende køle- og frostrum, 485 m² hal, 164 m² kontor på 1. sal og 340 m² grundareal med ramper til hal i stueplan. Lejemålet er størrelsen taget i betragtning anvendeligt til Sundhedsrum og til Fixerum.

4. Bygning 64 i Den Brune Kødbý

I løbet af borgerinddragelsesprocessen omkring de to placeringsforslag har en beboergruppe peget på bygning 64 til placering af Sundhedsrummet.

Bygning 64 ligger på Onkel Dannys plads (Halmtorvet 13).

Aktuel eller planlagt anvendelse

Bygning 64 er i dag udlejet til Kultur- og Fritidsforvaltningen, Vesterbro Kulturhus. Bygning 64 indgår i rokaden af lejere i Kødbýen under forslaget om placering af Sundhedsrummet i bygning 81 og 78.

De politiske visioner for Brune Kødbý er bl.a., at der skal være børnekulturelle tilbud. Aktuelt er Musikskolen, Billedskolen og Teaterskolen placeret i Brune Kødbý.

Naboer

De nærmeste naboer er Øksnehallen, Husets Teater, Café Mandela, PH Caféen og Kultur Vesterbro.

En beboergruppe har som nævnt foreslået bygning 64 til placering af Sundhedsrummet. Der kan dog være andre naboer og beboere, der ikke er enige i forslaget. Se desuden nedenstående afsnit om interessenter i Kødbýen.

Lejemålets anvendelighed – Sundhedsrum og Fixerum

Bygning 64 er på i alt 645 m² fordelt på stue og 1. sal. Der er plads til, at der kan indrettes et Sundhedsrum med værested. Det vil også kunne lade sig gøre på sigt at anvende lejemålet til Fixerum (se nedenstående afsnit om fysiske krav til Fixerum).

Byggeri og Bolig har vurderet, at en placering af Sundhedsrummet i Den Brune Kødbý ikke er i mod lokalplanen.

Bygning 64 er fredet. Det forventes, at man ikke vil få tilladelse til at etablere en elevator mellem stuen og 1. sal, hvorfor brugere med gangbesvær eller brugere i kørestol ikke vil kunne bruge tilbud placeret på 1. sal.

Ejendomsudgifter

Med udgangspunkt i standardlejekontrakterne for Musikskolen og Billedskolen i Brune Kødbý, udgør den årlige husleje for bygning 64 ca. 575,- kr. pr. m². Det vil betyde en årlig lejeudgift på ca.

371.000 kr. i 2006 pris- og lønniveau. Derudover kommer forbrugsudgifter til el, vand og varme.

5. Bygning 66 i Den Brune Kødby

Bygning 66 indgår i rokaden af lejere i Kødbyen under forslaget om placering i bygning 81 og 78. Bygning 66 ligger inde i selve Brune Kødby, tæt op ad Øksnehallen og helt op til Hvide Kødby.

Aktuel eller planlagt anvendelse

Bygning 66 står tom, men er tiltænkt aktiviteter under Kultur- og Fritid. Bygning 66 indgår i rokaden af lejere under forslaget om placering i bygning 81 og 78.

De politiske visioner for Brune Kødby er bl.a., at der skal være børnekulturelle tilbud. Aktuelt er Musikskolen, Billedskolen og Teaterskolen placeret i Brune Kødby.

Naboer

De nærmeste naboer er Øksnehallen, Husets Teater, Café Mandela, PH Caféen og Kultur Vesterbro. Se desuden nedenstående afsnit om interessenter i Kødbyen.

Det må forventes, at der kommer protester mod en placering her fra brugere af kulturtilbud i Kødbyen, fordi bygning 66 ligger længere inde i Brune Kødby.

Lejemålets anvendelighed – Sundhedsrum og Fixerum

Bygning 66 er på i alt 535 m² i én etage. Der er plads til, at der kan indrettes et Sundhedsrum med værested. Det vil også kunne lade sig gøre på sigt at anvende lejemålet til Fixerum (se nedenstående afsnit om fysiske krav til Fixerum).

Byggeri og Bolig har vurderet, at en placering af Sundhedsrummet i Den Brune Kødby ikke er i mod lokalplanen.

Bygningen fremstår som råhus og forudsætter en totalrenovering inden en indflytning. Bygning 66 er fredet og Kulturarvstyrelsen skal ansøges om tilladelse til en ombygning.

Ejendomsudgifter

Med udgangspunkt i standardlejekontrakterne for Musikskolen og Billedskolen i Brune Kødby, udgør den årlige husleje for bygning 66 ca. 575,- kr. pr. m². Det vil betyde en årlig lejeudgift på ca. 320.000 kr. i 2006 pris- og lønniveau. Derudover kommer forbrugsudgifter til el, vand og varme.

6. Fysiske krav til etablering af et Fixerum

De fleste europæiske fixerum har ca. 10 fixestationer. Det er erfaringen, at 2-4 personer kan bruge en fixestation i timen. Derudover bør der være plads til et såkaldt "Chill out" lokale. Her skal man observere brugerne efter, at de har fixet, for at sikre, at de ikke får en

overdosis. Der skal desuden være plads til en modtagelse/ sluse, hvor man registrerer brugerne og der skal være et venterum.

Det betyder, at et fixerum vil kræve flere kvadratmeter, end der er behov for til et Sundhedsrum.

Lokalerne i Abel Cathrines Gade 13 er velegnede til evt. på sigt at etablere et Fixerum.

Det er tvivlsomt om der er plads nok i bygning 81 i Den Brune Kødby til at etablere et fixerum. Bygning 61, 64 og 66 i Brune Kødby vil alle kunne rumme et Fixerum. Bygning 66 er mest velegnet, fordi alle kvadratmeter er i én etage og der muligvis ikke kan etableres elevator i lejemålene i Brune Kødby, fordi de er fredede.

7. Interessenter i Kødbyen

Der er forskellige interessenter omkring lejemålene i Brune Kødby. De nærmeste naboer er:

- Beboerne i Lille Colbjørnsensgade og på Halmtorvet
- Øksnehallen
- Kultur Vesterbro
- Cafe Mandela
- PH Cafeen
- Billedskolen, Teaterskolen og Musikskolen
- Foreningen for erhvervsdrivende i Kødbyen
- DGI København
- DGI Byen
- Husets Teater
- Rysensteen Gymnasium