

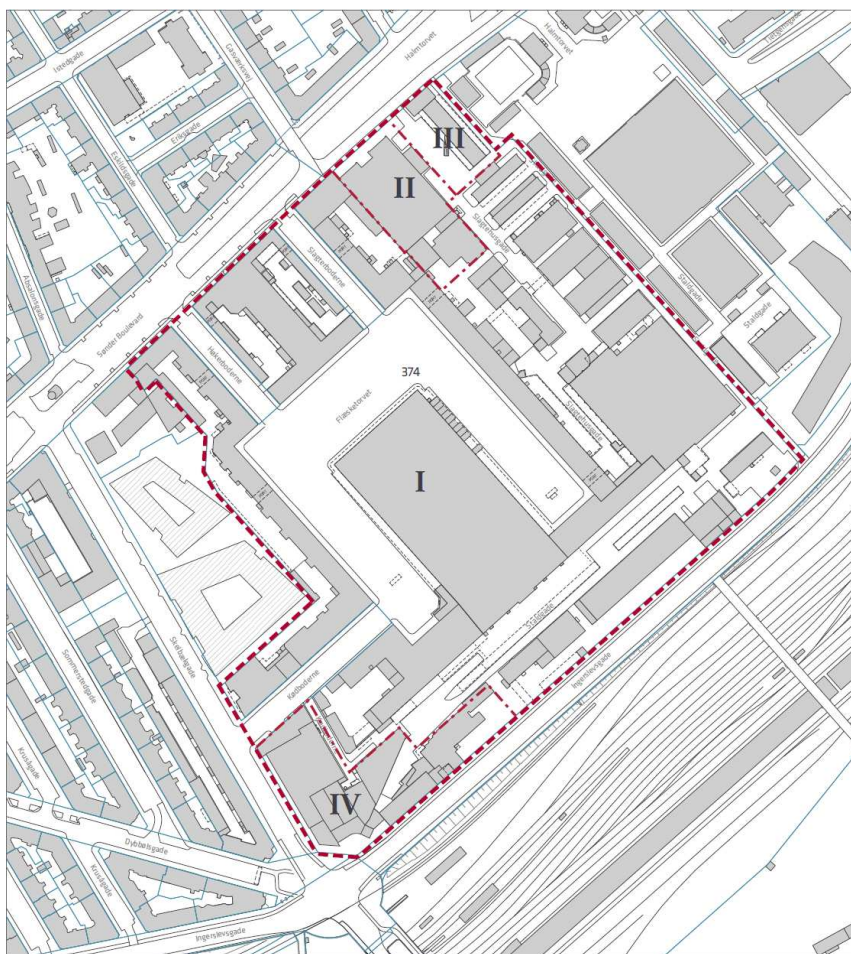
BILAG 2:

Udarbejdelse af forslag til lokalplan med kommuneplantillæg for Den Hvide Kødby

Baggrund

Københavns Kommune ejer Den Hvide Kødby, der i over 100 år har været knudepunkt for Københavns Fødevareindustri. I 2005 besluttede kommunen at åbne Den Hvide Kødby for kreative erhverv i sameksistens med fødevarerproduktion. I 2011 vedtog Borgerrepræsentationen ”Strategi for Den Hvide Kødby”, der fungerer som startredegørelse for udarbejdelse af en lokalplan for Kødbyen (se bilag 1). Desuden danner den grundlag for det videre arbejde med salg og byudvikling af de to kommunale ejendomme beliggende henholdsvis Skelbækgade/Ingerslevsgade og Halmtorvet 15 (begge del af matr. 374 Udenbys Vester Kvarter, København).

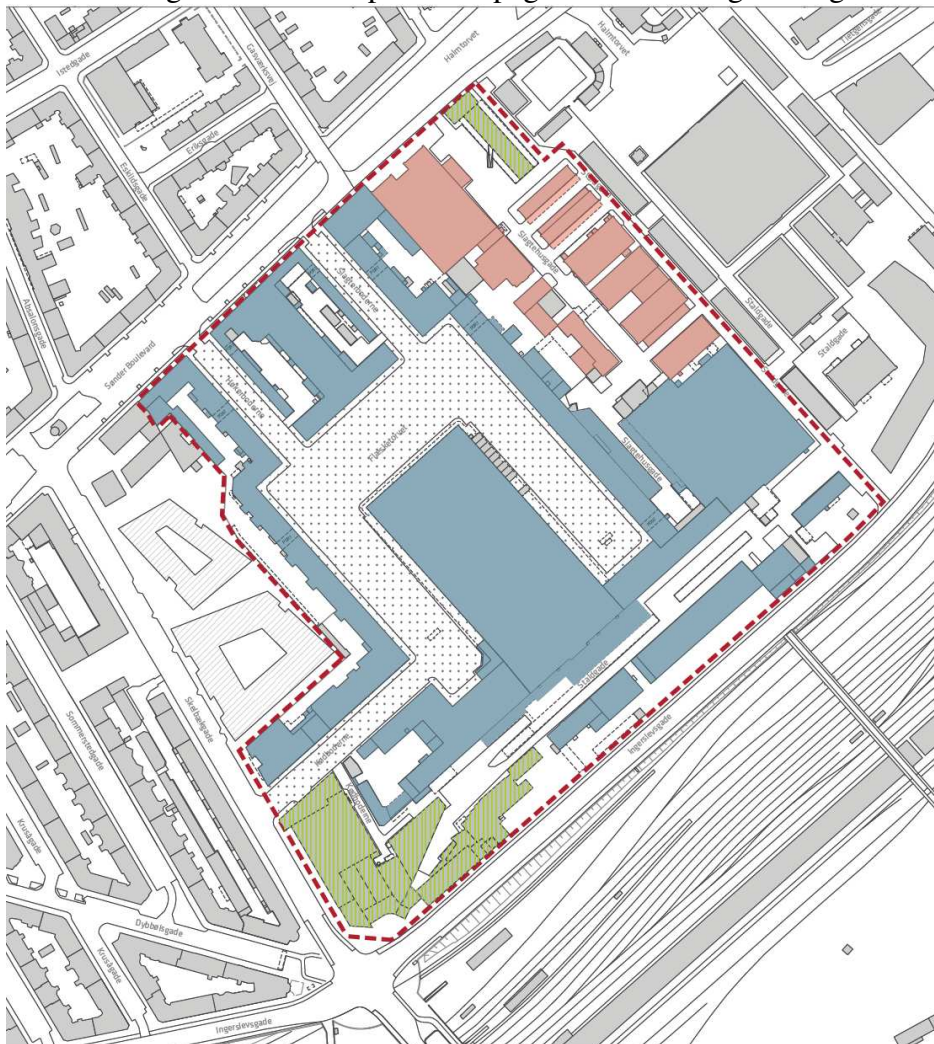
Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen udarbejder på nuværende tidspunkt et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg for Kødbyen. Plangrundlaget skal fremme strategiens visioner og anbefalinger, herunder skal det muliggøre nybyggeri på ca. 17.000 m² i alt på de to hjørnegrunde, vist som område III og IV på kortet.



Lokalplanområdet ligger mellem Halmtorvet, Skelbækgade og Ingerslevsgade. Mod øst ligger Den Brune Kødby.

Lokalplanområdet

Store dele af Den Hvide Kødby fra 1934 er fredet. En række bygninger, kendt som Den Grå Kødby, er fra 1901 og er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige.



Fredede bygninger i Den Hvide Kødby (blå), Bevaringsværdige bygninger (røde), Bevaringsværdige bygninger, der kan nedrives (grønne).

Lokalplanen

I forslag til lokalplan for Kødbyen fastsættes følgende:

Anvendelse

Område I Den Hvide Kødby:

Bygningerne er fredede og området er fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Der tillades uddannelsesinstitutioner uden tilknytning til områdets erhverv herunder grundskoleundervisning i det omfang de miljømæssige forhold tillader det. Lokalisering af risikofølsomme anvendelser skal vurderes på baggrund af risikoen i relation til ammoniak anlægget i området. I området kan indrettes én boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 % af virksomhedens areal.

Område II og III Halmtorvet 15-17:

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet beregnet for områderne under ét, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 %. Af boligandelen skal 25 % være almene ungdomsboliger.

Halmtorvet 17 fastlægges som bevaringsværdig. Dele af bygningen er ved at blive indrettet til stoftindtagelsesrum. Halmtorvet 15 kan nedrives. Ny bebyggelse her skal anvendes til almene ungdomsboliger med op til 800 m² serviceerhverv med udadvendte funktioner (evt. detailhandel) i stueetagen.

Område IV Ingerslevsgade/Skelbækgade:

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Indtil 25 procent af etagearealet anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

Der fastlægges udadvendte funktioner i stueetagen (evt. detailhandel) og med 25 % boliger i de øverste etager. Der vil være mulighed for kommercielle p-pladser i kælder udover de af lokalplanen udløste pladser.

Trafik

Område III, Halmtorvet 15: Adgang til P-kælder skal ske fra Staldgade.

Område IV, Ingerslevsgade/Skelbækgade: Adgang til P-kælder skal ske fra Ingerslevsgade.

Omfang

Der skal være stor fokus på skala, frednings- og bevaringsværdier.

Område III, Halmtorvet 15: Kommuneplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal højde på 24 m. Lokalplanen forventes at fastlægge en bebyggelse i Købbyens skala (3-4 etager).

Område IV, Ingerslevsgade/Skelbækgade: Kommuneplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal højde på 24 m. Lokalplanen forventes at fastlægge en bebyggelse i Vesterbros skala, som respekterer sigtelinjer og bygningshierarki i den eksisterende Kødby.

Udformning

Ny bebyggelse skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø, og skal have en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Byrum / ubebyggede arealer

Byrum skal opleves som trygge, inviterende og visuelt overskuelige.

Belægninger skal være hårde og robuste og afspejle områdets industrielle karakter (asfalt).

Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion i underjordiske anlæg. Dog skal der angives parkering på terræn til varelevering og handicappladser.

Ubebyggede arealer må ikke hegnes, dog undtaget arealer i tilknytning til stofindtagelsesrummet.

Halmtorvet: Byrummet mellem Halmtorvet 15 og 17 skal have en form, der tilgodeser de forskellige brugergrupper, herunder især ejendommens beboere og erhvervsdrivende samt stofindtagelsesrummets brugere, produktionssiden, gymnasieelever fra Rysensteen Gymnasium og Kødbyens besøgende generelt. Byrummet skal være inviterende og skabe forbindelse mellem Den Hvide Kødby og Den Grå Kødby. Byrummet skal også indgå i en helhed med de øvrige rumlige sekvenser i Kødbyen.

Ingerslevsgade: Et byrum på hjørnet af Ingerslevsgade og Skelbækgade skal skabe en ny indgang til Kødbyen. Byrummet skal være inviterende med muligheder for ophold. Der skal være mulighed for at funktionerne i stueetagen kan trækkes ud i byrummet. Der kan kun i begrænset omfang etableres cykelparkering i byrummet.

Kommuneplantillæg

I lokalplanen fastsættes det, at stueetagerne på Halmtorvet 15 og hjørnegrunden ved Ingerslevsgade/Skelbækgade skal anvendes til udadvendte funktioner, evt. detailhandel. Ejendommene er imidlertid ikke en del af bydelscenter Kødbyen, og det foreslås derfor, at bydelscenteret udvides til at omfatte de to arealer.

Der er på nuværende tidspunkt en restrummelighed på 3.400 m² i bydelscenteret, hvoraf 1.200 m² er reserveret til detailhandel på den nordlige del af Skelbækgade, jf. lokalplan 459. For at sikre fortsat detailhandelsudvikling i det eksisterende center samt fremtidig detailhandel i centerets nye områder, foreslås det, at den samlede ramme til detailhandel øges. Det er endnu ikke endeligt fastsat, hvor meget rammen udvides, men det forventes at blive i størrelsesordenen 1.500 m².