

KOM MED IDEER OG KOMMENTARER

Forudgående høring om kommuneplantillæg for Kødbyen



Københavns Kommune planlægger at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for Kødbyen med et kommuneplantillæg. Formålet er at give mulighed for flere typer af anvendelse i området og at bane vej for at supplere den eksisterende bebyggelse, hvoraf en meget stor del er fredet, med ny bebyggelse i udvalgte områder.

Du kan komme med ideer og kommentarer til denne planlægning indtil den 1. juli 2013.

Læs mere om hvordan du sender os dit svar på sidste side.

Analysen har peget på potentielle omdannelses- og byggemuligheder ved det nordøstlige hjørne af Den Hvide/Grå Kødby ved Halmtorvet og ved det sydvestlige hjørne af Den Hvide Kødby ved Dybbølsbro. Områderne er vist på luftfotoet. Disse områder er ikke omfattet af bygningsfredning og kan således udvikles. Hvis det besluttes at ændre kommuneplanen, så den giver mulighed for nye anvendelser og ny bebyggelse, skal det ske ud fra flere hensyn.

BAGGRUND

Københavns Kommune har i 2011 fastlagt en strategi for Den Hvide Kødby, som beskriver følgende vision: "Kødbyen skal forsat være en unik attraktion i København, som er hjemsted for slagtere, restaurationer, kreative erhverv og kunstnere, med et dynamisk byliv."

Det indebærer konkret:

- at der skal være plads til både fødevareproducenter og kreative virksomheder
- at Kødbyen forbliver en foranderlig, international oplevelsesdestination
- at Kødbyen åbnes mere op med bedre flow gennem området
- at byrummet er et fælles rum for områdets brugere, men også til parkering til erhvervene
- at nybyggeri sker under hensyn til de fredede og bevaringsværdige bygninger.

Borgerrepræsentationen har senest den 23. maj 2013 besluttet, at hjørnegrunden Ingerslevsgade/Skelbækgade skal udbydes til salg som led i en udvikling af Kødbyen som helhed, mens et salg af hjørnegrunden ved Halmtorvet foreløbig afventer en endelig beslutning om eventuelt at placere et stofindtagelsesrum her (i Halmtorvet 15 eller 17).

I Kommuneplan 2011 er Kødbyen som helhed (Den Brune, Grå og Hvide) udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Planlægningen skal derfor tage højde for områdets kulturhistoriske værdier og sammenhænge, så de væsentlige kvaliteter kan udnyttes og synliggøres.

Det konkrete omfang af byggefelter fastlægges i lokalplan og kommuneplantillæg.

DELOMRÅDERNE

I det ene område i Den Hvide Kødby på hjørnet ved Dybbølsbro Station (hjørnet af Ingerslevsgade og Skelbækgade) vurderes ny bebyggelse især at kunne anvendes til serviceerhverv mv. Ny bebyggelse skal udformes så indgangen til Kødbyen markeres, da beliggenheden ved Dybbølsbro Station er en vigtig, men i dag ikke særlig markant, adgang til hele området. De eksisterende bygninger, der er bevaringsværdige, har alle forholdsvis lav bevaringsværdi. Nedrivning af denne bebyggelse kan give mulighed for nyt byggeri med udgangspunkt i bl.a. den stationsnære placering, Vesterbros tæthed og Kødbyens arkitektur.

Det andet område i Den Grå Kødby på hjørnet ved Halmtorvet ligger midt mellem de to fredede dele af Kødbyen - Den Brune og Den Hvide Kødby - og sammen med bevaringsværdige bygninger i Den Grå Kødby. Her kan dog formentlig åbnes for nedrivning (eller ombygning) af et antal bygninger, især bygningerne ud mod Halmtorvet. Hermed bliver der mulighed for nye anvendelser og ny bebyggelse. Hensigten med et nyt byggeri er her at tilføre område vækst og åbne for nye sammenhænge samt at udnytte den helt særlige beliggenhed ud til Halmtorvet bedre gennem større åbenhed og udadrettede anvendelser.

KOMMUNEPLANFORHOLD I DAG

De gældende rammer for lokalplanlægning (herunder for detailhandel) i Kommuneplan 2011 for denne del af Kødbyen fastlægger bl.a. følgende:

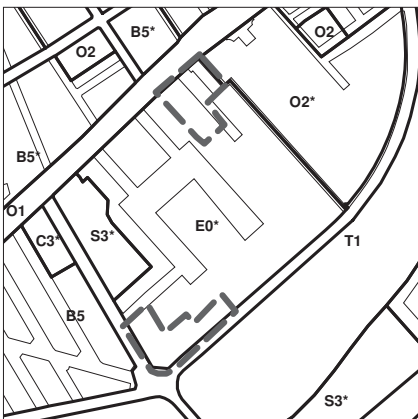
Området er udlagt til blandet erhverv (E0*-område) med mulighed for 3.000 m² detailhandel. Den gældende maksimale bebyggelsesprocent er 60 og den maksimale tilladte bygningshøjde er 20 meter.

Området kan anvendes 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 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 virksomheder i forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende). Der åbnes med en særlig bestemmelse for området også mulighed for uddannelsesinstitutioner, som ikke har tilknytning til områdets erhverv, herunder grundskoleundervisning, i det omfang de miljømæssige forhold tillader det.

I E0-områder kan der normalt indrettes én boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed. I Kødbyen har man dog på grund af ammoniakkeøleanlægget ikke kunnet udnytte muligheden for at indrette boligfunktioner.

Der er udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 for en omlægning af det eksisterende køleanlæg i Den Hvide Kødbj. Dette tillæg ændrer ikke anvendelsen af området, men en omlægning, der nedbringer risikoen fra køleanlægget markant, vil muliggøre flere anvendelser; herunder mere følsomme anvendelser; end i dag. Kommuneplantillægget har været i offentlig høring og er i øjeblikket på vej til endelig vedtagelse i Københavns Kommune.

**ÆNDRINGSFORSLAG TIL
KOMMUNEPLAN 2011**



Det foreslås, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2011, der ændrer rammerne for lokalplanlægning for de to delområder (som vist på kortet) til områder til serviceerhverv (S-områder). Dette vil muliggøre erhvervstyper, der ikke er umiddelbart tilladt i den gældende ramme til blandede erhverv (E-område), herunder bl.a. erhverv og institutioner, der indebærer overnatning (f.eks. hoteller; døgninstitutioner). Det vil også åbne for en delvis anvendelse til boligformål, da op til 25 % af etagearealet i S-områder kan anvendes til boliger.

De to delområder kan tænkes at få forskellige rammebestemmelser for udnyttelsesgrad mv.. Området ved Halmtorvet, der indgår i en tæt sammenhæng med omgivende fredede bygninger, vurderes umiddelbart bedst egnet til lavere bebyggelse, f.eks. som S1-område med en maksimal bygningshøjde på 20 meter ligesom i det nuværende E0*-område.

Det meget stationsnære delområde tæt på Dybbølsbro Station vurderes umiddelbart egnet til en højere udnyttelsesgrad, der bl.a. kan styrke brugen af den kollektive trafik og bidrage til et flow af brugere, der understøtter liv i området i hele døgnet. Placeringen vurderes også egnet til en større bygningshøjde, der kan medvirke til at gøre Kødbyen mere synlig fra Ingerslevsgade, der i dag har en vis karakter af "bagside".

Erhvervsanvendelsen vil normalt være begrænset til virksomheder i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende), men der kan dog under visse forudsætninger tillades virksomheder i forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for resten af Kødbyen foreslås ikke ændret. Kommuneplanens regler for detailhandel for bydelscenteret Kødbyen foreslås umiddelbart heller ikke ændret med kommuneplantillægget.

SPØRGSMÅL TIL DEN KOMMENDE PLANLÆGNING

Københavns Kommune ser umiddelbart følgende væsentlige spørgsmål, som der ønskes ideer og kommentarer til:

Hvilke anvendelser skal muliggøres for at bane vej for mere dynamik og flere brugere i området?

Hvordan kan området med respekt for kulturmiljø og fredede bygninger tilføres en tæthed, som understøtter den stationsnære placering?

Hvordan kan det gøres attraktivt at bygge nyt i et område med mange udfordringer?

Du er naturligvis velkommen til at komme med andre ideer og kommentarer, der knytter sig til den fysiske udvikling af området indenfor den kommunale planlægnings rammer.

FORUDGÅENDE HØRING KOM MED IDEER OG FORSLAG

Københavns Kommune indkalder hermed ideer og kommentarer til ændring af planbestemmelserne for Kødbyen. Du kan komme med dit svar indtil den 1. juli 2013.

Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

IDEER OG FORSLAG INDSENDES VIA HØRINGPORTALEN

www.blivhoert.kk.dk eller pr brev til:

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset
1599 København V

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Spørgsmål kan stilles til
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Tlf. 33 66 28 00

eller på mail til :

cbu@okf.kk.dk

Mærk brev eller mail med:

"Forudgående høring om Kødbyen"

FREMLÆGGELSE

I høringsperioden kan denne pjece fås her:

Hovedbiblioteket, Krystalgade 15

Sydhavnen Bibliotek, Wagnersvej 19

Vesterbro Bibliotek, Lyrskovsgade 4