



Bilag 12

Bilag 12 - Hvidbog for forudgående offentlighed om Kødbyen

På baggrund af Borgerrepræsentationens strategi for udviklingen af Den Hvide Kødby skal der ske et salg af udvalgte dele af området, nemlig de to hjørnegrunde i henholdsvis Den Grå (Halmtorvet 15-17) og Den Hvide Kødby (hjørnet af Ingerslevsgade og Skelbækgade). Provenuet fra salget skal bruges til en genopretning af efterslæbet på vedligeholdelse og en fremtidssikret udvikling af området, som til dels allerede er igangsat efter beslutning i Borgerrepræsentationen.

For at tilvejebringer bredere anvendelsesmuligheder for de to hjørnegrunde skal deres kommuneplanrammer ændres. Denne proces blev påbegyndt med en forudgående offentlighed, da Økonomiforvaltningen vurderede ændringerne så væsentlige, at de er omfattet af planlovens § 23c, således at alle interesserede bør have mulighed for at komme med idéer og bemærkninger til den forestående kommuneplanlægning. Der blev derfor afholdt en forudgående offentlighed i perioden 7. juni 2013 til 2. juli 2013.

Efterfølgende har den lokalplanproces, der skal ledsage ændringen af kommuneplanens rammer og skabe grundlag for såvel udviklingen af Den Hvide Kødby som helhed som for salget af hjørnegrundene, imidlertid vist sig at trække ud. Lokalplanforslaget forventes ikke fremlagt til politisk behandling før i løbet af efteråret 2015. Derfor er det ikke muligt at gennemføre ændringen af kommuneplanen som et tillæg til Kommuneplan 2011, da en endelig vedtagelse ikke vil kunne ske inden vedtagelse af Kommuneplan 2015. Rammeændringerne er derfor indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2015, og denne hvidbog for høringen afholdt i 2013 indgår derfor i behandlingen af forslaget.

De foreslåede ændringer indebærer, at den ene hjørnegrund (Halmtorvet 15-17) ændres fra offentlige formål (O) til serviceerhverv (S2) og den anden (Ingerslevsgade/Skelbækgade) ændres fra blandet erhverv (E) til serviceerhverv (S3). I processen frem mod Kommuneplan 2015 er disse ændringer blevet genovervejet, og det foreslås nu i stedet, at hjørnegrunden Halmtorvet 15-17 ændres til boliger og serviceerhverv (C2), så der her tillades en højere boligandel (dvs. over 25 %).

Der indkom 10 høringssvar, hvoraf de to ikke havde bemærkninger. De gennemgås her med forvaltningen bemærkninger og indstilling, idet offentlige myndigheder og parter gennemgås først, herefter lokaludvalg og endelig virksomheder og borgere.

1. Forsvarets Bygnings- og Etablissementstjeneste (FBE)
FBE har ingen bemærkninger til den forudgående offentlighed.

22-05-2015

Sagsnr.
2015-0099183

Dokumentnr.
2015-0099183-32

Sagsbehandler
Birthe Bertelsen

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

Telefon
4049 4291

E-mail
bbe@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

Forvaltningens bemærkninger:

Ingen

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring.

2. Børne- og Ungdomsforvaltningen

BUF har ingen bemærkninger til den forudgående offentlighed.

Forvaltningens bemærkninger:

Ingen

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring.

3. Københavns Ejendomme

Københavns Ejendomme har en række forslag til såvel hjørnegrundene som resten af Kødbyen (hvor der ikke er lagt op til kommuneplanændringer), idet der samlet set ønskes et større flow af besøgende og brugere, en bedre spredning af disse over døgnet, særligt med en styrkelse af dagtimerne, en bedre integration med den omgivende bydel, og en opretholdelse af den anvendelsesmæssige sammensætning og det særlige udtryk i bebyggelsen.

Dette giver bl.a. sig udslag i konkrete ønsker om, at hjørnegrundene får den maksimale udnyttelsesgrad, der skønnes forenelig med fredningen af de omgivende bygninger, for at få flest mulige daglige brugere ind, at passagemulighederne ind i området forbedres i forbindelse med ny bebyggelse, at mulighederne for detailhandel styrkes både på hjørnet Ingerslevsgade/Skelbækgade og i ovennævnte passager, samt at rammen for det udpegede detailhandelscenter øges. Endvidere ønskes der skabt mulighed for at tillade overnatning, dels i tilknytning til stofindtagelsesrummet i Halmtorvet 17, dels i form af hotel, evt. boliger mv. på hjørnegrundene, der ønskes adgang til at opstille kreativt byinventar, opsætte solceller, begrønne tage, og endelig ønskes der sikret tilstrækkelig bil- og cykelparkering.

Forvaltningens bemærkninger:

Der tilstræbes en differentieret udnyttelsesgrad, således at grunden på Halmtorvet holdes på en lavere bebyggelsesprocent, mens den meget stationsnære og velbeliggende grund Ingerslevsgade/Skelbækgade fastlægges med en bebyggelsesprocent på op til 185. Skabelsen af nye passager er del af oplægget til udviklingen, men disse fastlægges ikke i kommuneplanen. Der vurderes ikke at være grundlag for en egentlig forøgelse af detailhandelscenteret rummelighed, men der er adgang til

enkeltstående butikker efter planlovens regler herom, særligt i tilknytning til Ingerslevsgade/Skelbækgade på grund af nærheden til stationen. Med de planlagte ændringer af kommuneplanens rammer for hjørnegrundene, vil overnatning og beboelse blive mulig for dem begge. Der vil blive stillet krav i overensstemmelse med kommuneplanens normer for såvel bil- som cykelparkering ved nybyggeri, mens bestående bebyggelse ved uændret anvendelse ikke kan reguleres på dette område. De øvrige forhold reguleres ikke af kommuneplanen, men vil kunne indgå i lokalplanlægningen.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring.

4. Vesterbro Lokaludvalg

Lokaludvalget ser frem til den ændrede anvendelse af de udvalgte områder, især indretning af stofindtagelsesrum, gerne med døgntilbud, og åbningen af nye servicetilbud i det stationsnære område Ingerslevsgade/Skelbækgade. Her påpeges det, at højden på nyt byggeri bør ses i sammenhæng med ejendommene på den modsatte side af Skelbækgade og udsigtsforholdene fra disse, mens ændret anvendelse på Halmtorvet kan ske under anvendelse/ombygning af den eksisterende bebyggelse. Lokaludvalget peger endvidere på, at planområdet er jordforurenede, og at der ved brud på forseglingen med belægning skal tages højde for dette. Det ønskes, at de områder der berøres af nybyggeri, renses for forurening.

Forvaltningens bemærkninger:

Kommuneplanændringen muliggør indretning af døgntilbud på Halmtorvet 17, hvis dette besluttet etableret. Højden på nyt byggeri på hjørnet Ingerslevsgade/Skelbækgade er i kommuneplanen fastlagt til en størrelsesorden, der svarer til det eksisterende byggeri i Skelbækgade. På grund af denne hjørnegrunds meget beskedne grundareal vil indgrebet i udsigten kun påvirke en lille del af horisonten. Anlæg, byggeri og udgravning under terræn vil ske under overholdelse af de gældende regler for håndtering af jordforurening.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring.

5. Peter Johns, KB18, Kødboderne 18, 1714 Kbh. V

Peter Johns fremsætter ikke bemærkninger til Halmtorvet 15-17, men fremsætter et alternativt forslag til Ingerslevsgade/Skelbækgade, som indebærer nedrivning af en mindre bebyggelse og erstatning heraf med et ca. tilsvarende omfang af ny bebyggelse samt åbning mellem Kødboderne og Ingerslevsgade. Områdets anvendelse (erhvervs sammensætning) og ejerforhold foreslås fastholdt uændret.

Forvaltningens bemærkninger:

Skabelsen af nye passager mellem Ingerslevsgade og Den Hvide Kødby indgår i den forestående planlægning på baggrund af den vedtagne strategi. De øvrige forslag understøtter derimod ikke strategien, idet der ikke tilvejebringes den ønskede tyngde af brugere og funktioner, som den helt stationsnære beliggenhed berettiger. Ændringen af kommuneplanen er ikke til hinder for den i forslaget beskrevne erhvervssammensætning, der primært er serviceerhverv.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring.

6. L. Christensen, Skelbækgade 46, 4. mf., 1717 Kbh. V

L. Christensen har ikke bemærkninger til Halmtorvet 15-17, men er imod udvikling af hjørnegrunden Ingerslevsgade/Skelbækgade. Dette begrundes primært med kultur- og bygningshistoriske argumenter, idet L. Christensen er uenig i, at det er foreneligt med Kødbyernes status som værdifuldt kulturmiljø og nationalt industriminde at foretage nedrivninger, væsentlige ombygninger og nybyggeri. Høringssvaret redegør detaljeret for områdets historie og særpræg, og konkluderer på denne baggrund, at planlægningens forudsætninger i Borgerrepræsentationens strategi for Kødbyen med en åbning af området ved nedrivning og tilføjelse af nye funktioner ved nybyggeri ikke er forenelige med bevaringsinteresser.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er ubestridt, at der knytter sig store kultur- og bygningshistoriske interesser til Kødbyerne. Dette er også baggrunden for, at området i Kommuneplan 2011 blev udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Denne udpegning skal dog ses som retningsgivende for en udvikling, ikke som udtryk for, at der ikke kan ske ændringer. Kulturministeriet har med fredningen af Den Hvide Kødby (bygninger og omgivelser) taget stilling til, hvilke dele af området, der har absolut bevaringsværdi. Dette respekterer den forstående kommuneplanændring. Inden for hjørnegrunden befinder sig dels bygninger af forholdsvis lav værdi (SAVE-værdi 5) og ikke-værdisatte bygninger, dels en bebyggelse af højere værdi (SAVE-værdi 5), der dog er ændret noget i sit udtryk. Hertil kommer en række nyere hegn og andre anlæg. Samlet set vurderes det, at det vil være foreneligt med bevaringsinteresserne og de øvrige interesser vedr. Kødbyens udvikling at erstatte bebyggelsen med nybyggeri, idet den samlede kontekst og kulturhistorien som forudsat i strategien for området vil indgå ved planlægningen.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring.

7. Jan Pedersen, JK Salater & Dressinger Aps., Slagterboderne 25, 1716 Kbh. V

Jan Pedersen peger på, at virksomheden i Slagterboderne 25 efter egen vurdering er miljøklasse 4, uagtet at den ligger i et område til blandet erhverv, hvor der normalt højst må være miljøklasse 3. Dette begrundes med såvel lugtgener som støj fra transport. Dette forhold bør indgå i vurderingen af, om der kan tillades beboelse i Halmtorvet 15-17, hvilket efter Jan Pedersens mening er uhensigtsmæssigt og kun bør overvejes efter en grundig undersøgelse.

Forvaltningens bemærkninger:

Det var ved den forudgående høring ikke forudsat at udpege hjørnegrunden ved Halmtorvet til en kommuneplanramme med krav om beboelse, men derimod til serviceerhverv (S2), hvor beboelse alene er en mulighed. Siden er det dog besluttet at muliggøre en større grad af beboelse med en ramme til blandet bolig og erhverv (C2), men idet der er indrettet stofindtagelsesrum i Halmtorvet 17 tættest på virksomheden i Slagterboderne 25, vil beboelse i praksis komme til at ligge længere væk. Derfor vurderes de beskrevne miljøpåvirkninger ikke at udgøre et problem i forhold til beboelse, men dette vil blive nærmere belyst i den forestående lokalplanproces.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring, heller ikke i forhold til en udpegning til C2.

8. Mine Sylow, Københavns Madhus, Ingerslevsgade 44, 1705 Kbh. V
Mine Sylow fremsætter ikke bemærkninger til udviklingen af hjørnegrundene og de foreslåede planændringer. Henvendelsen indeholder en beskrivelse af en række projekter relateret til Københavns Madhus og lokaliseret i tilknytning til dette; en udvidet produktionskapacitet for EAT-skolemadsproduktionen, et Børnenes Madhus med undervisning i madlavning og et areal til udendørs dyrkning som grundlag for madproduktion.

Forvaltningens bemærkninger:

Det beskrevne område foreslås ikke omfattet af ændringer i kommuneplanen, og en evt. realisering af de skitserede projekter vurderes heller ikke at fordrer en ændring. Det kan ikke ud fra det foreliggende vurderes, om projekterne er forenelige med den gældende fredning og de fysiske forhold, men dette vil kunne indgå i en lokalplanlægning for området som helhed. Københavns Madhus vil blive inddraget i denne proces.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring.

9. Dennis D. Nielsen, Full House A/S, Kødboderne 2-4, 1714 Kbh. V
Dennis D. Nielsen redegør på vegne af fødevarer virksomheden Full House A/S for virksomhedens placering som lejer med lokaler i begge de udpegede områder (hjørnegrundene), der i overensstemmelse med strategien for Kødbyen skal udvikles og sælges. Virksomheden har eksisteret siden 1994 i en række lejemål og gør opmærksom på, at denne centrale placering i byen vurderes at være afgørende for tilgangen af kunder og dermed for virksomhedens økonomi, således at et tab af lejemålene på hjørnegrunden Ingerslevsgade/Skelbækgade vil være ensbetydende med en lukning af virksomheden. Dennis D. Nielsen redegør for virksomhedens karakter, idet såvel ejere og ansatte som kunder for en stor dels vedkommende har anden etnisk baggrund end dansk. Der beskæftiges mange lavtuddannede, som opkvalificeres i og udenfor virksomheden, og der arbejdes aktivt med en række former for socialt ansvarlig virksomhedsdrift, herunder mentorordning, medvirken i projekter i både offentligt og NGO-regi og sponsorvirksomhed.

Forvaltningens bemærkninger:

Den forestående planlægning skal muliggøre, at Borgerrepræsentationens strategi for udvikling af Kødbyen realiseres. Hjørnegrundene er udvalgt til udvikling ud fra mange kriterier; bygningsfredning, beliggenhed i den historiske kontekst, beliggenhed i forhold til omgivelser, trafikale forhold etc. Der er således gode planfaglige grunde til at udvikle netop disse områder, selv om det kan have som konsekvens, at en række lejere ikke kan forblive i de hidtidige lokaler. Lejernes rettigheder i forhold til deres kontrakter vil blive respekteret og muligheder for omplacering af lejemål er blevet og vil fortsat blive undersøgt, men det må erkendes, at de bygnings- og fredningsmæssige forhold i Kødbyen gør det vanskeligt at omplacere virksomheder med meget specifikke krav til rumhøjde, areal, tilkørselsforhold etc.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring.

10. Lars Arndt, INCO København, Flæsketorvet 84A, 1711 Kbh. V
Lars Arndt kritiserer, at planlægningen vil føre til en ændret virksomhedssammensætning, idet der vil ske et tab af virksomheder af den oprindelige type (fødevarer, en gros salg). Det vil påvirke miljøet og fjerne noget af det tiltrækkende ved området, ligesom det kan føre til et tab af ufaglærte arbejdspladser, som er en mangelvare i København, da nye erhverv vil have en anden beskæftigelsesprofil. Det kan også påvirke økonomien i den netop renoverede kølecentral, at der forsvinder lejere med kølebehov til fordel for lejere uden. Af hensyn til at forebygge konflikter med virksomheder, der har trafik og

støjende arbejdsprocesser udenfor normal arbejdstid, frarådes det kraftigt at tillade boliger og miljøfølsomme anvendelser. Lars Arndt ønsker, at den eksisterende bebyggelse og de nuværende lejere forbliver og for så vidt der er plads suppleres med nye virksomheder.

Forvaltningens bemærkninger:

Den forestående planlægning skal muliggøre, at Borgerrepræsentationens strategi for udvikling af Kødbyen realiseres. Hjørnegrundene er udvalgt til udvikling ud fra mange kriterier; bygningsfredning, beliggenhed i den historiske kontekst, beliggenhed i forhold til omgivelser, trafikale forhold etc. Der er således gode planfaglige grunde til at udvikle netop disse områder for at få den ønskede større åbenhed og det styrkede liv i hele området, især i dagtimerne. Kommunen er opmærksom på betydningen af den samlede lejersammensætning i Kødbyen, herunder på betydningen for brugen af køleanlægget. Dette arbejdes der med i den førte udlejningspolitik, men det reguleres ikke med kommuneplanens bestemmelser. Kommunen er opmærksom på mulige konflikter ved hjørnegrunden Ingerslevsgade/Skelbækgade, hvis der her indrettes boliger. Derfor foreslås der en kommuneplanramme (S3), der ikke stiller krav om boliger, men alene muliggør, at de kan udgøre op til 25 % af etagearealet. Indretning af en evt. andel af boliger, inklusive udendørs arealer hertil, vil blive belyst nærmere i lokalplanlægningen og vil kun blive muliggjort, dersom det er miljømæssigt foreneligt med de eksisterende lovlige aktiviteter i de tilstødende områder.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til at revidere den foreslåede kommuneplanændring.