

Omdelt



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøborgmesteren

Kultur- og Fritidsborgmester Pia Allerslev
E-mail: borgmesteren@kff.kk.dk

24-02-2012

Sagsnr.
2012-29771

Den Hvide Kødby

Dokumentnr.
2012-159698

Kære Pia

Jeg har med interesse og en smule forundring læst dit brev af 27. januar til Økonomiudvalget om Den Hvide Kødby. Min forundring går på, at jeg ikke synes brevet giver et retvisende billede af de udfordringer, vi lige nu har i Kødbyen. Jeg er ikke uenig i, at der kan sættes fingre på dele af TMFs tidligere sagsbehandling, ligesom jeg er helt enig i, at KEjd og KFF med succes har efterlevet beslutningen i BR i 2005 om at åbne Kødbyen og udleje til kreative erhverv o.lign. Men situationen lige nu er, at KFF mangler at levere oplysninger til TMF for at der kan komme en afklaring af ammoniakrisikoen og den videre udlejning.

Mit ærinde er primært at gøre opmærksom på, at KFF må tage nogle principielle beslutninger om Kødbyen, for at den nuværende situation for de nye lejere og de følsomme aktiviteter kan komme ud af stedet. Status er, at COWI har vurderet den generelle risiko ved at opholde sig i Kødbyen – den såkaldte "samfundsrisiko". Risikoen ligger i en forhøjet gråzone, hvor Center for Miljø (CMI) ikke kan tillade følsom anvendelse. Risikoniveauet lander her, fordi der efterhånden er mange restauranter mv. i Kødbyen, og de fleste ligger inden for konsekvenszonerne for ammoniakinstallationer. Så vi står desværre i en situation, hvor der helt sikkert er for meget ammoniak eller for mange mennesker i Kødbyen!

Jeg har selvfølgelig drøftet sagen med min forvaltning, som understreger, at der er en tæt dialog og god tone mellem KEjd og CMI. Men situationen er fastlåst, fordi den nuværende proces lægger op til at lave 'nålestiksoperationer' mod ammoniakinstallationerne i og omkring konkrete lejemål. COWI skal udpege de forebyggende indsatser hver gang, og det er en meget omstændelig proces - især fordi der skal mange enkeltindsatser til, før samfundsrisikoen falder til et acceptabelt niveau, så de følsomme aktiviteter kan tillades. Derfor vil den nålestiksmodel tage lang tid og reelt sætte udlejningen og udviklingen af Kødbyen i stå.

Jeg ser to mulige veje frem:

1. KFF tager stilling til, hvor i Kødbyen, der skal ligge barer, restauranter mv. og får COWI til at vurdere, hvad der skal gøres ved ammoniakanlægget for at det kan lade sig gøre, eller
2. KFF tager stilling til, hvad der skal ske med ammoniakanlægget og får COWI til at lave en risikovurdering af, hvor der kan ligge barer, restauranter mv.

Rådhuset
1599 København V

Telefon
3366 2613

Telefax
33 66 70 80

Direkte telefon
3366 2626.

E-mail
borgmesteren@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk

Men da KEjd ikke meddeler TMF enten a) hvor de vil have kreative erhverv placeret eller b) hvad der skal ske med ammoniakanlægget, så bevæger sagsbehandlingen sig ikke fremad mod risikoaccept og dermed byggetilladelser til lejerne. Lad mig i øvrigt præcisere, at der kan tages stilling til byggetilladelser, ligeså snart risikosagen er fuldt oplyst - byggetilladelserne skal ikke afvente VVM- og planprocesserne.

Jeg ved, at KEjd flere gange har bedt om, at CMI "fortæller, hvad KEjd skal gøre ved anlægget, så det kan sameksistere med de kreative erhverv". Men det er klart en opgave for COWI eller en anden rådgiver. Der er tale om udførelse af meget omfattende beregninger, og det ligger helt uden for CMIs ressourcer og rolle som risiko-myndighed. KFF og KEjd har også et ansvar og en opgave som ejer af en risiko-virksomhed. Ejeren skal fremlægge: Risikovurdering, beredskabsplaner, sikkerhedsledelsessystem, beskrivelse af virksomheden samt en beskrivelse af omgivelserne. Disse fem elementer skal foreligge, før CMI kan vurdere, om der kan gives en risikoaccept og efterfølgende byggetilladelse til følsom anvendelse. P.t. har CMI kun modtaget et udkast til risikovurdering af selve det centrale ammoniakanlæg - resten venter CMI stadig på.

I BR-indstillingen fra 2005, som du henviser til, fremgår også, at "En realisering af byudviklingsmulighederne kan dog alene ske inden for de begrænsninger nuværende lejekontrakter, fredningsbeslutningen, foreningsforholdene og maskincentralens ammoniakanlægs sikkerhedszone medfører". Det er konsekvenserne af denne sidste udfordring, som KFF og KEjd måske har undervurderet indtil nu.

Jeg har naturligvis også en stor interesse i, at den spændende udvikling i Købbyen fortsætter. Men i den sammenhæng er jeg nødt til at gøre opmærksom på, at TMF har et klart ansvar som risikomyndighed for at forholdene i Købbyen lovliggøres. TMF kan ikke behandle Maskincentralen og ammoniakanlægget anderledes end andre virksomheder, der får påbud om at lovliggøre eller stoppe ikke-lovlige aktiviteter. Den situation har ingen af os interesse i at ende i. Derfor vil jeg opfordre dig og KFF til at tage de nødvendige beslutninger snarest muligt for at få bragt risiko- og udlejningssituationen i Købbyen ud af det nuværende dødvande.

Teknik- og Miljøudvalget vil få en orientering om situationen i Den Hvide Købby den 12. marts.

Jeg forstår, at vi skal drøfte sagen i ØU den 28. på baggrund af dit brev, så jeg vil bede BR-sekretariatet omdele mit brev også.

Venlig hilsen


Ayfer Baykal



Til Økonomiudvalget

27. januar 2012

Sagsnr.
2012-12479

Dokumentnr.
2012-64108

Anmodning om drøftelse af sag i Økonomiudvalget om bevilling til Københavns Ejendomme til kompensation for lejetab i Kødbyen

Kultur- og Fritidsudvalget har i mødet den 19. januar 2012 pålagt mig at rette henvendelse til Økonomiudvalget med henblik på, at ovenstående sag snarest drøftes i Økonomiudvalget. Hensigten er at holde Københavns Ejendomme – og dermed det i forvejen beskedne vedligeholdelsesbudget – økonomisk skadesløs for ovennævnte tab.

Som det er medlemmerne af Økonomiudvalget bekendt, er Københavns Ejendomme i gang med at udarbejde et sikkerhedsdokument for ammoniakanlægget i Den Hvide Kødby. Dette er blevet nødvendigt på grund af nyere krav i miljølovgivningen. Sikkerhedsdokumentet skal godkendes af miljømyndigheden (Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø) og indeholder blandt andet en risikoanalyse og en revideret beredskabsplan.

Center for Miljø vedkender sig, at miljømyndighedens sagsbehandling har været langsommelig. Der er en forventning om, at sikkerhedsdokumentet først er udarbejdet og godkendt med udgangen af marts eller april måned 2012. Dette på trods af, at miljømyndigheden har kendt til de nye krav i miljølovgivningen siden maj 2010.

Der skal i henhold til planlovgivningen udarbejdes en VVM-redegørelse for anlægget (vurdering af virkninger på miljøet). VVM-processen strækker sig over minimum 12 måneder og igangsættes ultimo januar 2012. Center for Miljø har endnu ikke oplyst, om der kan gives byggetilladelser i Kødbyen, mens VVM-processen pågår.

Siden maj måned 2011 har miljømyndigheden på baggrund af det udestående sikkerhedsdokument anbefalet, at byggemyndigheden ikke giver byggetilladelser i Kødbyen til nye lejemål eller ændringer i eksisterende lejemål med såkaldt følsom anvendelse. Siden november måned 2011 er der desuden ikke givet byggetilladelser til ændringer i eksisterende lejemål med ikke følsom anvendelse med baggrund i manglende beredskabsplan.

De manglende byggetilladelser til ændringer i allerede udlejede lejemål har haft den konsekvens, at Københavns Ejendomme siden juni 2011 har været nødsaget til at give dekort i lejen. I perioden 1. juni 2011 til 31. december 2011 har Københavns Ejendomme således tabt

Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 23 20

Telefax
33 66 70 35

E-mail
borgmesteren@kff.kk.dk

www.kk.dk

ca. 420.000 kr. i manglende indtægter for leje og drift. Tabet i 1. kvartal 2012 for allerede udlejede lejemål udgør ca. 209.400 kr. (hvilket svarer til ca. 1,7 mio. kr. på årsbasis).

Dertil kommer, at Københavns Ejendomme med baggrund i den nuværende situation ikke har kunnet afslutte forhandlinger om indgåelse af 4 større lejemål på i alt 5.191 m². De mistede leje- og driftsindtægter for disse 4 lejemål udgør minimum i størrelsesordenen 1,2 mio. kr. pr. kvartal (hvilket svarer til ca. 4,8 mio. kr. på årsbasis)

Det samlede forventede tab på leje og drift vil således i 1. kvartal 2012 udgøre ca. 1,4 mio. kr., hvilket svarer til ca. 6,5 mio. kr. på årsbasis. På mindre lejemål er der også et tab, som ikke er medregnet her.

Kultur- og Fritidsudvalget har i mødet den 19. januar 2012 pålagt mig at rette henvendelse til Økonomiudvalget med henblik på, at sagen snarest drøftes i Økonomiudvalget. Hensigten er at holde Københavns Ejendomme – og dermed det i forvejen beskedne vedligeholdelsesbudget – økonomisk skadesløs for ovennævnte tab. Dette særligt henset til, at Københavns Ejendomme på den ene side faktisk med succes har efterlevet Borgerrepræsentationens beslutning fra 2005 om at åbne Kødbyen og udleje til blandt andet kreative erhverv (hvoraf eksempelvis restauranter og klubber anses for følsom anvendelse), og på den anden side tvinges til tomgang og lejedekorter på grund af en lang periode, hvor miljømyndighedens sagsbehandling uvist af hvilke årsager trækker ud.

Med venlig hilsen

Pia Allerslev

Vedlagt som bilag:

1. Uddrag af Kultur- og Fritidsudvalgets beslutningsprotokol fra mødet den 19. januar 2012, punkt 12
2. Statusnotat af 17. januar 2012 udarbejdet af Københavns Ejendomme
3. Teknik- og Miljøforvaltningens besvarelser af Kultur- og Fritidsudvalgets spørgsmål fra det ekstraordinære møde i Kultur- og Fritidsudvalget den 15. december 2011