

## Københavns Borgerrepræsentations forhandlinger

Mødet 20. januar 2005

### **INDSTILLING, PKT 3 PÅ DAGSORDENEN:**

#### **Borgerrepræsentationen**

#### DAGSORDEN

for Ordinært møde torsdag den 20. januar 2005

**BR 47/05**

#### **Den Hvide Kødby**

Den Hvide Kødby

Indstilling om, at visionen omkring Den Hvide Kødby som hjemsted for kreative erhverv tiltrædes, med den tilføjelse, at det skal ske i samspil med og i respekt for de eksisterende virksomheder i Den Hvide Kødby, fordi netop samspillet er det, der kan gøre stedet helt unikt, og således også er en forudsætning, at begrebet "kreative erhverv" defineres til også at omfatte erhverv indenfor gastronomi, jf. f.eks. tanken om etableringen af et Gastronomiens Hus sammen med andre tiltag inden for dette område i samspil med de nuværende virksomheder, at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen nedsætter en arbejdsgruppe, der skal udarbejde forslag til, hvorledes der kan skabes plads til kreative erhverv ved en kombination af:

- udnyttelse af nuværende og fremtidige, tomme lejemål
- flytning internt af nuværende lejere
- frivillige forlig om fraflytning
- hensyntagen til veterinære og andre krav
- dialog med Kulturarvsstyrelsen

Arbejdsgruppen indgår aktivt i løbende dialog med Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby omkring områdets fremtidige udvikling i overensstemmelse med visionen, at der udarbejdes plan for lukning eller reduktion af det ammoniakbaserede køleanlæg, herunder evt. anvendelse af alternativ kuldeforsyning, at forvaltningerne foranlediger udarbejdet et skitseforslag om mulighederne for udbygning af Den Hvide Kødby med henblik på at indgå i dialog med Kulturarvsstyrelsen om de fremtidige muligheder i forhold til fredningen, at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen nedsætter en arbejdsgruppe med deltagelse af begge forvaltninger, der sammen med en eller flere branchekendte varetager dialogen med Kulturarvsstyrelsen og optimerer markedsføringen og kontakten omkring udlejning til kreative erhverv, at Kultur- og Fritidsudvalget fortsætter arbejdet med at optimere

**udlejningsvirksomheden, således at lejen, hvor dette er muligt, reguleres til nuværende markedslejeniveau, og at der gennem udlejningsvirksomheden sikres hensat midler til vedligeholdelse efter en nærmere plan, herunder opretning af det aktuelle vedligeholdelseefterslæb, at Den Hvide Kødby på baggrund af en af Kultur- og Fritidsudvalget udarbejdet plan indgår i prioriteringen ved fordelingen af merindtægter fra ejendomssalg i 2005 med henblik på opretning af det aktuelle vedligeholdelseefterslæb, samt at Kultur- og Fritidsudvalget målrettet åbner mulighed for udlejning til kreative virksomheder, såsom designvirksomheder og lign.**

(Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget)

(Økonomiudvalgets beslutning vedlægges særskilt)

## **INDSTILLING**

Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen foreslår, at Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler:

**at** visionen omkring Den Hvide Kødby som hjemsted for kreative erhverv tiltrædes, med den tilføjelse, at det skal ske i samspil med og i respekt for de eksisterende virksomheder i Den Hvide Kødby, fordi netop samspillet er det, der kan gøre stedet helt unikt, og således også er en forudsætning,

**at** begrebet "kreative erhverv" defineres til også at omfatte erhverv indenfor gastronomi, idet bl.a. tanken om etableringen af et Gastronomiens Hus bør genoptages sammen med andre tiltag inden for dette område i samspil med de nuværende virksomheder,

**at** Økonomiforvaltningen i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen nedsætter en arbejdsgruppe, der skal udarbejde forslag til, hvorledes der kan skabes plads til kreative erhverv ved en kombination af:

- udnyttelse af nuværende og fremtidige, tomme lejemål
- flytning internt af nuværende lejere
- alternativ kuldeforsyning
- frivillige forlig om fraflytning
- hensyntagen til veterinære og andre krav
- dialog med Kulturarvsstyrelsen

Arbejdsgruppen indgår i løbende dialog med Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby omkring områdets fremtidige udvikling i overensstemmelse med visionen.

at forvaltningerne foranlediger udarbejdet et skitseforslag om mulighederne for udbygning af Den Hvide Kødby med henblik på at indgå i dialog med Kulturarvsstyrelsen om de fremtidige muligheder i forhold til fredningen,

at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen nedsætter en arbejdsgruppe med deltagelse af begge forvaltninger, der sammen med en eller flere branchekendte varetager dialogen med Kulturarvsstyrelsen og optimerer markedsføringen og kontakten omkring udlejning til kreative erhverv,

at Kultur- og Fritidsudvalget fortsætter arbejdet med at optimere udlejningsvirksomheden, således at lejen, hvor dette er muligt, reguleres til nuværende markedslejeniveau, og at der gennem udlejningsvirksomheden sikres hensat midler til vedligeholdelse efter en nærmere plan, herunder opretning af det aktuelle vedligeholdelseefterslæb,

at Den Hvide Kødby på baggrund af en af Kultur- og Fritidsudvalget udarbejdet plan indgår i prioriteringen ved fordelingen af merindtægter fra ejendomssalg i 2005 med henblik på opretning af det aktuelle vedligeholdelseefterslæb,

at Kultur- og Fritidsudvalget målrettet åbner mulighed for udlejning til kreative virksomheder, såsom designvirksomheder og lign.

### **Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 16. december 2004**

Forvaltningen havde inden mødet udsendt følgende supplerende materiale om sagen:

- Skrivelse af 14. december 2004 fra Foreningen af Forretningsdrivende vedrørende Den Hvide Kødby

Kultur- og Fritidsudvalget tilsluttede sig et ændringsforslag fra Jens Kjær Christensen om, at ordet "aktivt" indsættes i sidste sætning i 3. at-punkt mellem ordene "Arbejdsgruppen indgår" og "i løbende", således at sætningen får ordlyden: "Arbejdsgruppen indgår **aktivt** i løbende dialog med Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby omkring områdets fremtidige udvikling i overensstemmelse med visionen."

Kultur- og Fritidsudvalget tilsluttede sig et forslag fra Klaus Bondam om, at 2. at-punkt ændres til følgende ordlyd: "at begrebet "kreative erhverv" defineres til også at omfatte erhverv indenfor gastronomi, jf. f.eks. tanken om etableringen af et Gastronomiens Hus, sammen med andre tiltag inden for dette område i samspil med de nuværende virksomheder."

Kultur- og Fritidsudvalget tilsluttede sig et forslag fra Jens Kjær Christensen om, at der indsættes et nyt 4. at-punkt i indstillingen med følgende ordlyd:

"at der udarbejdes plan for lukning eller reduktion af det ammoniakbaserede køleanlæg, herunder evt. anvendelse af alternativ kuldeforsyning."

Som konsekvens af dette nye at-punkt udgår 3. bullit (ordene "alternativ kuldeforsyning") i 3. at-punkt.

Kultur- og Fritidsudvalget hæftede sig i denne forbindelse ved, at det nuværende ammoniakbaserede køleanlæg er godkendt af Miljøkontrollen.

Indstillingen blev tiltrådt med de anførte ændringer.

## **Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 11. januar 2005**

### **RESUME**

Som et led i budgetaftalen for 2002 besluttede Borgerrepræsentationen, at Den Hvide Kødby skulle afhændes gennem et offentligt udbud.

På et møde den 27. juni 2002 mellem budgetaftaleparterne for 2002 blev aftalen om salg af Den Hvide Kødby ændret, således at et salg blev stillet i bero indtil videre. Samtidig hermed blev det besluttet, at der skulle foretages en afdækning af mulighederne for en langsigtet udvikling af området.

Afdækningen er sket i 4 faser, dels en behovsanalyse rettet mod lejerne i Den Hvide Kødby, dels en analyse af byudviklingsmulighederne i området i og omkring Den Hvide Kødby, herunder Den Hvide Kødby som designby, dels en kontakt til Kulturarvsstyrelsen for så vidt angår mulighederne for en lempelse i fredningsbeslutningen, dels kontakt til veterinærmyndighederne. Afdækningen er sket med det formål at klargøre et beslutningsgrundlag for, hvad kommunens ønsker er på kort og lang sigt, herunder de økonomiske overvejelser i relation til et eventuelt fremtidigt salg.

Behovsanalysen er gennemført i samarbejde mellem kommunen og Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby. Carl Bro as har forestået interviews, analyse og udarbejdelse af rapport, jf. bilag 1. Af sammenfatningen/konklusionen fremgår, at det vigtigste for Kødbyens virksomheder er at opnå et tilfredsstillende resultat, og at det vigtigt, at virksomhederne ligger fysisk tæt på grund af en omfattende sa mhandel. Endvidere anføres, at det er Carl Bro as' opfattelse, at det generelt vurderes som knapt så vigtigt for lejerne, at virksomhederne ligger på den nuværende adresse under forudsætning af, at kunder fortsat kan betjenes tilfredsstillende, såfremt Kødbyen i fremtiden måtte være beliggende andetsteds.

Bestyrelsen for Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby har i et høringsvar meddelt, at der ikke vurderes at være et alternativ til den nuværende placering.

For så vidt angår udviklingsmulighederne i området, vurderer Økonomiforvaltningen, at Kødbyen udgør en integreret del af Vesterbro, som i takt med den omfattende byfornyelse er blevet et attraktivt boligområde – bl.a. for unge familier. Den nære tilknytning til Vesterbro er blevet forstærket med de nyetablerede pladsarealer på Halmtorvet, der sammen med Søndre Boulevard er eller fremover vil udgøre det centrale grønne strøg i bydelen. Bylivet omkring det centrale pladsmiljø på Halmtorvet kan forstærkes, hvis Kødbyens randområder på torvet på sigt frigøres til anden anvendelse – f.eks. innovative virksomheder inden for kreative erhverv såsom design, mode, kunst m.v.

Der har endvidere været dialog med veterinærmyndighederne, der oplyser, at der ikke er noget til hinder for, at der kan ske udlejning til blandet anvendelse omfattende f.x. engros handel med kød, detailhandel, liberale erhverv m.m.

En realisering af byudviklingsmulighederne kan dog alene ske inden for de begrænsninger nuværende lejekontrakter, fredningsbeslutningen, forureningsforholdene og maskincentralens ammoniaknægs sikkerhedszone medfører.

På baggrund af en vurdering fra ejendomsmæglerfirmaet Sadolin | Albæk A/S antager Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen, at der er et lejepotentiale i visse af de nuværende lejemål i Den Hvide Kødby. Lejepotentialet skal dog ses i sammenhæng med et vedligeholdelseefterslæb, som både i tilfælde af et salg, men også i et udviklingsperspektiv, bør indhentes. Som følge heraf anbefaler forvaltningerne, at overvejelserne om et salg af Den Hvide Kødby stilles i bero, indtil et salg synes økonomisk gunstigt, og at der i liggetiden fortsat gennemføres en aktiv udlejningspolitik, der dels skal sikre, at lejen for alle lejemål svarer til markedslejen, dels at der i udlejningsvirksomheden afsættes tilstrækkelige midler til løbende vedligeholdelse, herunder indhentelse af det opståede vedligeholdelseefterslæb, samt at der ved genudlejning åbnes mulighed for udleje til innovative virksomheder inden for kreative erhverv såsom design, mode m.v.

Udviklingen af København som en kreativ metropol, og i den forbindelse af rammebetingelserne for de kreative erhverv, har i de senere år været et centralt indsatsområde i Københavns Kommunes erhvervspolitiske handlingsplaner. Den Hvide Kødby udgør med sit helt særlige miljø af gamle industribygninger af stor arkitektonisk værdi, i umiddelbar nærhed af det nyetablerede Halmtorv, på mange måder en ideel lokalisering for de kreative erhverv, hvilket også ses af, at en række kreative virksomheder allerede har fundet frem til området, herunder TV2 Zulu og EVU's nye erhvervscenter for designvirksomheder.

En arbejdsgruppe under Københavns Erhvervsråd pegede i maj 2004 på, at tilstedeværelsen af dynamik og friktion som et særligt kendetegn ved andre kreative metropoler som London, Berlin, Paris og Barcelona. Der kan derfor være et særligt perspektiv ved i en årrække at udvikle Den Hvide Kødby som lokaliseringsområde for både de eksisterende kødbyvirksomheder og for nye kreative virksomheder. Dynamikken mellem kød og f.x. mode i en nyudviklet Hvid Kødby kan således udgøre en unik 'fortælling' i Københavns profil som en kreativ metropol.

På længere sigt vil det endvidere optimere prisen for ejendommen ved et eventuelt samlet salg af Den Hvide Kødby.

## SAGSBESKRIVELSE

### Baggrund

Som et led i budget 2002 besluttede Borgerrepræsentationen, at Den Hvide Kødby skulle afhændes, og at provenuet - bortset fra 50 mio. kr. til finansiering af skoler, gymnasier, plejeboliger m.v. - skulle anvendes til gældsnedbringelse. Budgetaftaleparterne betingede sig samtidig, at hovedvilkårene for et udbud skulle godkendes, inden udbudet blev gennemført.

På et møde den 27. juni 2002 mellem parterne bag budgetaftalen 2002 blev det besluttet at ændre beslutningen om salg af Den Hvide Kødby, og forbindelse hermed blev følgende besluttet:

*"Økonomiforvaltningen igangsætter – i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen – et arbejde med at afdække mulighederne for en langsigtet udvikling af området. Arbejdet indebærer, at der tages kontakt til Kulturarvsstyrelsen med henblik på lempelse af fredningsbestemmelser."*

Afdækningen har været inddelt i 4 faser: 1) en behovsanalyse rettet mod lejerne i Den Hvide Kødby, 2) en analyse af byudviklingsmulighederne for området i og omkring Den Hvide Kødby, herunder Den Hvide Kødby som hjemsted for kreative erhverv, 3) en kontakt til Kulturarvsstyrelsen i relation til mulighederne for en lempelse i fredningsbeslutningen og 4) kontakt til veterinærmyndighederne.

### Behovsanalysen

I samarbejde med Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby har kommunen med bistand fra Carl Bro as gennemført en behovsanalyse, hvorefter Kødbyens lejeres behov på kort og lang sigt er søgt afdækket. Analysen er gennemført ved interview af 39 medlemmer af Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby. Nævnte forening repræsenterer ikke alle lejere, men en væsentlig majoritet af Kødbyens i alt ca. 70 lejere. Rapporten vedlægges bilag 1.

Af konklusionen fremgår bl.a.:

#### **5.2.1. Kort sigt (5 år) – lokaleadministration, drift og vedligeholdelse**

*"Flere virksomheder er inde på, at forretningsmiljøet burde forbedres ved fremover at øge andelen af virksomheder/aktivitet inden for kødproduktion og således, at de kødproducerende og handlende virksomheder ligger tæt på hinanden.*

*Kommunens vedligeholdelse kritiseres af virksomhederne. Udseende af bygninger og udvendige arealer omtales som værende under al kritik. Det giver et dårligt*

signal til kunderne, og det fremmer ikke egen indsats med vedligeholdelse og oprydning, når rammerne ikke er i orden.

Der er utilfredshed med til- og frakørselsforholdene samt parkeringspladsen.

### **5.2.2. Lang sigt (10 år) – beliggenhed og bygninger**

*Kødbyens beliggenhed er god i forhold til de mange kunder i kommunen og især for dem i city, hvortil køretiden er kort. Beliggenheden er også god for medarbejdere samt studerende til Hotel- og Restaurantskolen, som kommer med offentlig transport. Samtidig kan lastbilerne med råvarer rimeligt nemt komme ind og ud af Kødbyen primært ad den indre ring 02 via Dybbølsbro.*

*Det er et problem, at bygningerne i Den Hvide Kødby er fredede, og at grunden er forurenede. Det betyder, at ændringer af produktionsflowet, udvidelser og indskrænkninger af lager-, produktions- og køle/frysekapacitet er særlig omkostningskrævende, og at virksomhedernes egen drift og vedligeholdelse er særlig tidskrævende.*

*Det blokerer for virksomhedernes egne investeringer, at Den hvide Kødbys fremtid er usikker både hvad angår kommunens indsats og hvad angår de fremtidige ejerforhold. Spørgsmålene fra virksomhederne er blandt andet: Er det rentabelt for mig at investere i indretning og udstyr i mine lokaler i Kødbyen? Hvad er alternativet?*

*Når der ikke er konkrete svar på disse spørgsmål er der risiko for, at det nødvendige ikke bliver foretaget i tide og at mange af især de mindre virksomheder derfor ophører ved at indtjeningssevnen gradvist forsvinder. Over 10 år kunne det dreje sig om, at halvdelen af arbejdspladserne forsvinder eller flytter andre steder hen.*

***Det vigtigste for Kødbyens virksomheder er at opnå et økonomisk godt resultat, det er bundlinjen som tæller. I den sammenhæng er det uhyre vigtigt at ligge tæt på hinanden pga. samhandelen og andet samarbejde. Nogle af virksomhederne, under halvdelen, giver direkte udtryk for og det er også undertegnede generelle vurdering, at for den enkelte virksomheds økonomi er det imidlertid knap så vigtigt at ligge på den nuværende adresse. Det forudsætter dog, at kunder forsats kan betjenes tilfredsstillende ved en beliggenhed et andet sted i Storkøbenhavn eller bedre i Københavns Kommune."***

Carl Bro as' rapport har været sendt i høring hos bestyrelsen for Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby. I høringssvaret peger bestyrelsen bl.a. på:

at når Kødbyens virksomheder i snart 70 år har haft virksomheder på samme adresse, er det udtryk for, at adressen har den rette beliggenhed,

at foreningen i forbindelse med skærpelse af de veterinære krav har foretaget en undersøgelse af mulighederne for en udflytning af Kødbyen, og at det i den forbindelse blev konkluderet, at det hverken i København eller omegn var muligt at finde et område, som kunne blive et alternativ til Kødbyen,

at det fortsat er bestyrelsens opfattelse, at Kødbyen ikke er flytbar,

at varetransporter til og fra Kødbyen ikke generer de omkringboende, idet disse sker med mindre køretøjer om natten,

at aktiviteterne i Kødbyen vil kunne udbygges, herunder ved yderligere specialisering med vægt på det håndværksmæssige,

at en specialisering kan komme på tale indenfor den gastronomiske branche, ligesom Kødbyen vil kunne fortsætte med at udvikle sig som et markant uddannelsessted inden for en række fødevarer specialer,

at der herved kan opnås et unikt miljø med betydeligt kulturelt tilskud.

Høringssvaret vedlægges som bilag 2.

### **Byudviklingsmulighederne**

Det ca. 173.000 m<sup>2</sup> store kødbyområde, dvs. Den Brune, Grå og Hvide Kødby mellem Halmtorvet og Ingerslevsgade med ca. 129.000 m<sup>2</sup> bebyggelse og ca. 2.100 arbejdspladser, har gennem de seneste 10 år ændret karakter og fået en mere central placering i kommunens udvikling.

Nærmest Hovedbanegården har De Danske Gymnastik- og Idrætsforeninger i slutningen af '90'erne etableret DGI-byen, som pt. er under udvidelse med en 4. etape. DGI-byens idrætsfaciliteter samt de nye fritids- og kulturtilbud i de renoverede bygninger i den Brune Kødby - Øksnehallen m.m. - betjener borgerne på Vesterbro, men henvender sig også - med deres funktioner og centrale beliggenhed - til et meget større opland.



DGI-byen og Den Brune Kødbby - med ca. 55.000 m<sup>2</sup> grundareal - er i Kommuneplan 2001 fastlagt til offentlige formål - O2\*-område med maksimal bebyggelsesprocent 60. Den påtænkte 4. etape af DGI-byen forudsætter udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen og lokalplan nr. 262, som bl.a. hæver den maksimale bebyggelsesprocent fra 60 til ca. 75.

Resten af området - Den Hvide og Den Grå Kødbby med ca. 105.000 m<sup>2</sup> grundareal samt den Nomeco A/S tilhørende knap 13.000 m<sup>2</sup> store ejendom ved Skelbækgade, matr. nr. 1566 Udenbys Vester kvarter - er i Kommuneplan 2001 fastlagt til blandet erhverv - E1-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

Kødbbyvirksomhederne og de beslægtede virksomheder - bl.a. Hotel og Restaurantskolen - er placeret i Den Hvide Kødbby og Den Grå Kødbby. Størstedelen af virksomhederne forarbejder og driver engroshandel med levnedsmidler, og leverer varer til et stort antal butikker, restauranter og kantiner i København og i det Storkøbenhavnske område.

I 1999 blev størstedelen af den Hvide Kødbby fredet som et tidligt og smukt eksempel på den internationale funktionalisme og med ønske om at opretholde bebyggelsens kulturhistorie som kødbby. Kulturarvsstyrelsen har ikke på forhånd været afvisende for en etagebygning på bygning 13, 14 og 15, hvor bygningshøjden er forskellig. Bygningernes beliggenhed fremgår af bilag 3. Udvidelsesmuligheden kan formentlig lette en koncentration af kødbbyfunktionerne omkring Flæsketorvet og formodes at åbne mulighed for plads til andre virksomheder, der er forenelige med de veterinære krav, der gælder i kødbbyområdet. Biltrafik til området bør - for at fredeliggøre Halmtorvet - helt overvejende ledes til området fra Skelbækgade/Kødboderne og fra Ingerslevsgade/Staldgade.

Kødbbyområdet er en integreret del af Vesterbro, som i takt med den omfattende byfornyelse er blevet et attraktivt boligområde - bl.a. for unge familier. Den nære tilknytning til Vesterbro er blevet forstærket med de nyetablerede pladsarealer på Halmtorvet, der sammen med Søndre Boulevard er eller vil blive det centrale grønne strøg i bydelen. Bylivet omkring det centrale pladsmiljø på Halmtorvet kan forstærkes, hvis kødbbyens randområder mod torvet frigøres til anden anvendelse - f.eks. kreative og innovative virksomheder inden for design, kunst, reklame m.v.

Kødbbyområdet har også en central placering i forhold til den cityudbygning der er i gang langs havnen og på Fisketorvet, og som nu forventes udvidet med Rigsarkivet m.m. på den tidligere godsbanegårds arealer langs Kalvebod Brygge. Dybbølsbro station vil hermed få en øget betydning, og efter Økonomiforvaltningens opfattelse måske på sigt en station for regionaltoget.

Skelbækgade er Vesterbros hovedadgang til Dybbølsbro station, til Fisketorvet Shopping Center og de nye byområder langs havnen, samt til den planlagte nye bro over havneløbet til Islands Brygge de store grønne områder på Vestamager.

Det vil derfor udfra et bystrukturelt og byarkitektonisk synspunkt være ønskeligt, at erstatte den nuværende lave bebyggelse på Normeco A/S' ejendom med en ny højere randbebyggelse langs Skelbækgade, samt - som foreslået i kvarterplan for Indre Vesterbro - at erstatte den lave og ikke fredede bebyggelse i kødbyen ved hjørnet af Skelbækgade og Ingerslevsgade med en ny højere randbebyggelse. Disse nybyggerier vil skønmæssigt kunne rumme ca. 30.000 etagemeter med en central placering både i forhold til Vesterbro og cityudbygningen omkring Kalvebod Brygge. Tiltagene kan for så vidt angår Normeco A/S' ejendom alene ske planmæssigt.

Ud fra et byudviklingsperspektiv kan det være ønskeligt, at der også på lang sigt er en aktiv produktion i Kødbyen. Dette mål kan nås bl.a. ved aftaler om engrosvirksomhedernes flytning inden for Den Hvide Kødbys område, eventuel yderligere bebyggelse i randområderne samt eventuelt yderligere dæk på bygning 13, 14 og 15.

En eventuel frivillig intern flytning af engrosvirksomhederne i Den Hvide Kødby, samt en målrettet udlejningspolitik ved genudlejning, vil tillige åbne mulighed for, at der fremover kan ske udlejning til kreative virksomheder inden for innovation, design, reklame m.v.

< o:p>

### **Forslag til vision for Den Hvide Kødby**

Udviklingen af København som en kreativ metropol, og i den forbindelse af rammebetingelserne for de kreative erhverv (bl.a. mode, design, computerspil, reklame, musik, arkitektur og film), har i de senere år været et centralt indsatsområde i Københavns Kommunes erhvervspolitiske handlingsplaner.

Med henblik på nærmere at belyse udfordringerne og potentialet for de kreative erhverv nedsatte Københavns Erhvervsråd en arbejdsgruppe, der i maj 2004 fremlagde en række anbefalinger til at styrke Københavns position som en kreativ by med gode udviklingsmuligheder for de kreative virksomheder. Anbefalingerne satte bl.a. fokus på de særlige lokaliseringsbehov hos en række kreative erhverv, der ofte er kendetegnede ved en mere flydende overgang mellem arbejde og fritid end meget anden virksomhedsdrift. Ligesom der blev sat fokus på den stærke placering af mode- og designerhvervet i København.

Den Hvide Kødby udgør med sit helt særlige miljø af gamle industribygninger af stor arkitektonisk værdi i umiddelbar nærhed af det nyetablerede Halmtorv på mange måder en ideel lokalisering for de kreative erhverv, hvilket da også ses af, at en række kreative virksomheder allerede har fundet frem til området, herunder TV2 Zulu og EVU's nye erhvervscenter for designvirksomheder.

Erhvervsrådets rapport pegede endvidere på tilstedeværelsen af dynamik og friktion som et særligt kendetegn ved andre kreative metropoler som London, Berlin, Paris og Barcelona. Det kan derfor være et særligt perspektiv ved i en årrække at udvikle Den Hvide Kødby som lokaliseringsområde for både de eksisterende kødbyvirksomheder og for de nye kreative virksomheder. Dynamikken mellem kød og f.x. mode i en nyudviklet Hvid Kødby kan således komme til at udgøre en unik 'fortælling' i Københavns profil som en kreativ metropol.

Som bilag 5 vedlægges et af OeO ApS udarbejdet visionsoplæg omkring Den Hvide Kødby som designby.

Af bilag 5 fremgår bl.a., at formålet med at omdanne Den Hvide Kødby til en designby er at revitalisere dansk design og skabe et uomgængeligt kraftfelt i en branche, der på mange måder er gået i stå, men som rummer et enormt potentiale, både kreativt og erhvervsøkonomisk. Den Hvide Kødby vurderes som særdeles egnet som en designby, der på sigt kan rumme en kompetenceklynge, der vertikalt har mode, industrielt, grafisk, møbel-, produkt- og digitalt design foruden computerspil, kunsthåndværk, interiør, arkitektur og relaterede erhverv. Horisontalt skal designbyen spænde over hele værdikæden fra uddannelse og forskning til organisationer og erhverv i alle former og størrelser.

Yderligere peges på, at Den Hvide Kødby er et oplagt sted til at afprøve nye initiativer, såsom tanker om at skabe frizoner i København, hvor eksempelvis distinktionen mellem erhvervs- og boligområder ophæves. Den Hvide Kødby som design by vil gøre en forskel for byen, for landet og for Danmarks rolle på den internationale scene.

Udmøntningen af Den Hvide Kødby som hjemsted for kreative erhverv sker primært ved en målrettet genudlejningspolitik, subsidiært aftaler med de nuværende lejere om enten intern flytning i kødbyen alternativt udflytning (evt. ved salg af enkelte bygninger). Kødbyens nuværende lejere er efter erhvervslejelovens bestemmelser beskyttet mod opsigelse fra udlejers side, hvilket er baggrunden for, at en eventuel hurtig udmøntning af visionen omkring Den Hvide Kødby som hjemsted for kreative erhverv forudsætter en aftale med lejerne. Såfremt lejerne ikke ønsker at fraflytte vil udbygningen af designbyen alene kunne ske gennem en målrettet genudlejningspolitik og eventuelt nybyggeri.

## **Begrænsninger i byudviklingsmulighederne**

### a) Fredningen:

Hovedparten af bygningerne, såvel indvendigt som udvendigt, og arealerne i Den Hvide Kødby er fredet. Fredningen er tinglyst i 1999. De fredede bygninger og arealfredningen fremgår af bilag 3.

Fredningen indebærer, at alle tiltag ud over sædvanlig bygningsvedligeholdelse skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen. Kulturarvsstyrelsen har oplyst, at fredningen ikke kan ophæves. Kulturarvsstyrelsen lægger vægt på, at ejendommens kulturhistorie som kødby i videst mulige omfang bevares. Som følge heraf har Kulturarvsstyrelsen i sin praksis indtaget en pragmatisk holdning til de byggetekniske ændringer, som anvendelsen til levnedsmiddelproduktionen har forudsat. Denne pragmatiske praksis kan ikke forventes videreført ved en ændring i anvendelsen.

Selvom fredningen konkret mønter sig på ændringer i bebyggelsen og dermed ikke direkte berører anvendelsen, kan fredningsbeslutningen medføre væsentlige indskrænkninger i brugen, særlig ved overgang til ændret anvendelse. Baggrunden herfor er, at Kulturarvsstyrelsen skal godkende de bygningsmæssige forandringer, som en ændret anvendelse måtte forudsætte.

Kulturarvsstyrelsen har oplyst, at de bygningsmæssige ændringer, som en overgang til institutions- og undervisningsbrug må antages at forudsætte, overordnet set vil kunne godkendes. Derimod vil Kulturarvsstyrelsen næppe godkende de bygningsmæssige ændringer, som overgang til f.eks. beboelse må antages at forudsætte.

Kulturarvsstyrelsen har, jf. ovenfor i afsnittet om byudviklingsmulighederne, tidligere tilkendegivet en positiv holdning overfor tanker om etagetilbygning på bygning nr. 13, 14 og 15, hvor bygningshøjden er forskellig, jf. bilag 3. Etagetilbygningen vil formentlig kunne tilføre Den Hvide Kødby yderligere 6.000 etagemeter.

#### b) Miljøforhold

Den Hvide Kødby er opført på den tidligere Vestre Gasværk grund. Gasværket var i drift fra ca. 1857 til ca. 1927. Undersøgelser har vist, at jord og grundvand er stærkt forurenede med især tjærekomponenter og cyanid, og arealet er registreret på vidensniveau 2 (tidligere benævnt affaldsdepot). Overgang til mere følsomme aktiviteter vil forudsætte iværksættelse af afværgeforanstaltninger.

#### c) Køleanlæg

Den Hvide Kødbys maskincentral, der ligger ud mod Ingerslevsgade, rummer et ammoniak-køleanlæg, der forsyner kødbyen med kulde. Kuldeproduktionen medfører overskudsvarme, der benyttes til opvarmning af lejemålene. Øvrig varmforsyning sker ved køb og videreleverance fra Københavns Energi. Ifølge udtalelser fra Miljøkontrollen er det ikke tilrådeligt at etablere boliger, hoteller, vandrerhjem eller anden form for overnatning inden for en afstand af 300 m fra anlæggets tank (receiver), jf. ridset, som er vedlagt til bilag 4, hvilket afskærer, at bebyggelse i Den Hvide Kødby anvendes til boligformål.

*Restriktionerne omkring 300 meter zonen kan eventuelt løses ved 1) individuel kuldeforsyning eller 2) ændring af drivmiddel i køleanlægget. Til nævnte ændringer bemærkninger forvaltningerne:*

*1) Kulturarvsstyrelsen har ikke indtil nu tilladt, at kompressorer og kondensatorer placeres udvendigt på de fredede bygninger/arealer. Yderligere er det forvaltningernes opfattelse, at sikkerhedsniveauet på individuelle ammoniakbaserede køleanlæg vil være lavere, end på det centrale anlæg. Endelig bemærkes, at individuel kuldeforsyning vil forøge CO<sub>2</sub> udslippet.*

*2) Med hensyn til en ændring af drivmiddel i det centrale køleanlæg, er det forvaltningernes umiddelbare opfattelse, at glucol kan erstatte ammoniak. Ændringen af drivmiddel forudsætter en ombygning af tekniske dele i anlægget, og udgifterne forbundet hermed er betydelige, formentlig omkring 100 mio. kr. Selv om glucol vurderes at have kræftfremkaldende egenskaber, er det forvaltningernes vurdering, at glucol er langt mindre farligt end ammoniak ved et eventuelt udslip. Omlægning af drivmiddel til glucol vil forøge CO<sub>2</sub> udslippet.*

*Forvaltningerne bemærkninger i relation til ovenstående, at den skønnede restlevetid for det centrale anlæg er 25-30 år.*

#### d) Lejeforhold:

Den Hvide Kødby har siden opførelsen fortrinsvis været udlejet til virksomheder, der driver engroshandel med levnedsmidler. Af andre lejere kan eksempelvis nævnes Kultur- og Fritidsforvaltningen, Hotel- og Restaurationsskolen, et større supermarked og enkelte autovirksomheder. Senest er ligeledes udlejet til detailhandel med fødevarer, ligesom Kultur- og Fritidsforvaltningen har udlejet den såkaldte "Bosch-bygning" til EVU (Erhvervscenter for Vækst og Udvikling TIC København-Frederiksberg) med henblik på design. Antallet af lejemål er ca. 140, men da visse lejere har flere lejemål, udgør antallet af lejere knapt 70.

Bortset fra to grundlejemål er lejemålene i Den Hvide Kødby omfattet af erhvervslejeloven med en heraf følgende beskyttelse for lejerne mod opsigelse fra udlejers side. Dette betyder i praksis, at lejemålene alene kan bringes til ophør ved opsigelse fra lejers side. En eventuel flytning af de nuværende lejere – hvad enten dette sker internt i Den Hvide Kødby eller uden for Kødbyen - forudsætter derfor en aftale med lejerne i Den Hvide Kødby. Der er for tiden en del ledige lejemål med et samlet areal på i alt ca. 2.700 etagemeter i Den Hvide Kødby. Lejemålene er vanskelige at udleje især på grund af store omkostninger til nødvendige ombygninger og istandsættelsesarbejder, som vil påhvile en ny lejer. Disse lejemål vil allerede nu kunne udbydes til designvirksomheder eller andre kreative erhverv på markedsvilkår.

Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby har tilkendegivet ikke på forhånd at være afvisende for, at engrosvirksomhederne samles i en aflukket del af Kødbyen, men sådanne

dispositioner forudsætter en aftale mellem kommunen og de berørte lejere, ligesom der skal tages stilling til, hvem der skal afholde flytteomkostningerne m.v.

#### e) Veterinærmyndighederne

Der har været en dialog med veterinærmyndighederne, der har meddelt, at der ikke er noget til hinder for, at der kan ske udlejning af Den Hvide Kødby til blandet anvendelse omfattende f.x. engros handel med kød, detailhandel, liberale erhverv m.m. i forhold til veterinærmyndighedernes krav.

#### **De økonomiske perspektiver**

Ejendomsmæglerfirmaet Sadolin | Albæk A/S har vurderet den økonomiske betydning for kommunen under følgende scenarier:

1. Den Hvide Kødby afhændes nu, uden forudgående opretning af vedligeholdelseefterslæb og uden strategi for byudviklingen.
2. Overvejelserne om et salg stilles i bero med henblik på, at der gennemføres en aktiv udlejningspolitik, dels for så vidt angår lejens overensstemmelse med markedslejen, vedligeholdelsen, herunder opretning af vedligeholdelses-efterslæbet.
3. Betydningen for provenuet af udlejningsvirksomheden, såfremt der ved genudlejning sker udlejning til detailvirksomheder, indrettes torvehaller, basarer eller andre virksomheder.
4. De umiddelbare salgsprovenumæssige konsekvenser forbundet med, at et salg udskydes i en ikke nærmere fastsat periode, uden og med skyldig hensyntagen til ovennævnte tiltag.

Sadolin | Albæk A/S har vurderet, at manglende afklaring af, hvilket lejeniveau udlejningsvirksomheden Den Hvide Kødby kan bære, risikoen for boligretssager vedrørende lejestørrelsen med en heraf følgende usikkerhed om afkastet af udlejningsvirksomheden sammenholdt med en investors betydelige investeringer i forbindelse med genopretning af vedligeholdelseefterslæbet medfører, at provenuet ved salg her og nu, som Den Hvide Kødby er og forefindes, næppe provenumæssigt vil være gunstigt for kommunen.

Sadolin | Albæk A/S anbefaler, at kommunen inden tidspunktet for et eventuelt salg træffer endelig beslutning om planforholdene for Den Hvide Kødby, og at der iværksættes "rimelige tiltag" vedrørende opretning af klimaskærmen og regulering af lejen til markedslejen. Med "rimelige tiltag" forstås, at der skal tages højde for en investors eventuelle overvejelser om en senere ombygning ved Kødbyens overgang til anden anvendelse. Det bemærkes i relation til

sidstnævnte, at en væsentlig del af bygningerne er fredet, og at en investor som følge heraf vil have yderst få muligheder for at foretage væsentlige bygningsmæssige ændringer. Som følge heraf ændringerne i anvendelsen tillige begrænsede. På den baggrund anbefales, at vedligeholdelsen af Den Hvide Kødby opprioriteres, således at vedligeholdelseefterslæbet gradvis indhentes, og at der fremover sikres en bedre løbende vedligeholdelse.

For så vidt angår betydningen for proventet af udlejningsvirksomheden, såfremt der fremover også sker udlejning til andre virksomheder, herunder fødevarerelaterede, antager Sadolin | Albæk A/S, at merproventet kan blive marginalt højere.

Med hensyn til den provenumæssige betydning ved, at salg udskydes, er det Sadolin | Albæk A/S' vurdering, at et provenu – såfremt de markedsmæssige forhold ikke generelt forværres – på kort sigt vil være uændret. Nævnte vurdering er afgivet uden hensyntagen til eventuelle tiltag i relation til vedligeholdelseefterslæb m.v. Erhvervsejendomsmarkedet i almindelighed vil være påvirket af en stigende rente, og der er følgelig ikke givet en vurdering af den provenumæssige betydning på lang sigt.

### **Vedligeholdelseefterslæbet**

Økonomiforvaltningen rekvirerede i 2002 rapport over vedligeholdelseefterslæbet i Den Hvide Kødby. Ifølge tilstandsrapporten, der er udarbejdet af Kommune Teknik København (KTK) i april 2002, er der et vedligeholdelseefterslæb, som navnlig relaterer sig til følgende forhold:

- Vandindtrængen fra terræn til kældre
- Revner i facader, visse steder med så stor bredde og dybde, at regnvand trænger ind i bygningerne
- Gennemsivning i etageadskillelserne

Blandt bilagene til tilstandsrapporten har Kommune Teknik anslået, at udbedringsomkostningerne vil beløbe sig til:

|  |               |
|--|---------------|
| 1. Almen istand sættelse – bygninger:  | kr. 9.871.000 |
| 2. Omlægning af gulve med gennemsivning<br>(ekskl. omkst. til rydning og evt. driftstabs-<br>erstatning) | kr. 7.667.000 |
| 3. Istandsættelse af ingeniørgange vedr.<br>betonskader  | kr. 303.000   |
| 4. Udvendige arbejder til sikring mod<br>indtrængende vand i ingeniørgange og kældre                     | kr. 5.169.000 |

|   |                    |
|---|--------------------|
| 5. En rimelig forskønnelse af bebyggelsen kan opnås med en investering på                                 | kr. 3.500.000      |
| 6. Undersøgelse af kloakker med tilstandsrapport og vedligeholdelsesplaner                                | kr. 200.000        |
| 7. Anslået nødvendig investering til genopretning af ledningsnet (kloakker) og indbygning af rottespærrer | kr. 600.000        |
| 8. Anslået nødvendig investering til dokumentation af tekniske installationer                             | <u>kr. 500.000</u> |
| 9. I alt ekskl. moms  | kr. 27.810.000     |

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsadministrationen, bemærker hertil:

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsadministrationen, indhentede i 2001 en udtalelse fra Rådgivende Ingeniører og Arkitekter (RIA). Ifølge denne udtalelse anslår RIA, at indhentning af vedligeholdelseefterslæbet beløber sig til ca. 175 mio. kr. RIA's udtalelse er ikke udarbejdet på baggrund af en egentlig bygningsgennemgang, men RIA's specifikke kendskab til vedligeholdelsestilstanden i visse dele af Den Hvide Kødby, skøn, erfaringsmæssige vurderinger og sammenlignende nøgletal. Sidstnævnte skønnes at være en del af forklaringen på den væsentlige afvigelse mellem KTK's og RIA's overslag. Yderligere bemærkes, at RIA's skøn må opfattes som udgifterne forbundet med en fuldstændig opretning (vedligeholdelsesbehovet), mens KTK's tal baserer sig på nødvendige og akutte tiltag. Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsdrift, har oplyst, at der i nye opgørelser baseret på egentlige tilstandsvurderinger beløber vedligeholdelsesbehovet i perioden 2004-2013 til ca. 260 mio. kr.

Som det fremgår ovenfor, vurderer Sadolin | Albæk A/S, at der bør gennemføres rimelige tiltag i relation til vedligeholdelseefterslæbet.

### **Samlet anbefaling**

Det anbefales, at et samlet salg af Den Hvide Kødby stilles i bero indtil videre, f.eks. 5-10 år, indtil et salg synes mere økonomisk gunstigt. Salg af enkelte ejendomme kan eventuelt overvejes, såfremt det sker i forbindelse med realiseringen af den nye udlejningsstrategi for at omdanne området til kreative erhverv. Det anbefales, at der i liggetiden gennemføres en aktiv udlejningspolitik, der dels skal sikre, at lejen for alle lejemaal svarer til markedslejen, dels at der i udlejningsvirksomheden afsættes tilstrækkelige midler til løbende vedligeholdelse, herunder indhentelse af det opståede vedligeholdelseefterslæb, samt at der ved genudlejning optimeres udlejning til innovative virksomheder inden for kreative erhverv m.v. Formålet hermed er at skabe et uomgængeligt kraftfelt for kreative erhverv og på sigt optimere kommunens provenu ved et eventuelt senere salg.



Sideløbende hermed udarbejdes et skitseforslag om mulighederne for udbygning af Den Hvide Kødby med henblik på at indgå i dialog med Kulturarvsstyrelsen om de fremtidige muligheder i forhold til fredningen.

Med udgangspunkt i dette kan der evt. efterfølgende udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for området, før et evt. salg finder sted.

Det foreslås endvidere, at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen nedsætter en arbejdsgruppe med deltagelse af begge forvaltninger, der sammen med en eller flere branchekendte varetager dialogen med Kulturarvsstyrelsen og optimerer markedsføringen og kontakten omkring udlejning til kreative erhverv m.v.

Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby har tilkendegivet, at flere lejere har været tilbageholdende med at foretage investeringer i lejemålene på grund af usikkerheden om, hvorvidt Kødbyen skal sælges eller ej, og karakteren af en helhedsplan for området.

Det er forvaltningernes opfattelse, at udarbejdelsen og indholdet af en helhedsplan for Kødbyen har betydning for Kødbyens nuværende lejere, hvorimod det ikke burde være afgørende for lejerne, om udlejerens i fremtiden er Københavns Kommune eller tredjemand. Det anbefales derfor, når klimaskærm m.v. er genoprettet, helhedsplanen for anvendelsen og den fremtidige udlejningsvirksomhed er fastlagt, herunder at lejen er reguleret til markedslejen, at det eventuelt på ny overvejes, om Den Hvide Kødby skal afhændes ved offentligt udbud.

## **ØKONOMI**

Som ovenfor anført anbefaler Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen, at der som et led i en aktiv udlejningspolitik afsættes tilstrækkelige midler til genopretning af klimaskærmene i Den Hvide Kødby og den fremtidige løbende vedligeholdelse. Det er forvaltningernes opfattelse, at der i visse lejemål er et lejepotentiale, men en lejeregulering vil først kunne gennemføres med fuld virkning 4 år efter varslingen. Det kan ikke udelukkes, at en lejeregulering på grund af vedligeholdelsesstanden kan give anledning til tvister med den følge, at lejereguleringen først får fuld virkning, når der foreligger en retsafgørelse om lejeniveauet.

Ejendomsadministrationen har oplyst, at bruttolejeindtægterne for Den Hvide Kødby pt. udgør kr. 30.194.000 ekskl. tekniske afgifter, og at Ejendomsadministrationen på baggrund af Sadolin | Albæk A/S' vurdering forbereder lejereguleringer iværksat i 2004.

Udgifter til eksterne rådgivere afholdes af Økonomiudvalgets konto 0.05.3\* (omkostninger ved salg af fast ejendom) i 2005.

Som følge heraf foreslås det, at Den Hvide Kødby på baggrund af en af Kultur- og Fritidsudvalget udarbejdet plan indgår i prioriteringen ved fordelingen af merindtægter fra ejendomssalg 2005, jf. Budgetaftalen 2005 med henblik på opretning af det aktuelle vedligeholdelseefterslæb. Det foreslås, at Den Hvide Kødby som udgangspunkt indgår i puljen med et beløb på 30 mio. kr., og at et eventuelt resterende vedligeholdelseefterslæb og sikring af den fremtidige løbende vedligeholdelse sker gennem en gradvis regulering af lejen, jf. ovenfor.

### **MILJØMÆSSIGE KONSEKVENSER**

Der henvises til afsnittet ovenfor om miljøforhold. Tiltrædelse af indstillingen medfører umiddelbart ingen miljømæssige konsekvenser, såfremt genudlejning ikke sker til mere følsomme formål.

### **ANDRE KONSEKVENSER**

-

### **HØRING**

Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby har været hørt for så vidt angår den som bilag 1 vedlagte behovsanalyse. Høringssvaret er vedlagt som bilag 2.

### **BILAG VEDLAGT**

1. Behovsanalyse, dateret den 23. september 2003, Carl Bro as
2. Høringssvar fra Foreningen af forretningsdrivende i Københavns Kødby
3. Rids med afgrænsning af Den Hvide Kødby og markering af fredede bygninger
4. Rids med markering af 300 m grænse
5. Den Hvide Kødby som designby – visionsoplæg udarbejdet af OeO ApS

Erik Jacobsen

/Carsten Haurum

---

## REFERAT OG BESLUTNING, PKT 3 PÅ DAGSORDENEN:

### 3) BR 47/05. Den Hvide Kødby

Indstilling om, at visionen omkring Den Hvide Kødby som hjemsted for kreative erhverv tiltrædes, med den tilføjelse, at det skal ske i samspil med og i respekt for de eksisterende virksomheder i Den Hvide Kødby, fordi netop samspillet er det, der kan gøre stedet helt unikt, og således også er en forudsætning, at begrebet "kreative erhverv" defineres til også at omfatte erhverv indenfor gastronomi, jf. f.eks. tanken om etableringen af et Gastronomiens Hus sammen med andre tiltag inden for dette område i samspil med de nuværende virksomheder, at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen nedsætter en arbejdsgruppe, der skal udarbejde forslag til, hvorledes der kan skabes plads til kreative erhverv ved en kombination af:

- udnyttelse af nuværende og fremtidige, tomme lejemål
- flytning internt af nuværende lejere
- frivillige forlig om fraflytning
- hensyntagen til veterinære og andre krav
- dialog med Kulturarvsstyrelsen

Arbejdsgruppen indgår aktivt i løbende dialog med Foreningen af Forretningsdrivende i Københavns Kødby omkring områdets fremtidige udvikling i overensstemmelse med visionen, at der udarbejdes plan for lukning eller reduktion af det ammoniakbaserede køleanlæg, herunder evt. anvendelse af alternativ kuldeforsyning, at forvaltningerne foranlediger udarbejdet et skitseforslag om mulighederne for udbygning af Den Hvide Kødby med henblik på at indgå i dialog med Kulturarvsstyrelsen om de fremtidige muligheder i forhold til fredningen, at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Kultur- og Fritidsforvaltningen nedsætter en arbejdsgruppe med deltagelse af begge forvaltninger, der sammen med en eller flere branchekendte varetager dialogen med Kulturarvsstyrelsen og optimerer markedsføringen og kontakten omkring udlejning til kreative erhverv, at Kultur- og Fritidsudvalget fortsætter arbejdet med at optimere udlejningsvirksomheden, således at lejen, hvor dette er muligt, reguleres til nuværende markedslejeniveau, og at der gennem udlejningsvirksomheden sikres hensat midler til vedligeholdelse efter en nærmere plan, herunder opretning af det aktuelle vedligeholdelseefterslæb, at Den Hvide Kødby på baggrund af en af Kultur- og Fritidsudvalget udarbejdet plan indgår i prioriteringen ved fordelingen af merindtægter fra ejendomssalg i 2005 med henblik på opretning af det aktuelle vedligeholdelseefterslæb, samt at Kultur- og Fritidsudvalget målrettet åbner mulighed for udlejning til kreative virksomheder, såsom designvirksomheder og lign. (Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget)

**Bente Frost (V 2):** Jeg skal gøre det meget kort. Jeg skal bare udtrykke min glæde over for en gangs skyld at se en redegørelse, der bliver lagt frem omkring et område, som man synes indeholder nogle visioner om et område, der kunne blive levende og dejligt for beboerne både på Vesterbro, men også i hele byen.

Så jeg vil bare sige, at det var godt gået.

**Mona Heiberg (A):** Vedrørende Den Hvide Kødby så har det jo været en sag, der har været længe, længe undervejs og kommer sikkert til at blive det også i fremtiden. Men jeg kan

da huske, vi solgte det på et tidspunkt, det gør vi så ikke mere heldigvis. Fordi København står over for en række udfordringer og valg, og når det gælder om at sikre et godt grundlag for den fremtidige erhvervsudvikling og udvikling i Københavns position som attraktiv storby.

Og dette forslag vil jeg kalde både et vigtigt og et fremsynet forslag, og det er, at vi skal udvikle Den Hvide Kødby til et nyt hjemsted for de såkaldt kreative erhverv. Hvide Kødby er en ideel lokalisering for de kreative erhverv, den har et særligt miljø for gamle industribygninger af så stor arkitektonisk værdi og ligger så også lige ved det nye Halmtorv. De skal vi i hvert fald udnytte til at skabe et nyt og spændende vækstmiljø. Det kan f.eks. være mode, det kan være mad, det kan være design, og stedet kan så fungere som en kuvøse for de helt nye virksomheder.

Samtidig så kan det også fungere som et miljø, hvor der kan skabes nye netværk med atelierer og gallerier og udstillingsbygninger.

Udviklingen af Hvide Kødby skal ske i samspil med de eksisterende erhverv, Mikkel Warming. Det er netop en kombination mellem de traditionelle virksomheder og det kreative erhverv, at vi kan give stedet en spændende dynamik. Indstillingen lægger derfor til, at vi i første omgang anvender en målrettet udlejningspolitik, der sigter på at udleje de ledige, og jeg gentager de ledige lejemål til de kreative erhverv.

Samtidig skal en arbejdsgruppe gå videre med at lave et konkret forslag for stedets udvikling. Opdraget i den gruppe vil lyde på, at de skal have et forslag, som gør Den Hvide Kødby til hjemsted for de kreative erhverv med respekt for det eksisterende erhverv og for stedets historie. Nu er der jo mange forskellige kreative erhverv i det område, så de kreative erhverv skal selvfølgelig forstås som de kreative erhverv, altså i ordets egentlige forstand.

Med vedtagelse af dette forslag skaber vi rammerne for udvikling af et helt unikt sted i København, og det sted vil garanteret tiltrække sig opmærksomhed fra både ind- og udland og bidrage til Københavns udvikling som en kreativ by.

Selvfølgelig vil Den Socialdemokratiske Gruppe anbefale, at vi stemmer for denne indstilling, også med de anførte ændringer, som der står heri, bl.a. fra Jens Kjær Christensen.

**Indstillingen – som anbefalet af Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget – blev godkendt uden afstemning.**