



27. juni 2012

Sagsnr.
2011-175669

Covernotat til Socialforvaltningen med hovedpunkterne fra KEjds rapporter om Halmtorvet 15 og Halmtorvet 17 om indretning af stofindtagelsesrum og Det Sociale Hus

Covernotatet sammenfatter på 4 sider hovedpunkterne i KEjds to rapporter om Halmtorvet 15 og Halmtorvet 17 om indretning af stofindtagelsesrum og Det Sociale Hus. Covernotatet er således en sammenfatning af rapporterne. Uddybning af de enkelte emner kan læses i KEjds og COWI's rapporter.

Emne	Halmtorvet 15	Halmtorvet 17
Tid <i>Tidsplaner er beskrevet nærmere i COWI's rapporter, afsnit 12.</i>	Under forudsætning af, at ammoniak problematikken er løst tager det ca. ca. 3 år og 1 mdr. før byggeriet står færdigt (klar til ibrugtagning). Den samlede tidsplan tyder på ibrugtagning tidligst i sommeren 2016. En eventuel retssag (ift. lejemålet) kan udskyde ibrugtagningen med 1-2½ år. I værst tilfælde betyder det ibrugtagning tidligst 2019.	Under forudsætning af, at ammoniak problematikken er løst tager det ca. 2 år og 11 måneder år før byggeriet står færdigt (klar til ibrugtagning). Den samlede tidsplan tyder på ibrugtagning tidligst i sommeren 2016.
Pris <i>Priser er beskrevet nærmere i COWI's rapporter, afsnit 11.</i>	De totale anlægsomkostninger for at etablere Det sociale Hus er ca. 32,2 mio. kr.	De totale anlægsomkostninger for at etablere det Sociale Hus er ca. 35,4 mio. kr.
Bygningsejer	Københavns Kommune.	Københavns Kommune.
Lejeforhold	Bygningen er udlejet, og den nuværende lejer er ikke motiveret til at flytte, hvilket medfører risiko for en retssag, der kan tage mellem 1-2½ år.	Bygningen er pt. tom.

Emne	Halmtorvet 15	Halmtorvet 17
<p>Planforhold</p> <p><i>Planforhold er beskrevet i detaljer i COWI's rapporter, især i bilag 5</i></p>	<p>Den ønskede anvendelse (ift. nr. 17) er mest i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, der er dog i lokalplanen begrænsninger i forhold til ammoniaktank.</p> <p>Ved en ændring af ejendommens anvendelse til socialt tilbud, må det forventes at der ved byggeansøgning skal foretages en høring for området naboer og bruger.</p> <p>Forventet tidshorisont er 6 uger. Dette er i stedet for udarbejdelse af lokalplantillæg og kun ifald den ønskede anvendelse kan rummes i den gældende lokalplan. Afhængig af projektet (f.eks. hvis den bagerste bygning nedrives, og der opføres en ny, eller hvis den forhøjes) kan det heller ikke udelukkes, at der evt. skal udarbejdes et lokalplantillæg (og kommuneplantillæg) for ejendommene.</p> <p>Dette skal dog vurderes ud fra et konkret forslag. Forventet tidshorisont er ca. 12-15 mdr. En afklaring heraf vil være betinget af en konkret vurdering af hvad der ønskes etableret bebygget.</p> <p><u>Uden overnatning</u> Der skal ikke udarbejdes tillæg til kommuneplan.</p>	<p>Der må forventes, at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen (og kommuneplanen) for ejendommen, idet bygningen er udlagt til lager, erhverv - og i tillæg til lokalplanen også til supermarked (E-område). Forventet tidshorisont er ca. 12-15 mdr. En afklaring heraf vil være betinget af en konkret vurdering af hvad der ønskes etableret bebygget. Ved en ændring af ejendommens anvendelse til socialt tilbud, må det forventes at der ved byggeansøgning skal foretages en høring for områdets naboer og bruger. Forventet tidshorisont er 6 uger. Dette er i stedet for udarbejdelse af lokalplantillæg og kun ifald den ønskede anvendelse kan rummes i den gældende lokalplan.</p> <p><u>Uden overnatning</u> Der skal ikke udarbejdes tillæg til kommuneplan.</p>

Emne	Halmtorvet 15	Halmtorvet 17
Begrænsninger ift. ammoniakanlægget	Tilstedeværelsen af ammoniakanlægget i Kødbyen medfører, at der pt. ikke må placeres aktiviteter med overnatning, herunder boliger i bygningen. Hvis ammoniakanlægget ikke var der, kunne én boligfunktion placeres i tilknytning til institutionen.	Tilstedeværelsen af ammoniakanlægget i Kødbyen medfører, at der pt. ikke må placeres aktiviteter med overnatning, herunder boliger i bygningen. Hvis ammoniakanlægget ikke var der, kunne én boligfunktion placeres i tilknytning til institutionen.
Byggetilladelse	En byggetilladelse for ombygning kan tidligst behandles i sommeren 2013, idet der skal gennemføres tekniske ændringer af ammoniakanlægget i Kødbyen for at nedbringe risikoen på et acceptabelt niveau.	En byggetilladelse for ombygning kan tidligst behandles i sommeren 2013, idet der skal gennemføres tekniske ændringer af ammoniakanlægget i Kødbyen for at nedbringe risikoen på et acceptabelt niveau.
Bygningens indretning og stand	Bygningens ekst. anvendelse og indretning vanskeliggør anvendelsen til stofindtagelsesrum og Det sociale Hus. Bygningen er dårligt egnet til den ønskede fremtidige anvendelse.	Bygningens ekst. stand og indretning medfører store omkostninger til indretning af stofindtagelsesrum mv.
Naboforhold	Uden fysisk kontakt med naboer.	Bygningen ligger ved siden af eksisterende lejemål.
Opfyldes de arealmæssige krav i byggeprogrammet, herunder etablering af 12 stofindtagelsesstationer.	Ja, men kræver nybyggeri i 2 etager (ny bagbygning).	Ja, men kræver indskudt dæk i bygningen.

Emne	Halmtorvet 15	Halmtorvet 17
Udeareal	Der kan etableres udeareal på læsseramperne eller på tagterrasser i et nyt byggeri (bagbygning). Det er vanskeligt at etablere passende udeareal ved bygningen, idet udeareal omkring bygningen ifølge lokalplanen ikke må inddrages eller afskærmes som private arealer.	Udeareal kan ikke etableres (i indhegnet stand).
Strategi	Borgerrepræsentationen fastlagde i september 2011 strategien for Kødbyen til kød og kreativitet, herunder salg af hjørnegrundene som økonomisk grundlag for selskab/fond, der skal drive Kødbyen fra 2013. En ændring af strategien har betydning for mulighederne for at realisere planerne om at etablere et kommunalt ejet selskab, der skal drive og udvikle Kødbyen.	Borgerrepræsentationen fastlagde i september 2011 strategien for Kødbyen til kød og kreativitet, herunder salg af hjørnegrundene som økonomisk grundlag for selskab/fond, der skal drive Kødbyen fra 2013. En ændring af strategien har betydning for mulighederne for at realisere planerne om at etablere et kommunalt ejet selskab, der skal drive og udvikle Kødbyen.

Uddybende oplysninger om ovenstående emner findes i KEjds rapporter: ”Rapport om Halmtorvet 15. Indretning til stofindtagelsesrum og Det sociale Hus” og ”Rapport om Halmtorvet 17. Indretning til stofindtagelsesrum og Det sociale Hus” samt COWI’s rapporter: ”Skitseforslag Det Sociale Hus, Halmtorvet 15” og ”Skitseforslag Det Sociale Hus, Halmtorvet 17”.