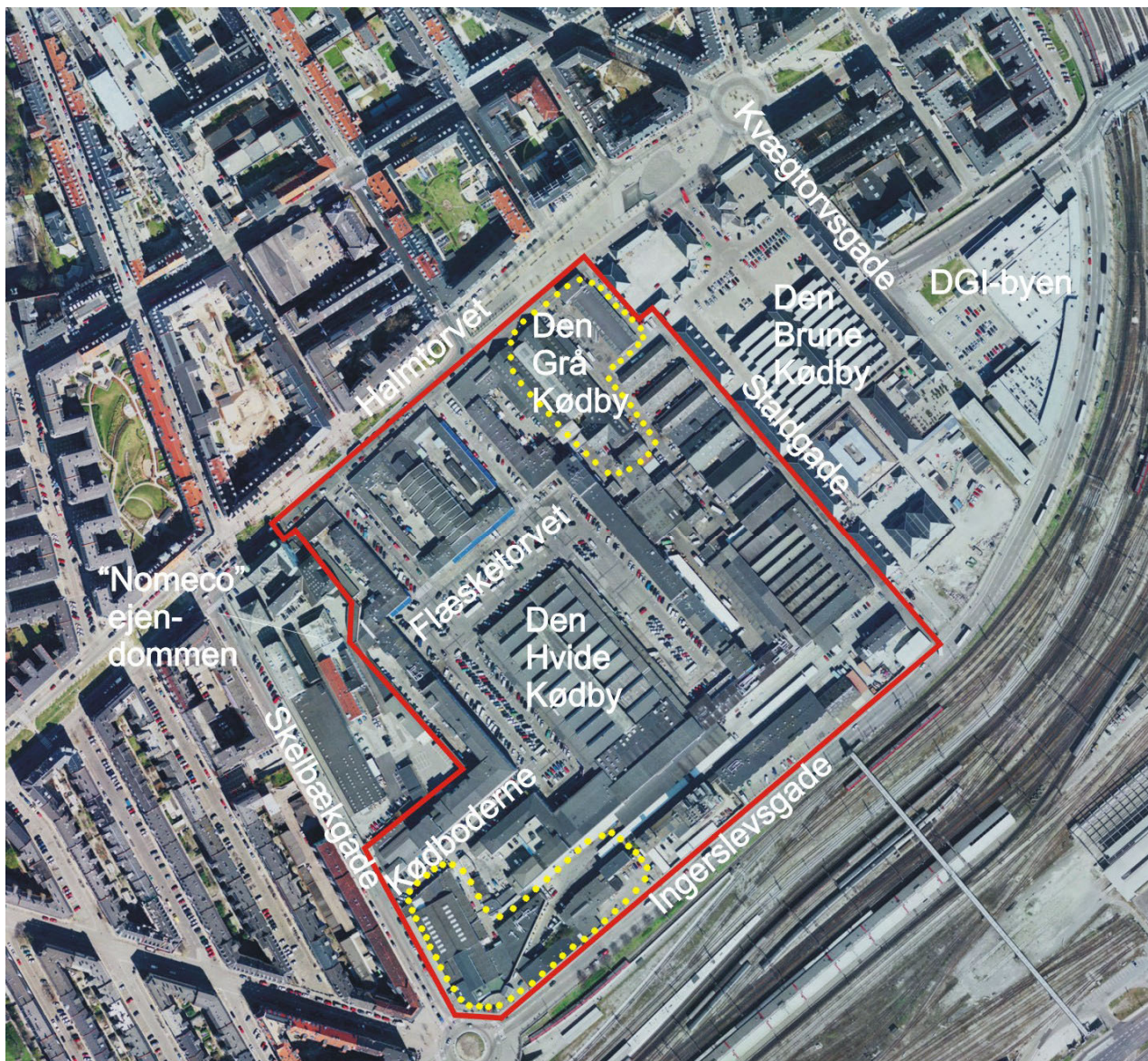


## Kødbyen



### Ejendommen

Ejendommen - matr.nr. 374 Udenbys Vester Kvarter, København - omfatter Den Hvide og Den Grå Kødby beliggende inden for området begrænset af Halmtorvet, Kvægtorvsvej, Tietgensgade, Ingerslevsgade og Skelbækgade. Mulighederne for nybyggeri findes i den sydvestlige del af Den Hvide Kødby og i den nordlige del af Den Grå Kødby.

**Ejerforhold:** Københavns Kommune

**Areal:** 107.237 m<sup>2</sup>

**Eks. Bebyggelse:** ca. 82.000 m<sup>2</sup> etageareal

**Off. vurdering:** Den offentlige ejendomsværdi pr. 2. oktober 2005 udgør ca. 641 mio. kr. og grundværdien ca. 44 mio. kr. svarende til ca. 410 kr. pr. m<sup>2</sup> grundareal

**Jordforurening:** Ejendommen er registreret som affaldsdepot (efter jordforureningsloven er ejendommen kortlagt på vidensniveau 2)

**KP-ramme:** E1-område til blandet erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Et mindre areal i det nordøstlige hjørne indgår i O3\*-området "Brune Kødby", hvor der er mulighed for, at der i naturlig tilknytning til den

fastlagte anvendelse til offentlige formål mv. kan udøves erhvervsvirksomhed. Der er fastlagt et lokalt centerområde mod Halmtorvet mellem Skelbækgade og Slagtehusgade, hvor bruttoetagearealet til butikksformål må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Nomeco-ejendommen ved Skelbækgade er fastlagt til C1-område med boliger og serviceerhverv og en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

### **Området**

Kødbyen ligger på det indre Vesterbro inden for området begrænset af Halmtorvet, lokalgaderne Kvægtorvsgade og Tietgensgade, fordelingsgaden Ingerslevsgade og bydelsgaden Skelbækgade. Området ligger som en enklave med erhvervsmæssige, kulturelle og fritidsmæssige aktiviteter mellem Vesterbros tætte boligkarreer og det åbne baneterræn. Det har nær adgang til Hovedbanegården og Dybbølsbro Station samt kort afstand til den regionale vej Kalvebod Brygge via Dybbølsbro. Området omfatter den aktuelle ejendom med Den Hvide Kødby og Den Grå Kødby samt endvidere Den Brune Kødby, DGI-Byen og den tidligere Nomeco-ejendom matr.nr. 1566 ibid. ved Skelbækgade.

Den Hvide og Den Grå Kødby anvendes overvejende af levnedsmiddelvirksomheder, men rummer desuden Restaurationsskolen, kommunal administration (Kultur- og Fritidsforvaltningen), et større supermarked, enkelte autovirksomheder og 5-6 kreative virksomheder mv. For Den Hvide og Den Grå Kødby under ét er det samlede etageareal ca. 82.000 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 76.

I januar 2005 har Borgerrepræsentationen tiltrådt visionen om Den Hvide Kødby som hjemsted for kreative erhverv med den tilføjelse, at det skal ske i samspil med og i respekt for de eksisterende virksomheder, og at begrebet kreative erhverv også omfatter erhverv inden for gastronomi.

Der er skønsmæssigt 500 p-pladser i Den Hvide Kødby. Adgang sker primært fra Skelbækgade via Kødboderne, fra Halmtorvet via Slagteboderne, Slagtehusgade og Staldgade samt fra Ingerslevsgade via Staldgade og overkørsler til parkeringsarealer foran virksomhederne langs denne gade. Kultur- og Fritidsudvalget har i august 2006 truffet en principbeslutning om åbning af Den Hvide og Den Grå Kødby, der i dag er indhegnet og aflåst om aftenen/natten og om søndagen. Samtidig er det besluttet, at der skal udarbejdes en helhedsplan for parkerings- og friarealer.

I Den Brune Kødby ligger der foruden Øksnehallen, der bl.a. benyttes til udstillinger, en række andre nyistandsatte bygninger, der rummer Billedskolen, Musikskolen og Teaterbutikken mv. I DGI-Byen er et parkeringsanlæg med plads til ca. 260 biler under opførelse, og en 4. etape af idrætsanlægget er under projektering. Øksnehallen er sammen med 3 andre bygninger bortforpagtet til DGI-Byen.

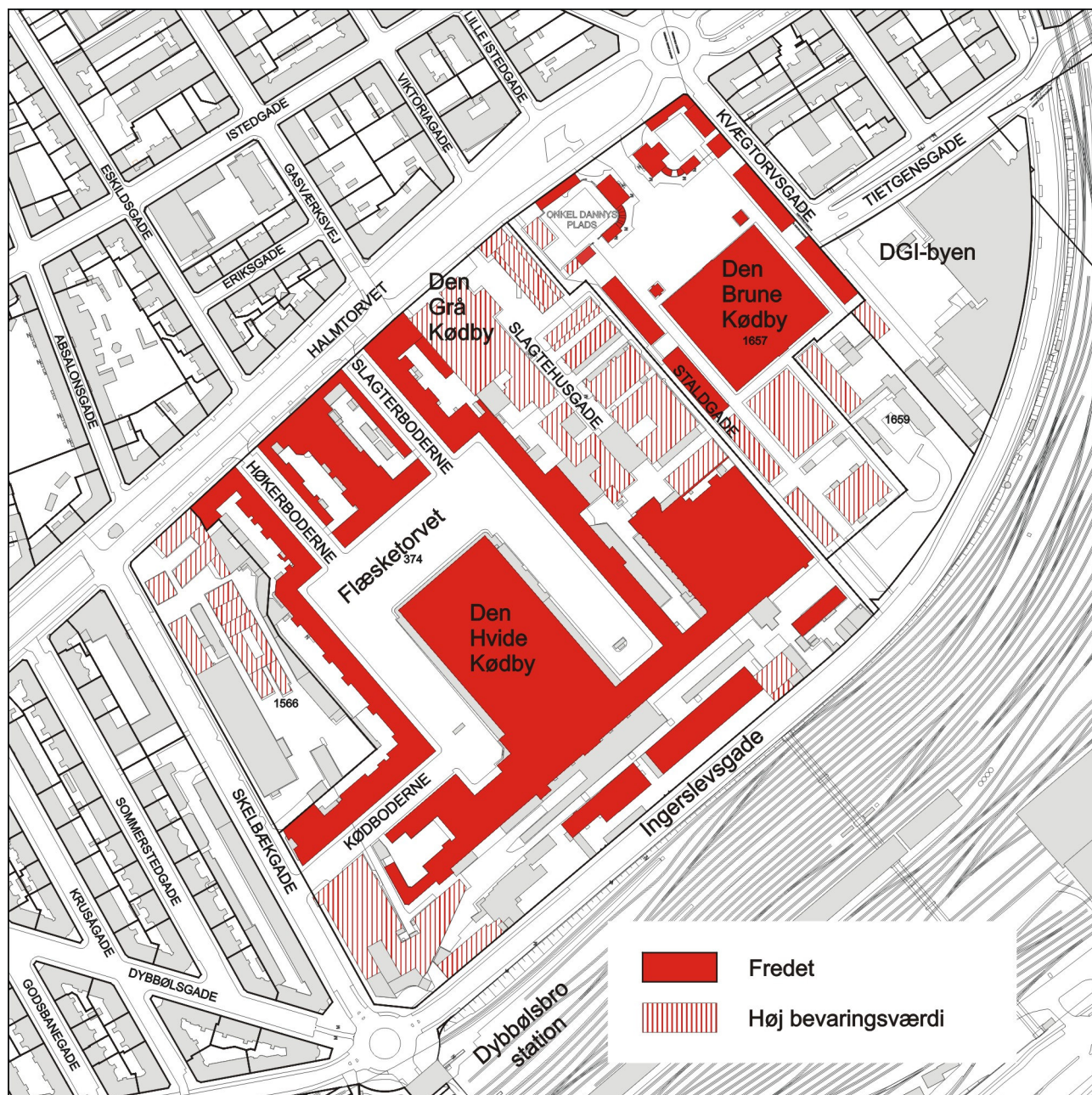
Nomeco-ejendommen har et grundareal på 12.747 m<sup>2</sup>, og her er de eksisterende bygninger ved Halmtorvet under ombygning til 61 boliger. De nye ejere overvejer at nedrive lagerbygningerne langs Skelbækgade og erstatte dem med nybyggeri, hvilket forudsætter lokalplan.

### **Fredning og bevaring**

Den Hvide Kødby er opført i perioden 1931-34 med stadsarkitekt Poul Holsøe m.fl. som arkitekt. Anlægget er opført efter en stram, aksefast plan med Flæskehallen som den centrale bygning, der ved sin placering danner en stor, u-formet plads. Den Hvide Kødby er et tidligt og smukt eksempel på den internationale funktionalisme, og anlægget blev fredet i 1999. Sigtet med at bevare en bygning er at opretholde den for eftertiden - og helst som en bygning i brug. Ved funktionalismens bygninger, hvor anvendelsen spiller en central rolle i idégrundlaget, får bygningens brug et særligt bevaringsmæssigt aspekt, som man bør være opmærksom på i

forbindelse med overvejelser om evt. ændret anvendelse.

De fleste bygninger i Den Brune Kødbby, der rummede kommunens første samlede kødbby-funktioner, er også fredede, og de øvrige bygninger er sammen med de fleste af bygningerne i Den Grå Kødbby og den ikke fredede del af Den Hvide Kødbby samt bygningerne på Nomecoejendommen ved hjørnet Skelbækgade/Halmtorvet fastlagt med høj bevaringsværdi (trin 3) i bydelsatlasset for Vesterbro. De tre kødbbyområder indeholder dermed samlet en arkitektonisk værdifuld bebyggelse med betydelige kulturhistoriske kvaliteter.



### Miljøforhold

På den del af ejendommen matr.nr. 374 ibid., hvor den Hvide Kødbby er opført, samt på en del af naboejendommen matr.nr. 1566 ibid. lå det tidligere Vestre Gasværk. Gasværket var i drift fra ca. 1857 til ca. 1927. Efter jordforureningsloven er ejendommen kortlagt på vidensniveau 2, og undersøgelser har vist, at jord og grundvand er forurenet med især tjærekomponenter og cyanid. Den Hvide Kødbys maskinstation, der ligger ud mod Ingerslevsgade, rummer et ammoniak-køleanlæg, der risikomæssigt ikke gør det tilrådeligt at etablere boliger eller anden form for overnatning inden for en afstand af 200 m fra anlægget. For nogle nødventilatorer forskellige

steder i området gælder en sikkerhedsafstand på 150 m. Borgerrepræsentationen har på mødet den 30. november tiltrådt Kultur- og Fritidsudvalgets indstilling om godkendelse af Miljøkontrollens forslag om tekniske ændringer på det køleanlægget, der vil reducere sikkerhedszonerne i området væsentligt. Sikkerhedszonen omkring maskinhallen vil herefter være 100 m og omkring nødventilatorerne 25 m. Sidstnævnte afstand gælder også nogle udvendige rør.

Med hensyn til trafikstøj forudsætter boliger tilbagemykning fra vejlinierne mod Skelbækgade og Ingerslevsgade eventuelt kombineret med en reduktion af den tilladte hastighed på Ingerslevsgade fra 60 til 50 km/t.

### **Lokalplanlægning**

Den nordøstlige del af karreen – dvs. Den Brune Kødbý og DGI-Byen samt en mindre del af Den Grå Kødbý – er omfattet af lokalplan nr. 262-1 ("Brune Kødbý"), der fastlægger rammerne for omdannelse af Den Brune Kødbý med henblik på, at en række af bydelen Vesterbros behov for rekreative og kulturelle funktioner kan opfyldes her. I lokalplanen fastlægges området til offentlige formål samtidig med, at de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier med fredede og bevaringsværdige bygninger sikres, og at opførelse af DGI-Byen muliggøres. Lokalplanens underområde II - et mindre areal ud mod Halmtorvet i Den Grå Kødbý - opretholdes til erhverv med bestemmelse om, at væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Endelig bestemmer lokalplanen, at hovedadgang for motorkøretøjer skal ske ad Staldgade, som forudsættes udlagt til vej.

### **Kvarterplan**

I 1998 tiltrådte Borgerrepræsentationen en kvarterplan for Indre Vesterbro som grundlag for den videre indsats i kvarteret. Med hensyn til Den Hvide Kødbý peges der i et afsnit om bebyggelsesforhold og om bebyggelsesstruktur på et byarkitektonisk ønske om opstramning af bygningsfronten mod jernbaneterrænet ved opførelse af ny randbebyggelse i Kødbýen. Hjørnet af Ingerslevsgade og Skelbækgade er markeret som et særligt fokusområde, hvor der bør gøres noget specielt ud af bebyggelsen. Også den usammenhængende facade mod den øvrige del af Skelbækgades østside anses det for ønskeligt at erstatte med nybyggeri.

### **Planovervejelser**

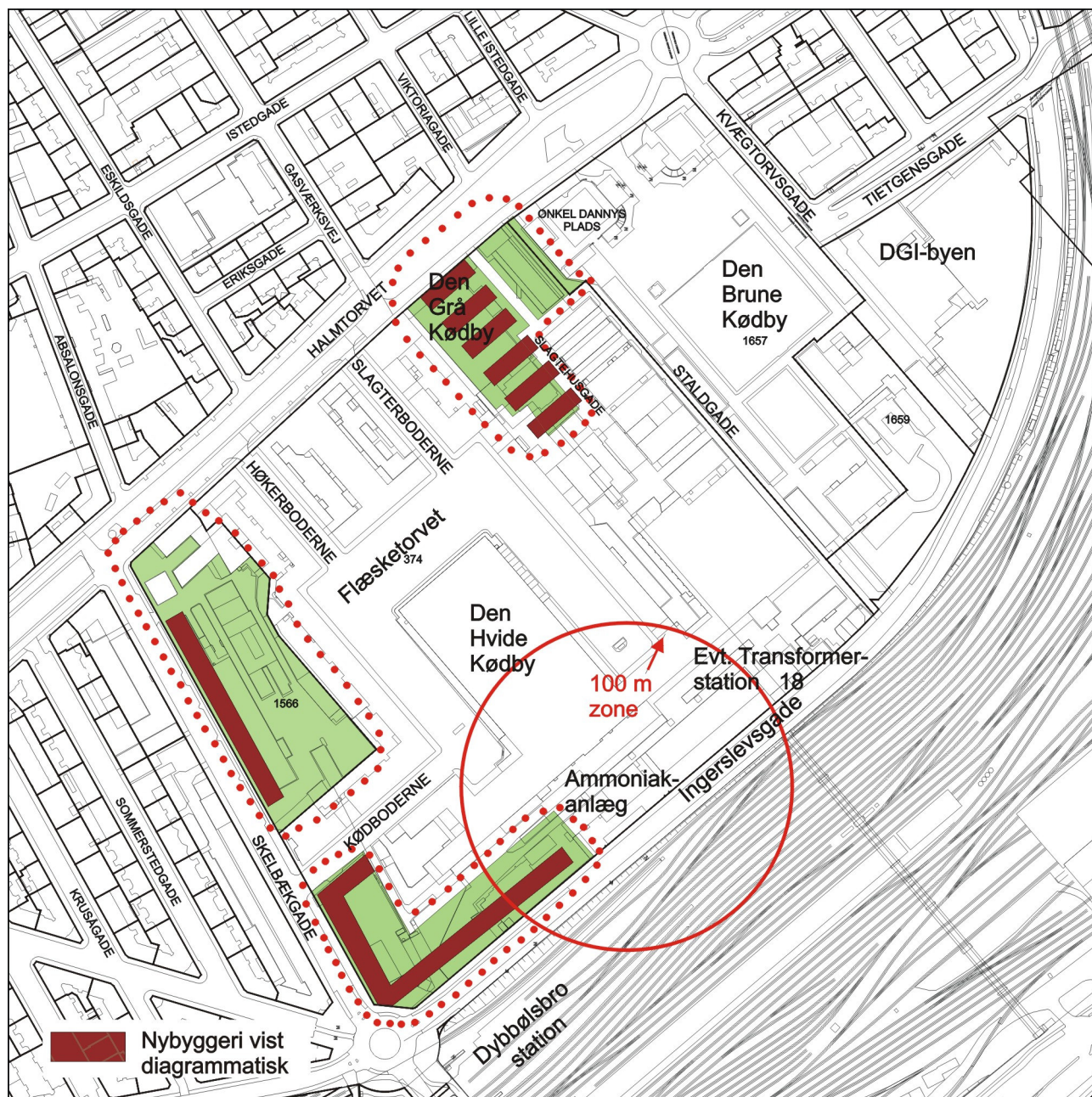
Det foreslås, at en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg i givet fald omfatter den Hvide Kødbý, Den Grå Kødbý og Nomeco-ejendommen ved Skelbækgade. Tegningen illustrerer helt principielt byggemuligheder, der kan medvirke til at forbedre gadebilledet, herunder opstramning af bygningsfronten mod baneterrænet

I planen optages der bestemmelser, der fastholder anvendelsen af størstedelen af bebyggelsen til produktions- og engrosvirksomheder til betjening af fødevarerbutikker, restauranter og kantiner mv. i kommunen. En sådan funktion centralt i kommunen begrænser transportarbejdet i forhold til en decentral placering. En ulempe er dog den tunge forsyningstrafik, hvilket indebærer, at denne trafik søges ledt mest direkte via det overordnede vejnet (Ingerslevsgade og Kalvebod Brygge).

Den del af området, der vurderes unødvendig til levnedsmiddelvirksomheder, foreslås fastlagt til boliger og kreative erhverv samt offentlige formål, der er forenelige hermed. På Nomeco-ejendommen muliggøres nyt boligbyggeri langs Skelbækgade. Der vil eventuelt kunne sælges overskydende byggeret fra kødbýen til denne bebyggelse.

I planen vil der blive taget stilling til muligheden for nybyggeri ved hjørnet af Ingerslevsgade og Skelbækgade, hvor såvel byarkitektoniske hensyn, jf. kvarterplanen, som den gode kollektive trafikbetjening ved Dybbølsbro Station begrunder nybyggeri til boliger og serviceerhverv mv. Disse hensyn bør prioriteres i forhold til opretholdelse af de eksisterende bevaringsværdige bygninger i 1 og 2 etager ved dette hjørne, idet områdets bygningsmæssige kvaliteter især

knytter sig til de fredede bygninger. Nedrivning af den lave bebyggelse med et etageareal på ca. 7.000 m<sup>2</sup> skønnes at give mulighed for nyt byggeri af størrelsesordenen 18.000 m<sup>2</sup> i gennemsnitligt 5 etager med op til 200 boliger. Desuden kan det overvejes at nedrive nogle af bygningerne i Den Grå Kødbym, herunder den tidligere fragtmanshal, - uanset deres bevaringsværdi - og erstatte disse med ca. 5.000 m<sup>2</sup> boligbyggeri med godt 50 boliger i 2-2½ etage og således tilpasset den del af Den Grå Kødbym, der bevares.



Såfremt det byggeteknisk er økonomisk realistisk, kan det igen afprøves, om det skulle være muligt at få fredningsmyndighedernes godkendelse af, at der på hele eller dele af randbebyggelsen omkring Flæsketorvet påbygges 1 og 2 etager således, at bebyggelsen her vil fremtræde i 4 etager som oprindeligt planlagt. Der vil herved kunne ske en forøgelse af etagearealet med op til ca. 6.000 m<sup>2</sup>, som forudsættes anvendt til levnedsmiddelvirksomheder og kreative erhverv.

I lokalplanen skal der tages stilling til placering af en af Københavns Energi ønsket hovedtransformationsstation. Et areal ved Ingerslevsgade nr. 18 foreslås reserveret hertil, hvilket dog forudsætter fredningsmyndighedernes accept.

Biltrafikalt ønskes området - uanset mulighederne for nybyggeri - i størst muligt omfang betjent via Ingerslevsgade med henblik på fredeliggørelse af Halmtorvet, der er ombygget til en moderne pladsdannelse med byrumsmæssige kvaliteter. Det vil blive undersøgt, om der i samarbejde med fredningsmyndighederne kan etableres en port mellem Flæsketorvet og parkeringsarealerne langs Ingerslevsgade for at give adgang hertil. Dette vil eventuelt kunne ske via krydset ved Staldgades udmunding, der vil kunne lysreguleres, hvorved adgangene via Halmtorvet og Skelbækgade vil blive aflastet.

I lokalplan nr. 403 for Rigsarkivet ved Kalvebod Brygge er der optaget bestemmelse om, at kommunen kan tillade, at der etableres en gang- og cykelbro over baneterrænet - under hensyntagen til jernbanedriften og de kommende bebyggelser. Broen vil få fæste i Ingerslevsgade et sted mellem Staldgade og Dybbølsbro. I planen for kødbyen skal der tages højde herfor.

Parkeringsmæssigt bør hele området ses i sammenhæng f.eks. således, at ansatte i den Hvide Kødbby kan parkere i DGI-Byens parkeringsanlæg, der er under opførelse, og at parkeringspladserne i den Hvide Kødbby kan benyttes ved større arrangementer i den Brune Kødbby/DGI-Byen.

Byrumsmæssigt ønskes en opstramning af såvel Ingerslevsgade som Skelbækgade på sigt eventuelt med allébeplantning. Hertil kommer renovering af tilgrænsende bygninger og friarealer samt mulige nybyggerier

I planen præciseres nærmere i hvilket omfang levnedsmiddelvirksomheder i området søges opretholdt. Sikring af levnedsmiddelvirksomhederne kan gøre det nødvendigt at udarbejde supplerende lokalplan, hvis der ikke realistisk kan ske en genudlejning til sådanne virksomheder, når undergrænsen er nået, eller såfremt der ikke er behov for nærmere udpegede bygninger til disse formål.

Planen forudsætter, at en række erhvervslejemål opsiges eller flyttes, herunder lejemål med uopsigelighed til 2009, og de nærmere økonomiske og andre konsekvenser heraf skal indgå i overvejelserne, herunder om etapevis fornyelse.

I forhold til kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på 110 er der en restrummelighed på kødbyejendommen på ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Ovennævnte byggemuligheder, der er skitseret på tegningen, omfatter ca. 23.000 m<sup>2</sup> i kødbyen (op til 250 boliger) - efter nedrivning af ca. 12.000 m<sup>2</sup> - og ca. 9.000 m<sup>2</sup> på Nomeco-ejendommen, hvoraf byggeretten til ca. 2.000 m<sup>2</sup> stammer fra kødbyen. Hertil kommer eventuelle påbygninger på de fredede bygninger i Den Hvide Kødbby.

Beliggenheden af nybyggeriet i et område med fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg samt kulturhistorisk værdi stiller helt særlige bebyggelsesmæssige og arkitektoniske krav. For at få den bedst mulige belysning heraf bør der gennemføres arkitektkonkurrencer eller lignende for hvert af de 2 byggeområder for sig, idet en etapedeling må forventes.

## **Realisering**

- I 2. halvår 2007 gennemføres der yderligere analyser, herunder vedrørende kødbyvirksomhedernes forhold, trafikforholdene og bebyggelsesmulighederne samt en intern kommunal høring med henblik på afdækning af forvaltningsmæssige interesser i området, samt forberedelse af idékonkurrence e.l.
- Der gennemføres i 1. halvår 2008 en idékonkurrence eller lignende for hvert af de 2 byggeområder.
- Redegørelse for forslag til lokalplan samt tillæg til kommuneplan forventes at foreligge til politisk behandling i 2. halvår 2008.
- Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg kan forventes sendt i høring i 1. halvår 2009.
- Lokalplan og kommuneplantillæg forventes vedtaget i 2. halvår 2009.