

4. Forslag til lokalplan "Skelbækgade" (2010-183034)

Der skal tages stilling til offentliggørelse af planforslagene, der muliggør udvikling af et område med serviceerhverv og boliger ved Skelbækgade, samt til efterretning et udkast til udbygningsaftale for en del af Skelbækgade.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at vedtage forslag til lokalplan "Skelbækgade" med henblik på offentliggørelse i 2 måneder (bilag 1 og 2),
2. at vedtage den foreslåede borgerdialogproces bestående af et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde, hjemmeside med mulighed for at afgive høringssvar (Bliv hørt) samt annoncering i områdets lokalaviser (bilag 4).

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at vedtage det tilhørende forslag til kommuneplantillæg med henblik på offentliggørelse i 2 måneder sammen med lokalplanforslaget (bilag 1),
4. at tage til efterretning, at der foreligger udkast til udbygningsaftale med grundejeren (bilag 3), idet aftalen vil blive forelagt i endelig form ved lokalplanens endelige behandling.

Problemstilling

Grundejeren, Halmtorvet 29 A/S har søgt om udarbejdelse af en lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2009 for ejendommen Skelbækgade 1 med henblik på opførelse af nybyggeri til serviceerhverv. Ejendommen ligger stationsnært i forhold til Dybbølsbro Station, Hovedbanegården og kommende metrostationer ved Hovedbanegården og Enghave Plads. En startredegørelse blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. september 2010. Økonomiudvalget vedtog den 5. oktober 2010, at der udarbejdes forslag til tillæg til Kommuneplan 2009. Der er herefter arbejdet videre med planen.

I forbindelse med udvikling af en planstrategi for Den Hvide Kødby er der gennemført en forhåndshøring af et kommuneplantillæg i foråret 2010.

Løsning

Det er forvaltningernes vurdering, at projektet vil understøtte målene i Kommuneplan 2009. Der skabes tilvækst af nye arbejdspladser i det tæt bebyggede og attraktivt beliggende byområde på Vesterbro, tæt på kollektiv transport, således at biltrafikken til byen begrænses. Planen lægger vægt på at skabe byrum, byliv og sammenhæng i området.

Ny bebyggelse tegnet af Danielsen Architecture fastlægges som en tæt bebyggelse med 2

karrébygninger i 4-5 etager og en bebyggelsesprocent på 250 svarende til ca. 25.000 kvm. etageareal og fastlægges som bebyggelsesplan. Dimensionerne er tilpasset 'Vesterbro-skalaen' i de omgivende bebyggelser. De eksisterende lagerbygninger nedrives. Den ny bebyggelse kan anvendes til serviceerhverv med mulighed for helårsboliger i de øverste etager. Erhvervsbebyggelsen tænkes udformet, så den er egnet til bl.a. uddannelsesformål. Stueetagerne skal primært anvendes til udadvendte funktioner, herunder butikker.

Projektet er udformet i et moderne arkitektursprog med udgangspunkt i Den Hvide Kødbys klare, hvide kubiske formsprog.

Der åbnes op for en ny gennemgang til Den Hvide Kødby og i sammenhæng hermed dannes attraktive byrum, idet mur og skurbebyggelse fjernes. Samtidig skabes sammenhæng med boligbebyggelsen "Benzon Fabrikker" mod Halmtorvet, der fastlægges som eksisterende bebyggelsesplan, idet der etableres fælles gårdanlæg med grøn karakter. De fælles gårdanlæg etableres via privatretlige aftaler. De offentligt tilgængelige gårdrum og passager indrettes med belægninger, belysning og beplantning med henblik på at fremme byliv herunder lege-opholdsarealer for beboerne, urbane mødesteder og passager. Bilparkering med ca. 170 pladser placeres i kælder med tilkørsel fra Skelbækgade. Der nedlægges 27-pladser i Den Hvide Kødby, heraf er kun 5 pt. udlejet. Københavns Ejendomme vil anvise erstatningspladser andet sted i Kødbyen.

I forslaget til kommuneplantillæg ændres rammerne for det blandede bolig- og serviceerhvervsområde (C1-område), til et område til serviceerhverv (S3*-område). Den særlige bemærkning til rammen gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 250, og indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger. Kommuneplantillægget indeholder også en justering af detailhandelsbestemmelserne, idet bydelscentret for området ved Kødbyen, som vedtaget i Kommuneplan 2009, udvides til også at omfatte det sydlige område. Der er i lokalplanforslaget medtaget bestemmelser om, at detailhandel skal placeres mod de offentlige byrum.

Skelbækgade nyindrettes via en udbygningsaftale jf. planlovens § 21 med blandt andet allébeplantning, parkering og cykelstier, idet cykelstierne indgår som del af det grønne cykelrutenet.

Byggeriet udføres efter bæredygtige principper (laveste energiklasse efter gældende bygningsreglement, lokal håndtering af regnvand via grønne tage mv.). Lokalplanen vurderes ikke at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er udarbejdet en tilgængelighedsvurdering, som viser, at den foreslåede løsning ikke skaber problemer i forhold til tilgængelighed, jf. bilag 2.

HØRING

Der er foretaget sædvanlig intern høring med henvisning til startredegerørelsen.

Vesterbro Lokaludvalg har ingen kommentarer til startredegerørelse for lokalplanforslag "Skelbækgade", idet udvalget dog orienterer om det tidligere afgivne høringssvar vedrørende Den hvide Kødby, hvori der også indgår kommentarer med direkte relevans for lokalplanområdet.

Bemærkninger i dette er tilgodeset i forslaget til lokalplanen, dog undtaget ønsker om - etablering af lokale vindmøller, idet bæredygtighedshensyn varetages på anden vis som beskrevet i afsnittet om bæredygtige principper.

- at bebyggelsen har 4 etager mod Skelbækgade. Bebyggelsen er 5 etager indadtil i bebyggelsen, hvor de to karreer mødes og danner en passage. Taget falder til 4 etager mod de omkringliggende beboelsesejendomme
 - at der ikke skal etableres yderligere p-anlæg, idet der etableres p-kælder under bebyggelsen
 - at det skal laves en miljøvurdering. Forvaltningen anser det ikke nødvendigt med en miljøvurdering på baggrund af en intern miljøscreening.
- Kopi af høringssvarene er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, vær. 36.

Økonomi

Der er mellem grundejeren og Københavns Kommune udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale med blandt andet allébeplantning, parkeringsbåse og cykelstier, idet cykelstierne indgår som del af det grønne cykelrutenet. Kommunen overtager anlæggene vederlagsfrit, når det er etableret og godkendt. I forbindelse med udbygningsaftalen forventes der følgeomkostninger til drift af træer på 75.000 pr. år. Såfremt der ikke gives en forhøjelse af Teknik og Miljøforvaltningens driftsramme i det relevante budgetår, vil de forøgede driftsomkostninger blive dækket via effektiviseringer eller reduktion af serviceniveauet på Teknik- og Miljøforvaltningens øvrige områder. Der er ikke planlagt et kommunalt anlægsprojekt for resten af Skelbækgade.

Nedlæggelsen af p-pladser medfører et lejetab for Københavns Ejendomme på 27.000 kr. årligt. Dertil kommer nedrivning af mindre garager og andre bygninger, hvilket indebærer et lejetab for KEjd på 87.400 kr. plus moms årligt. Københavns Ejendomme vurderer, at lejetabet opvejes af en forbedring af gårdarealet via en privatretlig aftale med grundejeren af Skelbækgade 1. Ejeren af Skelbækgade 1 foretager alle nødvendige arbejder for projektets gennemførelse, herunder nedrivning af muren i skel, hel eller delvis fjernelse af bygninger og etablering af gårdanlægget med tilhørende faciliteter. I forbindelse med projektets gennemførelse fremskynder KEjd en i forvejen planlagt omlægning af kloakkerne i gårdarealerne til en anslået omkostning på ca. 1,7 mio. kr. Gårdfællesskabet forudsættes etableret uden yderligere omkostninger for Københavns Ejendomme.

Når kontorhuset er opført, vil det efter forvaltningernes skøn generere en årlig kommunal skatteindtægt på 4,5 mio. kr.

Projektet vurderes ikke at give kommunen yderligere udgifter.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af planforslagene sendes disse i offentlig høring i 2 måneder. Forvaltningen vil inddrage Vesterbro Lokaludvalg i tilrettelæggelsen af offentlighedsfasen. I offentlighedsfasen foreslås følgende aktiviteter:

- Planforslagene kan ses på hjemmesiden "Bliv hørt" med mulighed for indlæg/høring.
- Gennemførelse af et borgermøde i form af et orienteringsmøde.
- Annoncering i områdets lokalaviser.

Efter den offentlige høring vil forvaltningerne forelægge udvalgene og Borgerrepræsentationen en indstilling om endelig vedtagelse af planforslagene. Endelig vedtagelse af planforslagene forventes at ske i efteråret 2011.

bilag

[Bilag 1 - Lokalplanforslag Skelbækgade](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering, Skelbækgade](#)

[Bilag 3 - Udbygningsaftale](#)

[Bilag 4 - Forslag til borgerdialog, Grønttorvsområdet](#)

