



Til

ØU

### **Orienteringsnotat om 'Værket NV' foreslået af Bispebjerg Lokaludvalg**

Bispebjerg Lokaludvalg har d. 20.4.2010 rettet vedlagte henvendelse til Økonomiudvalget med henblik på realisering af projektet 'Værket NV' fra Bydelsplan for Bispebjerg.

#### **Baggrund**

'Dong-grunden' beliggende på Dortheavej / Frederiksborgvej på Dong Energy's grund er gennem de senere år blevet behandlet lokalt og politisk. Lokalt bl.a. i regi af kvarterløft Nordvest, og politisk i BR senest som Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 "Provstevej" med kommuneplantillæg fra 30.10.2008, der ikke blev vedtaget.

Bispebjerg Lokaludvalg har i 2009-2010 gennemført en borgerinddragelsesproces som en del af arbejdet med den kommende Bydelsplan for Bispebjerg. Der er blevet arbejdet med en række større og mindre projekter for at understøtte og videreudvikle bydelens identitet. Heriblandt projektet 'Værket NV', som Lokaludvalget foreslår realiseret på Dong-grunden.

#### **Projektet 'Værket NV'**

Det vedlagte projekt beskriver en *Ny aktivitetspark på Dong-grunden*, som baserer sig på et parkstrøg omkranset af en stribe mindre butikker, atelierer og værksteder, som bl.a. kan huse kreative erhverv. Centralt på grunden foreslås en lagerhal omdannet til en torvehal, ligesom en anden bygning foreslås omdannet til en cafe og 'foodstalls'. Endvidere foreslås parkstrøget gennemskåret af en grøn cykelrute.

Dong-grunden er sat til salg og den nyeste offentlige vurdering fra 2009 lyder på 36 mio. kr. Lokaludvalget foreslår, at Københavns Kommune køber grunden med henblik på realisering af Værket NV, og at forslaget optages i budgetforhandlingerne for Budget 2011.

#### **Økonomiforvaltningens vurdering**

Økonomiforvaltningen vurderer, at der er nogle udfordringer forbundet med projektet, som gør, at det ikke er hensigtsmæssigt at fremme projektet allerede med Budget 2011.

Københavns Kommune må i henhold til Kommunalfuldmagten ikke opkøbe grunde med henblik på kommerciel virksomhed, som eksemplificeret ved værksteds- og butikslokaler i det aktuelle projekt. Projekter med både en kommerciel og en offentlig del skal opdeles, og grunden skal udstykkes i to dele. En kommerciel del, som realiseres af

28-05-2010

Sagsnr.

2010-66390

Dokumentnr.

2010-289626

#### **Center for Byudvikling**

Rådhuset, 3. sal, 46  
1599 København V

Telefon  
3366 2205

Telefax  
3366 7003

E-mail  
ish@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

www.kk.dk

en privat investor, og en offentlig del, som kommunen kan opføre. Man kan overveje at indgå et partnerskab om et sådant projekt.

Det skal endvidere undersøges nærmere, hvorvidt Københavns Kommune må købe grunden til det ønskede formål ud fra det gældende plangrundlag, da området i den gældende lokalplan er udlagt til boliger og erhverv, eller om der ville skulle udarbejdes et tillæg til lokalplanen.

Såfremt projektet har politisk interesse, vil Økonomiforvaltningen gå videre med de indledende undersøgelser, men det anbefales ikke at fremme projektet allerede med Budget 2011.

*Til orientering er dette notat fremsendt til Bispebjerg Lokaludvalg som umiddelbar respons på deres henvendelse.*



Økonomiudvalget  
Københavns Kommune  
Rådhuset  
1599 København V

BISPEBJERG LOKALUDVALG  
Kulturhuset Bispebjerg Nordvest  
Dortheavej 61, 2.  
2400 København N

[www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk](http://www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk)

## **FORSLAG OM ERHVERVELSE AF 'DONG-GRUNDEN' PÅ FREDERIKSBORGVEJ OG GENNEMFØRELSE AF PROJEKTET 'VÆRKET NV'**

Til medlemmer af Økonomiudvalget

**20.04.2010**

Bispebjerg Lokaludvalg fremsender hermed forslag til Økonomiudvalget om, at Københavns Kommune tilbagekøber grunden beliggende Frederiksborgvej 73, 2400 NV, med henblik på at etablere et levende kraftcentrum med kreative erhverv, caféliv og nye tiltrængte rekreative arealer i Bispebjergs nordvestkvarter. Det er vores ønske, at forslaget bliver optaget i forhandlingerne om budget 2011.

### **Baggrund**

Det har længe været et lokalt ønske, at den ubenyttede "Dong-grund" på Frederiksborgvej 73, der er større end Rådhuspladsen, forvandles til et aktiv for nordvestkvarteret i stedet for at gennemskære området og forhindre passage som tilfældet er nu. Allerede i "Kvarterplan NV" fra 2001 er ønsket beskrevet, og det er siden blevet uddybet i "Trafik og Grøn Plan" fra 2003. Begge planer er udarbejdet af Kvarterløft Nordvest og godkendt i Borgerrepræsentationen som retningsgivende for kvarterets udvikling. I Bydelsplanen for Bispebjerg er visionerne om at udnytte grundens industrielle bygninger til kreative erhverv beskrevet yderligere under arbejdstitlen "VærketNV". En gennemførelse af projektet "VærketNV" vil styrke den fortsatte opblomstring af kreative erhverv i området, som er udlagt til kreativ zone. Områdets mange spirende kreative erhverv vil med gennemførelsen af "VærketNV" få endnu bedre vækstbetingelser, og dermed skabe flere arbejdspladser og styrke den lokale identitet.

### **VærketNV: En grøn oase og et kreativt kraftcentrum**

Arbejdstitlen "VærketNV" er en hilsen til grundens forhistorie som københavnsk elektricitetsværk. I praksis er visionen, at de industrielle bygninger på grunden bevares, men gennembrydes flere steder for at skabe sti- og cykelforbindelse gennem området. Den indre gårds belægning erstattes af et parkstrøg med torvehal og café. Bygningerne udlejes til kreative erhverv, som kan have arbejdende værksteder, udstillingslokaler og butikker. Grunden er unik og vil også kunne bruges til større arrangementer i bydelen som f.eks. Sankt Hans aften eller Zulu sommerbio. "VærketNV"



Et lokaludvalg i  
**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Bispebjerg Lokaludvalg er en uafhængig lokal forsamling, der er oprettet af Københavns Kommune. Lokaludvalget fungerer som bindeled mellem københavnere i bydelen og politikerne på Københavns Rådhus.

bliver med andre ord en levende fortælling om kvarterets særegne identitet og udvikling fra industri kvarter til kreativ bydel.

### **Økonomi**

Grunden ejedes indtil for nogle årtier siden af Københavns Kommunes Elektricitetsselskab, og gik videre til DONG ved dennes overtagelse heraf. Grunden nu er sat til salg. Grunden (matr.nr. 196 Utterslev) har et areal på 11.849 m<sup>2</sup> og den offentlige vurdering fra 2008 lyder på 36 millioner kroner. For at realisere projektet "VærketNV" skønnes yderligere udgifter til parkanlæggelse og bygger på 7,6 millioner kroner. Den samlede budgetramme bliver således omkring 44 millioner kroner. I den sammenhæng er det vigtigt at bemærke, at udlejning af garagebutikker skønnes årligt at kunne indbringe en million kroner i lejeindtægter, hvilket forventes at overstige driftsudgifterne.

### **Opsummering**

"VærketNV" vil:

- give et område, som er underforsynet med grønne og rekreative arealer, et tiltrængt løft
- understøtte og styrke områdets spirende udvikling af kreative erhverv
- skabe arbejdspladser
- styrke områdets identitet
- give overskud på driftsregnskabet.

### **Bilag**

Der henvises i øvrigt til vedlagte bilag:

- Lokaludvalgets skitseprojekt (udarbejdet ved Peter Holsts Tegnestue)
- Budgetudkast.

Lokaludvalget og områdets beboerforeninger, som har været inddraget i sagen, er selvsagt indstillet på at bidrage aktivt og konstruktiv til sagens fremme.

På vegne af Bispebjerg Lokaludvalg

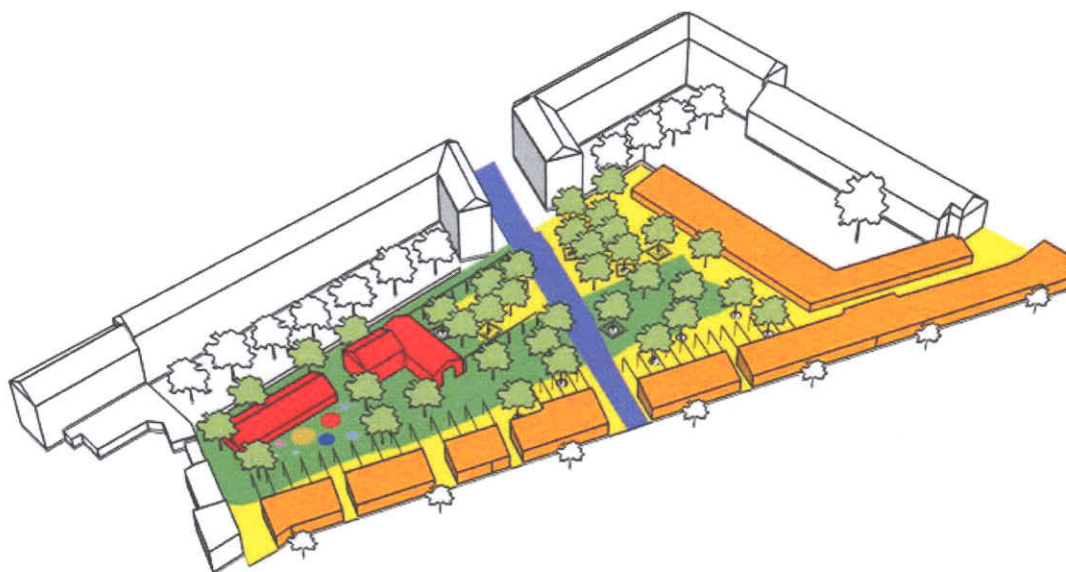
Med venlig hilsen



Nina Marie Ericsson  
1. næstformand



Winni Sjelle  
2. næstformand



## DONG GRUNDEN - KBH NV

GRUNDFLADE			
4000M2 X Kr. 600,-	=	2.400.000,-	
RÅHUS I STAND OG PORTE	=	1.300.000,-	
BELYSNING, BÆNKE OG LEG	=	1.500.000,-	
BEPLANTNING	=	900.000,-	
		6.100.000,-	
+ undersøgelser, honorar, byggeadm.	25% =	1.525.000,-	
	I ALT =	7.625.000,-	eks. moms

# DONG GRUNDEN

DEN NYE AKTIVITETS PARK I BISPEBJERG



# GRUNDEN

## STØRRELSE OG SAMMENLIGNING



Dong grunden  
Brutto: 12.000 m<sup>2</sup>

Plads i NV ved  
Emallehaven  
1800 m<sup>2</sup>

Skt. Hans torv  
1600 m<sup>2</sup>

Gammel torv  
2400 m<sup>2</sup>

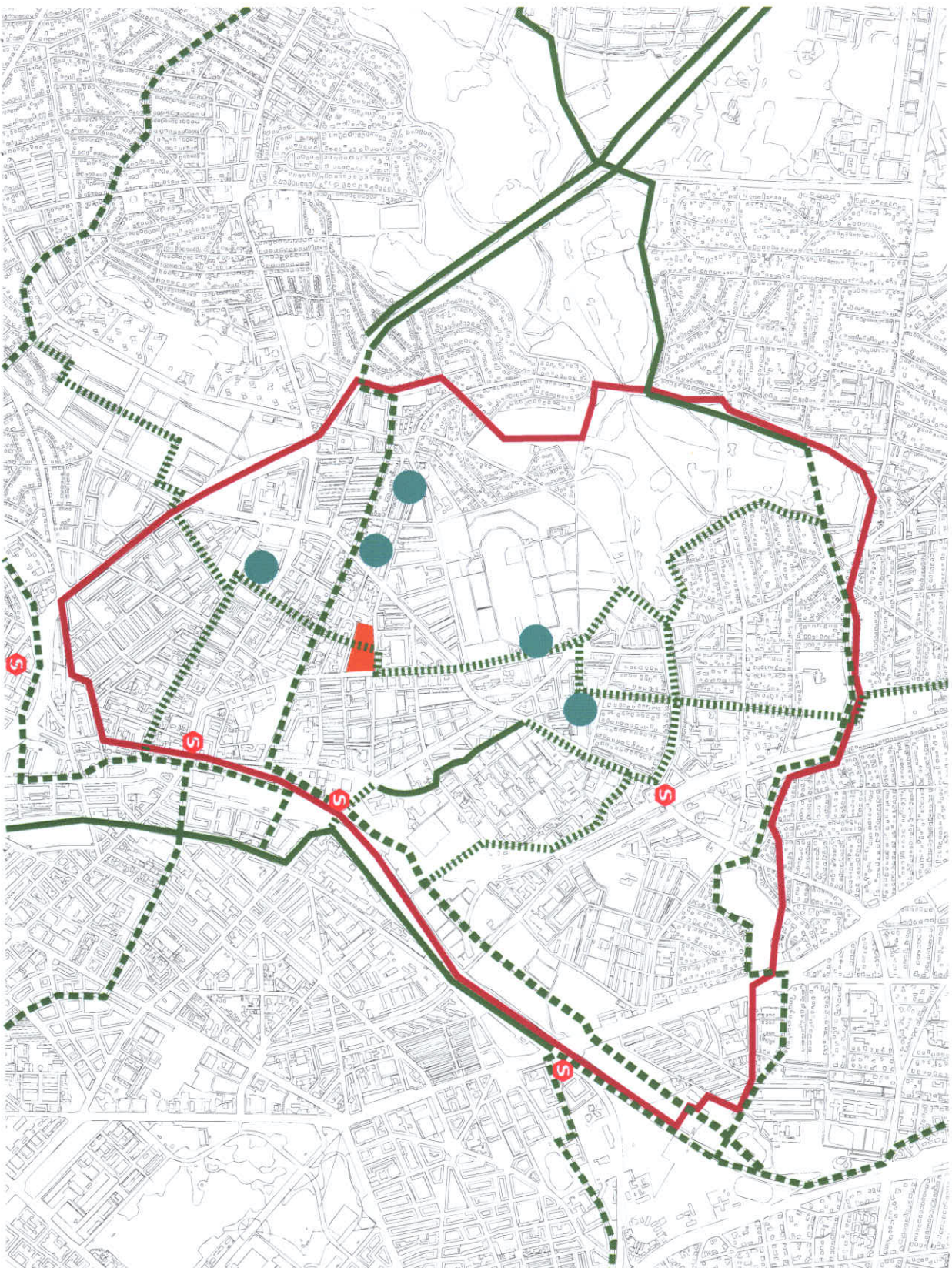
Ny torv  
3500 m<sup>2</sup>

Axel torv  
3000 m<sup>2</sup>

Rådhuspladsen  
9000 m<sup>2</sup>  
2

# DONG GRUNDEN

## DEN STORE SAMMENHÆNG



Provstevvej forlænges mod nord over Bispevej og Dortheavej til Birkedommervej som en del af den forslåede nye grønne forbindelse.

— bispesbjerg

— realiserede ruter

- - - planlagte ruter

..... forslåede ruter

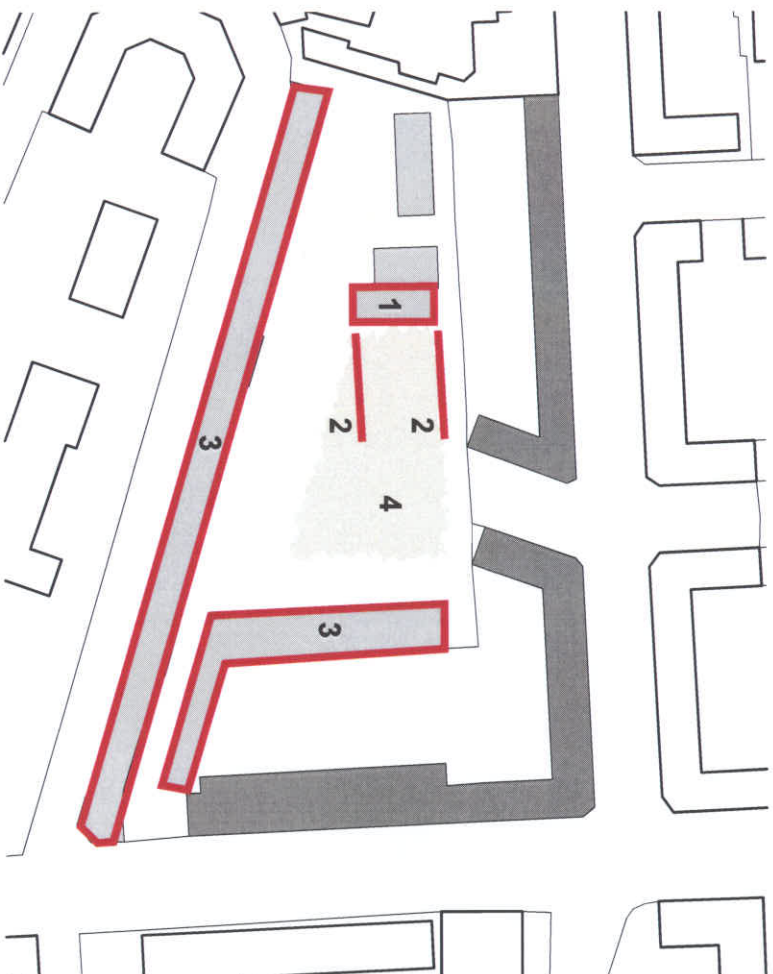
● vigtige bydels punkter

■ dong grund



# STEDETS POTENTIALER

## SPOR OG HISTORIE



Spor fra fortiden beretter om stedets industrihistorie



1 bevarelsværdig hal



2 - 4 krankonstruktion og beton gulv



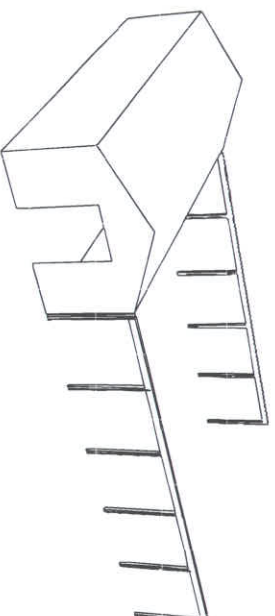
3 bygnings skallen

# BEVAREDE ELEMENTER

Spør fra den industrielle fortid bevarer og eksisterende bygninger renoveres og får nye funktioner. De bevarede konstruktioner og bygninger skal i sit formsprog og udtryk berette om stedets og bydelens industrihistorie og være medvirkende til at skabe en særegen identitet.



*Eksisterende rå betongulv bevarer*



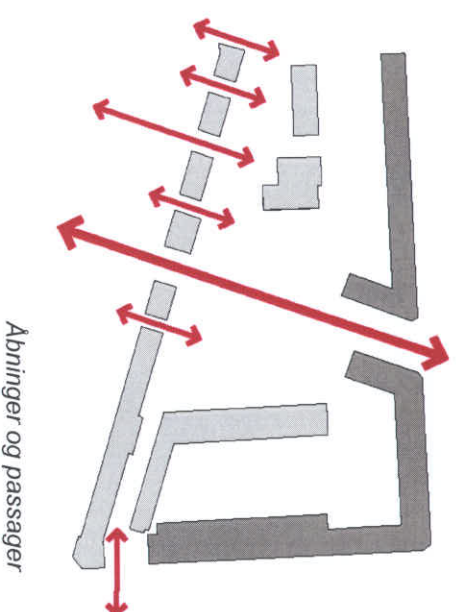
*Eksisterende hal omdannes til Torvehal*



*Referencer fra stedet*

# TRANSFORMATION AF EKISTERENDE BYGNINGER

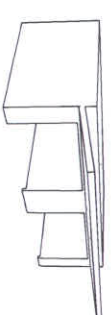
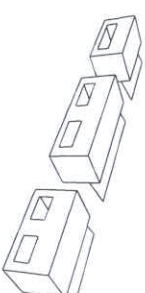
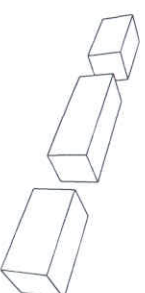
Den eksisterende bygningsskal på Dortheavej gennembyrdes flere steder for at åbne grunden op og generere et tværgående flow. Vinduer i fascaden ud mod Dortheavej gør bygningsskanten mere gennemtrængelig og inviterer indenfor.



Provstøvej føres igennem her



Bygningen på Dortheavej gennembyrdes



Den eksisterende bygningsskal

Bygningen gennembyrdes

Butiksvinduer mod Dortheavej og handelsstrøg mod parkside

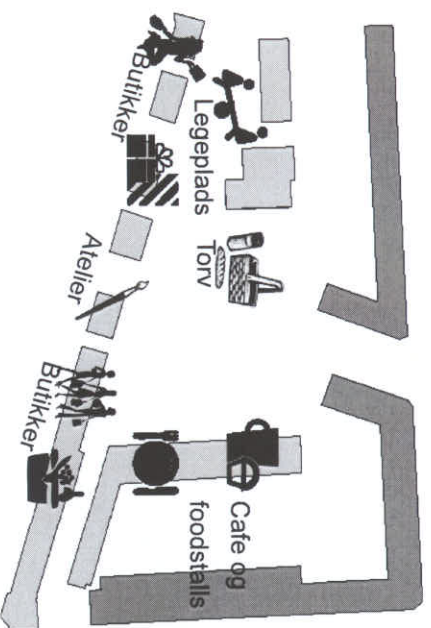
Eksisterende bygning

inddeles i mindre enheder og danner ramme for små butikker og værksteder.

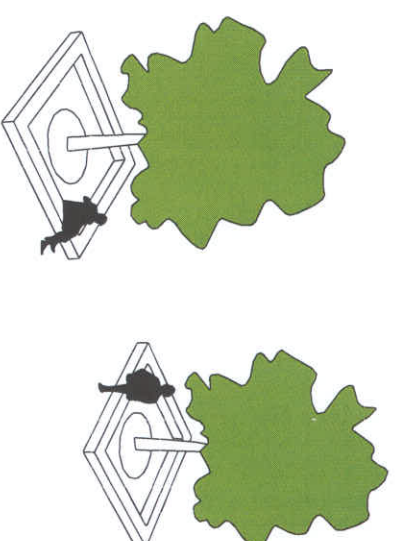
## NYE ELEMENTER OG FUNKTIONER

På pladsen mellem bygningerne etableres et torv der opdeles af den tværgående grønne cykelforbindelse. Her kan man indtage sin frokost og inspicere dagens handel.

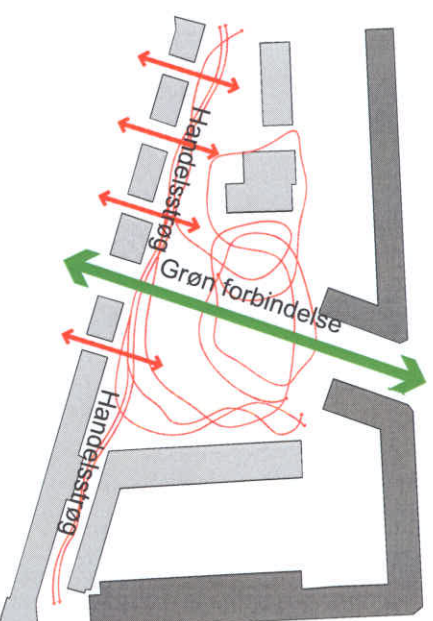
I den vestlige del af parken etableres en legeplads for kvarteres børn og unge



Funktioner

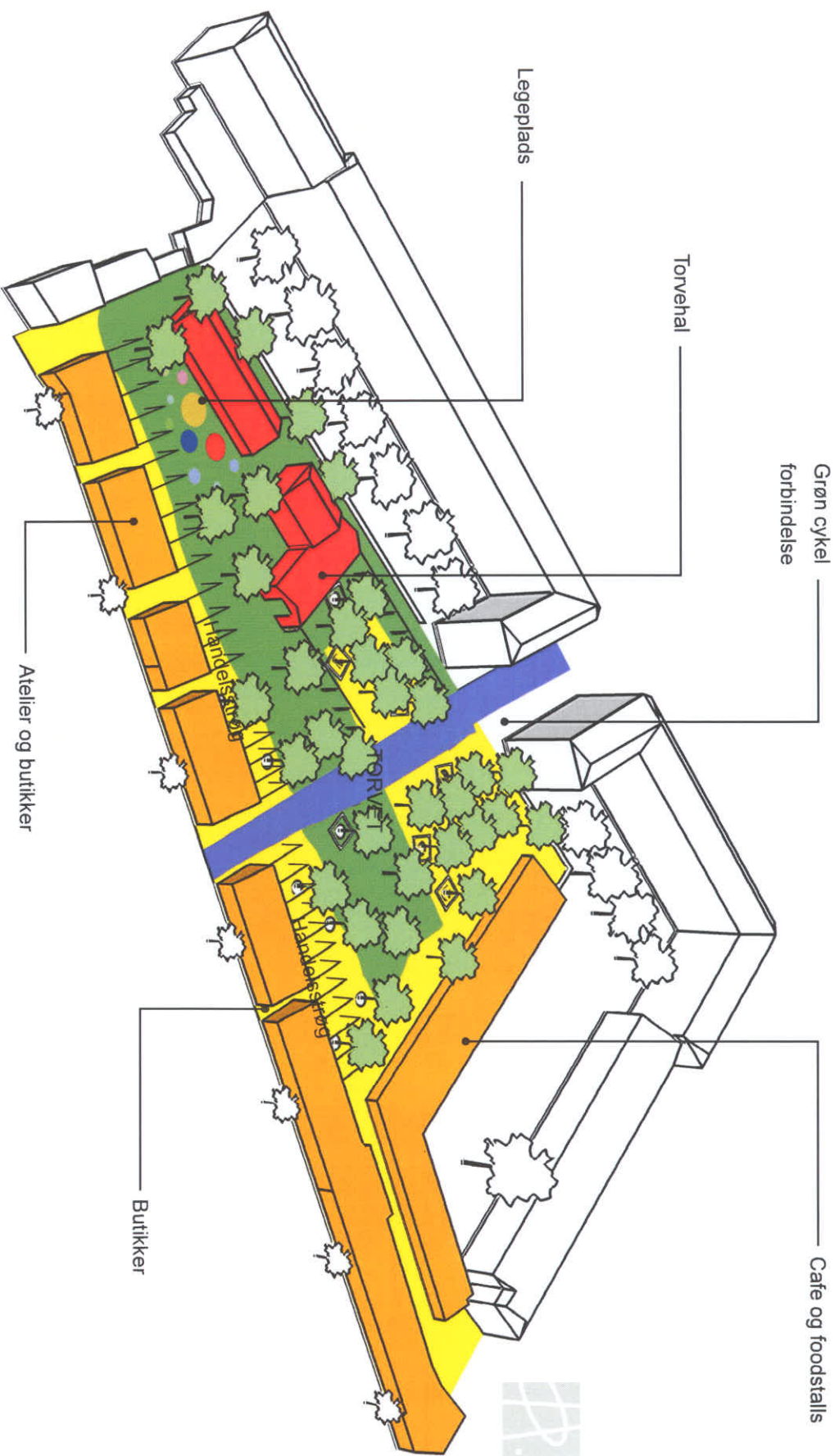


En ny beplantningsstruktur skaber et grønt parkræg



Bevægelsesflow igennem parken

# PARKENS DISPONERING



Oprejst plan



Stemningscollage