



15-06-2011

Bilag 3

Notat om modtagne henvendelser herunder sammenfatning i hovedsynspunkter og forvaltningens bemærkninger.

Sagsnr.
2011-75057

Vedr.: Lokalplanforslag "Skelbækgade" med tilhørende kommuneplantillæg.

Dokumentnr.
2011-425331

Dette notat omhandler 17 henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høringsperiode fra den 23. marts til den 23. maj 2011. Bilag 5 er en liste over henvendelserne.

Sagsbehandler
Helle Bay

En af henvendelserne er fra en offentlig myndighed, en fra ejeren af Skelbækgade 1, resten fra ejere af boliger i "Benzons Fabrikker" og øvrige beboere i området.

Alle henvendelser på nær tre er modtaget via kommunens internetportal 'Bliv Hørt'.

De væsentligste hovedsynspunkter i høringen er:

1. At den nye bebyggelse, som kan være i 4-5 etager, er for stor og for høj og ikke tilpasset skalamæssigt.

Forvaltningen finder, at bygningshøjderne er tilpasset Kødbyens skala, boligbebyggelsen "Benzons Fabrikker" og Vesterbro-skalaen.

2. At byggeriet giver forringede lysforhold og skyggeproblemer for beboerne i såvel Skelbækgade som "Benzons Fabrikker".

Forvaltningen bemærker, at byggeriet er udformet under hensyntagen til skyggevirkningerne. Skyggediagrammer viser, at de direkte skyggevirkninger i forhold til boligejendommene i Skelbækgade er begrænset til morgen/formiddagstimerne. I forhold til "Benzons Fabrikker" er byggeriet udformet med skrånende tagflader med laveste bygningshøjde mod boligbebyggelsen.

3. At bevaringsværdige bygninger på Skelbækgade 1 og/eller eksisterende anvendelse ikke ønskes nedrevet.

Forvaltningen vurderer, at den samlede værdi af nybyggeriet med mulighed for en tæt erhvervsbebyggelse med stationsnær beliggenhed overskygger bevaringsværdien af eksisterende bygninger.

4. At nye byrum og passager kan blive skumle og tiltrække kriminelle aktiviteter, og . at beboernes (i "Benzons Fabrikker") behov for større sikkerhed og rekreative arealer sikres med hegning og ændret afgrænsning af området.

Forvaltningen foreslår, at der i lokalplanforslaget indføres yderligere bestemmelser, så byrummet ved "Benzons Fabrikker" forbeholdes

Center for Bydesign

Njalsgade 13
Postboks 449
2300 København S

Telefon
3366 3311

E-mail
helbay@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009488145

www.tmf.kk.dk

ejendommens beboere, og så der stilles specifikke krav til tryghedsskabende belysning og begrønning af byrum og passager, jf. ndf. om de foreslåede ændringer. Der er lagt vægt på at sikre, at passagerne bliver inviterende og tryghedsskabende.

5. At fritidstilbuddet "Fodboldfabrikken", beliggende Skelbækgade 1, ønskes sikret.

Forvaltningen bemærker, at dette ikke kan ske ved udarbejdelse af en lokalplan. Lokalplanen indebærer ikke handlepligt.

6. Byggeriet frygtes at medføre problemer med afvikling af – og støj fra – øget trafik i Skelbækgade.

Forvaltningen vurderer, at byggeriet ikke vil medføre en trafikbelastning udover det efter forholdene acceptable..

7. P-pladser forsvinder i Skelbækgade grundet gaderenoveringen og træer tager himmellys/skygger for stueejligheder i Skelbækgade v/ andelsforeningen Carlsborg.

Forvaltningen har revurderet udbygningsaftalen og foreslår en løsning, hvor antallet af parkeringspladser i Skelbækgade og Kødboderne set under ét fastholdes -samtidig med, at der sikres god mulighed for træbeplantning. Ud for beboelsesejendommen i Skelbækgade er træer placeret på den østlige strækning, således at lysgener minimeres. Løsningen forudsætter en udvidelse af Skelbækgade med ca. 1 meter, jf. afsnittet "Forslag til ændringer". Lokalplanens bestemmelser om vejbredde jf. § 4, og tegning nr. 4 ændres.

8. I byggefasen frygtes miljøproblemer som følge af opgravning og transport af forurenede jord.

Forvaltningen bemærker, at håndtering af evt. forurenede jord vil ske i overensstemmelse med reglerne i jordforureningsloven og jordflytningsbekendtgørelsen, således at omgivelserne ikke belastes unødigt.

9. Byggeriet bør miljøvurderes.

Forvaltningen vurderer, at der ikke er VVM-pligtige anlæg, og at planen ikke skal miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet den alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke får væsentlig indvirkning på miljøet.

10. At byggeriet bør alene skal opfylde gældende energikrav (BR 10), indtil nye krav bliver gældende frem for at opfylde kravet om lavenergi.

Forvaltningerne foreslår, at kravet om laveste energiklasse fastholdes, idet kravet som udgangspunkt ikke kan gøres til genstand for en rentabilitetsberegning. Ordet "lavenergibebyggelse" slettes fra formålsparagraffen, så der sikres mulighed for fleksibilitet i byggesagsbehandlingen.

HENVENDELSER FRA OFFENTLIGE MYNDIGHEDER

1. Brev af 23. maj 2011 fra Københavns Museum. Henvendelse nr. 14

1.1 Bevaring af kulturmiljø

Museet anbefaler, at man i stedet for nedrivning af eksisterende bygninger tænker i bevaring og genanvendelse af et samlet kulturmiljø bestående af bygningerne på Skelbækgade 1, som tidligere blev tidligere anvendt af virksomheden Alfred Benzon A/S og Kødbyen.

Ad 1.1. Forvaltningen skal bemærke, at flere bygninger og skure på grunden ikke er kategoriseret som bevaringsværdige. Andre bygninger har en bevaringsværdi på 3 og 4. Forvaltningen har vurderet, at den nye bebyggelse skaber sammenhæng i området, og at den samlede værdi af nybyggeriet med mulighed for en tæt erhvervsbebyggelse, publikumsorienterede funktioner i stueetagen, nye byrum og åbningen ind til Kødbyen overskygger bevaringsværdien af de eksisterede bygninger. Derfor anbefales en byudvikling, som foreslået i lokalplanen.

1.2 Fortidsminder

Museet gør opmærksom på, at arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. §26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder) – og at Københavns Museum bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, med henblik på en arkæologisk forundersøgelse.

Ad 1.2. Forvaltningen har noteret sig dette og henviser til på lokalplanforslagets afsnit om "Museumsloven" s. 16, hvor der er oplyst om ovenstående.

HENVENDELSER FRA EJERE

2. Brev af 23. maj 2011 fra ejer af Skelbækgade 1 v/bygherrerådgiver Thorsten Kraft, Tetris Ejendomsudvikling. Henvendelse nr. 17.

2.1. Energikrav

Ejer af Skelbækgade 1 v/ Thorsten Kraft ønsker, at lokalplanforslagets § 9 ændres, så byggeriet alene skal opfylde gældende energikrav (BR 10), indtil nye krav bliver gældende. Tetris oplyser, at bygherren er

positivt indstillet på at forbedre energiforholdene i forhold til BR 10, når blot de enkelte forbedringer kan ske med en højere rentabilitet og dermed kortere tilbagebetalingstid end den ovenfor beregnede.

Thorsten Kraft peger på, at der i byggeriet er andre bæredygtighedstiltag – begrønnede tage (Sedummos belægning) og løsninger til håndtering af regnvand – hvorfor byggeriet i forvejen vil bidrage positivt med en række andre bæredygtighedselementer, der tilgodeser Københavns Kommunes ”Politik for Klimatilpasning” om reduktion af CO₂-udslip med 20 % i 2015.

Ad 2.1. Forvaltningen oplyser, at kravet om lavenergiklasse er et standardkrav, der stilles til alle nye byggerier med henblik på at fremme den CO₂ neutrale by. Kravet om laveste energiklasse fastholdes (pt. energiklasse 2015), idet kravet som udgangspunkt ikke kan gøres til genstand for en rentabilitetsberegning. Fra 2015 forventes der udelukkende at være én energiklasse i Bygningsreglementet, idet alle byggeri skal være lavenergi. Ved byggesagsbehandlingen vil sagen blive konkret vurderet. I den vurdering kan proportionalitet mellem udgifter og miljømæssig forbedringer indgå. For at sikre mulighed for fleksibilitet i perioden indtil 2015 slettes ordet ”lavenergibebyggelse” fra formålsparagraffen.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- §1 bullit 7, linie 10: Ordet ”**lavenergibebyggelse**” slettes.

TIL

Ad 2.1. Forvaltningen oplyser, at kravet om lavenergiklasse er et standardkrav, der stilles til alle nye byggerier med henblik på at fremme den CO₂ neutrale by. Kravet om laveste energiklasse fastholdes (pt. energiklasse 2015), idet kravet som udgangspunkt ikke kan gøres til genstand for en rentabilitetsberegning.

3. Brev af 25. april 2011 fra Mette og Lars Kirkeby, beboere Halmtorvet 29F, 1. th. Benzons Fabrikker. Henvendelse nr. 5.

3.1. Afskærmning af gårdmiljø

Mette og Lars Kirkeby ønsker (som beboere meget tæt på den nye bebyggelse), at gårdmiljøet ved matriklen Benzons Fabrikker afskærmes mod passage med et aflåst hegn af hensyn til bla. beboernes sikkerhed og behov for rekreative legearealer.

Ad 3.1. Forvaltningen foreslår, at dette indarbejdes i planen således, at der gives mulighed for afskærmning med aflåst hegn – udelukkende med adgang for Benzons Fabrikker.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- §7 stk. 3 ”Byrum C skal indrettes med frodig grøn beplantning og opholdsinventar målrettet området beboere og brugere.” ændres til ”Byrum C skal indrettes med frodig grøn beplantning og opholdsinventar målrettet **lokalplanområdets beboere i boligbebyggelsen Benzons Fabrikker.**”
- §7 stk. 3 kommentar ”Byrummet er et grønt og frodigt mødested mellem erhvervsbebyggelsens brugere om dagen og områdets beboere om aftenen”. ændres til ” ”Byrummet er et grønt og frodigt mødested for **lokalplanområdets beboere**”.
- Tegninger i redegørelsen s. 10 og s. 22, samt lokalplantegning nr. 4 ændres som vist på tegning 1, 2 og 3, bilag 2, hvor afgrænsningen mellem byrum A, B og C er ændret.
- §7 stk. 9 ” Byrum C må hegnes og aflukkes om aftenen og natten, såfremt hegnet har stor transparens, så der sikres visuel kontakt mellem byrummene” ændres til. ”Byrum C må hegnes og aflukkes. **Hegnet skal udføres med stor transparens, så der sikres visuel kontakt mellem byrummene. I ca. halvdelen af hegnets længde kan det være mere afskærmet med begrønning af hensyn til afskærmning af affaldscontainere og indblik til beboelsesejendommene.. Da passagen skal fremstå tryk og venlig, skal passagen fremstå overskuelig jf. §7 stk. 6. Hegnet skal udføres i et urbant formsprog med materialemæssige og formmæssige referencer til stedets særlige karakter, som passage til Købbyen**”.

3.2 Byrum og passager

Mette og Lars Kirkeby oplyser, at de ikke ønsker etablering af en passage mellem boligbebyggelsen og den ny bebyggelse. De anfører, at en gennemgang fra baggården fra virksomheden Harrys Røgvarer og ind til gårdmiljøet ikke giver mening. De henviser bl.a. til, at baggården er et industriområde, hvor der kører trucks og lastbiler med varer, hvilket vil påvirke sikkerheden i området, at der ikke ønskes gennemgang fra natklubberne om natten, og at passagen vil ødelægge det rekreative, private område, som i dag hører til lejlighederne.

Ad 3.2. Passagen er en vigtig del af gangforbindelsen fra Købbyen til Skelbækgade mellem de to bygninger. Det er vigtigt, at der sikres adgang til passagen hele døgnet, da dette er med til at skabe tryghed. Forvaltningen foreslår, at bemærkningen tages til efterretning. Planen ændres således, at der gives mulighed for afskærmning med aflåst hegn – udelukkende med adgang for Benzons Fabrikker. jf. til bemærkningerne ovenfor under nr. 3.1. Endvidere foreslås det at skærpe kravene til belsningen.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- §7 stk. 6 ”Grundbelysning skal gøre det trygt at færdes og opholde sig i byrummet – også i de sene nattetimer.” til ” Grundbelysning skal gøre det trygt at færdes og opholde sig i byrummet – også i de sene nattetimer. **Især skal belysningen i passagen, byrum A, og i hovedpassagen mellem de to nye karrer i byrum B være velbelyst med et jævnt lysniveau i rummets udstrækning, så der ikke opstår mørke, skumle lommer.**”

3.3. Skyggeproblemer

Beboerne i ”Benzons Fabrikker” er bekymrede for skyggeproblemer på altaner, haver og i det rekreative, grønne område ved boligbebyggelsen.

Ad 3.3. Forvaltningen har ved udformning af planen været opmærksom på bebyggelsens skyggevirksomheder. Af denne grund må bebyggelsens højde ikke overstige 1,0 x afstanden til boligbebyggelsen svarende til kote 17,8 i hjørne a - jf. lokalplantegning nr. 3. Højden på bygningerne er justeret således, at den er lavest mod ”Benzons Fabrikker”, hvor den er i kote 17,1 (jf. lokalplanforslagets tegning 3, pkt. a). Hjørnebygningen i ”Benzons Fabrikker”, der ligger overfor, ligger i kote 12,89 og med tagkonstruktion i kote 17,38 (den bagvedliggende bygning noget højere). Det rekreative anlæg byrum C er placeret i området mod øst, hvor der er solforholdene er bedst. Der henvises endvidere til bemærkningerne i 3.1.

3.4. Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger bør bevares, da de er med til at skabe originalitet og værdi til området.

Ad 3.4. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 1.1.

3.5. ”Fodboldfabrikken”, beliggende Skelbækgade 1

”Fodboldfabrikken” har investeret millioner i et sundt, sjovt og savnet projekt, der tiltrækker mange ressourcerstærke unge og familier og er med til at tiltrække liv og gøre området attraktivt.

Ad 3.5. Forvaltningen bemærker, at grunden er privatejet, og at Vesterbro området har adgang til idrætsfaciliteter – bl.a. i DGI-byen. Lokalplanen fastlægger alene de planmæssige rammer for området. Planen sikrer således ikke fodboldfabrikken eller andre sportsaktiviteters placering eller eksistens i området. Omvendt er lokalplanen ikke til hinder for, at et sådant sted kan sikres plads på

samme adresse, da lokalplanens anvendelsesbestemmelser giver mulighed for etablering af sportsanlæg. En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold, så hvis grundejer tillader det, kan fodboldfabrikken blive liggende.

3.6. Tidsfrister

Det ønskes, at kommunen fastsætter tidsfrister for byggeriets gennemførelse og pålægger bygherren dagsbøder, hvis de ikke overholdes.

Ad 3.6. Forvaltningen bemærker, at overholdelse af tidsfrister for byggeriets gennemførelse ikke kan reguleres i en lokalplan. En byggetilladelse skal udnyttes ved påbegyndelse af et byggeri senest 1 år efter, at den er givet. Erfaringsmæssigt færdiggøres denne form for byggeri imidlertid så hurtigt, det overhovedet kan lade sig gøre.

3.7. Byggestøj

Det ønskes, at kommunen stiller krav om støjdæmpende foranstaltninger i forbindelse med byggeriet.

Ad 3.7. Forvaltningen bemærker, at spørgsmålet om overholdelse af støjgrænser i forbindelse med byggeriet ikke er reguleret i lokalplanen men reguleres i henhold til kommunens "Forskrift for visse miljøforhold ved Bygge- og anlægsarbejder"

4. Brev af 23. maj 2011 fra Ricco Victor og Michala Victor, beboere Halmtorvet 29C, 1. tv, Benzons Fabrikker. Henvendelse nr. 16.

Ricco Victor og Michala Victor tilslutter sig Mette og Lars Kirkebys indsigelse.

4.1. Afskærmning af gårdmiljø

De ønsker, at gårdarealet tilhørende Benzons Fabrikker forbliver privat og forbeholdes beboere. Der er flere børnefamilier i ejendommen, som er afhængige af et attraktivt privat gårdmiljø med legeplads mm., hvor der kun er adgang for beboerne i ejerforeningen Benzons Fabrikker.

Ad 4.1. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 3.1.

4.2. Udsigt og lysforhold

Det ønskes, at ny bebyggelse ikke spolerer udsigt og gårdmiljø, og at lysindfaldet i lejlighederne ikke forringes. Højden og afstand til Benzons Fabrikker bør reguleres, så bebyggelse placeres længere væk

fra ejendommen end den eksisterende bygning, og at den nye bygning ikke er højere end den eksisterende.

Ad 4.2. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under idet det skal bemærkes at den ny bygning vil være noget højere end den eksisterende.

HENVENDELSER FRA BEBOERE

5. Brev af 27. marts 2011 fra Sara Schlüter, Skelbækgade 34, st. tv. Henvendelse nr. 1.

5.1. Lysforhold

Sara Schlüter spørger, om der er foretaget beregninger af de lysmæssige konsekvenser for lejlighederne på den modsatte side af Skelbækgade.

Ad 5.1. Forvaltningen oplyser, at det er et krav fra Københavns Kommune, at der udarbejdes skyggediagrammer. De udarbejdede skyggediagrammer jf. lokalplanforslaget s. 10 viser, at dagslyset i disse boliger i Skelbækgade forringes i morgentimerne indtil kl. 9, hvor boligerne ligger i skygge. Endvidere må forventes en mindre forringelse af dagslysniveauet, da ny bebyggelse er højere end den eksisterende. Der er ikke foretaget beregninger heraf. Forvaltningen vurderer, at forringelsen af lysforholdene i boligerne opvejes af de kvaliteter, som området får tilført med det nye byggeri.

6. Brev af 7. maj 2011 fra Søren Jensen, Skelbækgade 36, st. th. Henvendelse nr. 7.

6.1. Lysforhold

Der udtrykkes bekymring for, at byggeriet medfører at dagslyset forsvinder, således at beboere på Skelbækgade får frataget enhver form for naturligt dagslys og således at der skabes 'mørke kroge', der tiltrækker narkomaner, pushere og prostituerede.

Ad 6.1. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 3.2. og 5.1.

6.2. Trafikstøj

Søren Jensen er endvidere bekymret for, at bygningerne vil forstærke den allerede høje trafikstøj til gene for beboerne.

Ad 6.2. Forvaltningen bemærker, at Skelbækgade som led i udbygningsaftalen er planlagt renoveret med lyddæmpende asfalt, hvilket vil reducere trafikstøjen. Stigning i trafikbelastningen på Skelbækgade vil være ubetydelig og det vil ikke kunne registreres som en hørbar ændring af trafikstøjniveauet.

7. Brev af 19. maj 2011 fra Alex Nielsen, bestyrelsen for Andelsforeningen "Carlsborg", Skelbækgade. Henvendelse nr. 10.

7.1. Lokalplanområdets afgrænsning

Bestyrelsen for Andelsforeningen "Carlsborg" v/ Alex Nielsen anfører, at lokalplanen bør omfatte hele Skelbækgade, således at alle interessenter bliver hørt.

Ad 7.1. Forvaltningens bemærker, at lokalplanen ikke er tilvejebragt på grundlag af planer om bebyggelse på andelsforeningens grund. Når boligbebyggelsen "Benzons Fabrikker" er omfattet af lokalplanen skyldes det bl.a. ønsket om at etablere en sammenhængende planlægning af området med nye byrum og passager.

7.2. Anlæggelse af vej

Bestyrelsen er utilfreds med, at den ikke er blevet hørt i anledning af, at der efter det oplyste anlægges en vej over andelsforeningens grund.

Ad 7.2. Forvaltningens bemærker, at lokalplanen ikke omfatter andelsforeningens grund og dermed heller ikke indebærer, at der kan anlægges en vej som anført.

7.3. Udbygningsaftalen

Bestyrelsen spørger, hvordan kommunen vil sikre, at erhvervslejemålene stadig kan få adgang til andelsforeningens gård i forbindelse med etablering af cykelstier, beplantning og ændrede vejforhold i Skelbækgade

Ad 7.3. Forvaltningens bemærker, at udbygningsaftalens vejprojekt for Skelbækgade ikke ændrer adgangsforholdene til andelsforeningens gård.

7.4. Jordforurening

Bestyrelsen spørger, hvilke sikkerhedsforanstaltninger, der påtænkes etableret i forhold til håndtering af forurenede jord. Det forventes at der

foretages jordbundsprøver og resultatet fremlægges før byggeriet påbegyndes.

Ad 7.4. Forvaltningen kan oplyse, at der i forbindelse med planlægningen af byggeriet er meddelt en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven. I denne tilladelse er der stillet dokumentationsvilkår, der skal overholdes inden byggeriet kan påbegyndes efter udgravning af byggegruben til parkeringskælderen. Disse vilkår omfatter poreluftsundersøgelser samt udtagning af jordprøver (og eventuelt vandprøver) i bunden af udgravningen inden denne dækkes af beton, for at sikre at gældende grænseværdier for de fundne forurenende stoffer ikke er overskredet. Er grænseværdierne ikke overholdt skal der foretages yderligere afgravning og/eller, der skal foretages andre foranstaltninger til at sikre indeklimaet i byggeriet. Idet der fra undersiden af gulvet i parkeringskælderen er en betragtelig dybde til det forurenede primære grundvand forventes det ikke, at der vil være problemer i at overholde de grænseværdier, der er udstukket af Miljøstyrelsen. Jordforureningen under byggeriets "fodaftrek" fjernes efter gældende regler i jordforureningsloven og miljøbeskyttelsesloven i forbindelse med byggeriet.

Forvaltningen kan endvidere oplyse, at Center for Miljø/Jord og Vand i august 2010 fremsendte en række undersøgelsesresultater til Regionen. Undersøgelsesresultaterne er fremkommet i forbindelse med forberedelse af Cityringens etablering til regionens vurdering. Regionen har efterfølgende modtaget en række andre undersøgelsesrapporter fra Center for Miljø med resultater fra forureningsundersøgelser i området Halmtorvet/Kødbyen, hvor det tidligere Vester Gasværk lå. Region Hovedstaden har på baggrund af det modtagne materiale udarbejdet en redegørelse for forureningsituationen i området Halmtorvet/Kødbyen. Regionens vurderer, at grundvandforureningen fra det tidligere Vester Gasværk på det foreliggende grundlag ikke udgør en risiko for indeklimaet i boligerne på nordsiden af Halmtorvet.

På baggrund af de nye oplysninger foreslås ændringer til redegørelsens afsnit om "Miljøforhold, Jordforurening i lokalplanområdet" s. 11.

Følgende ændringer foreslås i redegørelsen:

- *Fra "Efter jordforureningsloven er ejendommen kortlagt på vidensniveau 2, og undersøgelser har vist, at jord og grundvand er alvorligt forurenede med især benzen, toluen, tjærekomponenter, tungmetaller og cyanid. Forureningen kan give anledning til indeklimaproblemer. Københavns Kommune har anmodet Region Hovedstaden om afværgeforanstaltninger." til "Efter jordforureningsloven er ejendommen kortlagt på vidensniveau 2, **da** undersøgelser har vist, at jord og grundvand er **kraftigt** forurenede med især*

benzen, toluen, tjærekomponenter, tungmetaller og cyanid fra 10-15 m til 35 m under terræn og er ikke afgrænset nedadtil. Grundvandsforureningen vurderes at have en udbredelse på ca. 200 m i øst-vestlig retning og mere end 300 m i nord-sydlig retning. Undersøgelser Halmtorvet 29 / Skelbækgade 1 har dog vist sig benzenkoncentrationerne i de øvre jordlag ikke giver anledning til et uacceptabelt bidrag af benzen til indeklimaet i disse bygninger. Det skal dog ved både nybyggeri og ændret arealanvendelse undersøges og vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger.”

Samtidig ønskes redegørelsens afsnit om ”Jordforurening og grundvandsforurening” s. 16 præciseret, således at §8, stk 3 ændres og flyttes til ”Jordforurening og grundvandsforurening” 2 afsnit.

Følgende ændringer foreslås i redegørelsen:

- *Fra ”Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads eller lign, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.” til ”Når der opføres nye boliger, institutioner, **anlægges legeplads eller kolonihave**, der betegnes som følsom anvendelse, skal den øverste ½ meter af de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord **jf. Jordforureningsloven §72B**”.*

8. Brev af 22. maj 2011 fra beboerne i Andelsforeningen Carlsborg, Skelbækgade. Henvendelse nr. 11.

8.1. Høring

Der udtrykkes utilfredshed med, at foreningen ikke er blevet hørt tidligere.

Ad 8.1. Forvaltningen bemærker, at spørgsmålet om borgerinddragelse er reguleret i planloven, som (i §§ 24-26) fastsætter regler om offentliggørelse og underretning i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge planlovens § 25, stk. 1, skal underretning finde sted samtidig med offentliggørelsen af planforslaget. Kommunens procedure er således i overensstemmelse med planlovens regler.

8.2. Integration i omgivelserne

Beboerne gør rede for, at byggeriet efter deres opfattelse ikke er velintegreret i omgivelserne. Bygningerne er for høje (op til samme højde som jobcentret, Skelbækgade 2-4), og de lukker af for dagslyset.

Det anbefales, at bygningerne placeres mere tilbagetrukket fra gaden, så der opstår mere luft mellem alle bygningerne i området, og der gives mulighed for bedre lysindfald i gaden. Endvidere bør den sydlige karré rykkes mod nord, således at opgangene Skelbækgade 30 – 34 ikke fratages lys eller udsigt. Hermed ville man samtidig give bedre plads til nedkørslen til parkeringskælder og skabe et kig ind til Købbyen fra gaden.

Ad 8.2. Forvaltningen bemærker, at bygningernes højde bl.a. ved anvendelse af skrånende tagflader er tilpasset de omkringliggende bygninger og at de skalamæssigt respekterer Vesterbro-skalaen. Jobcentret ligger i kote 23,74 (og med tilbagetrukken etage 25,99) og højeste kote i ny bebyggelse ligger i kote 23,8. Bygningerne er skråtstillede og tilbagetrukket fra gaden, hvorved der er skabt et nyt åbent byrum ud mod gaden. Ved at opdele ny bebyggelse i to karreer skabes der mere luft mellem bygningerne end hvis det var en stor karre. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne ovenfor under nr. 3.3.

8.3. Trafik og parkering

Der udtrykkes bekymring for, at byggeriet vil medføre forøget trafik og dermed luftforurening og støjgener, herunder på grund af den planlagte p-kælder (til- og frakørsel, køer og trafikpropper).

Desuden er beboerne utilfredse med fjernelsen af p-pladser som led i renoveringen af Skelbækgade og ønsker en kompensation for disse.

Ad 8.3. Forvaltningen er opmærksom på at der kan være problemstillinger i myldretiden. Forvaltningen arbejder på at sikre bedre forhold ved Fisketorvet, hvilket også vil have indflydelse på trafikafviklingen i Skelbækgade. Forvaltningen vurderer, at byggeriet ikke vil medføre en trafikbelastning udover det efter forholdene acceptable. Pladserne i p-huset opføres med henblik på at overholde kommuneplanens krav til parkeringsdækning i forhold til nybyggeriet.

Vedr. antallet af p-pladser er forvaltningen blevet opmærksom på, at den metode til beregning af antallet af gadeparkeringspladser, der ligger til grund for det i lokalplanmaterialet viste forslag til omlægning af Skelbækgade, er blevet ændret. (Tidligere indgik pladser, der er omfattet af restriktioner ikke i opgørelsen, og pladserne i Skelbækgades vestside er derfor ikke medregnet, da forslag til udbygningsaftale om omlægning af Skelbækgade mellem Halmtorvet og Købdoderne med anlæg af 53 p-pladser blev aftalt.

Disse pladser er vist som langsgående parkering afbrudt af træbeplantning, der intensiveres mod Halmtorvet.)

Beregnet efter den aktuelle opgørelsesmetode rummer den pågældende strækning 73 pladser, og en omlægning, der indebærer nedlæggelse af 20 pladser, vil være i strid med parkeringsstrategien, medmindre der kan findes erstatningspladser.

På hele Skelbækgade er der registreret 90 pladser. Af disse ligger 17 pladser syd for Kødboderne. Dette antal vil kunne øges ved en kommende kommunale omlægning af denne strækning af Skelbækgade (der forventes at ske, når omlægning af hele den nordlige strækning om nogle år er gennemført i overensstemmelse med udbygningsaftalen), ligesom der umiddelbart vil kunne etableres 2 erstatningspladser ved den kommende overtagelse af Kødboderne som led i den besluttede åbning af disse pladser for beboerparkering.

For at muliggøre en omlægning af Skelbækgade således, at der opretholdes 88 pladser på hele strækningen kombineret med træbeplantning foreslås der en omprofilering med langsgående parkering i vestsiden og en kombination af skråparkering og langsgående parkering i østsiden. Det forudsætter at vejen på dele af strækningen udvides med ca. 1 m.

Når hele Skelbækgade omlægges vil det samlede antal p-pladser bevares, ved etablering af i alt 88 pladser i Skelbækgade og etablering af 2 erstatningspladser i Kødboderne.

Følgende ændringer foreslås i redegørelsen:

- Afsnit om ”Udbygningsaftale for Skelbækgade” afsnit 3 s. 9 ændres fra
- Nyindretning af gaden med henholdsvis renovering og nyetablering af fortove og cykelstier i begge sider, allébeplantning vekslede med langsgående parkeringsbåse i Skelbækgade i samspil med den nye bebyggelse.
- Træer placeres gruppevis i forskellige arter.
- Eksisterende skråparkering genetableres som langsgående parkering.

Ændres til

- Nyindretning af gaden med henholdsvis **omlægning af fortove og etablering af cykelstier i begge sider, allébeplantning vekslede med både langsgående og skråparkeringspladser i Skelbækgade, placeret i samspil med den nye bebyggelse.**
- Træer placeres gruppevis i forskellige arter.
- Eksisterende skråparkering **i østsiden og længdeparkering i vestsiden genetableres som skiftevis længdeparkering og skråparkering i østsiden af gaden og længdeparkering i vestsiden af gaden. Det samlede antal p-pladser i Skelbækgade bevares idet**

der placeres 2 erstatningspladser i Kødboderne (der er adgangsvej til Købbyen).

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- §4, stk. 1. ”Mod Skelbækgade opretholdes den eksisterende vejlinie.” ændres til ”Mod Skelbækgade opretholdes den eksisterende vejlinie **på matr. nr. 1566 ibid og den i §5, stk. 2 fastlagte sydlige karré. På den øvrige del af matr. nr. 1679 ibid. fastlægges en vejvidelseslinie i en afstand af 23 m fra den modstående vejlinie, som vist på tegning nr. 4. I forbindelse med de i det følgende afsnit fastlagte deloverkørsler tilpasses vejbredden fortovet på den tilgrænsende strækning ligeledes som vist på tegning nr. 4.**”
- §5, stk. 1. Der indsættes: ”**Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.**”

8.4. Beplantning

Beboerne udtrykker bekymring over, at træbeplantning på Skelbækgade vil tage lys fra lejlighederne. Endvidere udtrykkes forundring over, at planen ikke indeholder en forskønnelse og forbedring af hele Skelbækgade.

Ad 8.4. Forvaltningen mener, at plantning af træer i Skelbækgade bidrager til en forskønnelse, og at disse kun i begrænset omfang vil tage lys fra boligerne. Ved revision af udbygningaftalen er træer placeret i den østlige vejside overfor boligerne, således at evt. forringelse af lysforhold minimeres. Placering af træerne og valg af træart vil ske med stort hensyn til eksisterende boligers lysindfald.

Omlægning af nordlige del af Skelbækgade finansieres via en udbygningaftale med bygherren. Forvaltningen har forståelse for ønsket om, at hele Skelbækgade forskønnes, men der er pt. ikke afsat kommunale midler hertil.

8.5. Erhverv

Beboerne ønsker, at der bør stilles krav til typen af erhverv i bygningerne og deres relevans for lokalområdet. Endvidere anbefales, at de nuværende små erhverv får mulighed for at fortsætte deres aktivitet i de nye lokaler, og at man tager hensyn til deres lokalemæssige behov samt at der stilles krav til bygherren om inkludering af beboelse, således at livet i og omkring de nye bygninger bliver varieret og således at området ikke bliver et goldt erhvervsområde som Kalvebod Brygge.

Ad 8.5. Forvaltningen bemærker, at lokalplanen følger de anvendelsesbestemmelser, der er mulige i forhold til kommuneplanen. Planloven giver ikke mulighed for yderligere at differentiere bestemmelserne mht. erhvervstyper. Vedr. anvendelse til beboelse rummer planen mulighed herfor på de to øverste etager. Forvaltningen vurderer, at der er en del beboelse i Skelbækgade i forvejen, og har derfor ikke stillet dette som krav. Der er stillet krav om udadvendte funktioner i stueetagen, herunder mulighed for detailhandel. Situationen adskiller sig fra Kalvebod Brygge, da der ikke udelukkende er erhvervsbyggeri i gaden, men der er en blanding af boliger og erhverv i gaden.

8.6. Kriminalitet og tryghed

Beboerne frygter, at projektet vil intensivere den kriminelle aktivitet i området, da opholdsstederne og friarealerne bag og mellem bygningerne, vil være ideelle mødesteder, når de ligger øde og ubevogtet hen om aftenen. Det anbefales, at der lægges en strategi for hvordan området bliver et sted med liv hele døgnet, og at man rådfører sig med politi og lokale grupper om deres vurdering af det nye områdes fare for at tiltrække mere kriminalitet til området.

Ad 8.6. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 3.2.

8.7. Rekreative områder

Beboerne mener, at de rekreative områder og byrum, som indgår i planen, er alt for små, lukkede og gemt væk bag bygningerne. Det ønskes, at byrummene udfolder sig ud til gaden, og at der skabes flere grønne opholdsrum for alle aldersgrupper.

Ad 8.7. Forvaltningen bemærker, at bebyggelsen overholder friarealkravene, og at forvaltningen finder fordelingen mellem bebyggelse og friarealer passende. Mod gaden etableres et byrum med publikumsorienterede funktioner i stueetagerne, som skal fremme bylivet. I passagen mod Kødbyen etableres et mindre urbant byrum. Endvidere er der en række rekreative muligheder i selve Kødbyen. Forvaltningen har forståelse for ønsket om flere og større grønne områder i byen, men finder at dette hensyn må afbalanceres overfor andre hensyn, herunder bl.a. ønsket om etablering af stationsnært erhvervsbyggeri. Der henvises også til bemærkningerne ovenfor under nr. 3.2.

8.8. Byggefasen

Der udtrykkes bekymring for øgede tunge trafik i byggeperioden, herunder på grund af sammenfaldet med tung trafik til metrobyggeriet.

Det anbefales, at man laver en plan for hvorledes støj og forurening fra byggeri og trafik kan mindskes, for at skåne beboere mest muligt.

Beboerne frygter, at byggeriet (med transport af byggeaffald og graveaktiviteter på grunden) vil bevirke en spredning af jordforurening gennem luft og jordpartikler. Det anses for nødvendigt at undersøge forureningsniveauet før planen kan vedtages og anbefales at lave en strategi for hvordan forureningen ikke bliver spredt i området, under byggeriet og ikke kommer beboere i området til gene.

Ad 8.8. I forhold til materialekørsel til metroen, er Skelbækgade udlagt som bydelsgade og har adgang til fordelingsgaden Ingerslevsgade og Dybbølsbro, hvorfor denne gade er et centralt element i trafikforsyningen af det centrale Vesterbro. Forvaltningen vurderer, at byggeriet ikke i anlægsfasen vil medføre en trafikbelastning udover det efter forholdene acceptable.

For så vidt angår spørgsmålet om forurenede jord henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 7.4.

9. Brev af 22. maj 2011 fra Bestyrelsen, E/F Sommerstedgade 13-15. Henvendelse nr. 12.

Bestyrelsen i E/F Sommerstedgade 13-15 oplyser, at man anerkender det fornyende arbejde for kvarteret og mener, at byggeriet isoleret set ser ud til at blive både flot og nyskabende.

9.1. Lysforhold

Bestyrelsen finder, at etageantallet er for højt, idet beboerne fratages naturligt lys fra den ene side samt udsigten ind over byen, hvilket vil virke forringende på prisen for lejlighederne.

Ad 9.1. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under indsigelse nr. 5.1.

9.2. Fodboldfabrikken

Bestyrelsen mener, at fodboldfabrikken ikke bør nedrives, og fritidstilbud tilgodeses frem for erhverv.

Ad 9.2. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 1.1. og 3.5.

9.3. Kriminalitet og tryghed

Der udtrykkes bekymring for, at byggeriet medfører at dagslyset forsvinder, således at beboere på Skelbækgade får frataget enhver form for naturligt dagslys og således at der skabes 'mørke kroge', der tiltrækker narkomaner, pushere og prostituerede.

Det ønskes, at kommunen udarbejder alternativer i forhold til hvordan de enkelte områder kan åbnes, belyses og på alle måder gøres tilgængelige, således at lukkede korridorer samt mørke og øde områder, som tiltrækker prostituerede og stofmisbrugere, undgås.

Ad 9.3. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 3.2. og 5.1.

10. Brev af 4. maj 2011 fra Ole Hoff-Lund, Skydebanegade 13, 2. tv. Henvendelse nr. 6.

10.1. Sportsfaciliteter

Ole Hoff Lund mener at forslaget ikke tager hensyn til Vesterbros stigende behov for idræt og sport i takt med, at børnetallet eksploderer, og børnefamilierne bliver boende. Lokalplanen bygger yderligere kvadratmeter med kontorfaciliteter i en Kødby, der i forvejen har kvadratmeter i overskud.

Ad 10.1. Forvaltningen kan oplyse, at 85% af Kødbyens erhvervslejemål pt. er udlejet. De resterende lejemål er ikke udlejet primært på grund af tekniske forhold og ikke pga. manglende søgning. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 3.5.

11. Brev af 11. april 2011 fra Yvonne Broe Pedersen, Westend 1. Henvendelse nr. 4.

11.1. Fodboldfabrikken

Yvonne Broe Pedersen mener, at fodboldfabrikken som institution skal sikres en fremtid på samme adresse, og at det lyder godt med små attraktive byrum.

Ad 11.1. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 3.5.

12. Brev af 10. maj 2011 fra Anne Gethe Hee, Sønder Boulevard 37. Henvendelse nr. 8.

12.1. Området forskønnes

Anne Gethe Hee synes, at det er et spændende forslag til forskønnelse af området.

Ad 12.1. Forvaltningen har ingen bemærkninger.

13. Brev af 11. april 2011 Johan Dandanell Hansen, Ole Jørgensens gade 1, 4. th. Henvendelse nr. 3.

13.1. Bevaring af eksisterende bygninger

Johan Dandanell Hansen mener, at det er et flot forslag men spørger, hvorfor der skal rives ned for at bygge nyt.

Ad 13.1. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 1.1.

14. Brev af 11. maj 2011 fra Bjarne Hald, Sommerstedgade 15, 3. th. Henvendelse nr. 9.

14.1. Grøn kile

Bjarne Hald mener at området burde bruges til at lave en 'grøn kile' fra Halmtorvet/Sønder Boulevard op mod Dybbølsbro i stedet for højt erhvervsbyggeri, der bare stjæler lys og luft. Han oplyser, at der findes mange tomme kvm. i den Hvide Kødby, der kan udvikles til erhvervsformål.

Ad 14.1. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 8.7.

15. Brev af 22. maj 2011 Kasper Munch Julin og Stine Marie Eriksen, Skelbækgade 30, 4. th. Henvendelse nr. 13.

15.1. Byliv

Kasper Munch Julin og Stine Marie Eriksen mener, at to mastodontiske kontorsiloer midt inde på Vesterbro, på i alt 25.000 m² ikke tilgodeser borgernes ønsker om en levende by (området huser i dag både sportsfaciliteter og kunstscole).

Ad 15.1. Efter forvaltningens opfattelse fremmer lokalplanforslaget en levende by med en tæt, stationsnær bebyggelse med publikumsorienterede faciliteter i stueetagen.

15.2. Bygningshøjden

Det anføres, at byggeriet ikke respekterer Vesterbro-skalaen på 4-5 etager. Bygningerne vil komme til at tårne sig op i 6-7 etagers højde,

som flugter med syv etagers 70'er byggeriet (Skelbækgade 2-4) på den anden side af gaden). Taghældningen har ingen betydning, da bygningerne er alt for høje.

Ad 15.2. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 8.2.

15.3. Arkitekturen i Den Hvide Kødbys

Byggeriet vil overskygge den hvide kødbys 2-4 etager, hvis arkitektoniske styrke bl.a. ligger i at der er masser af lys og luft.

Ad 15.3. Efter forvaltningens opfattelse er der ved byggeriet skalamæssigt er taget hensyn til Den Hvide Kødbys, der er bygget som et fleksibelt industrielt anlæg. Bygninger var beregnet på at kunne forhøjes.

- Således er bygningen i det sydøstlige hjørne ind mod ny bebyggelse (den bygning, som Hotel-og Restaurationsskolen har holdt til i, og som i dag huser Rysenssteen Gymnasium) blevet udviklet ved etageforøgelse og har i dag 4 etager og ligger i kote 17,1 - og med tagkonstruktion kote 18,35. Mod Hotel- og Restuarantskolen har ny bebyggelse kote 17,1 (jf. lokalplanforslagets tegn. 3 punkt d).

- Mod passagen til Flæsketovet er højeste punkt i kote 23,8 (jf. lokalplanforslagets tegn. 3, pkt b). Her er højdeforskellen til Kødbyen større, idet Kødbyen falder til 2 etager og ligger i kote 9,84 - og med tagkonstruktion 10,94.

15.4. Borgerinddragelse

Det anføres, at borgerne bør involveres i byggeriet.

Ad 15.4. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 8.1.

16. Brev af 7. april 2011 fra Andreas Andersen, Skelbækgade 30, st. tv. Henvendelse nr. 2.

16.1. Et flot forslag

Andreas Andersen roser forslaget som et meget flot udkast til en ellers meget industriagtig bydel.

Ad 16.1. Forvaltningen har ingen bemærkninger.

16.2. Trafik og parkering

Det anføres, at der kan opstå problemer med indkørsel til Kødbyen og foreslås, at der etableres en højresvingsbane eller åbnes op for indgangen til kødbyen fra flere steder.

Der udtrykkes bekymring over fjernelsen af p-pladser som led i renoveringen af Skelbækgade.

Ad 16.2. Der henvises til bemærkningerne ovenfor under nr. 8.3.

17. Brev af 24. maj 2011 fra Vesterbro Lokaludvalg. Henvendelse nr. 15.

17.1. Udvikling og indpasning af byggeriet i området

Lokaludvalget mener, at forslaget om en stationsnær udbygning af bydelen indebærer gode intentioner i forhold til kollektiv trafik og højere byrumsudnyttelse og byrumsomdannelse af dele af den Hvide Kødby. Også de arkitektoniske overvejelser, om tilpasning til den øvrige bebyggelse af den Hvide Kødby, indebærer gode intentioner, i forhold til ”Kommuneplanstrategi 2010 Grøn vækst og livskvalitet”.

Ad 17.1. Forvaltningen har ingen bemærkninger.

17.2. Cykelstier

Udvalget anser forslaget om at anlægge cykelstier som positiv, hvor cykelstierne dog bør forlænges i hele Skelbækgades længde til krydset Skelbækgade / Ingerslevsgade og dermed til Dybbosbro, S-togsstationen og den kommende cykelrampe til Bryggebroen.

Ad 17.2. Omlægning af nordlige del af Skelbækgade finansieres via en udbygningsaftale med bygherren. Forvaltningen har forståelse for ønsket om, at cykelstierne forlænges i hele Skelbækgades længde, men der er pt. ikke afsat kommunale midler hertil.

17.3. VVM-pligt og jordforurening

Lokaludvalget bemærker, at byggeriet er planlagt på kerneområdet for den forurenede grund under tidl. Vestre Gasværk. Udvalget undrer sig over, at kommunen har vurderet, at der ikke skal foretages en VVM-vurdering. Jf. EU-fællesskabets og EU-kommissionens strategi vedrørende ”hotspots” af denne karakter burde der foretages en oprensning og afværgning af miljøskader, der kan optræde i forbindelse med anlægsarbejder i den forurenede jord. Især, da det er planer om et underjordisk parkeringshus, der vil bryde den nuværende forsegling af den høj-giftige undergrund, og under anlægsarbejderne indebære stor mulighed for emission af miljøgiftige partikler. Det vil også stride mod Stockholm konventionen om POP (vedvarende organisk forurening), for så vidt der her også ændres en videre mulig udbredelse af giftstoffer i undergrunden. At der således i § 8 af lokalplanen om ”Foranstaltninger mod forureningsgener” kun tales om støjforurening – mens den højtgiftige undergrund end ikke nævnes her, anser lokaludvalget for uacceptabelt.

Ad 17.3. Forvaltningen bemærker, at der ikke er anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet som er omfattet af VVM-bestemmelserne, jf. bekendtgørelse nr. 1510 af 15. dec. 2010 om miljømæssig vurdering af visse anlæg og foranstaltninger på søterritoriet (VVM).

Vedr. spørgsmålet om forurenede jord henvises til bemærkningerne ovenfor under indsigelse nr. 7.4.

Forvaltningen kan der udover oplyse at forvaltningen har vurderet, at planen ikke skal miljøvurderes (MPP), idet den alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.