



Bilag 5
Notat fra borgermøde

15-06-2011

Vedr.: forslag til lokalplan "Skelbækgade"
Mandag den 9. maj 2010 kl. 18.15-21.00

Sagsnr.
2011-75057

Dokumentnr.
2011-425138

Tilstede: Ca. 25-30 deltagere i borgermødet +
byvandring.

Sagsbehandler
Helle Bay

Ordstyrer: Lise Palm, områdechef, Center for
Bydesign

Oplægsholdere: Thorsten Kraft (TK), Tetris A/S

Arkitekt Kasper Danielsen (KD),
Danielsen Architecture
Bertha Lysgaard (BL), områdechef, Center
for Bydesign
Niels Vestergaard, Vesterbro Lokaludvalg

Referent: Helle Bay (HB), Projektleder, Center for
Bydesign
Kim Florian Rahbek, Center for
Byudvikling

Indlæg:

Mødet startede med en byvandring på stedet. Helle Bay bød
velkommen. Thorsten Kraft, Tetris A/S viste rundt på grunden for
bygherre.

Efterfølgende afholdtes møde i DGI-byen. Lise Palm bød velkommen
og gjorde opmærksom på, at mødets afholdtes som orienteringsmøde.
Dagsorden og evalueringsskema var fremlagt. Høringsbrev skal
fremsendes som brev eller e-mail til Center for bydesign. Der vil blive
skrevet et notat fra mødet, som vil blive vedlagt indstilling om endelig
vedtagelse af planerne.

Kasper Danielsen gennemgik det byggeri, som er skitseret for
grunden.

Bertha Lysgaard orienterede om byggeriets sammenhæng med anden
planlægning i området og om hvilken type byggeri, planerne giver
mulighed for at opføre og hvilke hensyn, der ligger bag udformningen
af lokalplan og kommuneplantillæg.

I mødet deltog ud over de ovenfor nævnte en række repræsentanter for
forvaltningen til at besvare spørgsmål: Helle Bay (lokalplan),
Christian Pålsson (jura), Sara Lise Jeppesen (trafik), Peter Højriis
(lokalplan).

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

Efter fremlæggelsen var der mulighed for at stille spørgsmål ved to café-borde. Bord 1: Arkitektur og byrum. Denne debat blev afholdt omkring en stor model af byggeriet. Bord 2: Trafik og miljøforhold. Under selve fremlæggelsen blev stillet en række spørgsmål, der er opsummeret nedenfor med spørgsmålene, der blev drøftet ved cafébordene.

Debat:

Anvendelse

Opsummering: Generel bekymring over, at der er mange kvm. til erhverv og typen af erhverv – og at det ødelægger miljøet i Kødbyen. Ønske om boliger i gaden bl.a. af hensyn til tryghed.

Spørgsmål og svar:

Anvendelse af bygninger til erhverv og stueetagen

- Er man i dialog med nogen bestemte erhvervstyper?
Svar(TK): Det kan være mange forskellige typer af erhverv og der pågår dialog med flere forskellige lejeremner som kan være interessante i bebyggelsen. Erhvervstyperne opfylder alle det lokalplanen lægger op til.
- Er det fastlagt hvor store erhvervsenhederne skal være?
Svar(TK): Det er ikke fastlagt. Det kan være store eller små. Det kommer an på udlejningsmarkedets efterspørgsel.
- Er der ikke i forvejen mange ledige kvm. til erhverv i Kødbyen?
Svar(HB): 90 % af Kødbyen er udlejet.
- Det er skønt med det erhverv, som der er nu i Kødbyen, som bidrager til bydelen. Nu bliver det en anden slags erhverv eks. en Danske Bank Filial.
Svar(TK): Lokalplanen lægger op til publikumsorienteret funktioner i stueetagen så hvis Danske Bank ønsker at ligge der er det muligt – men det forventes ikke DB er interesseret i lokationen.
- Er I ikke bange for, at det ødelægger miljøet i Kødbyen?
Svar(TK): Der er udtrykt interesse fra de kreative erhverv i Kødbyen da vi præsenterede projektet for lejerforeningen der, og vi mener ikke de muligheder som lokalplanen lægger op til af anvendelse, vil ødelægge miljøet i Kødbyen.
- Problemet i dag er, at Skelbækgade meget øde. Det er underligt, at man ikke har tænkt mere i boliger. Hvis det er kontorer vil det være helt dødt om aftenen.
Svar (HB): Området ligger relativt tæt på ammoniaklæggel og Kødbyen med støj- og lugtgener og derfor ikke særlig velegnet til boliger.
- Hvad vil der ligge i stueetagen?
Svar(TK): Publikumsorienterede erhverv.
- Er det muligt at der kommer caféer, som har åbent om aftenen?
Svar(TK): Ja, det er muligt. Håbet er, at der også kommer detailhandel langs passagerne.
- Er der ikke en grænse for hvor meget erhverv man kan placere?

Svar(TK?): Det ligger i kommuneplanen. Man rører ikke ved det eksisterende Vesterbro, hvor der er meget boligbyggeri.

Undervisning

- Hvis der kommer en skole, har de så ikke brug for en skolegård
Svar (TK): Det bliver ikke en grundskole, eller gymnasium. Hvis der kommer undervisning vil fokus være på videregående uddannelsesinstitutioner.

Eksisterende lejere

- Har der været forhandlinger med eksisterende lejere eks. Fodboldfabrikken, om de kan være det nye sted
Svar(TK): Nej.

Øvrige kommentarer:

- Der burde være mere beboelse og ikke så meget kontor.

Vejforhold

Opsummering: Bekymring over p-pladser, der forsvinder i Skelbækgade, at trafikken til Kødbyen og Fisketorvet holder i kø, at vejtræer skaber dårlige lysforhold for beboerne i Skelbækgade.

Spørgsmål og svar:

- Kommer der støjdæmpende asfalt?
Svar(HB): Ja, det gør der.
- Bliver gang og cykelforbindelserne forbedret på Dybbølsbro?
Svar: Ja, det er planerne. Det er på et indledende stadie, som led i udviklingen af baneterrænet.
- Passagen til Sommerstedgade er pt. Lukket. Har man arbejdet med at åbne dette op?
Svar (TK): Der har været tanker om dette bl.a. i forhold til Kulturaksen. Området burde være grønt – men dette kan ikke behandles videre idet ejendommen ejes af anden privat bygherre.
- Hvor høje bliver træerne, det tager lys fra dem som bor der?
Svar (TK/KD): Hvis I har synspunkter på dette, så kommenter det via den offentlige høringsproces på Kommunens hjemmeside.

Øvrige kommentarer:

- Det er positivt, at der etableres cykelstier.
- Det ser ud som om der forsvinder p-pladser fra Skelbækgade, når man omlægger vejen. Hvor vil man finde nye pladser til det?
- Udkørsel fra p-kælder er meget tæt på Kødboderne / Slagtebodvej. Bilerne holder meget tæt allerede i dag. Man bør lave nogle ændringer, så trafikken flyder bedre. Især om morgenen og om eftermiddagen.

- Trafikken over til Fisketorvet laver lange køer. Tunge lastbiler hverdagsmorgen og lørdag morgen.
- Afvikling af cykeltrafik ved udmundingen af Dybbølsgade bør forbedres.
- Træerne skygger for lyset ind i lejlighederne i stueetagen fra nr. 30 og frem mod Ingerslevsgade krydset.
- Lad være med at sætte træer der hvor der er stueetager med beboelse.

Omfang, placering og ydre fremtræden

Opsummering: Generel bekymring for at byggeriet er for stort og for højt, at det lukker Kødbyen inde lukker gaden, at byggeriet skaber dårlige lysforhold for beboerne i Skelbækgade. Ros til det arkitektoniske udtryk.

Spørgsmål og svar:

Meget stort byggeri

- Projektet virker meget stort og klodset og tungt.
Svar (KD): Der er bevidst arbejdet med to mindre karreer og ikke én stor, så det virker mindre tungt.
- Planen tager virkelig ikke hensyn til beboerne på den anden side af Skelbækgade. Planen lukker Kødbyen inde - man mister udsynet til den. Bedre at åbne op til de bevaringsværdige bygninger.
Svar (TK): Man kan stadig se Kødbyen fra Dybbølsbro og Ingerslevsgade. På nuværende tidspunkt er Kødbyen også delvist "lukket inde" af eksisterende høje bygninger på ejendommen på Skelbækgade.
- Hvad er reglerne for hvor højt man må bygge?
Svar (PHN): Der står i kommuneplanen, hvor højt man må bygge.
- Gaden vil virke lukket?
Svar (TK): Målet er at lave en bygade der virker imødekommende og i sit udtryk samtidigt spiller sammen med Halmtorvet og Sønder Boulevard.

Bevaringsværdige bygninger

- Hvad har man tænkt sig med de bevaringsværdige bygninger? Har man overvejet at bygningerne skulle bevares?
Svar(TK): Nej, fordi bygherre ønsker en samlet ny bebyggelse på ejendommen.
- Hvorfor er der ikke arbejdet med bevaring af de eksisterende bygninger?
Svar(TK): Ejeren har ønsket en anden udvikling.
- Dele af bebyggelsen er bevaringsværdig. Hvorfor river man dem ned?
Svar: (??) Det vurderes i hvert enkelt tilfælde, om bevaringsværdige bygninger skal bevares eller kan fjernes.

Facade mod Skelbækgade

- Kommer der et niveauspring?

Svar (KD): Stuehøjden bliver forskellig hvor man går ind. Stueetagen er hele tiden i terræn. Det er etagehøjden som veksler.

Øvrige kommentarer:

- Hvor tæt ud til fortovet kommer byggeriet? Det bliver meget mørkt i stueetagen på den anden side af Skelbækgade.
- Meget flot, det arkitektoniske er passet godt ind, men for stort og for højt. Synd for beboerne i Skelbækgade.
- En enkelt etage for højt på den sydlige karré. Den nordlige karré er faktisk for høj. Man vil gerne have de to bygninger byttet om, så der ikke bliver så højt for beboerne i Skelbækgade. Vi kan ikke sælge lejlighederne, når lyset bliver taget af huset.
- Området virker ikke sammenhængende. Det specielle ved Kødbyen er, at den er lav. Det er nærmest et højhus. Det er legoklodsbyggeri. Hvordan har I tænkt jer, at undgå at det bliver Ørestaden 2? Kan man ikke lave det lavere – også af hensyn til Kødbyen?

Ubebyggede arealer, parkering og byrum

Opsummering: Bekymring for at byrum bliver for skumle, at de tiltrækker prostituerede. Forslag om park på tagene. Ønske om bevaring af træer på grunden. Er det nødvendigt med en P-kælder.

Spørgsmål og svar:

Parkering

- Hvor kommer der parkering?
Svar (TK): I kælder under stueetagen under den sydligste af bygningerne.

Byrum

- Hvorfor er der ikke byrum mod gaden?
Svar (TK): Der er en pladسدannelse mod Skelbækgade.
- Bliver området ikke afskærmet?
Svar (TK): Nej, kun hvor der er rekreativt område for boliger.
- Hvordan kan træerne tages op uden at ødelægge Kødbyen. Vi er kede af at træerne forsvinder.
Svar (TK): Næsten al jorden skal graves ud i forbindelse med etablering af byggerierne og grundet de forureningsmæssige forhold på ejendommen – men der etableres nye grønne arealer på ejendommen efterfølgende, herunder træer langs Skelbækgade.

Frygt for at byrum bliver skumle og tiltrækker prostituerede

- Er I ikke bange for, at det bliver skummelt?
Svar (TK): Nej vi kan arbejde meget med de landskabelige ting. Diversitetet og belysning på området kan afhjælpe problemstillingen.
- Man kan risikere, at det bliver skummelt. Der er en grund til, at der en port i Carlsborg.

Svar (TK): Derfor er der også planlagt porte i den ene karré. Vi prøver at ændre i de her ting.

- Der har været massive problemer med prostituerede i de grønne områder.

Svar (TK): Der er en forventning om, at der kan ske et skift i forretningstypen. Hvis der bliver lys og liv - så vil det forhåbentligt skifte.

Park på tagene

- Kunne man lave en park på tagene?

Svar (TK): Vi vil gerne arbejde med tætheden af karreerne. Vi bygger tæt med grønne arealer og små pladsdannelser på terræn, Det er en del af stemningen. Evt. tagterrasser vil være forbeholdt bygningernes lejere.

Øvrige kommentarer:

- Underligt at man laver 150 p-pladser, når det ligger stationsnært.

Bæredygtighed

Spørgsmål og svar:

- Hvordan bidrager det bæredygtigt til byens udvikling?

Svar (TK): Projektet har været underlagt KK's bæredygtighedsværktøj og bidraget fremgår af lokalplansforslaget.

- Hvorfor skal taget være grønt?

Svar (TK): Af hensyn til afvanding af regnvand. Det grønne tag er også et flot motiv.

Byggeperioden og forurening

Opsummering: Bekymring over byggeprocessen, herunder støj og jordforurening.

Spørgsmål og svar:

- Hvad med larm fra byggeprocessen - byggepladsstøj?

Svar (TK): Byggeriet vil tage 2,5 til 3 år, men svært at vurdere. Det er ikke spekulationsbyggeri, så vi skal finde en lejer først. Vi vil naturligvis fokusere på at genere omgivelserne mindst muligt under etableringen af byggeriet.

- Har I tænkt på at Metrobyggeriet også skal bygges samtidig?

Svar (TK): Nej, da vi jo ikke har fundet lejere til byggeriet endnu kan vi ikke vide, hvordan sammenfaldet vil ende ud tidsmæssigt.

- Bekymring for, hvordan forureningen vil påvirke. Kommer det til at påvirke de omkringliggende byggerier, når gravearbejdet slipper forureningen fri?

Svar: (BL) Der er helt klare regler for, hvordan man håndterer oprensning af jord. Jorden skal oprenses før der kan gives byggetilladelse.

- Er der lavet prøver af jorden?

Svar: (BL) Prøverne laver man længere fremme i projektet, men skal laves inden byggeri påbegyndes.

Øvrige kommentarer: Vesterbro Lokaludvalg er meget bekymrede over forureningen. Det kommer op i luften, når man begynder at rode op dette. Selve byggefasen er meget bekymrende.