



Til Socialudvalget

09-07-2010

Notat om indretning af Halmtorvet 17 til et værested (Cafe Dugnad) for lokalområdets stofmisbrugere

Sagsnr.
2010-100848

Dokumentnr.
2010-471722

Socialudvalget pålagde d. 2. juni 2010 Socialforvaltningen at udarbejde et beslutningsgrundlag i forhold til muligheden for flytning af Cafe Dugnad til Halmtorvet 17. Socialforvaltningen og Københavns Ejendomme har sammen udarbejdet nærværende notat som et svar herpå.

Sagsbehandler
Sevin Cilgin

Udgangspunktet for notatet er en permanent flytning af cafeen.

Halmtorvet 17

Bygningen på i alt 3.193 m² består af et forlokale med kontor og toiletfaciliteter på 647 m² og et læsseareal på 145 m². Bag forlokalet ligger en hal på 1.402 m² samt et køle- og frostrum på ca. 490 m². Hertil kommer kantine, gårdhave og et kontor- og lagerlokale på i alt 507 m².

Socialforvaltningen og Københavns Ejendomme har undersøgt muligheden for anvendelse af forlokalet med kontor og toilet på 647 m² til formålet.

MR Udsatte, misbrug og bolig

Bernstorffsgade 17,5.Sal
1592 København V

Telefon
3317 3550

E-mail
BD12@sof.kk.dk

www.kk.dk

Huslejeniveau

Københavns Ejendomme oplyser, at den årlige leje for anvendelse af forlokalet afhænger af, om lejerer er kommunal (Socialforvaltningen) eller privat (Dugnad Vesterbro).

Den årlige leje for privat lejer udgør **485.250 kr.** svarende til 600 kr. pr. m² + 150 kr. pr. m² i driftsomkostninger. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, affaldsgebyr, bygningsforsikring, fælles el, varme og vand, skadedyrsbekæmpelse, renholdelse af fælles udearealer, portvagt, snerydning m.m.

Udlejning til kommunale formål sker på standardlejekontrakten godkendt af Borgerrepræsentationen. Den årlige leje for kommunal lejer udgør **398.141 kr.**, svarende til en basisleje på 293.262 kr., 94.786 kr. i udvendig vedligeholdelse samt 10.093 kr. i administrationsbidrag.

Dugnad betaler i dag 80.000 kr. i årlig leje af de nuværende lokaler.

Hvis Socialforvaltningen ønsker at reservere forlokalet, indtil der foreligger en politisk godkendelse, skal der betales reservationsleje i henhold til ovenfor.

Københavns Ejendomme oplyser, at bygningen på Halmtorvet 17 er reserveret af Økonomiforvaltningen med henblik på opførelse af boliger på grunden. Økonomiforvaltningen betaler reservationsleje på nuværende tidspunkt. Først når Økonomiforvaltningen bekræfter, at de ikke længere finder anvendelse for bygningen/grunden kan Socialforvaltningen overtage bygningen og fortsætte reservationslejebetalingen. Københavns Ejendomme er i løbende dialog med Økonomiforvaltningen for at afdække hvornår reservation af Halmtorvet 17 afsluttes.

Omkostninger til klargøring og indretning af forlokalet

Forhallen bærer præg af at være en tidligere lager- og kølehal med isoleringsbeklædning på væggene og loft monterede køleaggregater, beton gulve og originale støbejernssøjler.

Udbedring af skader i forhold til svamp mv.

Der er fundet skimmelsvamp i bygningen på Halmtorvet 17. De materialer og overflader, der er angrebet af skimmelsvamp skal fjernes. Eller afrenses inden bygningen kan ibrugtages.

Københavns Ejendomme har fået foretaget skimmelsvampundersøgelse af bygningen og efterfølgende foretaget en omfangsbestemmelse af skimmelsvamp. Udgiften hertil udgør **79.247.36 kr.**

Københavns Ejendomme vurderer, at alle kølerumselementer på vægge og lofter bør demonteres, da de er at betragte som brandfarlige overflader. Kølerør og aggregater følger naturligt med når beklædningerne nedtages. Damprensning og evt. borthugning af puds udføres på et areal på ca. 210 m². Alle områder rengøres og kontrolleres for skimmelvækst og sporer. Urene områder desinficeres.

Københavns Ejendomme har oplyst et prisoverslag på **756.000 kr.** til nedrivnings- og afrensningsarbejdet i forlokalet. Overslagsprisen indeholder ikke uforudselige udgifter.

Københavns Ejendomme oplyser, at grundet meget begrænsede midler til klargøring og vedligeholdelse af Københavns Kommunes ejendomme, er det sædvane at udgifter til eksempelvis skimmelsvamprensning er omfattet af lejers projektøkonomi til ombygning og indretning.

Københavns Ejendomme oplyser, at man i 2010 og 2011 ikke har aktuelle planer om forebyggende eller genoprettende vedligeholdelsesaktiviteter på bygningen på Halmtorvet 17. Københavns Ejendomme har registreret bygningens vedligeholdelsesbehov og vil udføre de nødvendige vedligeholdelsesarbejder vedr. klimaskærm, tekniske anlæg og befæstet terræn så snart vedligeholdelsesbudgettet tillader det. Københavns Ejendomme udmønter hvert år grundbudgettet til vedligeholdelse, der herefter sendes i høring i alle fagforvaltninger inden det efterfølgende tilrettes jf. høringssvarene og behandles af Borgerrepræsentationen.

Indretning af værested i forlokalet

Socialforvaltningen har fået udarbejdet et byggeprogram til indretningen af cafeen i Halmtorvet 17. Det fremgår af byggeprogrammet, at forhallen foreslås indrettet til værested med køkken og opholdsmuligheder for lokalområdets stofbrugere. Det skal indrettes med personalefaciliteter samt til aktiviteter og brugerrettede funktioner.

For at gøre bedst brug af hallen og de eksisterende få kontorfaciliteter, foreslås at der placeres en pavillonbygning i rummet. 'Pavillonen' placeres i direkte sammenhæng med eksisterende kontorlokaler i gavlen – som en bygning i bygningen. Således vil den store hal kunne opdeles i et indeliggende opvarmet areal indrettet med hhv. køkken, ophold/ cafe, toiletter og personalekontor, personaleophold og personaletoilet/bad og et uopvarmet 'gårdrum' (forhallen), udenfor pavillionen.

Pavillonen placeres til højre for de to centrale hejseporte mod

Halmtorvet og opdeler forhallen på tværs. Se skitseret rumdiagram (bilag 3).

Værestedets oplyste behov er som følgende:

- 1 produktionskøkken til madlavning (svarende til eksisterende suppekøkken i bygning 78)
- 1 fødevare depot
- Personalefaciliteter herunder toilet/bad (eksisterende)
- Kontor til 2 arb. pladser
- Café / Opholdsrum med varieret indretning til brugerne.
- 2 Toiletter, hvoraf et er HC-toilet (brugerne)
- Fælles opholdsrum (brugerne)
- Gårdrum med mulighed for rygning (udeareal)

Det forudsættes, at værestedet skal rumme maksimum 150 personer, som er byggemyndighedernes maksimumkrav i forhold til de brandmæssige forhold i bygningen.

Muligheder for evt. fremtidig anvendelse til fixerum

Aktivitetsrum med fixestationer og chill-outzone vil kunne indrettes i forlængelse af 'Pavillon', eller alternativt langs væggen til venstre, således, at lys fra vinduerne kan udnyttes.

Adgangsforhold og brandsikring

Forarealet udenfor de to centrale porte foreslås hævet, så der undgås et uhensigtsmæssigt opholdsareal nedenfor og for at skabe en central indgang til forhallen.

Gennem hallen er der adgang til værestedets indeliggende opholdsareal.

Det foreslås, at værestedet i åbningstimerne, har de tre højseporte der åbner til 'gårdrummet' i åben position, men at der også er mulighed for at porten længst til venstre kan holdes lukket, således at adgangen kan styres efter behov gennem én indgang.

Der foreslås desuden, at der i midten af udearealet etableres en rumdeler/ gitter, der kan trækkes ud, således at størrelsen på udearealet kan justeres. Det kan være hensigtsmæssigt i situationer, hvor der er behov for at gøre bygningen mere overskuelig for de medarbejdere/frivillige, der bemander cafeen – i lighed med muligheden i dag for at lukke byhaven i det nuværende værested.

Indkøb og opsætning af rullejalousier i aluminium koster fra ca. 1.100 kr. til ca. 2.600 kr. pr. m² afhængig af den ønskede styrke af rullejalousierne. Ved 50 m² rullejalousi vil de samlede udgifter være **ca. 100.000 kr.**

Hallen udenom pavillionen vil således fungere som et uopvarmet men overdækket gårdrum, der kan indrettes med varieret inventar. Der findes direkte indgang til kontorsektionen fra rampen og således vil personalet have egen indgang. Dette er hensigtsmæssigt ift. den daglige adgangskontrol, og vil desuden fungerer som flugtvej fra kontor og køkken.

Ved opdeling af lejemålet (hele bygningen) stilles krav til flugtvejene i bygningen. Således skal man kunne flygte fra 'central hallen' gennem forhallen og til det fri gennem en selvstændig brandsektion. Arealet til højre for 'pavillionen' vil derfor være friholdt som et fællesareal. Dette vil kræve at pavillionens ydervæg, der adskiller "gårdrummet" og flugtvejsarealet skal gå til loft som minimum en BS60 væg (til brandsikring).

Der skal etableres niveaufri adgang, med gældende krav til ramper ved hhv. flugtvej og indgange fra gårdrummet.

Der findes ovenlys/pultlys, der reetableres jf. myndighedskrav om mekanisk røgudluftning i lokalet. Der findes desuden i dag et brandalarmeringsanlæg (ABA anlæg) i bygningen som kan tilpasses de nye forhold.

Tidsperspektiv for klargøring af bygningen

Indretning af forlokalet til permanent værested vil tage 3-6 måneder, inklusiv ca. 2 måneder afsat til myndighedsbehandling. Herudover skal der medregnes halvanden måneds sagsbehandlingstid til ansøgning om dispensation fra lokalplan inkl. nabohøring, jf. det nedenstående.

Udbedringen af skaderne forårsaget af skimmelsvampen vil skønsmæssigt tage 3-5 uger fra opstart. Dette er medregnet i det totale tidsperspektiv. Arbejder i det lejede, kan først ske, når der foreligger et færdig projekt og er indgået en kommunal standardlejekontrakt.

Bald Film, der lejer kontorer i forlokalet, er opsagt med ophør den 15. juli 2010. Herefter står forlokalet tomt.

Tidsperspektiv for udlejningen

Bygningen er omfattet af Borgerrepræsentationens beslutning af 15. november 2007 om byggeri på grunden (BR 505/07).

Miljø- og Teknikforvaltningen har overfor Socialforvaltningen oplyst, at bygningen med adressen Halmtorvet 17 er altovervejende placeret inden for området omfattet af lokalplan nr. 262 "Den Brune Kødby" og

at adressen er beliggende i lokalplanens område II, som er fastlagt til erhverv. Der kan tillades virksomheder af offentlig/ almennyttig karakter, såsom tekniske anlæg og institutioner, der er forenelige med anvendelsen til erhverv.

Anvendelsen af Halmtorvet 17 til et værested for stofmisbrugere forudsætter således en dispensation fra lokalplanen for området. Socialforvaltningen har fra Teknik- og Miljøforvaltningen fået oplyst, at en dispensation er mulig til Socialforvaltningens formål, men at det bemærkes, at dispensationen forudsætter en forudgående nabohøring, som Center for Bydesign skal gennemføre. En nabohøring foretages i en 14 dages periode. Den samlede sagsbehandlingstid i Center For Bydesign forventes at være ca. halvanden måned. Hvis der kommer mange og/eller vægtige indsigelser mod dispensationen, skal sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget."

Inden bygningen kan ibrugtages, skal der desuden ansøges om byggetilladelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen grundet ændret anvendelse af bygningen. Der skal derudover foreligge en ibrugtagningstilladelse.

Københavns Ejendomme vurderer, at der, ved en permanent anvendelse af Halmtorvet 17 til Cafe Dugnad, kan være behov for politisk stillingtagen til den ændrede anvendelse af bygningen af eksempelvis Kultur- og Fritidsudvalget.

Kultur- og Fritidsforvaltningen arbejder fortsat med planer om at flytte kulturhuset i Lyrskovgade 4 til Halmtorvet 17 pga. uhensigtsmæssig indretning af de nuværende lokaler.

Københavns Ejendomme oplyser, at hvis planen om et kulturhus realiseres, vil området blive tilført ca. 500.000 brugere om året, som vil give mere liv til resten af Kødbyen og dens aktiviteter. Desuden vil den samlede plan for et kulturhus betyde, at bygningen istandsættes samlet. Københavns Ejendomme oplyser, at det er Københavns Ejendommens vurdering, at et kulturhus og Sundhedsrum/Café Dugnad ikke er forenelige med hinanden.

Københavns Ejendomme oplyser desuden, at med erfaringerne fra eksisterende placering, betyder et naboskab med Dugnad desværre en lavere udlejningsværdi på de omkringliggende ejendomme, hvilket også vil gøre sig gældende for Halmtorvet 17. Såfremt Dugnad lejer forlokalet permanent, vil det derfor have en væsentlig indflydelse på lejen pr. m² på resten af ejendommen.

Set ud fra en kommerciel vurdering kan Københavns Ejendomme, derfor kun anbefale en midlertidig udlejning til flytning af Cafe

Dugnad, da en permanent aftale vil vanskeliggøre udlejning af den resterende del af bygningen.

Områdebeskrivelse

Bygningen ligger på Halmtorvet 17, som ligger lige ved hjørnet af Halmtorvet og Gasværksvej. Til højre for bygningen ligger restauranten Biomio. På det andet hjørne af Biomio kommer Slagteboderne og indgangen til Hvide Kødby. Her er der også forskellige erhvervsdrivende som slagter og andre restauranter.

Til venstre for bygningen er indgangen til Den Grå Kødby gennem Slagtehusgade. Indgangen har en port og lukkes af efter almindelig arbejdstid, og der er således ikke adgang om aftenen. Bygningen Halmtorvet 17 ligger inde i Den Grå Kødby. Det er dog kun forlokalet til bygningen, der bruges til værestedet, hvorfor der kun vil være adgang til værestedet fra Halmtorvet. Der vil således hverken være udgang eller adgang til Den Grå eller Den Hvide Kødby fra værestedet.

På det andet hjørne af Slagtehusgade er Halmtorvet 15. Bygningen er i dag udlejet til forskellige erhvervsdrivende, bl.a. Jacobs Full House og andre fødevarerfirmaer, der benytter bygningens køle- og frostrum.

Overfor bygningen er der beboelsesejendomme. Onkel Danny Plads går igennem Halmtorvet, hvilket giver lidt distance mellem bygningen og beboelsesejendommene overfor. På pladsen er desuden en basketballbane, der er lukket af med et høj hegn, som skærmer for direkte udkig fra beboelsesejendommen til bygningen. Skråt overfor er Politistation City.

Vejen kan beskrives som at være en travl gade med særligt gående og cyklende. Det skal bemærkes, at det ikke kan undgås, at brugerne af værestedet vil tage plads ude foran bygningen, selv om værestedet har et gårdrum til ophold.

Overslagspris på indretning af Halmtorvet 17 til et værested for stofmisbrugere.

Opgaver	Prisoverslag i kr
Forundersøgelse af Halmtorvet 17	41.741
Demontering af 9m ² kølerumsvægge + luftrensere	12.000
Leje af stillads til demonteringsarbejder	4.000
Omfangsbestemmelse af skimmelsvamp	16.506
Ajourføring af prisoverslag	5.000
Forundersøgelse af bygningens indeklime i alt	79.247

Afrensning af skimmelsvamp	130.000
Demontering af brandfarlige beklædninger	150.000
Demontering af køleinstallationer	50.000
Rengøring af skimmelsvampesporer	95.000
Reetablering efter demontering af beklædninger	250.000
Rådgiverhonorar på 12%	81.000
Rengøring af skimmelsvamp i alt	756.000
Indkøb og opsætning af rullejalousier	100.000
Rullejalousier ialt	100.000
Istandsættelse af toilet (1)+ personale toilet/bad(1) + nye toiletter (2)	350.000
Produktionskøkken inkl. Hårdhvidvarer	450.000
Bygningsarbejder i kontor (1 sal)	35.000
Bygningsarbejder i gårdrum	975.000
El-arbejder	450.000
Pavillion (60 kvm)	720.000
Brandsikring og varslingsanlæg	250.000
belægningsarbejder	140.000
Montering indretning (løst)	Montering indretning (løst)
Håndværkerudgifter i alt	3.670.000
Håndværkerudgifter i alt	3.670.000
Uforudseelige udgifter 15%	550.500
Samlet håndværkerudgifter	4.220.500
Teknikerhonorar	498.019
Håndværkerudgifter og teknikerhonorar	4.718.519
Administrationsbidrag 2,2%	103.807
Byggesagsgebyr 1,25%	61.341
Total for indretning	4.883.667
Slutrensning, skilte, adgangskontrol mv.	100.000
Slutrensning mv. ialt	100.000
Samlede udgifter, oprundet	5.920.000

