

8. Startredegørelse for lokalplan "Skelbækgade" (2010-122278)

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg med henblik på opførelse af ny bebyggelse med erhverv på Skelbækgade 1.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der udarbejdes et forslag til lokalplan "Skelbækgade" på baggrund af vedlagte startredegørelse, *bilag 1*

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget godkender,

2. at der udarbejdes forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 på baggrund af startredegørelsen

Problemstilling

Ejeren Halmtorvet 29 A/S har søgt om, at der udarbejdes lokalplan for at muliggøre et nybyggeri på Skelbækgade 1. Se kortet på side 6 i *bilag 1*. Bebyggelsen tænkes opført til erhverv og i 4-6 etager, omfattende ca. 25.000 m² etageareal.

I det forberedende planarbejde har det været hensigten at udarbejde lokalplan for et større område, der også omfatter Den Hvide Kødby. Af hensyn til tidsplanen søges lokalplanarbejdet nu særskilt fremmet for området langs Skelbækgade.

Sammen med bygherrens repræsentanter har forvaltningerne deltaget i en række workshops om forslag til den fremtidige bebyggelse. Projektets omfang, anvendelse og bebyggelsestæthed forudsætter udarbejdelse af en lokalplan og ændring af rammerne i Kommuneplan 2009.

Løsning

Det er forvaltningernes vurdering, at projektet vil understøtte målene i forslag til Kommuneplanstrategi for København 2010. I forhold til "Grøn Vækst" er den stationsnære placering tæt på Dybbølsbro Station ideel, og målet om "Sikkerhed, tryghed og velfærd" understøttes ved, at Skelbækgade gives et kvalitetsmæssigt løft. Desuden giver den ny bebyggelse mulighed for tilvækst i antal arbejdspladser. Den projekterede bebyggelse rummer serviceerhverv og tænkes udformet, så den er egnet til bl.a. uddannelsesformål. Visionen er at skabe en tæt bebyggelse, der åbner for en ny gennemgang til Den Hvide Kødby og i sammenhæng hermed danner attraktive byrum. Projektet er udformet som to karreer i en moderne arkitektur med udgangspunkt i den fredede nabobebyggelses klare, hvide kubiske formsprog. Dimensionerne er tilpasset "Vesterbro-skalaen" i de omgivende bebyggelser. Stueetagerne vil primært blive anvendt til udadvendte funktioner, herunder butikker. Bilparkering placeres i kælder, mens de offentligt tilgængelige gårdrum og passager indrettes med belægnings, belysning og beplantning med henblik på at fremme byliv.

Projektet indebærer en åbning af Kødbyen mod Skelbækgade og forudsætter gårdfællesskab mellem ejendommene, hvorved mur og skurbebyggelse kræves fjernet.

Mod boligbebyggelsen ved Halmtorvet tænkes etableret fælles haveanlæg, mens byrummet mod Kødbyen vil få en mere urban karakter.

Endvidere ønsker grundejerne i overensstemmelse med målene i ”Metropol for mennesker” at give Skelbækgade et tiltrængt kvalitetsmæssigt løft ved at indgå en udbygningsaftale om nyindretning af gaden med bl.a. allébeplantning og cykelsti.

Etablering af cykelstier i Skelbækgade vil forbedre forholdene både lokalt og i en større skala, som en del af det grønne cykelrutenet.

Forvaltningerne finder, at projektet understøtter målet om at fremme bylivet i området ved at tilføre flere arbejdspladser, evt. uddannelsespladser, nye aktiviteter og sikre et godt samspil mellem byggeri og byrum.

Planområdet udgøres af ejendommene matrikel nr. 1566 og 1679 Udenbys Vester kvarter. Lokalplanen vil fastlægge en principiel bebyggelsesplan med bestemmelser om bygningshøjder, arkitektonisk udformning og materialevalg. Der fastlægges principper og krav til udformning og anvendelse af de ubebyggede arealer, herunder om belysning med henblik på at øge trygheden og styrke bylivet efter mørkets frembrud. Parkering skal placeres i parkeringskælder, og der stilles krav til cykelparkerings udformning og placering.

Kommunens miljømål søges fremmet, dels ved bestemmelser i lokalplanen om f.eks. grønne tage og lokal afledning af regnvand, dels ved forhandling med bygherren om prioritering af bæredygtighedshensyn i projektet.

Tillægget til Kommuneplan 2009 vil betyde, at den sydlige del af planområdet ændres fra et område til boliger og serviceerhverv (C1 -område) til et område til serviceerhverv (S3*-område). Den særlige bemærkning til rammen gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 250. Parkeringsnormen for denne ramme i tætbyen er 1 plads pr. 150 m² etageareal.

Kommuneplantillægget påregnes også at indeholde en justering af detailhandelsbestemmelserne.

Tilgængelighedsvurdering fremgår af *bilag 2*. Der vurderes ikke umiddelbart at være forhold, der hindrer, at tilgængelighed kan sikres.

Økonomi

På bygherrens anmodning forventes indgået en frivillig udbygningsaftale om nyindretning af Skelbækgade med fortov, cykelsti og træbeplantning. Et udkast hertil vil i givet fald blive fremlagt i forbindelse med lokalplanforslaget. Anlægsomkostningerne afholdes af bygherren. Den nærmere udformning af vejanlægget, og dermed driftsudgifterne, er endnu ikke fastlagt, men ønskes udarbejdet i en dialog mellem bygherre og Københavns Kommune.

Videre proces

Når startredegeren er godkendt i udvalget, gennemføres en intern høring af relevante instanser - herunder Vesterbro Lokaludvalg og Kulturarvsstyrelsen - med henblik på bidrag til udarbejdelse af planforslaget.

Forvaltningerne forventer at forelægge forslag til lokalplan for Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen i februar 2011, hvorefter det

sendes i offentlig høring i 2 måneder. Planforslaget ventes endeligt vedtaget i juni 2011.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Startredegørelse](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

