

SKELBÆKGADE

Startredegørelse

Redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Bilag 1





Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod nordøst (JW Luftfoto april 2009). Lokalplanområdet er vist indrammet

Baggrund

Halmtorvet 29 A/S har ladet Tegnestuen Danielsen Architecture udarbejde skitseprojekt for en erhvervsbebyggelse på ejendommen Skelbækgade 1. Ejendommen rummer i dag primært lagerbebyggelse, som forudsættes fjernet. Den ny bebyggelse tænkes opført i 4-6 etager og disponeret i to karré-formationer med offentligt tilgængelige strøg og byrum. Den fremtidige anvendelse vil være serviceerhverv, herunder butikker, og projektets etageareal vil være ca. 25.000 m².

I det forberedende planarbejde har det været hensigten at udarbejde lokalplan for et større område, der også omfatter Den Hvide Kødby.

Der er således i foråret udsendt en forhøring og indhentede ideer og kommentarer til ændrede kommuneplanrammer for hele dette område.

På baggrund af et skønnet større tidsforbrug til udviklingsarbejdet for Den Hvide Kødby søges lokalplanarbejdet nu særskilt fremmet for området langs Skelbækgade. Sammen med bygherrens repræsentanter har Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen deltaget i en række workshops om forslag til den fremtidige bebyggelse.

Lokalplanområdet indeholder også ejendommen mod Halmtorvet, som i de senere år er ombygget fra erhverv til boliger. Formålet hermed er især at sikre en sammenhæng mellem den eksisterende og den ny bebyggelses friarealer, hvor hensynet til boliganvendelsen prioriteres.

Projektet

Den ny bebyggelse skal rumme serviceerhverv og tænkes udformet, så den er egnet til bl.a. uddannelsesformål. Arkitekternes vision er at skabe en tæt bebyggelse, der i samspil med naboejendommene, og herunder Den Hvide Kødby, skaber attraktive nye byrum og åbner for gennemgange og ophold. Projektet tager udgangspunkt i det klassiske urbane byrum og opnår ved vinkling og gennemskæring af karreerne at fremhæve de nye gangforbindelser til Kødbyen. I gård- og gaderum indarbejdes grønne strukturer og beplantning til forbedring af mikroklimaet. Med hensyn til dimensioner er projektet tilpasset de omgivende bebyggelser. Facaderne tager arkitektonisk udgangspunkt i Kødbyens klare, hvide kubiske formsprog og indgår i en dialog med den fredede bebyggelse.



Skelbækgade set fra Halmtorvet. I forgrunden boligbebyggelsen og i baggrunden de projekterede erhvervsbygninger.



*Det nye stræde og byrum set fra Kødbyen mod Skelbækgade
Startredegørelse "Skelbækgade"*



Skelbækgade og den ny bebyggelse set fra syd. Til højre ses indkørslen til Kødbyen ad Kødboderne



Gårdrummet mellem Kødbyen (tv) og den ny bebyggelse, hvor en portåbning fører ind til et hævet gårdrum.

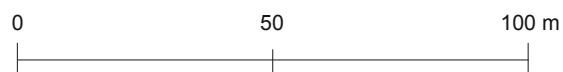
Københavns Kommune

Startredegårelse "Skelbækgade"



Skitseforslag til ny bebyggelse ved Skelbækgade og ny indretning af gaderummet

5 Etageantal



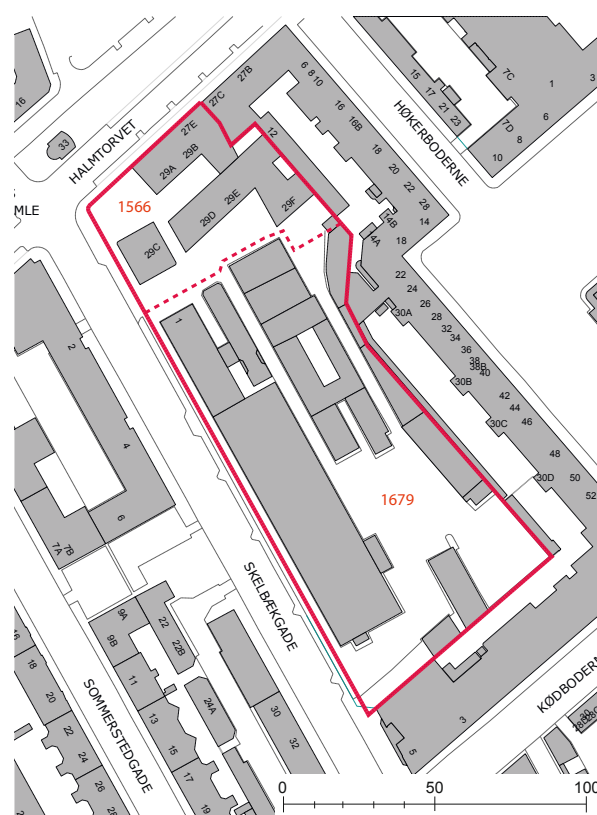
Stueetagerne skal primært anvendes til udadvendte funktioner, og herunder skal butikker placeres i forbindelse med det tværgående strøg, der danner forbindelse til Kødbyens centrale byrum, Flæsketorvet.

Projektet indebærer en åbning af Kødbyen mod Skelbækgade og forudsætter gårdfællesskab mellem ejendomme. Kultur- og Fritidsforvaltningen har meddelt, at man er enige i, at mur og skurbebyggelse i skel kan fjernes. Også mod boligbebyggelsen mod Halmtorvet forudsættes gårdfællesskab, hvor der tænkes etableret fælles haveanlæg.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på det indre Vesterbro og er afgrænset af Halmtorvet, Den Hvide Kødbys bygninger opført i 2-4 etager, og mod syd og øst er der tæt karrébebyggelse i 5-6 etager. Mod vest er der tæt karrébebyggelse i 5-6 etager. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Halmtorvet, der sammen med Sønder Boulevard er udlagt til grønt strøg.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 1566 og 1679 Udenbys Vester kvarter, København, Halmtorvet 27E-29F og Skelbækgade 1. De to ejendomme har et samlet grundareal på 12.747 m² og et samlet etageareal



Lokalplanområde

- Grænse for lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområder



I forgrunden Den Hvide Kødbys randbebyggelse mod Halmtorvet. Bagved den ombyggede "Nomeco-ejendom" med gavlmaleri af Peter Abelin

på 16.050 m2. Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 126 og for hver af ejendommene henholdsvis 237 og 92.

Mod Halmtorvet er den tidligere erhvervsejendom ombygget til 61 boliger, og mod Skelbækgade anvendes bebyggelsen i 1-3½ etager overvejende til lagerformål.

Den Hvide Kødby er opført 1931-34, og anlægget inklusive torve og pladser blev fredet i 1999. Anlægget er et tidligt og smukt eksempel på den internationale funktionalisme, og det er udpeget som nationalt industriminde. Bygningerne i den Grå Kødby samt mod Dybbølsbro Station er ikke fredede, men de er vurderet af høj bevaringsværdi i "Bydelsatlas Vesterbro", udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1991.

På Skelbækgade-ejendommene er 8 bygninger, opført mellem 1864 og 1915, ligeledes tildelt karakteren høj bevaringsværdi. Hovedparten af disse er renoverede til boligformål.

Den øvrige bebyggelse på ejendommen Skelbækgade 1 forudsættes fjernet. Fem mindre bygninger er i bydelsatlasset vurderet bevaringsværdige, men de vil efter en helhedsvurdering kunne fjernes af hensyn til en sammenhængende bebyggelsesplan.

Området ligger inden for den store karré mellem Vesterbros tætte boligbebyggelser mod nord og det åbne baneterræn mod syd. Karreen rummer foruden Den Hvide Kødby også Den Brune og Den Grå Kødby samt DGI-byen, og den danner en særlig enklave med erhvervsmæssige, kulturelle og fritidsmæssige aktiviteter.

I visionen for Den Hvide Kødby, tiltrådt af Borgerrepræsentationen i 2005, blev området åbnet for kreative erhverv i samspil med de oprindelige virksomheder. Visionen har båret frugt, og området huser i dag en lang række virksomheder med vækstpotentiale. Torvefunktioner, gallerier, barer og musiksteder medvirker til at skabe byliv hen over døgnet.

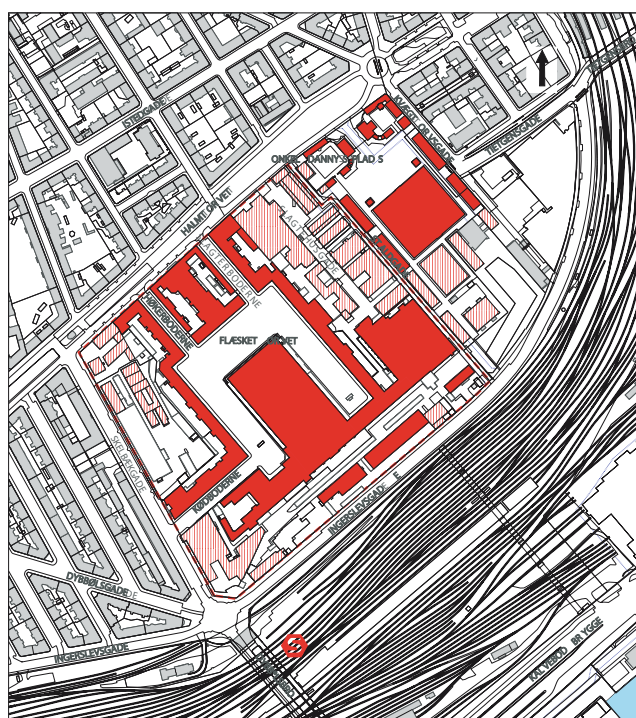
Mod vest er naboområdet ligeledes tætte boligkarreer i 5-6 etager, dog med et væsentligt indslag af erhvervsbebyggelse langs den nordlige del af Skelbækgade. Området er beliggende tæt på knudepunktstationerne Dybbølsbro Station og Hovedbanegården, og der er kort afstand til den regionale vej Kalvebod Brygge via Dybbølsbro.



Halmtorvet 29 er ombygget til boliger.



Den store Kød- og Flæskehal er centrum i den Hvide Kødby



Fredede og bevaringsværdige bygninger
 - - - Grænse for lokalplanområdet ■ Fredet bygning ▨ Høj bevaringsværdi

Overordnede mål for planlægningen i København

Lokalplanen skal tilgodese de grundlæggende værdier for Københavns byudvikling i Kommuneplan 2009, heraf særligt Den dynamiske by, Den bæredygtige by og Byen for alle. Desuden vil de vedtagne mål om byliv og arkitekturpolitik indgå i lokalplanens grundlag.

Dynamisk by

Den Hvide Kødby er i Kommuneplan 2009 udpeget som kreativ zone, der skal tilbyde attraktive lokaliseringmuligheder for kreative virksomheder. Med nye arbejdspladser, en ny fodgængerforbindelse til Kødbyen og med nye, fælles byrum understøtter Skelbækgade-projektet områdets udviklingspotentiale, som ikke mindst er baseret på en klar, kulturarvsbestemt identitet.



Porten ind til Den Hvide Kødby bliver en ny fodgængerforbindelse

Bæredygtig by

Med områdets centrale placering i byen og tæt på knudepunktsstationer er placeringen af arbejdspladser i overensstemmelse med stationsnærhedsprincippet i den overordnede planlægning og ønsket om at reducere transportsektorens CO2-bidrag.

Placeringen er desuden god i forhold til cykeltrafik, hvilket ikke mindst vil være af betydning ved etablering af et større antal uddannelsespladser. Etablering af cykelstier i Skelbækgade vil forbedre forholdene både lokalt og i en større skala.

By for alle/Metropol for mennesker

Projektet er i tråd med kommuneplanens mål om at skabe blandede bykvarterer med et bredt udbud af boliger og arbejdspladser samt øvrige byfunktioner.

Det er målet, at de nye byrum skal invitere til byliv for alle uanset alder og for såvel beboere som øvrige, der færdes i området.

De nye byrum skal indgå i et varieret udbud af offentlige byrum, hvor der er plads til såvel støjende aktiviteter, bevægelse og udfoldelse som ophold i stille oaser.

I udformningen af byrummene og i anvendelsen af specielt stueetagerne skal der lægges vægt på at fremme tryktheden i området.

Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanområdet er nabo til Den Hvide Kødby, som er et hovedværk i dansk funktionalistisk arkitektur og et symbol på det moderne industrisamfund. Desuden grænser lokalplanområdet op til Vesterbros tætte boligkarreer, der er omfattede af bevarende lokalplaner.

Tætte, urbane bebyggelser som den foreslåede giver en særlig udfordring. Byrummene skal proportioneres og udformes med stor omhu med henblik på menneskers ophold og færden. Intime rum og gode dagslysforhold stiller krav til arkitekturen, hvor kun særlige bygninger og bygningsdele bør være højere end den velkendte københavnske skala.

Planforhold

Kommuneplan 2009 fastlægger lokalplanområdet til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området (C1-område). Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, og det maksimale etageareal er 5, eksklusiv tagetage. Par-



Facader i eksisterende og nyt byggeri langs Skelbækgades østside

keringsnormen, gældende for tætbyen, er af størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m² etageareal.

Lokalplanområdet er nabo til, men ikke omfattet af de i Kommuneplan 2009 udpegede områder med bevaringsværdige bebyggelser.

Den nordlige del af lokalplanområdet indgår i bydelscentret Kødbyen med mulighed for etablering af butikker.

I et afsnit nedenfor redegøres for forslag til ændrede rammer for lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 214-1 "Skydebanegade Øst" og lokalplan nr. 285 "Absalonsgade-karreen" grænser op til det aktuelle område og udgør sammen med en række andre lokalplaner grundlag for byfornyelsesbeslutninger i overensstemmelse med handlingsplanen for byfornyelsen på det indre Vesterbro.

Reguleringsplan "Skelbækgade" fastlægger karreen vest for gaden til erhvervsformål mod nord og til boligformål mod syd.

Trafikforhold

Kommuneplan 2009 fastlægger Ingerslevsgade og Dybbølsbro til fordelingsgader med forbindelse til det regionale vejnet. Skelbækgade og Sønder Boulevard er udpeget

til bydelsgader.

Lokalplanområdet er velbetjent med kollektiv trafik, især banetrafik, og betjeningen vil blive forbedret med anlæg af Metroens Cityring, der vil få stationer ved Hovedbanegården og på Enghave Plads.

Ingerslevsgade og Istedgade er nærmeste busbetjente strækninger.

Cykelstinetet i området er veludbygget, og langs Skelbækgade er planlagt grøn cykelrute, hvor etablering tænkes at ske i sammenhæng med byggeriet.

Vejarealet/udbygningsaftale

På byherrens anmodning forventes indgået en udbygningsaftale, der omhandler anlæg af fortov, cykelsti og træbeplantning i Skelbækgade ud for bebyggelsen. Denne strækning indgår som en del af Søruten i det grønne cykelrutenet. Nyindretning af gaden med afvekslende allébeplantning i samspil med den ny bebyggelse vil gøre byrummet langt mere attraktivt at færdes i. Et udkast til aftale vil i givet fald blive fremlagt sammen med planforslagene.

Miljøforhold

Inden for en del af lokalplanområdet (samt på nabogrund, Den Hvide Kødby) lå det tidligere Vestre Gasværk,



Lokalplanområdet set fra sydlige del af Skelbækgade. Den lave bygning rummer lager. Sammenlign. med projektillustrationen s. 4 øverst

som var i drift fra ca. 1857 til 1927. Efter jordforureningsloven er ejendommen kortlagt på vidensniveau 2, og undersøgelser har vist, at jord og grundvand er alvorligt forurenet med især benzen, toluen, tjærekomponenter, tungmetaller og cyanid. Forureningen kan give anledning til indeklimaproblemer. Center for Miljø har anmodet Region Hovedstaden om en vurdering af behovet for afværgeforanstaltninger.

Købyens maskinstation rummer et ammoniak-køleanlæg med nødventilatorer fordelt i Købbyen. En risikozone på 50 meter fra dette anlæg (i forhold til boliger mv.) berører i begrænset omfang lokalplanområdet.

Desuden findes adskillige mindre, private ammoniakinstallationer, herunder hos grossistvirksomheden INCO. Der er behov for en nærmere vurdering af disse anlæg samt af støj- og lugtgener fra virksomheder i området.

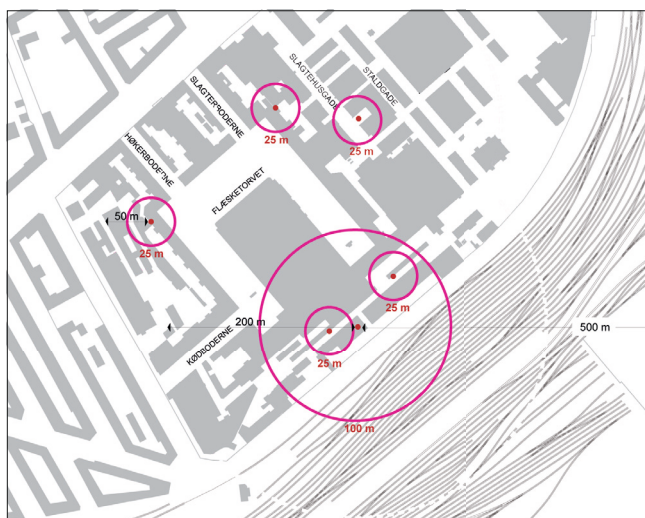
Trafikstøjniveauet langs Skelbækgade og Halmtorvet er beregnet til ca. 71 dB. Ved reduktion af den tilladte hastighed i Skelbækgade fra 50 til 40 km/t samt ved anvendelse af støjdæmpende asfalt skønnes grænseværdien på 68 dB for eventuelle nye boliger at kunne overholdes.

Bæredygtighedsværktøjet

I det videre arbejde skal der i samarbejde med bygherren prioriteres 5 hensyn (ud af skemaets 14), som projektets bæredygtighed vurderes ud fra. Vurderingen vil fremgå af et særligt afsnit i lokalplanforslaget.

Foreløbig er der arbejdet med følgende hensyn:

- Trafik og parkering
- Grønne og blå områder
- Social mangfoldighed
- Byens rum, byens liv og identitet
- Erhverv og service



Risikozoner med angivet sikkerhedsafstand fra kødanlæg og nødventilatorer

Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget skal sikre arkitektonisk kvalitet såvel for bygninger som for byrum. Herunder skal der særligt tages hensyn til naboskabet til den fredede Hvide Købby. Lokalplanforslaget skal fremme opfyldelse af kommunens mål for byliv ved udformningen og anvendelsen af uderum, stueetager og offentligt tilgængelige forbindelser. Krav til belysning vil indgå med henblik på at øge trygheden og styrke bylivet i området efter mørkets frembrud.

Lokalplanforslaget skal fremme målene for miljø ved at prioritere bæredygtighedshensyn. Der skal stilles krav om videst mulig etablering af grønne tage, til affaldshåndtering samt om lokal afledning af regnvand.

Ny bebyggelse skal kunne klassificeres som lavenergi-klasse 1.

Parkering skal ske i konstruktion, og cykelparkering skal etableres med mindst 50% af pladserne overdækket, udformet integreret i bebyggelsen og med god tilgængelighed.

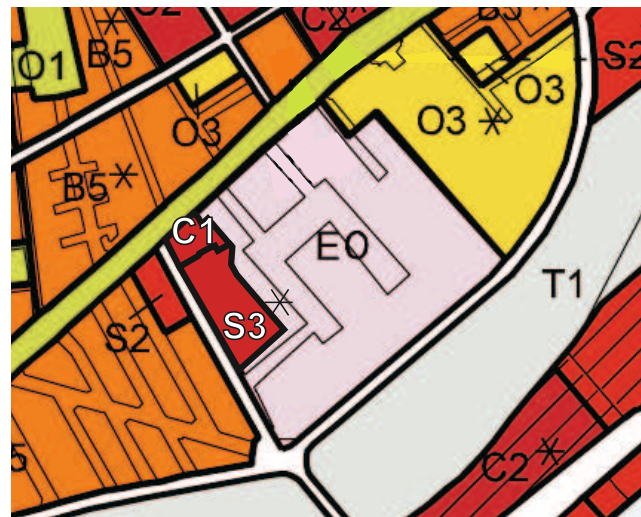
Tillæg til Kommuneplan 2009

S3*-område:

Lokalplanområdet foreslås ændret fra et område, der som helhed er udlagt til boliger og serviceerhverv, til to rammeområder. Den nordligste del mod Halmtorvet vil fortsat være et C1-område, mens den sydlige del ændres til et S3*-område, der hovedsageligt kan anvendes til serviceerhverv. Den særlige bemærkning til rammen gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 250.

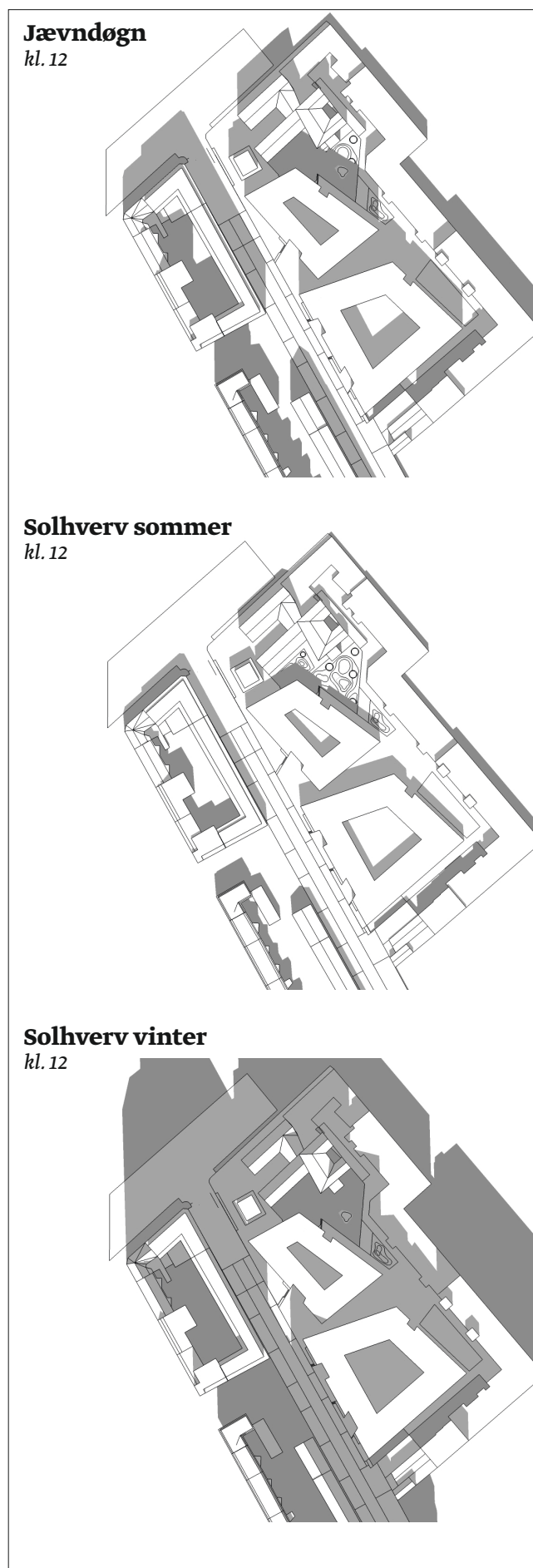
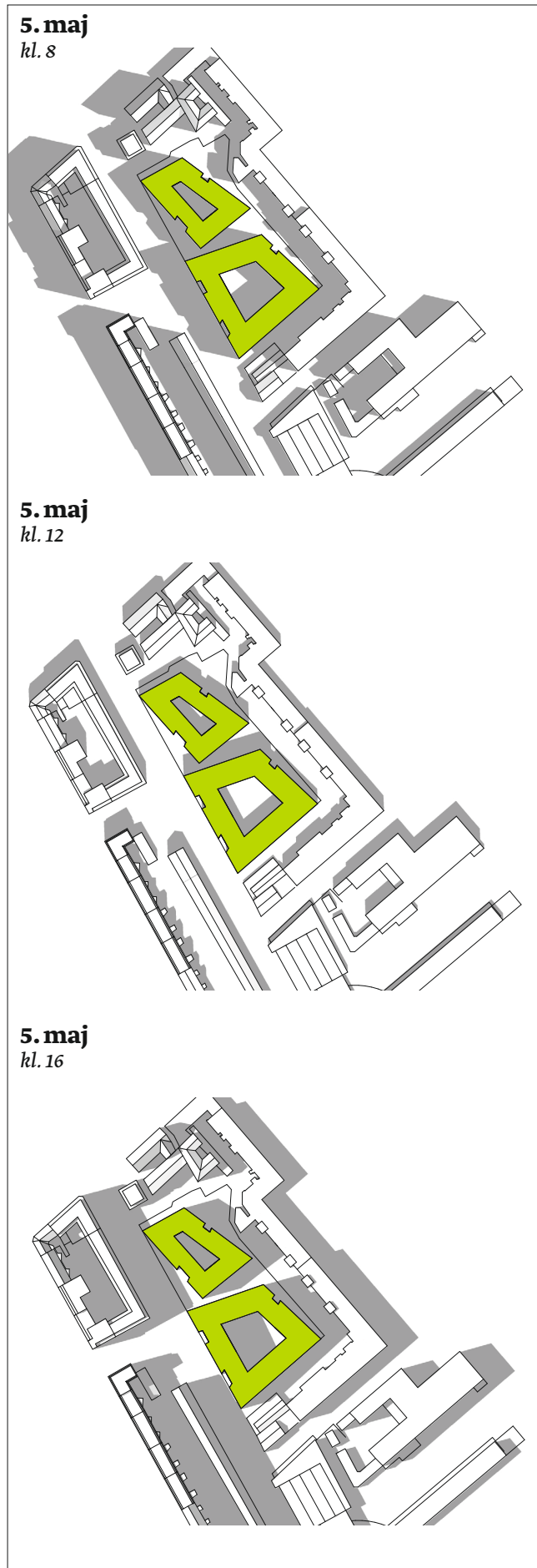
Parkeringsnormen vil være 1 plads pr. 150 m², hvilket er normen for bebyggelse til serviceerhverv i tætbyen.

Kommuneplantillægget påregnes også at indeholde en justering af detailhandelsbestemmelserne.



Kort, der viser rammerne i kommuneplan 2009

Skyggediagrammer





KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen