



Rapport om Halmtorvet 17

Indretning til stofindtagelsesrum

og Det sociale Hus



Københavns Ejendomme juni 2012

Sagsnr. 2011-175669

Dok.nr. 2012-473462

Indholdsfortegnelse

Resumé	3
Kapacitet	3
Årlige lejeudgifter	4
Beskrivelse af området	4
Beskrivelse af bygningen.....	4
Bygningens indretning	4
Halmtorvet 17 – forlokalet	5
Slagtehusgade 4 – baglokalet	5
Bygningens konstruktion.....	5
Tekniske installationer	5
Historik.....	6
Anvendelse	6
Planforhold.....	6
Kommuneplan	6
Lokalplan	6
Øvrige kommunale beslutninger	7
Lejeforhold	8
Miljøforhold.....	8
Ammoniak anlæg i Kødbyen.....	8
Jordforurening.....	9
Egnethed til formålet	9
Byggeteknisk.....	9
Andre lejere.....	9
Udearealer	9
Tidshorisonter	9
Rådighed over lejemålet	9
Planperiode	9
Tidspunkt for ibrugtagning af Halmtorvet 17.....	10

Resumé

Forhold som taler for anvendelse af Halmtorvet 17 til stofindtagelsesrum og Det sociale Hus:

- 1) Bygningen er kommunalt ejet.
- 2) Bygningen er tom.
- 3) Halmtorvet 17 opfylder de arealmæssige krav i byggeprogrammet, herunder etablering af 12 stationer.

Forhold som taler imod anvendelse af Halmtorvet 17 til stofindtagelsesrum og Det sociale Hus:

- 1) Bygningens stand og indretning medfører store omkostninger til indretning af stofindtagelsesrum mv.
- 2) Det er ikke muligt at etablere udearealer ved bygningen.
- 3) Bygningen ligger ved siden af eksisterende lejemål.
- 4) Bygningen forudsættes nedrevet eller solgt i strategien for Kødbyen.
- 5) En byggetilladelse for ombygning kan tidligst behandles i sommeren 2013, idet der skal gennemføres tekniske ændringer af ammoniak anlægget i Kødbyen for at nedbringe risikoen på et acceptabelt niveau.
- 6) Anvendelsen af Halmtorvet 15 til offentlig institution kræver Teknik- og Miljøudvalgets og Borgerrepræsentationens godkendelse af et tillæg til lokalplanen.
- 7) Bygningen kan tidligst tages i brug til stofindtagelsesrum og Det sociale Hus omkring år 2016 og senest omkring år 2017 under en række forudsætninger.

Kapacitet

Halmtorvet 17 er forrummet til lejemålet Slagtehusgade 4, der består af to lagerhaller med en senere overdækning. Bygningen rummer fysisk mulighed for etablering af stofindtagelsesrum og Det sociale Hus. Bygningen er opmålt i 2012 med følgende arealer:

Areal i m ²	Halmtorvet 17	Slagtehusgade 4	Total
Forum	503		
Kontor i forum	132		
Stor hal		1553	
Læsseareal inkl. ramper	123		
Kølerum		78	
Fællesareal ekskl. vindfang		25	
Gårdareal		78	
Frostrum		376	
Kantine inkl. toilet		75	
Lager		266	
1. sal – kontor		90	
1. sal – teknikrum		26	
Total	758	2.567	3.325

En del af den store hal indgår ikke i projektet for stofindtagelsesrum, men er pga. adgangs- og lysforhold svært genudlejelig. I det omfang, at både Halmtorvet 17 og Slagtehusgade 4 indgår i projektet, lægger Københavns Ejendomme som udgangspunkt til grund, at Socialforvaltningen lejer begge lejemål. En mindre del af Slagtehusgade 4 kan måske udlejes som lager til reduceret leje.

Årlige lejeudgifter

Den årlige kommunale standardleje for Halmtorvet 17 udgør i 2012-tal:

Lejemål	Kommunal standardleje
Halmtorvet 17	Ca. 0,61 mio. kr.
Slagtehusgade 4	Ca. 2,40 mio. kr.
Total	Ca. 3,01 mio. kr.

De årlige udgifter til opvarmning anslås for Halmtorvet 17 til ca. 85.000 til 115.000 kr. og for Slagtehusgade 4 til ca. 245.000 kr. til 335.000 kr. Hvis hele bygningen opvarmes udgør de årlige omkostninger til opvarmning ca. 330.000 til 450.000 kr. Det er lagt til grund, at udgifterne til varme pr. m² udgør 110-150 kr. pr. m² i 2012-tal, og at alle faste bygningsarealer er opvarmet. Udgifter til el og vand afhænger af forbruget.

Københavns Ejendomme forudsætter, at Socialforvaltningen betaler standardleje under ombygningen.

Beskrivelse af området

Halmtorvet har i de seneste 15 år gennemgået en udvikling fra et nedslidt område til en attraktiv plads med caféer og byliv. Siden 2007 er Kødbyen blevet udviklet fra et lukket område for fødevarerhverv til en åben bydel med caféer, restauranter, gallerier og kreative kontorer og aktiviteter.

Ejendommen Halmtorvet 17/Slagtehusgade 4 ligger ud til Halmtorvet ved indgangen til Den Grå Kødby, som i dag er lukket med porte efter kl. 18 efter ønske af fødevarerhvervene for at mindske kriminalitet og prostitution i området. Tanken er dog at etablere åbne forbindelser mellem DGI-byen og byudviklingsområdet i Skelbækgade.

Til venstre for Halmtorvet 17 ligger Halmtorvet 15, der er udlejet som fødevarerlager til Fullhouse A/S. Til højre for Halmtorvet 17 ligger BioMio, der er Danmarks største økologiske restaurant. Bag bygningen ligger en kontorejendom i 3 etager, der tidligere fungerede som kontor for lagerfunktionerne i Halmtorvet 17/Slagtehusgade 4. Bygningen er i dag udlejet til CPHPOST ApS stuen, som udgiver en engelsksproget avis, reklamebureauet Liquid Minds ApS på 1. sal og filmselskaberne Electric Parc ApS og Picture This Film på 2. sal.

Beskrivelse af bygningen

Bygningens indretning

Ifølge BBR-registret udgør Halmtorvet 17 i alt 2.730 m². Bygningen er opført i 1889 af mursten med tag af fibercement, herunder asbest. Der er fjernvarme i kontor- og kantinedelen, mens resten af bygningen er uopvarmet.

Goritas har i 2006 undersøgt tagkonstruktionen i Slagtehusgade 4 og konstateret råd, gul tømmersvamp og hvid tømmersvamp i overkanten af gennemgående remme under skotrenderne pga. utætheder i taget. Der blev også konstateret asbest i et spærfag i taget. Skaderne er ikke udbedret.

Eftersom bygningen har været anvendt til lager for bl.a. kølevarer, er membranen i taget placeret med henblik på at holde kulde inde og varme ude. Såfremt bygningen skal opvarmes, skal der træffes forholdsregler for at undgå skimmelsvamp i tagkonstruktionen. En mulig løsning kan muligvis være ventilering af tagkonstruktionen eller en ombygning af taget. Københavns Ejendomme havde i 2007 planlagt en gennemgribende tagrenovering til ca. 11 mio. kr., som blev opgivet pga. planer om at etablere billige boliger på grunden, hvilket medførte, at bygningen skulle nedrives.

I 2009 var der planer om etablering af en markedshal i bygningen. Et overslag på klargøring af bygningen til formålet blev anslået til ca. 6,94 mio. kr.

Halmtorvet 17 – forlokalet

Facaden ud til Halmtorvet består af to symmetriske murstensbygninger bygninger med en nedgravet aflæsningsrampe i midten. Adgang til forlokalet sker via to store rulleporte og to mindre døre. Der er endvidere adgang fra læsserampen på siden af bygningen.

Loftet i forhallen bæres af 6 søjler af støbejern. Da lokalet har været anvendt til modtagelse af kølevarer, er vægge og lofter beklædt med isolerende vægge. I loftet sidder to køleelementer. En mindre bygningsdel i to etager ud til Halmtorvet indeholder kontorer og et toilet med bad.

Adgangen til baglokalerne sker via tre døre ophængt i skinner. Gipsvæggen ind til baglokalet er delvist ødelagt ved gulvet.

Slagtehusgade 4 – baglokalet

Baglokalet indeholder et stort lagerrum med jernsøjler. Tagkonstruktionen af træ er visse steder forstærket med jernprofiler, idet nogle søjler er fjernet for at give mere gulvplads. Ved siden af bygningen ligger en nyere læsserampe med to garageporte og rulleporte. Ved siden af det store lagerlokale ligger henholdsvis et køle- og fryserum uden vinduer bestående af isolerede kølevægge. Bagerst i lokalet ligger en kantine med to toiletter. En trappe går til 1. sal, hvor der er et mindre rum med laminatgulv samt et ventilationsrum. Ud til Slagtehusgade ligger et garagelignende lagerrum med rulleport samt et lille udendørs gårdareal.

Bygningens konstruktion

Ejendommen Halmtorvet 17 er opført i 1889 til fødevarerformål. Bygningen er ifølge Kulturstyrelsens SAVE-registrering bevaringsværdig i kategori 3. Det betyder, at Center for Bydesign skal godkende en ombygning/ nedrivning af bygningen.

Bygningen er opbygget af etagehøje betonelementer samt tagpap med taghældning. Væggene i baglokalet består fortrinsvis af uisolerede porte, som ikke kan genanvendes ved en ombygning.

Tekniske installationer

Kølerummene i bygningen forsynes med brine, som er en saltvandsopløsning. E-hovedtavlen sidder placeret i nabolejemålet i stuen. Der er endvidere en brandalarm (ABA), som formentlig ikke opfylder de gældende krav. Ventilationsrummet på 1. sal indeholder et ventilationsanlæg, der også forsyner nabolejemålet. Fjernvarmeanlæg skal opfylde energikrav 2015, jf. Miljø i byggeri og Anlæg.

Historik

Anvendelse

Bygningen var i perioden 1. januar 1994 til 1. juli 2008 udlejet til Inco som lager for fødevarer med køl og frostrum og tilhørende kontor- og personalefaciliteter i stueetagen. Den 1. november 2009 blev stueetagen i Slagtehusgade 4 (bygning 52) udlejet til kontor for CPHPOST ApS. Bygningen har tidligere fungeret som fragtcenral med parkering af lastbiler og inden dette til diverse slagterivirksomhed.

Planforhold

Kommuneplan

Ejendommen Halmtorvet 17/Slagtehusgade 4 er i kommuneplan 2009 udlagt til blandet erhverv (E0-område), med særlig fokus på etablering af kreative vækstmiljøer, som f.eks. grafikere, designere, kunst-håndværkere, IT-virksomheder o.l.

E-områderne må ifølge kommuneplanen anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Center for Byudvikling vurderer, at der kan etableres stofindtagelsesrum i Halmtorvet 17/Slagtehusgade 4 inden for E0 rammen i kommuneplanen med undtagelse af overnatning. Tilstedeværelsen af ammoniak-anlægget i Kødbyen medfører, at der ikke må placeres aktiviteter med overnatning, herunder boliger i bygningen. Hvis ammoniak-anlægget ikke var der, kunne én boligfunktion placeres i tilknytning til institutionen. I E0-områder kan der indrettes én boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed. Boligandelen må ikke overstige 40 procent af virksomhedens areal. Overnatning i Halmtorvet 17/Slagtehusgade 4 kræver en ændring af kommuneplanen, som skal godkendes af BR, hvilket tager ca. 12-15 måneder.

Ifølge kommuneplan 2009 er den maksimale bebyggelsesprocent for området er 60 %. Det bebyggede areal i Den Hvide og Grå Kødbye udgør ifølge BBR-registret i alt 50.006 m², mens grundarealet udgør 107.237 m². Den aktuelle bebyggelsesprocent er således ca. 46,1 %. Med forbehold for oplysningerne i BBR kan der således tilbygges yderligere ca. 57.000 m² på de arealer, som ikke er omfattet af fredningen, hvilket bl.a. omfatter Halmtorvet 17/Slagtehusgade 4.

Lokalplan

Ejendommen Halmtorvet 17 er omfattet af lokalplan nr. 262 for Den Brune Kødbye. Lokalplanen er opdelt i 2 områder med forskellige anvendelsesmuligheder. Område II, som Halmtorvet 17 ligger i, fastlægges til lettere industri-, håndværks-, lager- og engrosvirksomhed med dertil hørende administration og lignende. Endvidere kan der tilladelse virksomheder af offentlig/almennyttig karakter, såsom tekniske anlæg og institutioner, der er forenelig med anvendelsen til erhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening. Bygningen må endvidere anvendes til etablering af dagligvarehan-

del. Der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen, (og kommuneplanen), idet bygningen er udlagt til lager, erhverv – og i tillæg til lokalplanen også til supermarked (E-område) i kommuneplanen, hvilket tager ca. 12-15 måneder.

Slagtehusgade 4 er kun delvist omfattet af lokalplan nr. 262 for Den Brune Kødbym. Den resterende del af bygningen er pt. ikke omfattet af en lokalplan, men bliver omfattet af en kommende lokalplan for Den Hvide Kødbym.

Nedrivning af bygningen Halmtorvet 17 helt eller delvist må ikke ske uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse.

Øvrige kommunale beslutninger

Borgerrepræsentationen har truffet to væsentlige beslutninger i 2005 og 2011 vedr. udviklingen af Kødbym:

1. **BR 47/05** – Borgerrepræsentationen beslutter at udvikle Den Hvide og Grå Kødbym til hjemsted for kreative erhverv og fødevarerhverv. Beslutningen danner grundlag for efterfølgende beslutninger om udvikling af Kødbym i Borgerrepræsentationen og Kultur- og Fritidsudvalget.
2. **2011-119178** – Borgerrepræsentationen fastlægger i september 2011 strategien for Kødbym til kød og kreativitet, herunder salg af hjørnegrundene som økonomisk grundlag for selskab/fond, der skal drive Kødbym fra 2013. Det bliver besluttet ”*At udviklingen af hjørnegrundene (Skelbækgade/Ingerslevsgade og Halmtorvet) skal ske med respekt for det eksisterende fredede byggeri under hensyn til Kødbymens autenticitet, egenart og den fredede arkitektur.*”

En ændring af strategien har betydning for mulighederne for at realisere planerne om at etablere et kommunalt ejet selskab, der skal drive og udvikle Den Hvide og Grå Kødbym. Selskabets økonomi er baseret på indtægter fra salg af to hjørnegrunde i Kødbym, hvoraf Halmtorvet 15 og 17 ligger på den ene grund.

Anvendelse af Halmtorvet 17 til stofindtagelsesrum forudsætter således Borgerrepræsentationens godkendelse, idet den besluttede strategi for Kødbym ændres, bl.a. fordi en af hjørnegrundene ikke længere kan sælges.

En kommune må i henhold til kommunalfuldmagtens regler ikke drive erhvervsvirksomhed uden særskilt hjemmel, mens det er tilladt at sælge biydelse og overskudskapacitet. Som udgangspunkt er erhvervsudlejningen i Kødbym ikke en kommunal opgave, og kommunen skal derfor principielt afhænde Kødbym. Det er dog tilladt kommunen at beholde Kødbym, hvis den tjener en lovlig kommunal opgave. Det beror bl.a. på en konkret vurdering af, hvor stor en andel af kommunal virksomhed der skal til, for at muliggøre fortsat kommunalt ejerskab af Kødbym. Det er ligeledes tilladt kommunen at afvente en gunstig salgspris. Kommunalfuldmagtens regler er bl.a. baggrunden for kommunens planer om at afhænde Kødbym til et kommunalt ejet selskab, der kan påvirke udviklingen af Kødbym.

Lejeforhold

Halmtorvet 17 er tom, mens ca. 250 m² af Slagtehusgade 4 er udlejet midlertidigt til lager, idet lejeren afventer muligheden for at leje andre lokaler i Kødbyen pga. risikovurderingen af ammoniak anlægget. Den midlertidige lejekontrakt kan opsiges med ca. 3 måneders varsel.

En mindre del af Slagtehusgade 4 kan måske udlejes som lager til reduceret leje, men det vanskeliggøres bl.a. af dårlige lys- og adgangsforhold.

Miljøforhold

Ammoniak anlæg i Kødbyen

Virksomhederne i Kødbyen har siden starten i 1934 været forsynet med kulde fra et centralt køleanlæg, som drives med ammoniak. Siden 2010 har både centrale og decentrale ammoniak anlæg skulle miljøgodkendes. Processen har været i gang siden april 2011. Center for Miljø har den 21. juni 2012 givet et påbud til Københavns Ejendomme om at undersøge mulighederne for at forbedre sikkerhedsniveauet i Den Hvide Kødbye.

Ved ændring/ombygning af et lejemål skal der søges byggetilladelse for at sikre, at lejemål lever op til de gældende myndighedskrav. Ved modtagelsen af en ansøgning om byggetilladelse skal Center for Byggeri sikre, at der ikke er noget til hinder for, at der udstedes en byggetilladelse. Center for Miljø har vurderet, at der ikke må udstedes byggetilladelser i Kødbyen før at risikoforholdene omkring ammoniak anlægget i Kødbyen er nedbragt til et acceptabelt niveau.

Kødbyens Maskincentral har den 22. juni 2012 afleveret et sikkerhedsdokument til Center for Miljø, som forventes at kunne godkende det primo august 2012. COWI har vurderet, at sikkerheden i Kødbyen ikke kan nedbringes til et acceptabelt niveau, før en række tekniske ændringer er gennemført. Der arbejdes pt. med 2 scenarier for en løsning:

Løsning:	Tiltag	Økonomi	Udfordringer	Overnatning mulig?	Tid
A	Det centrale ammoniak anlæg ændres ved at ammoniakken trækkes tilbage til tunnelerne + andre tekniske løsninger	Tocifret millionbeløb	Forudsætter bevilling ved budgetforhandlingerne september 2012 samt Kulturstyrelsens godkendelse af de fysiske ændringer	Ja, når løsningen er implementeret	Medio 2013-2015
B	Det centrale ammoniak anlæg lukkes. Decentrale anlæg etableres hos lejerne	Omkostninger ikke kendte	Forudsætter bevilling ved budgetforhandlingerne 2012 samt Kulturstyrelsens godkendelse af installationer på tage	Ja, men afhænger af risiko ved evt. lokale ammoniak anlæg	Medio 2013-2015

Da omkostningerne til ændringerne minimum udgør et tocifret millionbeløb, må Københavns Ejendomme søge om midler ved budgetforhandlingerne i september/oktober 2012. Herefter udmøntes midlerne i 2013,

hvorefter opgaven skal i udbud og sikkerheden skal godkendes. Udlejningen og behandlingen af byggetilladelser i Kødbyen kan formentlig tidligst genoptages omkring sommeren 2013, mens dele af Kødbyen sandsynligvis først kan udlejes i fuldt omfang i 2015. Prioriteringen af, hvor der kan udlejes først i Kødbyen, afhænger af tekniske og juridiske vurderinger.

Jordforurening

Kødbyen ligger på en tidligere gasværksgrund, som er registreret på vidensniveau 2. Det betyder, at der er konkret viden om, at der på arealet er en jord- og eller grundvandsforurening, der kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Tidligere undersøgelser har bl.a. vist forekomster af tjære og cyanid.

Center for Miljø har den 21. maj 2012 vurderet, at man ved etablering af et stofindtagelsesrum i Halmtorvet 17 ikke vil stille krav om undersøgelser for jordforurening i medfør af jordforureningslovens § 8.

Egnethed til formålet

Byggeteknisk

Bygningen er på grund af sin størrelse egnet til indretning af stofindtagelsesrum med tilhørende funktioner med undtagelse af overnatning. Tagkonstruktionen skal dog efterses for svamp, ligesom kølerumsvæggene skal fjernes af brandhensyn. Der er konstateret skimmelsvamp på murværk bag en kølerumsvæg i Halmtorvet 17, som skal fjernes i forbindelse med en ombygning.

Andre lejere

Halmtorvet 17 ligger umiddelbart ved siden af restauranten BioMio, og CPHPOST i baglokalet. Det må forventes, at brugerne i perioder vil opholde sig udenfor Halmtorvet 17, hvilket kan medføre gener for de andre lejere. Evt. gener kan måske mindskes ved at en hovedindgang etableres via den eksisterende læsserampe langs med bygningen.

Udearealer

Der pt. ikke udearealer tilknyttet Halmtorvet 17, som er omgivet af færdselsarealer på alle sider. Der kan evt. etableres et mindre uderum på læsserampen eller på gårdarealet, som dog deles med nabolejermålet CPHPOST.

Tidshorisonter

Rådighed over lejemålet

Lejemålet er ledigt.

Planperiode

Ændring af kommuneplanen med henblik på overnatning skal godkendes af BR og tager ca. 12-15 måneder. Teknik- og Miljøudvalget skal dispensere fra lokalplanen for at muliggøre offentlige institutioner i Halmtorvet 15, hvilket tager ca. 4 uger.

Tidspunkt for ibrugtagning af Halmtorvet 17

Center for Byggeri kan først behandle en ansøgning om byggetilladelse, når Københavns Ejendomme har fået sikkerhedsgodkendt ammoniak anlægget i Kødbyen. Da en godkendelse forudsætter tekniske ændringer af anlægget, som er meget dyre, skal der først bevilges midler til at gennemføre ændringerne. Herefter skal opgaven i udbud og anlægget skal godkendes af miljømyndigheden. Der kan formentlig først byggesagsbehandles i Kødbyen igen tidligst omkring sommeren 2013. De tekniske ændringer af ammoniak anlægget forventes gennemført i perioden 2013-2015, hvor de højest prioriterede områder søges godkendt først.

De ovennævnte tidspunkter afhænger af politisk godkendelse af de nødvendige midler afsættes til at nedbringe risikoen på et niveau, som kan accepteres af Center for Miljø.

Anvendelse af Halmtorvet 17/Slagtehusgade 4 til stofindtagelsesrum med sociale funktioner undtaget overnatning kan ske uden dispensation fra lokalplan nr. 262 for Den Brune Kødby.

Tidspunktet for ibrugtagning af Halmtorvet 17 afhænger bl.a. af, om der skal være overnatning i bygningen:

Halmtorvet 17 - aktivitet	Ingen overnatning i Halmtorvet 17	Overnatning i Halmtorvet 17
Frigørelse af lejemålet	Ca. 3 måneder.	Ca. 3 måneder.
Frigørelse af område i Kødbyen	Ca. 2013-2015.	Ca. 2013-2015.
Byggesagsbehandling	Tidligst sommer 2013.	Tidligst sommer 2013.
Tillæg til kommuneplan	Nej, muligt i gældende kommuneplan.	Ja, tager ca. 12-15 måneder.
Tillæg til lokalplan	Ja, som følge af ændret anvendelse fra detailhandel m.m. til institution. En ændring af lokalplanen tager ca. 12-15 måneder.	Ja, tager ca. 12-15 måneder.
Projekt- og byggeperiode	Ca. 18 måneder.	Ca. 18 måneder.
Tidligste tidspunkt for ibrugtagning	Ca. år 2016-2017.	Ca. år 2016-2017.

Visse forhold kan ske sideløbende, bl.a. ændring af lokalplan og kommuneplan, mens andre er indbyrdes afhængige.

Forudsætninger:

- SOF bevilges penge til etableringen af stofindtagelsesrum og Det sociale Hus.
- TMU og BR godkender et tillæg til lokalplanen.
- ØU godkender en ændret strategi for Kødbyen.
- ØU godkender en ændring af kommuneplanen, så overnatning bliver mulig.
- BR afsætter midler til at nedsætte risikoen ved ammoniak anlægget i 2012 til udmøntning i 2013.
- Risikoen fra ammoniak anlægget i Kødbyen er nedbragt/fjernet tilstrækkeligt til at Center for Miljø kan godkende anvendelsen.
- Byggesagsbehandlingen kan genoptages.
- Den beregnede byggeperiode holder.