

---

# NYHEDSBREV TIL KØDBYENS LEJERE

---

04. juli 2013



# NYHEDSBREV TIL KØDBYENS LEJERE

Orientering til lejerne og Købbyforeningen om status på ombygningen af det centrale køleanlæg i Kødbyen.

Der har været afholdt lejermøde i Kødbyen den 28. juni 2013. Nedenstående indeholder oplysningerne, som blev fremlagt på dette møde. Der udsendes endvidere referat fra mødet.

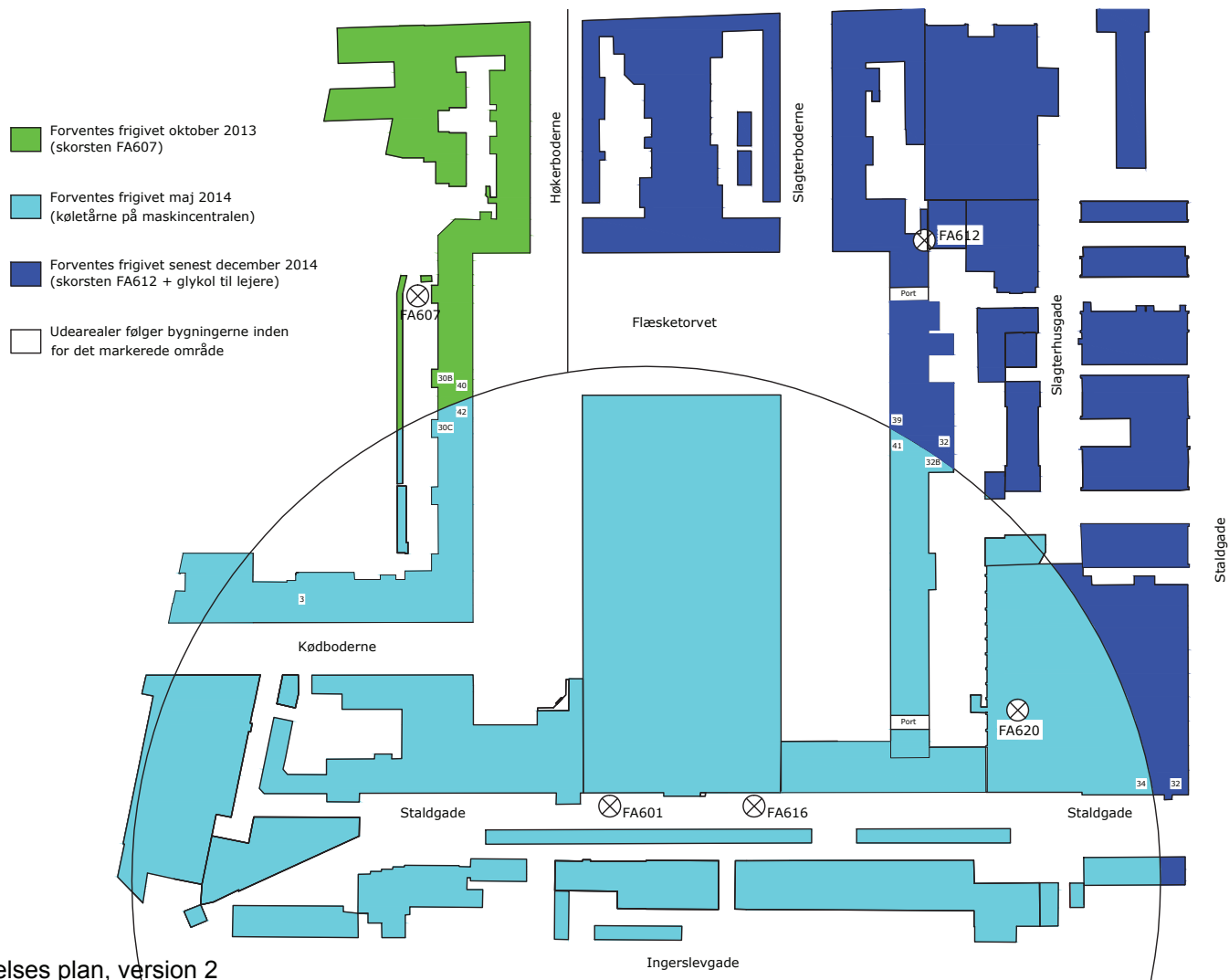
## 01 STATUS FOR OMBYGNINGEN

- Efter registreringen af lejernes ammoniakøleanlæg er ALECTIA, som er Københavns Ejendommers rådgiver på ombygningen, nu i gang med at gennemgå de planlagte løsninger for nye anlæg med de berørte lejere.
- Geoteknisk undersøgelse for fundering af den første af 5 skorstene (skorstenen ved Høkerboderne) af 20 meter højde er gennemført og projekteringen er i gang. Skorstenene forhøjes fra 8 meter til 20 meter.
- Visualiseringer af skorstenen ved Høkerboderne er sendt til Kulturstyrelsen, som har godkendt udseendet.
- Arbejdet med forhøjelsen af den første skorsten ved Høkerboderne forventes at starte i september 2013 og færdig etableret oktober 2013.
- Ny rørføring og placering af vekslere i tunneller er kortlagt og dokumenteret.
- Ny rørføring og anlæg i og ved maskincentralen er kortlagt og dokumenteret.
- Udbudsmaterialer for de nye anlæg er under udarbejdelse.

	2013								2014												
	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
Forhøjet afkast ved Høkerboderne 14																					
Rørarbejder i tunneller																					
Installationer hos lejerne 1. runde																					
Installationer hos lejerne - mulig 2. runde																					
Ibrugtagning af køletårne på Maskincentralen																					

Har du spørgsmål vedrørende selve ombygningen, kan du kontakte Ole Henriksen på 2673 4325 eller [olhenr@kff.kk.dk](mailto:olhenr@kff.kk.dk).

## 02 FRIGIVELSESPLAN



### Frigivelses plan, version 2

Plan for frigørelse af nye ombygninger (der kan være lokale afvigelser)

Det grønne område på kortet ligger omkring Høkerboderne og dele af Flæsketorvet, hvor skorstenen ved Høkerboderne forhøjes. Området forventes frigivet omkring oktober 2013.

Det lyseblå område ligger inden for en radius på 197 m omkring Maskincentralen i Kødbyen og omfatter dele af Flæsketorvet, Kødboderne, Staldgade og dele af Slagtehusgade. Kondensatorerne på Maskincentralens tag erstattes af køletårne, skorstenene forhøjes, omlægning af ammoniak til glykol. Området forventes frigivet omkring maj 2014.

Det mørkeblå område ligger omkring Slagtehusgade, dele af Flæsketorvet og Slagterboderne. Skorsten forhøjes, og der omlægges fra ammoniak til glykol. Området forventes frigivet senest december 2014.

## 02 FRIGIVELSESPLAN

... fortsat

Hvad betyder det, at et område er frigivet?

Det betyder, at ombygningen i området er færdig, og Miljømyndighedens krav til sikkerhed er opfyldt (sikkerhedsdokumentets krav), dvs. at byggemyndigheden (Center for Byggeri) kan give tilladelse til, at lejemålet må tages i brug. Det betyder, at lejer kan søge om ibrugtagningstilladelse på baggrund af den byggetilladelse, som lejer tidligere har fået meddelt fra byggemyndigheden.

## 03 PROCES FOR BYGGETILLADELSE

Proces for byggetilladelse i de enkelte områder

Hvornår kan jeg som lejer ansøge om byggetilladelse til nye lejemål, udvidelse eller ændring af eksisterende lejemål, som kræver byggetilladelse?

### GRØNT OMRÅDE

- Omfatter lige numre i Høkerboderne op til Flæsketorvet 40 i retning mod Inco.
- Forventes frigivet oktober 2013.
- Der kan søges byggetilladelse fra oktober 2013 fratrukket 20 dages sagsbehandlingstid i Center for Byggeri + lejers skønnede ombygningstid.
- Eksempel: Lejers ombygning tager 2 måneder + 20 dage = lejer kan indsende byggeansøgning primo august 2013. Lejemålet kan tages i brug, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse, dvs. forventet oktober 2013.

### LYSEBLÅT OMRÅDE

- Omfatter dele af Flæsketorvet, Kødboderne, dele af Slagtehusgade og Staldgade.
- Forventes frigivet maj 2014.
- Der kan søges byggetilladelse fra maj 2014 fratrukket 20 dages sagsbehandlingstid i Center for Byggeri + lejers skønnede ombygningstid.
- Eksempel: Lejers ombygning tager 2 måneder + 20 dage = lejer kan indsende byggeansøgning primo februar 2014. Lejemålet kan tages i brug, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse, dvs. forventet maj 2014.

- Omfatter fra ulige numre i Høkerboderne, fra Flæsketorvet mod Halmtorvet, Slagterboderne, dele af Slagtehusgade og Staldgade.
- Forventes frigivet december 2014.
- Der kan søges byggetilladelse fra december 2014 fratrukket 20 dages sagsbehandlingstid i Center for Byggeri + lejers skønnede ombygningstid.
- Eksempel: Lejers ombygning tager 2 måneder + 20 dage = lejer kan indsende byggeansøgning primo september 2014. Lejemålet kan tages i brug, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse, dvs. forventet december 2014.

## 04 UDLEJNING

### Udlejning i områder som IKKE er frigivet

- Ingen nye lejere eller nye udendørs arrangementer før sikkerheden i de enkelte områder er i orden.
- Nye lejekontrakter kan gradvis forhandles og indgås, jf. frigivelsesplanen.
- Ansøgning om byggetilladelse følger frigivelsesplanen, jf. ovenfor.
- Det samme gælder ibrugtagningstilladelser.
- Lejemål kan først tages i brug, når der er bygget om i det pågældende område, og sikkerheden er i orden (= dvs. området er frigivet).

### ... Dog

- Er der tale om en såkaldt 1:1 situation, dvs. anvendelsen af lejemålet risikomæssigt svarer til 1:1, kan den nuværende lejer udskiftes med en ny lejer.
- Københavns Ejendomme skal over for Center for Miljø dokumentere, at der risikomæssigt er tale om en 1:1 situation, og Center for Miljø skal udtale sig positivt for, at ny lejer kan søge om byggetilladelse.
- Der kan være andre bygningsmæssige forhold, som skal opfyldes for, at lejer kan få byggetilladelse.

**Har du spørgsmål vedrørende 1:1 situationen, kan du kontakte Ulf Wennerwald på 2033 2962 eller [zr9f@kff.kk.dk](mailto:zr9f@kff.kk.dk) eller Rasmus Sanchez Hansen 3366 6404 eller [sanchez@kff.kk.dk](mailto:sanchez@kff.kk.dk)**

## 05 UDENDØRSSERVERING

- De lejere, som havde tilladelse til udendørsservering i 2012, kan fortsætte deres udendørsservering i 2013.
- Når selve ombygningen går i gang i september 2013 kan det medføre restriktioner eller begrænsninger i de enkelte lejeres tilladelse til udendørsservering på grund af afspærring af byggeplads, aftapning af ammoniak fra anlægget m.v. Det kan også være nødvendigt midlertidigt at afspærre parkeringsområder.
- Evt. nye tilladelser til udendørsservering i frigivne områder kan først tillades efter en konkret vurdering af risikoen.

## 06 TILLÆG TIL LEJEKONTRAKTER

- Københavns Ejendomme udarbejder et lejetillæg til alle aftagere af kulde.
- Lejetillægget bliver ens for alle lejere.
- Lejetillægget omhandler bl.a. ombygningen og de nye forsyningsforhold, hvor ammoniak konverteres til glykol.
- Der har været forhandlinger med Inco og Købbyforeningen siden efteråret 2012 om et nyt lejetillæg.
- Købbyforeningen anbefaler lejetillægget.
- Nogle tekniske detaljer er under afklaring. Lejetillægget bliver udsendt snarest efter sommerferien.

## 07 MILJØGODKENDELSE OG VVM

- I Kommuneplantillægget muliggør på baggrund af VVM-redegørelsen en omlægning af ammoniakkøleanlægget i Kødbyen.
- I Kommuneplantillæg med VVM for køleanlæg er endelig vedtaget af Borgerrepræsentationen den 19. juni 2013.
- I Miljømyndigheden har den 25. juni 2013 meddelt miljøgodkendelse efter Miljøbeskyttelsesloven til Københavns Ejendomme, som ejer af ammoniakkøleanlægget.

## 08 SPØRGSMÅL OG SVAR

fra orienteringsmøde den 28. juni 2013 for Kødbyens lejere

### 1. Vil der fortsat være ammoniak i decentrale køleanlæg? (Full House)

**Svar:** Der kan fortsat forekomme ammoniak i de decentrale køleanlæg hos enkelte lejere, da ansvaret for disse anlæg er lejers, og det er betinget af, hvilket kølemiddel, denne lejer vælger at have decentralt. Det afgørende er, at de decentrale anlæg ikke må være risikomæssigt forbundet med det centrale ammoniak køleanlæg.

### 2. Var det ikke bedre helt at fjerne ammoniakken hos lejerne i Kødbyen, som det er sket i Københavns Lufthavn? (Inco)

**Svar:** Mængden af ammoniak i det centrale køleanlæg kommer under 5 tons. Kravene i risikobekendtgørelsen er da opfyldt. Der er mange mindre ammoniak anlæg i København uden, at det medfører problemer.

### 3. Visse områder er ikke fredet eller kræver ikke ombygning. Kan de så ikke tages i brug før tiderne i planen? (Klaus Rix)

**Svar:** Københavns Ejendomme kan alene udleje lejemål efter den såkaldte 1:1 model. Det betyder, at Center for Miljø efter en konkret vurdering, og risikoberegning kan godkende, at der ansøges om byggetilladelse. Forudsætningen er dog, at personbelastningen ikke forøges, og at risikoen vurderes acceptabel.

### 4. Et område omkring Maskincentralen med begrænsninger er ikke vist på kortet. Hvorfor ikke? (Bagge Algreen-Ussing)

**Svar:** Sikkerhedszonen omkring Maskincentralen er ikke vist, for at bevare overskueligheden. Det er korrekt, at et område omkring Maskincentralen ikke må anvendes til publikums orienterede formål. Der vil fremadrettet være krav om, at adgang til den del af Staldgade, som ligger i den gule og røde zone, skal være aflåst, således at der kun er adgang for vedkommende. Københavns Ejendomme er opmærksomme på, at bl.a. Inco og Full House får leveret varer via Staldgade, og en løsning med aflåst port eller lignende skal tage højde for dette.

### 5. Må eksisterende lejere udvide til lager? (Klaus Rix)

**Svar:** Ja, hvis der kun udlejes til lager og såfremt personbelastningen ikke forøges. Der kan også foretages en 1:1 beregning efter en konkret vurdering.

6. **Hvorfor måtte Butcher's Lab flytte fra Høkerboderne til Staldgade. Der kan jo komme nye ansatte og gæster? (Klaus Rix)**

**Svar:** Flytningen er foretaget efter en konkret risikoberegning, som har vist, at risikoniveauet ligger under det acceptable niveau for grænserne for den godkendte personbelastning.

7. **Hvorfor har Københavns Ejendomme ikke den 1. juni 2013, som lovet, orienteret om status på ombygningen? (Carsten Paludan)**

**Svar:** Københavns Ejendomme beklager, at informationen ikke er udsendt på det lovede tidspunkt. Der vil fremadrettet blive udsendt månedlige informationsbreve.

8. **Kalu var i sidste uge i kontakt med ALECTIC, men har ikke hørt noget om økonomien, herunder afregningsprisen, som påvirker budgetplanlægningen. (Carl Henrik Skovdal)**

Københavns Ejendomme afventer den endelige detailplanlægning fra ALECTIA, for at kunne beregne det endelige kulde- og driftsbudget. Der er forståelse for, at det er vigtigt at have disse oplysninger så hurtigt som muligt. Lejetillægget er planlagt udsendt efter sommerferien. Det indeholder bl.a. bestemmelser om overgangen fra ammoniak til glykol i det centrale køleanlæg, ikraft træden, kuldebudget, ombygningsperioden og lejers ombygninger af køleanlægget samt nyt forbrugsbudget.

9. **Gør Københavns Ejendomme noget for at sælge køl? (Klaus Rix)**

Københavns Ejendomme må som udgangspunkt kun sælge køl til andre udenfor Kødbyen, hvis der er overskudskapacitet.

10. **Hvad er status på salg af hjørnegrundene? (Toke Lauridsen)**

Kultur- og Fritidsudvalget har godkendt, at de to såkaldte hjørnegrunde ved Skelbækgade/Ingerslevsgade og Halmtorvet må frasælges, men den endelige beslutning træffes af Borgerrepræsentationen.

11. **Hvad er status på høringen om åbning af portene i Den Grå Kødby? (Carl Henrik Skovdal)**

Københavns Ejendomme har foretaget en høring af lejerne, og der indkom ca. 10 høringssvar, hvoraf de fleste gik på, at man ikke ønskede portene til den Grå Kødby åbnet lige nu pga. af problemer med dårlig belysning, manglende vagter, tyveri og narkomaner. På lang sigt er dette dog under udfordring, da det fremgår af strategien for Kødbyen fra september 2011, at der skal åbnes op på tværs fra Kvægtorvet til Skelbækgade. Samtidig er der planer om et kulturhus i Slagtehusgade 11.

**Hvis man påtræffer narkomaner, er man velkommen til at kontakte Mændenes Hjem i Den Brune Kødby. [De har tlf. 33 26 26 23, rkc@hjemlos.dk, kl. 8.30-23.30].**