



Til Teknik- og Miljøudvalget

3. november 2017

Bilag 4 - Nedrivning af bygning med høj bevaringsværdi og friareal i forbindelse med udvidelse af Oehlenschlägersgades Skole

Sagsnr.
2017-0314936

Dokumentnr.
2017-0314936-6

Bevaringsværdi for bygningerne i lokalplanområdet

Oehlenschlägersgades Skole og Saxoly Fritidshjem består af en række forskellige bygninger, der gennem tiden er blevet om- og udbygget efter behov. Heraf er tre bygninger registreret med høj bevaringsværdi (SAVE 2 og 3) og to bygninger er registreret med mellem bevaringsværdi (SAVE 4 og 5) Den nyeste tilbygning er uden bevaringsvurdering. Se også nedenstående kort.



Bevaringsværdi for bygninger i lokalplanområdet

Nedrivning af en bygning med høj bevaringsværdi

Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af en ny skolebygning på samme sted som en bygning med høj bevaringsværdi, der dermed tillades nedrevet. Bygningen, der tillades nedrevet, er opført som badeanstalt i 1903 og har SAVE-værdi 3. Den tidligere badeanstalt har gennem tiden været underlagt en lang række om- og tilbygninger både inde og ude, for at gøre den egnet til skoleformål.

Sekretariat (Byens Udvikling)

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Teknik- og Miljøforvaltningen afslog i 2015 at indstille et forslag til udvidelse af Oehlenschlägersgades Skole, der indebærer nedrivning af både skolens gamle gymnastikbygning og den gamle badeanstaltsbygning, da Teknik- og Miljøforvaltningen vurderede, at nedrivning af den gamle gymnastikbygning ville medføre en markant forringelse af lokalmiljøets kulturarv. Gymnastikbygningen er opført i 1885 sammen med skolens hovedbygning, udvidet i 1915 og har SAVE-værdi 3.

Teknik- og Miljøforvaltningens begrundelse for afslaget var således ønsket om at bevare den gamle gymnastikbygning. Forvaltningen accepterede, at der blev arbejdet videre med et forslag, der indebærer nedrivning af den gamle badeanstaltsbygning.

Idet badeanstaltsbygningen er registreret med høj bevaringsværdi, har Teknik- og Miljøforvaltningen foretaget en konkret vurdering af de foreliggende omstændigheder forud for, at der med lokalplanforslaget gives mulighed for nedrivning.



Til venstre den gamle badeanstalt (SAVE 3), der foreslås nedrevet, og til højre den gamle gymnastikbygning (SAVE 3), der foreslås bevaret. Foto: Københavns Kommune

Der er i denne vurdering taget stilling til nedenstående forhold.

Friarealer i området

Oehlenschlägersgades Skole er beliggende i et tæt bymiljø med allerede begrænsede friarealer. Den med Budget 2015 vedtagne udvidelse af skolen med et ekstra skolespor udfordrer disse friarealer yderligere. Der er derfor ikke plads til at etablere en bygning på terræn uden samtidig at nedrive en del af den eksisterende bygningsmasse.

Mulighed for udvidelse af badeanstaltsbygningen

Muligheden for at genanvende og udvide den eksisterende badeanstaltsbygning er blevet undersøgt. Forslaget blev fravalgt, da badeanstaltsbygningens fundering og byggetekniske tilstand ikke er

egnet til ekstra belastninger og f.eks. ikke ville kunne rumme en større, sammenhængende idrætssal, som kræves til en tre-sporet skole.

Mulighed for delvis nedgravning af en bygning

I 2016 blev der skitseret et forslag, hvor en bygningsenhed med en større gymnastiksal blev delvist nedgravet mod skolegården. Denne løsning blev fravalgt grundet nødvendigheden af en dyb og risikofyldt nedgravning tæt på nabobygningerne samt områdets højtliggende grundvandstand og underliggende metroføring. Endvidere ville en delvis nedgravet bygningsenhed medføre et hævet areal i gårdrummet, som ville påvirke aktivitetsmulighederne på skolens nuværende friareal. Det skitserede forslag indebar desuden fortsat nedrivning af den gamle badeanstaltsbygning for at etablere tilstrækkeligt areal til den ønskede skoleudvidelse.

Samlet vurdering vedr. nedrivning af bygning med høj bevaringsværdi

Tilladelse til nedrivning af badeanstaltsbygningen er baseret på en konkret vurdering af de foreliggende omstændigheder, hvor der er lagt særlig vægt på det samfundsmæssige hensyn i at tilvejebringe tilstrækkelig skolekapacitet i tilknytning til en eksisterende skole i overensstemmelse med Budget 2015.

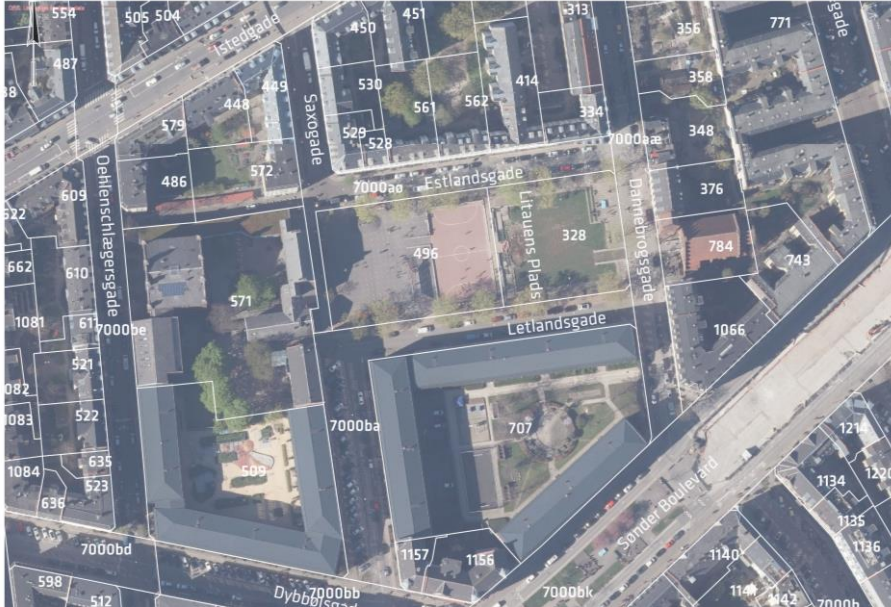
Den foreslåede, nye bygning tilpasses funktionelt og arkitektonisk Oehlenschlägersgades Skoles bygningsstruktur, højde og overordnede organisering af funktioner. Da det ikke er muligt at bevare bygningen samtidig med skoleudvidelsen, arbejder Byggeri København i stedet med så høj grad af genanvendelse som muligt; både ved direkte at genbruge både tømmer og mursten, men også ved både i materialitet og farveholdning at få den tidligere badeanstalt tænkt ind i den nye bygning.

I lokalplanen udpeges de øvrige skolebygninger med høj bevaringsværdi som bevaringsværdige. Dette gælder skolens hovedbygning, der har SAVE-værdi 2 og den gamle gymnastikbygning, der har SAVE-værdi 3. Dette betyder, at disse bygninger efter lokalplanens vedtagelse ikke vil kunne nedrives eller ombygges uden tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Der er herudover fastsat en række bestemmelser for, hvordan renovering af bygningerne skal ske.

Muligheder for øget friareal i forbindelse med udvidelse af Oehlenschlägersgades Skole

Oehlenschlägersgades Skole er beliggende i et tæt byområde med begrænsede friarealer. Med udvidelsen af skolen slås de eksisterende gårdrum for fritidshjemmet og skolen sammen, således at fremadrettet kan udnyttes bedre. I lokalplanforslaget gives mulighed for, at 800 m² af Litauens Plads kan medregnes som friareal for den nye bygning. Litauens Plads skal dog fortsat fungere som offentligt byrum. Friarealprocenten for skolen fastlægges til 30 %.

Forskellige muligheder for at udvide det eksisterende friareal til skolen har været undersøgt og præsenteres herunder:



Oehlenschlägersgades Skoles placering i lokalplanområdet. Øst for pladsen er Dannebrogsgade indrettet som opholds- legeområde

Naboarealer

Gårdarealet syd for skolens matrikel (matrikelnr. 509, Udenbys Vester Kvarter, København) tilhører en almen boligafdeling og vil således ikke kunne indgå som friareal for skolen.

Inddragelse af vejarealer

Forvaltningen har undersøgt muligheder for inddragelse af nuværende vejareal omkring Litauens Plads til friareal.

Som reference kan nævnes Tove Ditlevsens Skole/Matthæusgade Skole på Vesterbro, hvor en del af Frederiksstadsgade syd for skolen er anlagt som opholds- legeområde med cykelforbindelse. Området har fortsat status som vejareal og tæller derfor formelt set ikke som friareal, men udvider alligevel i praksis opholdsmulighederne for eleverne.

Estlandsgade og Letlandsgade, som er beliggende nord og syd for Litauens Plads, udgør begge vejadgang til en række ejendomme. Det vil derfor ikke være muligt at lukke gaderne fuldstændigt for biltrafik, idet det fortsat skal være muligt for eks. en flyttebil el. lignende at køre til ejendommene. Arealer, der fastholdes som vejareal, vil formelt set ikke kunne tælle som friareal, men vil på samme måde som på Matthæusgade Skole i praksis kunne anvendes til at udvide opholdsmulighederne for elever og borgere. Det vil således være en mulighed at indrette vejarealerne anderledes, således at Litauens Plads udvides til gavn for beboerne i området som kompensation for, at

skolen anvender en del af Litauens Plads som friareal, og at antallet af brugere af pladsen med skoleudvidelsen samlet set stiger.

Eksempelvis kan det være en mulighed at gøre køresporet på Estlandsgade og Letlandsgade smallere samt at nedlægge et parkeringsspor på hver gade, hvorved pladsens areal kan udvides mod nord og syd. Herved kan det nedlagte parkeringsareal inddrages i pladsens areal eller eksempelvis indrettes som bredt fortov. Ved nedlæggelse af et parkeringsspor på både Estlandsgade og Letlandsgade kan opnås en pladsforøgelse på ca. 600-1.000 m². En anden mulighed kan være at indrette hele arealet med en belægning, der tilsvarende pladsens og give vejene status af opholdslegeområde, hvor der fortsat er adgang for biler. Visuelt vil pladsen herefter synes større.

Konsekvenser ved omdannelse af vejareal

Ovenstående løsninger vurderes begge at ville indebære nedlæggelse af ca. 32 registrerede parkeringspladser, såfremt parkeringsdækningen reduceres fra to til et parkeringsspor på hver gade.

Parkeringsbelægningen på Estlandsgade og Letlandsgade er om eftermiddagen og om aftenen i dag registreret som over 100 %.

Herudover vil en omlægning af vejarealerne skulle finansieres, idet det ikke er indeholdt i budgettet for skoleudvidelsen. En vejomlægning vil kunne foretages uafhængigt af lokalplanen, såfremt der senere afsættes midler til et sådant projekt.

Indretning af friarealer på tag

Ved skolens udbygning i 2009 var der overvejelser om etablering af friareal på bygningen "Tænkeboksens" tag. Ideen blev fravalgt bl.a. af hensyn til naboerne, herunder indbliksgener og højlydt skoleaktivitet i 2. sals højde, der ville belaste de omkringliggende gårdmiljøer.

Forslaget forudsatte desuden etablering af en bekostelig tagkonstruktion af hensyn til sikkerheden og en niveaufri adgang. På Tænkeboksen ville kunne opnås et friareal på ca. 200 m².

Etablering af et friareal på taget af den foreslåede nye bygning har også været overvejet, men er blevet fravalgt af økonomiske, konstruktive og kvalitative årsager. De økonomiske årsager er, at der kræves bekostelige og betonkonstruktionstunge opbygninger for at opfylde de sikkerhedskrav, der er forbundet med personophold på tag. Herudover skal tilvejebringes niveaufri adgang (elevator) til en offentligt tilgængelig tagterrasse og mindst to uafhængige flugttrapper – begge fordyrende forhold. Disse konstruktioner vil medføre ekstra bygningsvægt, der vil belaste trykket på den underliggende metروفøring (Cityringen). Idet der med servitutter er fastlagt grænser for fladebelastningen over metrolinjen, vil en øget tyngde formentlig medføre særlige krav til bygningens konstruktion.

Et friareal i 21 meters højde på den nye bygning vurderes af Børne- og Ungdomsforvaltningen og Byggeri København ikke som hensigtsmæssigt af nedenstående kvalitative og funktionelle årsager.

Tagfladen på den nye bygning er ca. 400 m², hvorfra der også skal afsættes arealer til værn, adgangsveje mm. Af sikkerhedsmæssige årsager vil værn skulle være relativt høje og/eller trukket langt tilbage fra kanten af bygningen. Dette både for at elever ikke skal kunne falde ud over, men også for at beskytte de områder, der ligger lige nedenfor (Litauens plads og skolegården) fra vildfarende ting fra taglegepladsen. Skal der etableres en boldbane, vil det kræve endnu højere værn og evt. overdækning som følge af den tætte bymæssige kontekst Oehlenschlägersgades skole ligger i. Arealet på tagfladen, der kan bruges til ophold, vil således blive relativt lille.

Taglegepladser er generelt vanskelige at indrette, så de opfylder kriterierne til legearealer i Børne- og Ungdomsforvaltningens funktionsprogram. Et mindre areal kan blive monofunktionelt pga. bl.a. sikkerhedsafstande, mangel på beplantning mm. Hertil kommer, at leg og aktiviteter ved skoler og fritidshjem ofte er mere aktiv og voldsom end børns leg i daginstitutioner, med større legeredskaber, vildere leg og mere støj til evt. gene for de nærmeste naboer på Letlandsgade.

Børne- og Ungdomsforvaltningen vurderer, at et legeareal på taget af den nye bygning kan blive svært for skolen og fritidshjemmet at anvende, idet eleverne vil skulle bevæge sig langt for at nå op til arealet, da der ikke er nogen basisarealer i umiddelbar nærhed. Driftsudgifter for taglegepladser er desuden højere end for legearealer på terræn. Hertil kommer ekstraudgifter til personale, idet det kan blive nødvendigt at afsætte ekstra personale til opsyn af legearealer i frikvartererne.