



Til BUU

23-04-2015

Opfølgning vedr. anlægsbevilling til projektering af udbygning af Bellahøj Skole

Sagsnr.
2015-0099644

Dokumentnr.
2015-0099644-1

I forbindelse med behandlingen af anlægsbevilling til projektering af udvidelse af Bellahøj Skole den 8. april 2015, ønskede BUU at få forelagt tegningsmateriale vedr. projektet på aflæggebordet til udvalgs mødet den 29. april.

Sagsbehandler
Mette Kilde Corfitzen

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fremlægge tegningsmateriale på projektet. Anlægsbevilling til projektering søges for at få frigivet midler til at indgå kontrakt med den rådgiver, der skal arbejde videre med det scenarie for udvidelsen, der blev besluttet i Budget 2015.

Aktiviteter siden budgetvedtagelsen

I perioden mellem budgetvedtagelsen og den politiske behandling af anlægsbevilling til projektering har Byggeri København (ByK) gennemført en udbudsproces. ByK er nu klar til at indgå kontrakt med den valgte rådgiver om projekteringsopgaven.

I forbindelse med udbuddet er ByK blevet opmærksom på, at budgettet i idéoplægget for kapacitetsudvidelsen ikke er dækkende, idet budgettet er beregnet på for få kvadratmeter, og udgifter til nedgravning og tilgængelighed af idrætssalene ikke er indeholdt. Finansiering af merbehovet blev fundet i overførselssagen 2014-2015.

Videre proces

Efter udarbejdelse af projektforslag primo 2016 vil indstilling om anlægsbevilling til selve byggearbejderne blive forelagt Børne- og Ungdomsudvalget.

På det tidspunkt vil det også være muligt at fremlægge det færdige tegningsmateriale. Materialet udarbejdes i henhold til Børne- og ungdomsforvaltningens Funktionsprogram for Folkeskoler og godkendes i samarbejde med deltagerne i byggeudvalget.

Center for Policy

Mobil
2673 4328

E-mail
zq73@buf.kk.dk

EAN nummer
5798009371201

IDÉOPLÆG

TIL KAPACITETSUDVIDELSER PÅ SKOLER I KØBENHAVNS KOMMUNE

Udført for KEjd og BUF

15.08.2014



BELLAHØJ SKOLE

Opgaven med idéoplæg til Bellahøj Skole er stillet af Københavns Ejendomme (KEjd) og Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) og er udarbejdet med henblik på at tjene som beslutningsgrundlag for eventuel udvidelse af Bellahøj Skole.

Opgaven tager udgangspunkt i en grundig kortlægning af bygningernes nuværende tilstand, kapacitet og organisering baseret på en umiddelbar registrering, samtaler med relevante nøglepersoner og en detaljeret gennemgang af lokaler i 2013.

Der er udarbejdet et antal scenarier baseret på de af Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) udarbejdede Realitetsanalyser. Scenarierne er blevet drøftet på en række møder med KEjd og BUF.

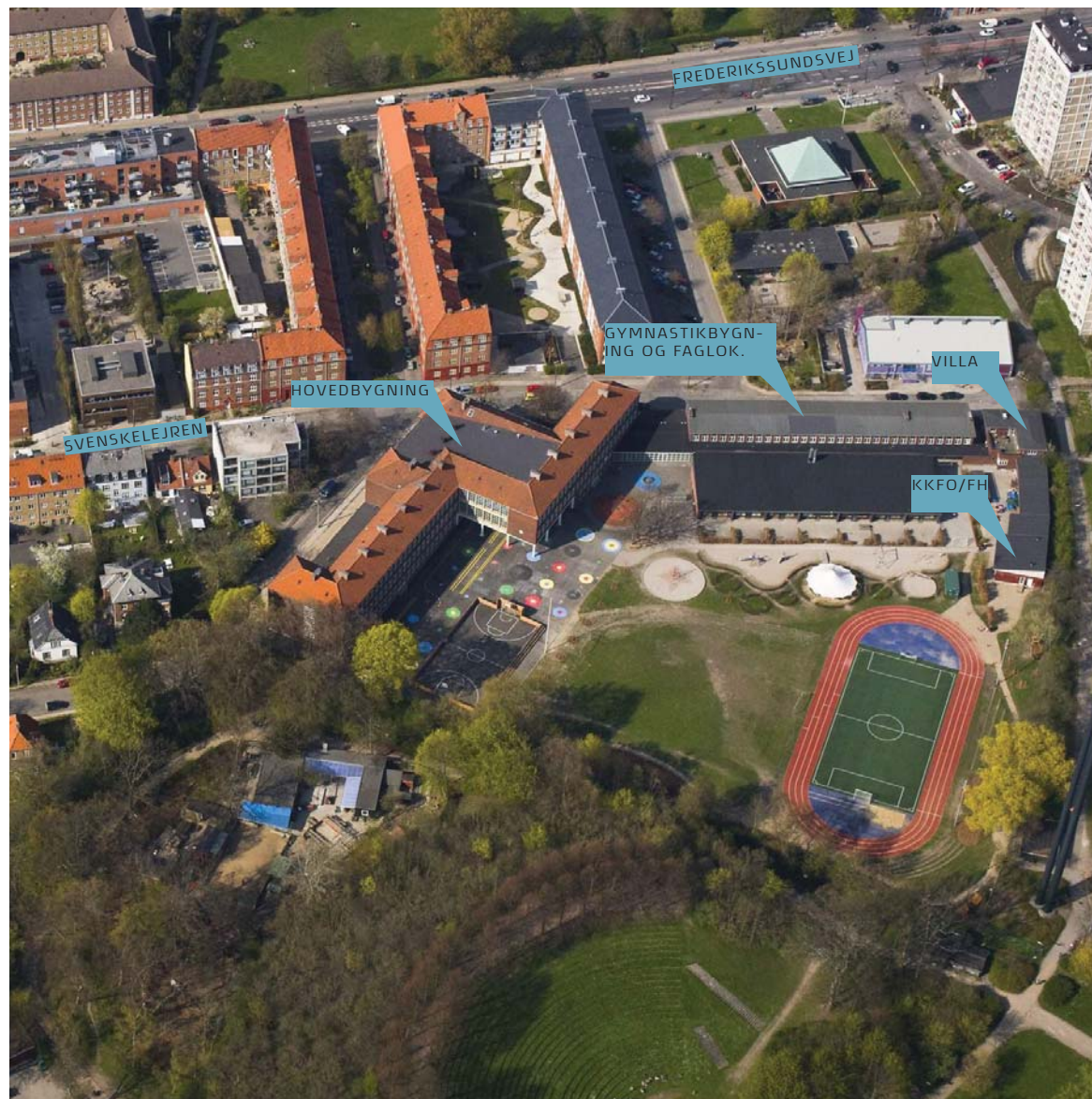
Forundersøgelserne er udarbejdet med Børne- og Ungdomsforvaltningens "Funktionsprogram for skole og KKFO 2013", som en del af grundlaget. Der er i materialet indarbejdet forhold, der gør det muligt for skolen at imødekomme kravene fra overenskomstforhandlingerne for lærerne 2013 med deraf følgende krav til forberedelsesfaciliteter.

Arkitema Architects har i det følgende gennemgået hvert scenarie i tegninger og beskrivelser. Til sidst er der en opsummering af scenarierne.

Nærværende revision er baseret på bestilling fra BUF 16.04.2014 om revidering af forundersøgelse 2013 på følgende punkter:

- Udskoling (7.-9. årgang) reduceres med 3 klasserum i alle scenarier svarende til, at 15 klasser fremover deler 12 klasserum.
- Nettoareal for KKFO/FH reduceres til 2,0 m²/barn for nye pladser og for pladser, der genhuses. Nettoarealet i eksisterende KKFO/FH på skolens matrikel reduceres ligeledes til 2,0 m²/barn.
- Der reduceres med 1 stk. aktivitetsrum/faglokale. Hvilket aktivitetsrum/faglokale, der fjernes, afgøres af BUF og KEjd efter en pædagogisk/byggefaglig vurdering.
- Håndarbejde og sløjd lægges sammen til et nyt fag og går under betegnelsen "Håndværk og Design".
- Ny kapacitet til Fritidsklub indgår ikke som scenarie i revideret forundersøgelse.





Skolen er en aulaskole placeret på én matrikel med adgang fra Svenskelejren. Skolen indgår i en blandet kontekst med villaer og højhuse i Brønshøj.

EKSISTERENDE FORHOLD. Hovedbygningen fra 1937 har facader mod Svenskelejren og Solkrogen. På sydsiden af bygningen ligger et stort sportsområde med Bellahøj-husene og Bellahøjparken som naboer. I sidefløj ligger gymnastiksale og øst herfor en fhv. villa, som anvendes til fritidshjem. Syd for gymnastikfløje er der i 1999 opført en ny fløj med faglokaler. I skel mod Bellahøj-husene ligger et fritids-hjem (KKFO Trekloveren) med plads til 75 børn.

Skolen blev i 2007 landets første skole med idrætsprofil. Alle klasser har 5 idrætslektioner pr. uge. Krop og bevægelse skal tænkes med i den almindelige undervisning. 7.-9. har særligt idrætsspor med optag fra hele byen og tilbud om undervisning på højt plan i flg. 5 idrætsgrene: badminton, basketball, fodbold, håndbold og idrætsgymnastik.

HOVEDBYGNINGEN er en bevaringsværdig bygning i kategori 2. Hovedindgang sker under aula, som ligger på 1. sal. Aulaen er omdrejningspunkt med velfungerende logistik. Adgang til gymnastikfløj/faglokaler i stueplan er dog noget vanskelig via 1. sals niveau. Omkring aulaen og i sidefløjenes tre etager ligger klasserum 0.-2. klasse i stuen, 2.-4. klasse på 1. sal og 4.-9. klasse på 2. sal.

Der i forundersøgelserne indarbejdet grupperum som et supplement til eksisterende klasserum. Skolen har 2 modtageklasser som skal bevares/genetableres. Gangområder er tilstrækkeligt brede til at der kan etableres mindre gruppeområder/arealer eller små udvidelser af lokaler. Der er EAT-område, special- og progcenter, psykolog og motionsrum i stueetagen samt enkelte kontorer. EAT-området vurderes til at være klemt.

1. salen omkring aula og sidefløje rummer også personaleområde og klasserum. Skolens lærerforberedelsesfaciliteter er for indeværende

placeret i et mindre lokale på 1.sal.

2. salens klasserum benytter aulaens balkon som gruppeområde. Aulaen anvendes til både morgensamling, gymnastik, rytmik og mange andre aktiviteter.

Skolens læringscenter er placeret i midlertidige pavilloner i skolegården.

I kælder og underetage er der teknik- og depotområder, voksengarderober og cykelkælder samt et meget anvendt mini-planetarium.

GYMNASTIKFLØJ OG VILLA. Gymnastikbygningen og villaen er bevaringsværdige bygninger i hhv. kategori 2 og 4.

Gymnastikfløj er indrettet med to gymnastiksale på i alt 500 m² samt to omklædningsrum. Mindre indskudte dæk anvendes til stoleopbevaring. Omklædningsrum er renoveret i 2007.

Fra den ene gymnastiksal er der, via trappe til indskudt etage, adgang til en mindre tumlesal.

Villaen i to etager på ca. 200 m² ligger adskilt fra gymnastikfløj og anvendes af FH.

FRITIDSHJEM på ca. 260 m² med plads til 75 børn, er placeret i en ca. 30 år gammel træpavillon, som er tilbygget på villaens stueetage langs grundens østskel. Bygningen er udvendig i ret dårlig stand, det er ikke muligt at bygge ovenpå den med henblik på at spare friareal, og den vurderes som nedrivningseget. En nedrivning vil give mulighed for en mere optimal udnyttelse af grunden.

FAGLOKALEBYGNINGEN rummer gode og tidsvarende faglokaler. Sløjd og hjemkundskab er kun indrettet til halve klasser, men det vurderes, at de kan udvides til hele klasser i eksisterende ramme.

TILSTAND OG TEKNISKE ANLÆG. Både hovedbygningen, gymnastikfløj og faglokalebygning er i udmærket stand og er løbende blevet renoveret. Eksisterende toiletter er i ret dårlig stand, og der er

for få til eksisterende spor.

Driftsomkostninger på eksisterende fritidshjem vurderes som forholdsmæssigt høje grundet ringe isolering. Skolen er forsynet med fjernvarme. En udvidelse vil kræve udskiftning af fjernvarmestik, nyt ventilationsanlæg samt opgradering af elforsyning. Eksisterende vandstik kan formentlig forsyne en udvidelse.

UDEAREALER er gode og udnyttet intensivt grundet skolens idrætsprofil. Der er etableret en stor fodboldbane med løbebane og idrætsarealer. Bygges der her (scenarie 1 og 2) vil det være nødvendigt at retablere løbebanen andetsteds på grunden.

PLANFORHOLD. Der er ikke problemer i forhold til bebyggelsesprocenter, friarealer og bygningshøjder i forbindelse med nogle af de her viste scenarier. Center for Byggeri og Bydesign har udtalt sig positivt omkring udvidelse under aula og udvidelse af eksisterende bygning mod Solkrogen (scenarie 1) betinget af arkitektonisk udformning. Mht. tilbygninger (scenarie 1 og 2) vurderes det muligt at bygge i østskellet. Parkering og cykelparkering anlægges iht. Kommuneplan.

Hvis man vælger at bevare den gamle træbygning/fritidshjem vil det være vanskeligt at håndtere kapacitetsudvidelsen uden at bygge langs hele østskellet, hvilket vil hindre den fine visuelle kontakt til de grønne arealer mellem Bellahøjhusene.

GENHUSNING. Det eksisterende fritidshjem trekloveren skal genhuses i 2-3 pavilloner i byggeperioden. I 2. etape af byggeriet kan, nybyggeriet anvendes til genhusning for hovedskolens elever, mens hovedskolen udvides og eller ombygges (scenarie 1. og 2.) I scenarie 2 kan nybyggeri aflaste hovedskolen under ombygning, såfremt der bygges i to etaper.

FAKTABOKS

Bellahøj Skole
- Københavns Idrætsskole,

Svenskelejren 18,
2700 Brønshøj

Opført år 1937
Bevaringsværdig kat. 2 og 4
Lokalplan: Ingen

GRUNDOPLYSNINGER

Matrikelnr.: 1156 Utterslev,
KBH
Matrikelareal: 18 046 m²
Bebygget areal: 4 067 m²
Etageareal: 8 224 m²
Udeareal: 12 887 m²
Bebyg. %: 45,6 %
Udvidelsesmul.: 11 626 m²

KOMMUNEPLAN: KP 11
Max. bebyg.-proc.: 110 %
Max bygn.-højde: 24 m

LOKALPLANFORHOLD

Ingen lokalplan

Bellahøj skole udvides med ét spor i 0.-9. klasse og et ekstra idrætsspor i overbygningen (7.-9. klasse) og 112 FH/KKFO-pladser. Udbygningen skal vises i et grundscenarie med 4 almindelige idrætssale, som er en forudsætning for idrætsprofilen. Det skal belyses, om der er mulighed for en lille idrætshal (900 m²) eller en stor idrætshal (1.600 m²).

Undersøgelserne for Bellahøj skole har resulteret i 2 scenarier for udvidelsen af skolen:

1. at udvide den eksisterende hovedskole og bygge så lidt nyt som muligt.
2. at undlade tilbygning på hovedskolen hvorved det nybyggede areal bliver større.

I begge scenarier undersøges alternativer hvor idrætshaller tilvælges.

Begge scenarier forudsætter at man nedriver det nuværende fritidshjem Trekløveren og bygger nyt på det frigjorte areal. Fritidshjemmet bliver i begge scenarier genetableret i forbindelse med etableringen af den nye fløj, som i begge scenarier også indeholder dele af indskolingen. Nedrivningen af fritidshjemmet er foretaget ud fra betragtningen om at, man ved en nedrivning kan bibeholde et udeareal som lever op til de krav, man med rimelighed kan forvente at en skole med en idrætsprofil bør have. Derudover vil en ny bygning understøtte tanken om en bedre sammenhæng på skole og fritidsområdet. Fritidshjemmets bygning er ydermere i en så ringe stand at man i løbet af et nogle år ville være nødt til at nedrive bygningen og erstatte den med en ny.

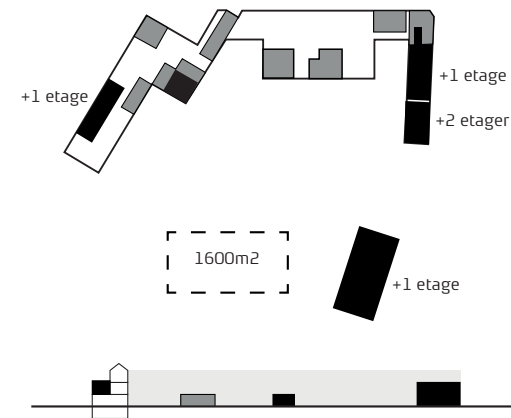
For at imødekomme krav om tilgængelighed foreslås desuden et tilkøb som tilgængelighed udover BR10 i form af elevator samt handicaptoiletter. Dette er angivet særskilt under økonomi som et tilkøb.

SCENARIO 1

I Scenario 1 er der, ud over ombygning af hovedskolen, tilbygget en etage på sidefløj mod Solkrogen. Tilbygningen giver mulighed for en logisk opdeling i indskoling, mellemtrin og overbygning på hver af de 3 hovedetager.

Udendørs areal under aula er udnyttet til EAT-område og aktivitetsrum. På grunden er der anvist placering af ny KKFO/FH, 4 børnehaveklasser og nye gymnastiksale. Børnehaveklasser og KKFO/FH kan dele toilet- og garderobeforhold og øvrige faciliteter.

I scenariet er desuden anvist løsninger på etablering af de 2 gymnastiksale, på samlet 800 m², som plangrundlaget forudsætter, og idrætshal på 900 m². Begge løsninger forudsætter en flytning af atletikbanen. Derudover er anvist en placering af en 1600 m² idrætshal (stiplet på plan) som forudsætter nedlægning af atletikbanen.



NYBYG:	1 710m ²
TILBYG:	490 m ²
OMBYG:	2 240 m ²

BEBYG.-%:	58 %
FRIAREAL-%:	106 %

P/L INDEKS 2015:

BEVILLINGSBEHOV
SE SIDE 9

NYBYG: 2 700 m²
 TILBYG: 0 m²
 OMBYG: 2 440 m²

BEBYG.-%: 60 %
 FRIAREAL-%: 106 %

P/L INDEKS 2015:

BEVILLINGSBEHOV
 SE SIDE 9

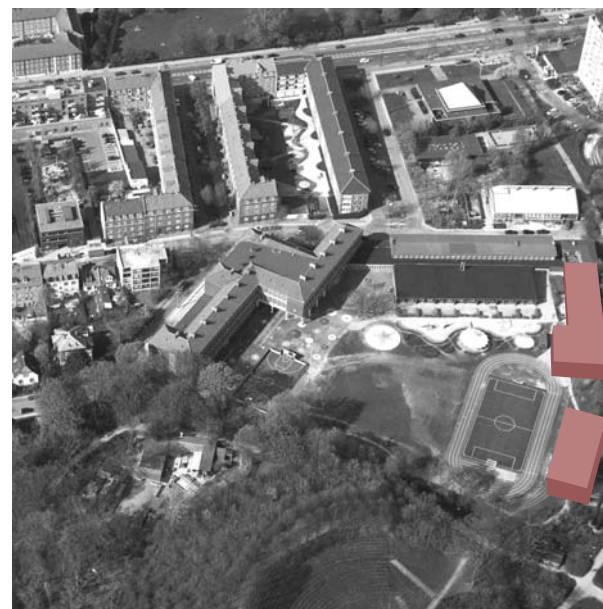
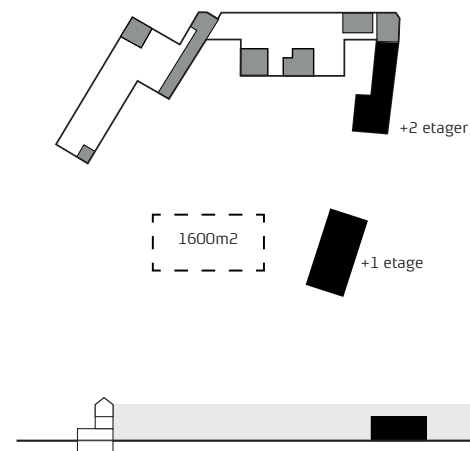
SCENARIO 2

Scenario 2 anviser en kapacitetsudvidelse som ikke berører de bevaringsværdige bygninger i form af tilbygninger. Scenariet kan tages i anvendelse såfremt scenario 1 mod forventning ikke godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen.

I Scenario 2 giver ombygning af hovedskolen mulighed for placering af mellemtrin og overbygning på hhv. stueplan og 2. sal. På grunden er der anvist placering af ny KKFO/FH og indskolingshus (0.-2. klasse). Indskoling og KKFO/FH kan dele toilet- og garderobeforhold og øvrige faciliteter.

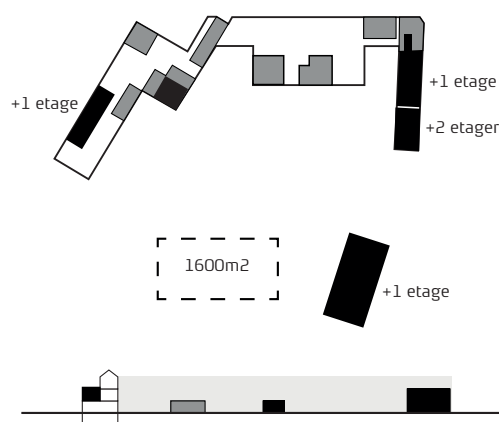
I scenariet er desuden anvist løsninger på etablering af de 2 stk. gymnastiksale, på samlet 800 m², som plangrundlaget forudsætter, og idrætshal på 900 m². Begge løsninger forudsætter en flytning af atletikbanen. Derudover er anvist en placering af en 1600 m² idrætshal (stiplet på plan) som forudsætter nedlægning af atletikbanen.

Scenario 2 er en back-up plan i så fald at Scenario 1 ikke godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.



SCENARIO 1

UDVIDELSE MED 1 SPOR 0.-9. & 1 EKSTRA 7.-9.
112 KKFO/FH PLADSER



I Scenario 1 er der, ud over ombygning af hovedskolen, tilbygget én etage på sidefløj mod Solkrogen. Tilbygningen giver mulighed for en logisk opdeling i indskoling, mellemtrin og overbygning på hver af de 3 hovedetager. Udendørs areal under aula er udnyttet til EAT-område og aktivitetsrum. På grunden er der anvist placering af ny KKFO/FH, 4 børnehaveklasser og nye gymnastiksale. Børnehaveklasser og KKFO/FH kan dele toilet- og garderobeforhold.

I scenariet er desuden anvist løsninger på etablering af de 2 gymnastiksale på samlet 800 m², som plangrundlaget forudsætter, og idrætshal på 900 m². Begge løsninger forudsætter en flytning af atletikbanen. Derudover er anvist en placering af en 1.600 m² idrætshal (stiplet på plan), som forudsætter nedlægning af atletikbanen.

NYBYG:	1.710 m ²
TILBYG:	490 m ²
OMBYG:	2.240 m ²

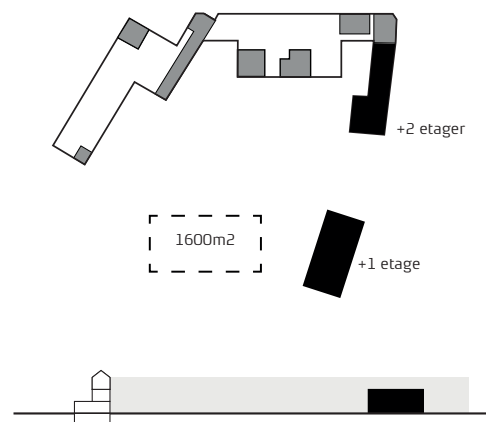
BEBYG. %:	58 %
FRIAREAL %:	106 %

BEVILLINGSBEHOV P/L INDEKS 2015:

	135.200.000 KR
Inkl. sal 900 m ²	138.500.000 KR
Inkl. sal 1.600 m ²	160.900.000 KR
TILKØB/TILGÆNDELIGHED UD OVER BR10/ PL INDEX 2015:	3.500.000 KR

SCENARIO 2

UDVIDELSE MED 1 SPOR 0.-9. & 1 EKSTRA 7.-9.
112 KKFO/FH PLADSER



I Scenario 2 giver ombygning af hovedskolen mulighed for placering af mellemtrin og overbygning på hhv. stueplan og 2. sal. På grunden er der anvist placering af ny KKFO/FH og indskolingshus (0.-2. klasse). Indskoling og KKFO/FH kan dele toilet- og garderobeforhold.

I scenariet er desuden anvist løsninger på etablering af de 2 gymnastiksale på samlet 800 m², som plangrundlaget forudsætter, og idrætshal på 900 m². Begge løsninger forudsætter en flytning af atletikbanen. Derudover er anvist en placering af en 1.600 m² idrætshal (stiplet på plan) som forudsætter nedlægning af atletikbanen.

NYBYG:	2.700 m ²
TILBYG:	0 m ²
OMBYG:	2.440 m ²

BEBYG. %:	60 %
FRIAREAL %:	106 %

BEVILLINGSBEHOV P/L INDEKS 2015:

	156.700.000 KR
Inkl. sal 900 m ²	160.000.000 KR
Inkl. sal 1.600 m ²	182.400.000 KR
TILKØB/TILGÆNDELIGHED UD OVER BR10/ PL INDEX 2015:	3.500.000 KR

s. 9 af 9

BELLAHØJ SKOLE

OPSUMMERING

RISIKOVURDERING FOR ALLE SCENARIER

Eventuelle krav om opgradering af eksisterende bygning til BR10.

Eventuelle yderligere krav som følge af MBA / Miljø i byggeri og anlæg 2010.

Tekniske forhold – konstruktionens tilstand.

Tekniske forhold – tilstand og kapacitet for vand, varme, el mv.

Myndighedsgodkendelse af nybygninger og ombygninger.

Brandvejsforhold.

Omfang af forurenet jord, asbest, PCB, bly i fuger, maling mv.

Omfang af genhusning.

