

# Ny Østerbros Skole

## Startredegørelse

Indstilling om igangsætning af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg

Bilag 1



# Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af området set mod nordøst (JW Luftfoto januar 2012) - det aktuelle lokalplanområde er indrammet med hvidt.

## Baggrund

I de kommende år vil der blive behov for en forøgelse af skole- og fritidstilbud på Østerbro. Det er vurderet at den bedste beliggenhed for skolen vil være i den fraflyttede designskole ved Strandboulevarden, som Kræftens Bekæmpelse ejer. I alt drejer det sig om otte bygninger på tilsammen ca. 18.000 m<sup>2</sup>. Tanken er at indrette bygningerne til en fiersporet folkeskole med plads til ca. 1.000 elever og tilhørende fritidstilbud.

Kræftens Bekæmpelse vil fortsat have deres domicil i området, men vil begrænse deres faciliteter til bygninger nord for deres indkørsel fra Strandboulevarden.

Skolen indrettes efter den såkaldte Utterslev Skole model, hvor faglokaleprogrammet etableres til fire spor, men hvor der i første omgang kun starter to spor. De sidste spor igangsættes, hvis og når behovet melder sig. Derved sikres fleksibilitet, samtidig med at kapaciteten ikke etableres, før behovet er til stede. Københavns Kommune forventer, at skolen kan starte i 2015 med to børnehaveklaser.



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets beliggenhed.

Forsideillustration:

Luftfoto af området set mod vest (JW Luftfoto januar 2012)

Københavns Kommune ønsker i forbindelse med skolen, at der etableres en idrætshal, der både kan anvendes til den obligatoriske skoleidræt og til boldspil som eksempelvis håndbold. Derved sikres flest mulige anvendelsesmuligheder – også uden for skolens åbningstider.

For at skabe gode rammer for skolen og gode sammenhænge mellem bygninger og friarealer er det skønnet nødvendigt at nedrive en mindre del af områdets eksisterende bebyggelse.

Ved A.F. Kriegers Vej ligger en børneinstitution (fritidshjem og fritidsklub) i en ældre villa ejet af Kræftens Bekæmpelse. Institutionen nedlægges i forbindelse med etablering af den nye skole og fritidsordning. Kræftens Bekæmpelse ønsker at nedrive villaen og opføre en ny bygning med foredragssal og kantine mv.

De skitserede byggeønsker har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplantillæg.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende på Østerbro og afgrænses mod øst af Strandboulevarden, mod syd af Rosenvængets Hovedvej, mod vest af A.F. Kriegers Vej og mod nord dels af ejendomme, der ligger langs Nordre Frihavsgade dels af selve Nordre Frihavsgade.

Den tidligere designskole og bygningerne bag blev oprindeligt opført for Finseninstitutionen omkring år 1900 som et hospitalskompleks for forsøg med lys- og strålebehandling. Bebyggelsen blev løbende udbygget helt op til starten af 80'erne, hvor institutionets funktioner blev overført til Rigshospitalet. Herefter blev den samlede bebyggelse overtaget af Kræftens Bekæmpelse, der dog ikke havde behov for alle bygningerne og derfor udlejede flere af dem til bl.a. Danmarks Designskole. I 2009 flyttede designskolen til Arkitektskolen på Holmen og siden har flere bygninger stået tomme.

Øst for lokalplanområdet ligger Rosenvængets Kvarter, der udgør en enestående villaenklave på Østerbro. Kvarteret blev udstykket i årene 1857-72 og bygningerne



*Den tidligere Designskole ved Strandboulevarden, som kommunen ønsker skal anvendes til folkeskole.*



*Til venstre og på den anden side af Rosenvængets Hovedvej ses den U-formede beboelseejendom fra 1930'erne, der betød et brud med den oprindelige bebyggelsesstruktur som villakvarter.*



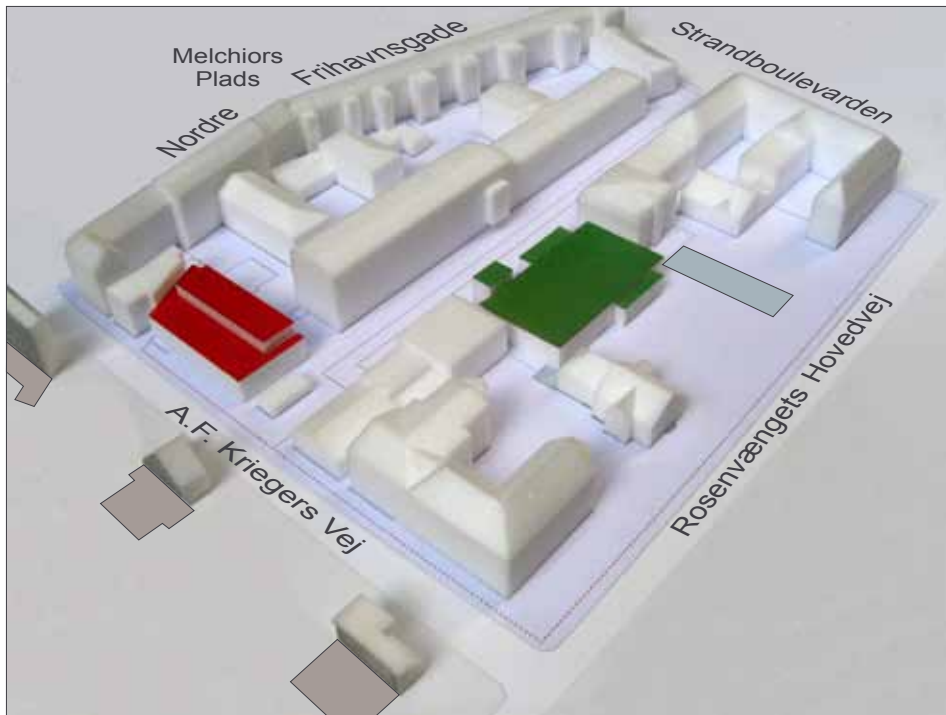
*Børneinstitutionen "Lomholts villa" ved A.F. Kriegers Vej, som tænkes nedrevet for at give plads til foredragssal og kantine for Kræftens Bekæmpelse.*



*Fra A.F. Kriegers Vej er der adgang til Kræftens Bekæmpelse via låge med mulighed for passage til Strandboulevarden.*

blev tegnet af tidens førende arkitekter, som i høj grad lod sig inspirere af den italienske villatradition. Kvarteret fremtræder i dag med mange reminiscenser fra de oprindelige træk, selv om området gennem tiden har gennemgået store forandringer og en del af de gamle villaer er forsvundet. Bl.a. blev der i 1932 på en række villa-grunde umiddelbart syd for lokalplanområdet opført en 3-etagers U-formet boligbebyggelse, der betød et brud med den oprindelige bebyggelsesstruktur som villakvarter.

Mod nord støder lokalplanområdet op til gårdsiden af bebyggelserne langs Nordre Frihavsgade. I dette område har Kræftens Bekæmpelse sine faciliteter med laboratorier og administration mv.



Model af lokalplanområdet med de påtænkte projekter.

Med rødt tag vises den foreslåede foredragssal og kantine for Kræftens Bekæmpelse.

Med grønt tag vises den foreslåede idrætshal, der vil blive delvist forsænket i terrænet.



Den italiensk inspirerede villa (bygning C) set mod vest. En mindre del af bygningen (til højre med kvist) tænkes fjernet for at give plads til idrætshallen.



Med Rosenvængets Hovedvej i ryggen ses området, hvor idrætshallen tænkes opført.



Et kig mod nordøst, Rosenvængets Hovedvej anes helt til højre. Den lange lave bygning tænkes fjernet for at give mere friareal til skolen.

### Byggeønsker

Københavns Kommune ønsker at etablere en folkeskole med op til 1.000 elever og med tilhørende fritidstilbud. Det forventes, at skolen kan etableres i de eksisterende bygninger, men for at sikre sammenhæng mellem skolens bygninger og udearealer, ønsker kommunen at nedrive en bygning samt dele af en anden (markeret på lokalplantegningen på bagsiden).

I tilknytning til skolen ønsker kommunen at opføre en idrætshal på ca. 2.000 m<sup>2</sup>. For at få hallen til at syne mindre i kvarteret tænkes hallen anlagt delvist nedgravet. Det er endvidere tanken, at hallens tagflade indrettes til rekreative formål for både skolen og for kvarterets beboere.

Når funktionen som fritidshjem og klub ophører i villaen - benævnt "Lomholts villa" efter en professor Lomholt, der boede i villaen mellem 1934 og 1946 - ønsker Kræftens Bekæmpelse at nedrive denne bygning (markeret på lokalplantegningen) og i stedet etablere en bygning på ca. 2.000 m<sup>2</sup> til foredragssal og kantine mv.



Indkørsel til Kræftens Bekæmpelse fra Strandboulevarden.

# Planforhold

## Kommuneplan 2011

Området er i Kommuneplan 2011 fastlagt til O3\*-område, som kan anvendes til institutioner, skoler, hospitaler, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration. Der er knyttet en særlig bemærkning til rammen, der fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 190.

## Kommuneplantillæg

Området, hvor Kræftens Bekæmpelse fortsat vil være bosiddende, foreslås ændret fra offentlige formål (O3\*) til serviceerhverv (S3) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Området indeholder ikke længere hospital, men andre anvendelser som kontor, forskning og detailhandel, der passer på en ramme med en anvendelse til serviceerhverv. Som følge af matrikulære ændringer kan bebyggelsesprocenten for O3\*-området justeres, så skolebyggeriet kan realiseres.

## Detailhandel

En del af lokalplanområdet mod Nordre Frihavnsvej indgår i Bydelscenterområdet Østerbrovej. I dette område ligger der i dag en dagligvarebutik.

## Lokalplaner i kvarteret

**Byplan 7 "Rosenvængets Allé"** fastlægger en række restriktioner for villaenklaven i Rosenvængets Kvarter, herunder bl.a. at bebyggelse skal opføres tilbage trukket fra vejen.

**Strøggadelokalplan 162 "Nordre Frihavnsvej"** fastlægger Nordre Frihavnsvej til handelsvej.

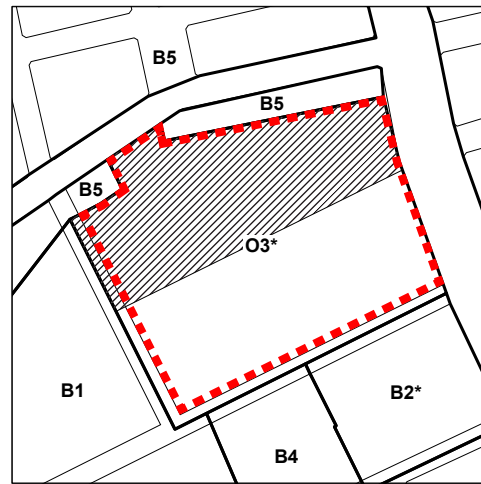
**Lokalplan 296 "Heibergs Have"** fastlægger området overvejende til boligformål med store, attraktive boliger i en bebyggelse, der indgår i en harmonisk helhed med Heiberg-villaen og de omkringliggende etagebebyggelser. Den oprindelige del af Heiberg-villaen fastlægges som bevaringsværdig. Havearealet mod Strandboulevarden skal opretholdes med træbeplantning.

## Overordnede mål for planlægningen i København

Projektet skal tilgodese de grundlæggende værdier for byudvikling i Kommuneplan 2011, herunder bl.a. et godt hverdagsliv, viden og erhverv samt grøn vækst.

## Et godt hverdagsliv i København

København skal være en grøn, inkluderende og tryk storby, hvor man føler sig hjemme, og der skal være gode kultur- og fritidsfaciliteter med aktive grønne områder. I forbindelse med skolen bygges en ny hal, der vil forbedre mulig-



Kommuneplanrammer i Kommuneplan 2011. Lokalplanområdet er et O3\*-område.



Kommuneplanrammer i forslag til kommuneplantillæg. Den nordlige del af lokalplanområdet foreslås ændret til et S3-område.

hederne for at dyrke idræt. Der åbnes desuden op for flere af de kulturaktiviteter, der naturligt hører til på en skole.

## Viden og erhverv i København

Beskæftigelsen i København skal stige, og virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst skal forbedres. Det gælder de fysiske rammer, en velfungerende kollektiv trafik og adgang med bil for de virksomheder, der har brug for det i deres daglige virke. En ny skole vil medføre flere arbejdspladser samt undervisningsmuligheder for områdets skolebørn.

## København som metropol for grøn vækst

København vil blive verdens første CO2-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen har skabt øget beskæftigelse og vækst. Idrætshallen opføres med grønt tag.

## Trafikforhold

Adgang til lokalplanområdet sker primært via Strandboulevarden, Rosenvængets Hovedvej og A.F. Kriegers Vej.

Vendepladsen på adgangsvejen ved Kræftens Bekæmpelse rykkes i forbindelse med opførelse af idrætshallen til enden af adgangsvejen. Adgang for gående og cyklister gennem låge ved A.F. Kriegers Vej og med mulighed for passage til Strandboulevarden opretholdes.



*Gangbro mellem Kræftens Bekæmpelses bygninger. Der anes ligeledes en gangbro i baggrunden delvist skjult af en lastbil.*



*Den eksisterende kantine for Kræftens Bekæmpelse. I baggrunden ses bagsiden af bebyggelsen mod Nordre Frihavsgade.*



*Bebyggelsen hvor Kræftens Bekæmpelse fortsat vil have deres domicil. I baggrunden anes Strandboulevarden.*



*Hjørnet A.F. Kriegers Vej og Rosenvængets Hovedvej set mod nordøst. I baggrunden ses højhuset Domus Portus.*

Der fastsættes en parkeringspladsnorm til nybyggeri på i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal i S-området og en parkeringspladsnorm på 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal i O-området.

Cykelparkering fastlægges til ½ plads pr. ansat/elev svarende til ca. 500 pladser for den nye skole - heraf skal mindst halvdelen etableres overdækket. Cykelparkering til øvrigt nybyggeri skal opfylde 1½ parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I forbindelse med etablering af skolen skal kvarteret gennemgås for eventuelle skolevejskonflikter, så skolevejen sikres. Det vurderes bl.a., at der skal etableres et manglende stykke fortov på Rosenvængets Hovedvej.

Området er særdeles velforsynet med offentlig transport. Der kører en række busruter langs Strandboulevarden, Østbanegade, Nordre Frihavsgade og Østerbrogade. Der er 300 meter til Nordhavn Station og i 2018 åbner metrostation Trianglen.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal skabe mulighed for at etablere en skole og fritidsfaciliteter for op til 1000 børn (området er vist på lokalplantegningen på bagsiden).

Området fastlægges dels til serviceerhverv som administration, laboratorier og butikker mv., samt til offentlige formål som skoler og institutioner mv.

Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden samt fastlægge bestemmelser for ubebyggede arealer og parkeringsforhold.

Idrætshallen indpasses i området ved at være tilbagetrukket fra Rosenvængets Hovedvej og tænkes delvist nedgravet i det omfang, det er muligt i forhold til bl.a. vandsøjletryk i området (Det forventes, at hallen kan sænkes ca. en meter i forhold til terræn). Hallens tag skal udformes med begrønning og med mulighed for ophold og rekreative aktiviteter mv. Tekniske installationer mv. skal indarbejdes i bygningens arkitektur og volumen.

To bygninger planlægges nedrevet og en bygning planlægges delvist nedrevet for at skabe plads til ny bebyggelse og nødvendig sammenhæng mellem de forskellige bygninger og udearealer. "Bygning A" har bevaringsværdien 3 og "Lomholts villa", "bygning B" har bevaringsværdien 4 i kommunens SAVE-register. "Bygning C" har ingen bevaringsstatus i SAVE. De aktuelle bygninger er angivet på lokalplantegningen.

Jf. Kommuneplan 2011 er alle bygninger med SAVE-registrering 1-3 udpeget som bevaringsværdige. Bygninger i denne kategori skal særligt vurderes, hvis disse ønskes nedrevet.

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at "bygning A" kan rives ned til fordel for en samlet skoleløsning med tilhørende friarealer. Forvaltningen lægger bl.a. til grund, at Østerbro er en fuldt udbygget bydel, samt at det er det bedst egnede sted, hvor der kan placeres en folkeskole inden for det aktuelle skoledistrikt.

## Miljøforhold

**Miljøvurdering.** Forvaltningen vil – hvis arbejdet med lokalplanforslaget igangsættes – screene forslaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer for at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport.

**Miljørigtigt byggeri.** Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Kravene skal opfyldes i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

**Trafikstøj.** Niveaueet for trafikstøj langs Nordre Frihavns-gade og Strandboulevarden ligger både i halvanden meters højde og i fire meters højde på 70-75 dB, sporadisk over 75.

**Virksomheder.** Der er ingen virksomheder i og omkring lokalplanområdet, som vil påvirke området negativt.

**Jord.** Lokalplanområdet vil blive kortlagt jf. Jordforureningsloven, da der er konstateret forurening på ejendommene. På matr. nr. 251 UK er der konstateret lettere jordforurening med bly og tjærestoffer. På matrikel 1090 UK og 208 UK er der fundet forurening med olieprodukter, tjærestoffer, kviksølv og diethylether. Dette medfører, at tilladelse om byggeri også skal søges jf. Jordforureningsloven.

Bl.a. skal jord på friarealer bestå af dokumenteret, uforurenet jord ned til en halv meters dybde, med mindre arealer etableres med fast belægning som f.eks. asfalt. Efterlades der med Center for Miljøes tilladelse forurenet jord under den øverste halve meter rene materialer, skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet.

Jord der bortkøres fra ejendommen skal anmeldes til Center for Miljø.

**Grundvand.** Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mv.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse.

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljøes hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

**Regnvand.** Jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt – også benævnt LAR (Lokal Afledning af Regnvand) – for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i skoler, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Håndbogen kan hentes på [www.kk.dk/LAR](http://www.kk.dk/LAR).

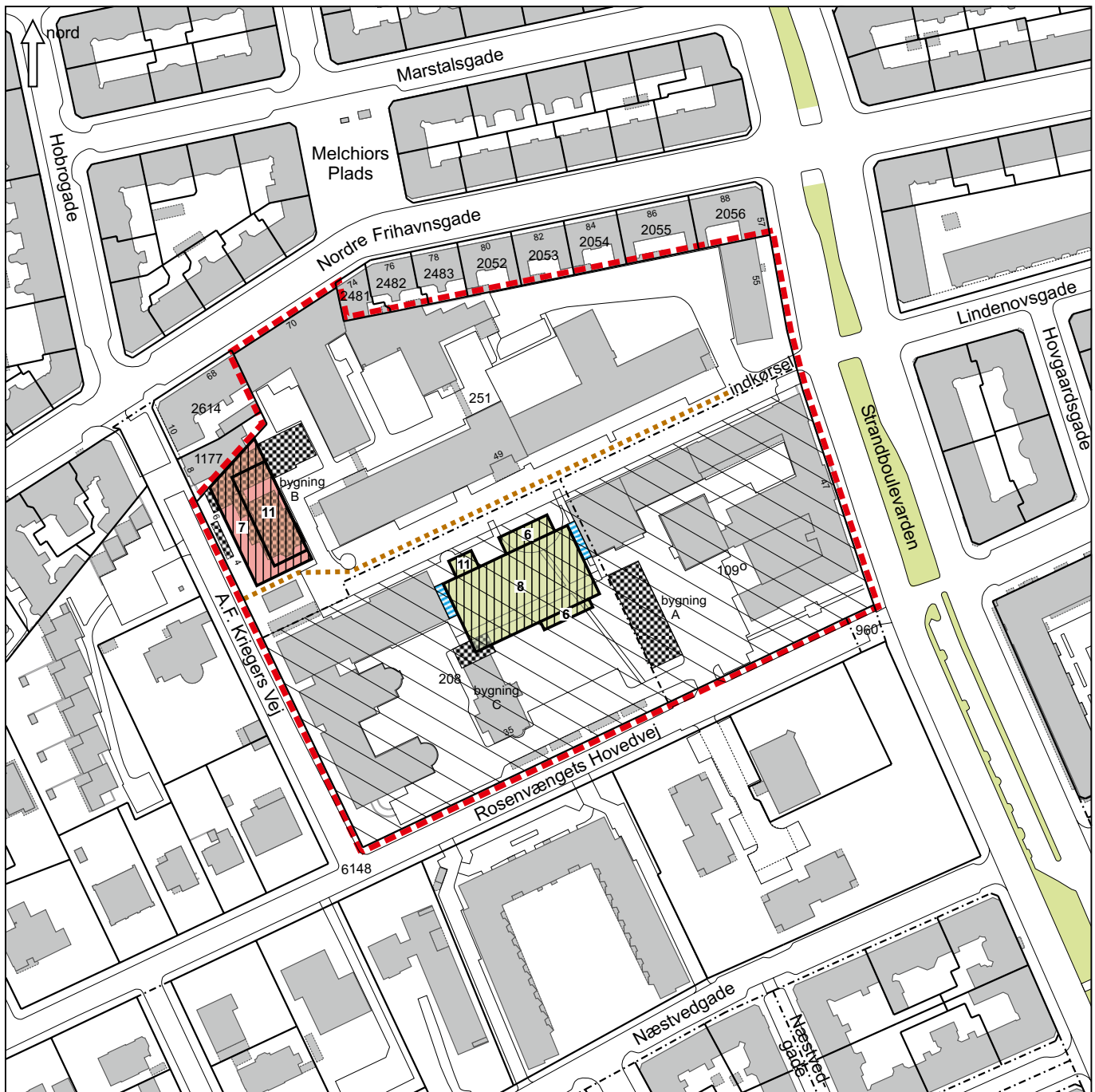
Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal byggherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.








**Affald.** Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og placering skal aftales med Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mv.

## Skyggediagrammer

Projektet er under fortsat bearbejdning. Skyggediagrammer vil blive udarbejdet i forbindelse med planforslaget.

# Forslag til lokalplantegning



-  Grænse for lokalplanområdet
-  Område hvor der kan etableres skole og fritidsfaciliteter
-  Principielt byggefelt til idrætshal med højder i meter
-  Principielt byggefelt til foredragssal og kantine med højder i meter
-  Principielt byggefelt til glasoverdækket forbindelse mellem ny idrætshal og eksisterende bygninger
-  Bygninger/bygningsafsnit der planlægges fjernet
-  Eksist. forbindelse for gående og cyklister mellem A.F. Kriegers Vej og Strandboulevarden opretholdes

1:2000 0 20 40 60 80 100 m

**SAMMEN  
OM BYEN**