



## **BUx – Overførelsessagen 2014-2015 - 3 scenarier for udvidelsen af Christianshavns skole**

20. februar 2015

Præsentation af 3 scenarier for udvidelsen af Christianshavns Skole med 1 spor.

### **Baggrund**

I forbindelse med Budget 2014 blev der udarbejdet en forundersøgelse vedr. udvidelse af Christianshavns Skole med 1 spor. På baggrund af forundersøgelsen blev der bevilget 140,6 mio. kr. til udvidelsen. Herudover blev der bevilget 52,1 mio. kr. til helhedsrenovering.

På et borgermøde d. 4. feb. 2014 om udvidelsen af Christianshavns Skole med 1 spor blev der fremsat forslag om alternative placeringer af skolens indskolingsafdeling. Forslaget er båret frem af lokale aktører på området, og har antageligt taget udspring i et ønske om en sprit ny skolebygning i stedet for at gennemføre den vedtagne udvidelse og modernisering af den nuværende skole, der ligger på to matrikler, hvoraf den ene er et tidligere hospital. Den lokale opbakning til ønsket om ny skole i stedet for det vedtagne byggeri er ikke afdækket.

På baggrund af borgermødet har forvaltningen i samarbejde med KEjd udarbejdet en revidering af forundersøgelsen fra 2013 - nu kaldet Idéoplæg. Idéoplægget indeholder én af de fremsatte, alternative placeringer - den såkaldte Spejdergrund på Arsenaløen. De øvrige placeringer har forvaltningen ved indledende undersøgelser vurderet som værende ikke mulige.

Idéoplægget har været fremsat som budgetønske ved budgetforhandlingerne for Budget 2015. Den 5. nov. 2014 vedtog BUU, at sagen fremsættes som budgetønske til overførelsessagen 2014-2015.

I mellemtiden er der endvidere udsendt forslag om tilpasning til Fremtidens Fritidstilbud, som indebærer, at fritidstilbuddet foreslås samlet på henholdsvis skolen og Trekantgrunden i modsætning til i dag hvor tilbuddet er delt på fire forskellige adresser. Hvis skolen flyttes til Arsenaløen, foreslås at Christianshavns fritidshjem og Philip de Langes Fritidshjem flyttes med dertil.

Endelig har Kultur- og Fritidsudvalget udvist interesse for bibliotek, og/eller kulturhus på skolen, hvis den flyttes til Arsenaløen.

### **Indhold**

Dette budgetnotat indeholder 3 nedenstående scenarier på baggrund af Idéoplægget:

1. Hovedscenarium: Flytning og samling af hele skolen
2. Alternativt scenarium: Flytning og samling af indskolingen

Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet (angiv udvalg)	
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	

3. Revidering af forundersøgelsen fra 2013, alene med indarbejdning af Melleformen

Scenarie 1 og 2 involverer Spejdergrunden på Arsenaløen.

En placering på Spejdergrunden vil knytte skolefaciliteterne tæt sammen med 'Børnebyen' på Trekantsgrunden, med direkte broforbindelse samt med den nye multihal, Hal C, og de udendørs idrætsbaner på Arsenaløen. Broforbindelse etableres i forbindelse med byggeriet af 'Børnebyen' på Trekantsgrunden.

Alle scenarier er, i forhold til arealbehov og anvendelse, undersøgt med udgangspunkt i "Funktionsprogram for skoler og KKFO/FH", og "Kapacitetsanalysen" vedtaget på BR d. 18. sep. 2014.

Dette medfører, at hjemklasseprincippet er ophævet i udskoling, hvilket betyder 2 basislokaler mindre for en 4-sporet skole. Desuden etableres 1 faglokale mindre. Herudover er KKFO/FH nettoareal pr. barn reduceret fra 3,2 m<sup>2</sup> til 2 m<sup>2</sup> netto.

#### Tillægs- og fravalgsscenarioer

Hovedforslaget er at flytte hele skolen til Arsenaløen og at etablere Fremtidens Fritidstilbud i projektet (scenarium 1). Får skolen tillige fuld råderet over Hal C i skoletiden, kan der bygges bibliotek eller kulturhusfaciliteter på skolen i stedet for gymnastiksale.

Det alternative forslag er kun at flytte og samle indskoling til Arsenaløen og at etablere Fremtidens Fritidstilbud (scenarium 2). Indskoling er i dag fordelt på skolens 2 matrikler. I dette scenarium fylder skole og fritidstilbuddet mindre, og dermed er der mulighed for at bygge bibliotek og kulturhus ved indskolingsafdelingen.

Endelig kan forslaget om ny skole bortfalde, hvorefter den i budget 2014 vedtagne udbygning og helhedsrenovering af skolen kan igangsættes, dog med reduceret program jf. "Kapacitetsanalysen" og "Funktionsprogrammet" (BR 18. sep. 2014).

Forslagene kan ses i nedenstående tabel.

Tabel 1. Scenarier

Scenarium	Mio. kr.*
1. Hele skolen (svarer til scenarie 2 i idéoplæg og bilagsnotat)	202,3
<i>Tilvalg / Fravalg</i>	
- Fremtidens Fritidstilbud	-13,3
- Idrætssal(e) (foruds. Hal C)	-17 til -35
+ bibliotek (KFF)	+ 2,5
2. Indskoling (svarer til scenarie 1 i idéoplæg og bilagsnotat)	118,7

<i>Tilvalg/ Fravalg</i>	
- Fremtidens Fritidstilbud	-12,6
+ bibliotek (KFF)	+42,9
+ kulturhus (KFF)	+42,9
3. B2014	
Projekt tilpasset Funktionsprogram skoler og KKFO/FH (BR 18. sep. 2014) og med fremtidens Fritidstilbud (er delvist finansieret)	<b>- 4,3</b>

\*) økonomien i scenarium 1 og 2 angivet på forudsætning om opnåelse af estimerede købs- og salgspriser, samt omdisponering af helhedsrenoveringsmidler. Der er foretaget justeringer i købs- og salgspriser pr 6. marts 2015.

### ***Uddybning og valgmuligheder***

I scenarie 1 og 2 er medtaget, at Philip de Langes Fritidshjem og Christianshavns Fritidshjem genhuses på Spejdergrunden i sammenhæng med det nye skolebyggeri. Der er fratrukket 2,3 mio. kr. til genhusningen af Christianshavns Fritidshjem, idet der er afsat midler hertil i budget 2015 til Fremtidens Fritidstilbud.

Tillægsscenarierne er en forudsætning for etablering af Fremtidens Fritidstilbud, jf. den fremlagte implementeringsplan, hvori det er planlagt, at Christianshavns Fritidshjems pladser skal ind på Christianshavns Skole. Skal Christianshavns Skole helt eller delvis flyttes til Arsenaløen, er de anbefalede tilvalgsscenarioer, at Philip de Langes fritidshjemspadser og Christianshavns Fritidshjems fritidshjemspadser flytter til Arsenaløen.

I scenarie 1 er endvidere medtaget mulige 2 fravalg vedr. idrætsfaciliteter. Som udgangspunkt opføres 2 gymnastiksale, men hvis det forudsættes, at skolen kan få fuld fortrinsret til Hal C, vil der kunne reduceres i antallet af m2 til idræt. I fravalgsscenarioerne reduceres dermed med enten 1 eller begge gymnastiksale.

KFF har fremsat ønske om hhv. et folkebibliotek og et kulturhus, begge på 800-900 m2 netto, placeret på skolen og samtænkt med skolens læringscenter.

I scenarium 1 vil det være muligt at indarbejde et folkebibliotek eller et kulturhus på i alt 800 m2 netto. Dette dog på forudsætningen, at der ikke opføres gymnastiksale til skolen, men kun en mindre tumlesal. Dette forudsætter, at skolen kan få fuld fortrinsret til Hal C.

I scenarie 2 vil det arealmæssigt være muligt at indarbejde både et folkebibliotek og et kulturhus (af hver 850 m2 netto, i alt 1700 m2 netto).

Monteringsbudget for folkebibliotek og kulturhus er indeholdt i økonomiberegningerne.

Mulighederne for hhv. genhusning af Christianshavns Fritidshjem på Spejdergrunden, samt for folkebibliotek og kulturhus er ikke belyst i Idéoplægget, men udgiften hertil er medtaget som en kvadratmeterberegning i økonomiberegningerne nedenfor.

### **Køb af Spejdergrunden**

Center for Byudvikling (CBU), ØKF, har siden foråret 2014 været i dialog med Dansk Spejderkorps vedrørende kommunens køb af spejdergrunden.

Dansk Spejderkorps bestyrelse har godkendt, at indgå i en dialog med kommunen vedrørende et salg af ejendommen. Sammen er der i august 2014 udarbejdet et fælles vurderingstema til fastlæggelse af markedsværdien. Vurderingen er udarbejdet af Sadolin & Albæk og DTZ, og anslår ejendommens markedsværdi til ca. 23 mio. kr.

Herudover har Spejderkorpsset ifølge aftale med kommunen i løbet af efteråret fået gennemført miljø- og geotekniske undersøgelser af ejendommen. Resultatet af undersøgelserne foreligger endnu ikke. Grundet ejendommens tidligere anvendelse til ammunitionsfremstilling forventes en vis forurening af grunden, hvilket kan føre til reduktion af salgsprisen.

Herudover bemærkes, at grunden er delt i 2 af en fortidsmindebeskyttelseslinje, hvilket betyder, at et byggeri som udgangspunkt skal placeres uden for beskyttelseszonen. I begge scenarier er byggeriet placeret uden for beskyttelseszonen, mens udeareal er placeret inden for beskyttelseszonen. I forbindelse med projektering og evt. ansøgning om dispensation for fortidsmindebeskyttelseslinjen vil Kulturstyrelsen og Naturstyrelsen skulle inddrages.

Det er på ovenstående baggrund CBU's forventning, at det vil være muligt at erhverve grunden på Arsenalvej 10 fra Det Danske Spejderkorps til en fornuftig pris.

### **Tid**

I det i budget 2014 vedtagne projekt er ibrugtagningen sat til skolestart 2017.

Forvaltningen vurderer, at der for scenarie 1 og 2, vil være tale om en forsinkelse på ca. 2½ år, dvs. ibrugtagning til årsskiftet 2019/2020. Dette under forudsætning af, at restfinansieringen findes i Overførelsessagen 2014-2015.

Såfremt restfinansieringen først findes i budget 2016 vil det medføre yderligere et halvt års forsinkelse.

For scenarie 3 vurderes forsinkelsen til 1½ år, dvs. ibrugtagning til årsskiftet 2018/2019, hvis scenariet genoptages efter Overførelsessagen 2014-2015

Indskrivning af det 4. spor er påbegyndt i 2012, og lokalebehovet er midlertidigt dækket ved etablering af basislokaler i pavilloner ved filialen.

I skoleåret skolestart 2017 er der behov for midlertidige løsninger til 3 klasser. I 2019 er det 5 klasser og i 2020 er det 6 klasser. En del af dette behov er løst ved pavilloner i dag. Evt. yderligere opsætning af pavilloner for tilvejebringelse af ekstra basislokaler skal finansieres af puljen til tidlig opstart.

Nedenfor fremlægges den samlede økonomi i de tre scenarier. Det skal dog bemærkes, at finansieringen af scenarierne evt. kan opdeles i to dele således der søges midler til grundkøb (ca. 23 mio. kr.) og til forprojektering og rådgiver (10-15 mio. kr.) i overførselssagen på forudsætningen om at resterende beløb gives i budget 2016, ellers er midlerne fra overførselssagen tabt.

**Scenarie 1 (Brutto 488,4 mio. kr. inkl. grundkøb/ netto 346 mio. kr. efter omdisponering / anslået netto 202,3 mio. kr. efter salg og yderligere omdisponering)**

**Hele skolen samles på Spejdergrunden og udvides med 1 spor og fremtidens fritidshjem indrettes på skolen og ”Trekantgrunden”**

Hele skolen flyttes fra hhv. Hovedskolen og Filialen til nyt byggeri på Spejdergrunden. De eksisterende bygninger på Spejdergrunden nedrives.

Filialen og Hovedskolen afhændes med Philip de Langes fritidshjem. Ejendommene vurderes tilsammen at kunne indbringe 84,1 - 95,2 mio. kr. i salgsprovenu afhængigt af salg til bolig- eller kontorformål. Ejendomsvurderingen er foretaget i april 2014.

I nedenstående opstilling, er der forudsat et salgsprovenu på 90,9 mio. kr. som indgår til finansieringen af projektet. Da salget af den nuværende skole tidligst kan ske i 2020, hvor eleverne kan flytte til den nye skole, skal det forventede salgsprovenu på 90,9 mio. kr. afsættes som en del af budgettet, som dermed bliver på 293,2 mio. kr. Det er en forudsætning for at kunne indgå en entreprisekontakt på den nye skole, at hele budgettet er til rådighed. Efterfølgende kan Hovedskolen og Filialen inkl. fritidshjemmet afhændes, og salgsprovenuet kan indgå i beregningen af nettoudgiften for at opføre den nye skole.

Helhedsrenovering af Filialen og Hovedskolen udgår, og dermed spares KEjds samlede bevilling på 52,1 mio. kr. I nedenstående opsætning, er disse renoveringsmidler forudsat omdisponeret til finansiering af ny skole på Christianshavn frem for helhedsrenovering af andre skoler, hvilket forudsætter politisk beslutning.

Ændringer i estimeret grundkøb og salgsprovenu har medført, at nettoudgiften er justeret fra 200,7 til 202,3 mio. kr. i nedenstående tabel.

*Tabel 2. Økonomi ved scenarie 1 samt nettoudgift for Københavns Kommune*

Anlægsudgift i 2015 p/l inkl. risikopuljer for forure-	452,1 mio. kr.
--	----------------

ning	
Estimeret grundkøbspris*)	+23,0 mio. kr.
Fremtidens fritidstilbud	
- genhusning af Philip de Lange fh	+11,0 mio. kr.
- genhusning af Chr. FH (fratrasket 2,3 mio. på Budget 2015)	+ 2,3 mio. kr.
Bevilling på budget 2014 i 2015 p/l	-142,4 mio. kr.
<b>Nettoudgift efter omdisponering i alt:</b>	<b>346 mio. kr.</b>
Den samlede nettoudgift for Københavns Kommune kan beregnes ved at fratække yderligere:	
Vurderet salgsprovenu **:)	- 90,9 mio. kr.
Besparelse på helhedsrenovering i 2015 p/l:	-52,8 mio. kr.
<b>Nettoudgift for Københavns Kommune</b>	<b>202,3 mio. kr.</b>
Fravalgsscenario for 1 gymnastiksal	- 17,7 mio. kr.
Fravalgsscenario for 2 gymnastiksale	- 35,3 mio. kr.
Tillægsscenario for folkebibliotek (800 m2 netto)***)	+2,5 mio. kr.

\* grundkøbsprisen er forbundet med usikkerhed

\*\*Salgsprovenu omhandler Hovedskolen inkl. gymnastiksalbygning, Filialen samt bygningen med fritidshjemmet Philip de Lange. Beløbet er forbundet med usikkerhed. Fravælges gymnastiksale til fordel for bibliotek eller kulturhus, fremsætter KFF forslag til finansiering heraf.

\*\*\*) der foreligger ikke en angivelse af funktioner og arealkrav samt evt. muligheder for samlokalisering af bibliotek og kulturhusfaciliteter

Kultur- og Fritidsforvaltningen forventer at fremlægge budgetønske til Overførelsessagen 2014-2015 om et folkebibliotek eller et kulturhus i forbindelse med skolen.

**Scenarie 2 (Brutto 284,8 mio. kr. inkl. grundkøb/ netto 142,4 mio. kr. efter omdisponering / netto 118,7 mio. kr. efter salg og yderligere omdisponering)**

**Indskoling (0.-3. årgang) samles på Spejdergrunden og hele skolen udvides med 1 spor. Fremtidens fritidshjem indrettes på skolen og "Trekantgrunden"**

0.-2. årgang, der i dag er placeret på Filialen, samt 3. årgang fra Hovedskolen flyttes til nyt byggeri på Spejdergrunden. De eksisterende bygninger på Spejdergrunden genanvendes delvist.

Filialen afhændes med eller uden Philip de Langes fritidshjem. Ejendommen er i april 2014 vurderet til at kunne indbringe 14,7 - 21,2 mio. kr. i salgsprovenu afhængigt af salg til bolig- eller kontorformål og afhængigt af, om bygningen med fritidshjemmet Philip de Lange medtages.

Da salget af Filialen og Philip de Lange fritidshjem tidligst kan ske i 2020, hvor eleverne kan flytte til den nye indskoling, skal det forventede salgsprovenu på 14,7 mio. kr. afsættes som en del af budgettet, som dermed bliver på 133,4 mio. kr. Det er en forudsætning for at kunne

indgå en entreprisekontakt på den nye skole, at hele budgettet er til rådighed. Efterfølgende kan Filialen inkl. fritidshjemmet afhændes, og salgsprovenuet kan indgå i beregningen af nettoudgiften for at opføre den nye skole.

Helhedsrenovering af Filialen udgår, og KEjd vurderer, at der dermed kan spares ca. 9 mio. kr. af KEjd's samlede bevilling på 52,1 mio. kr. til helhedsrenovering af Christianshavns Skole. Dette beløb er her forudsat omdisponeret fra helhedsrenovering til ny skole på Christianshavn frem for helhedsrenovering af andre skoler, hvilket kræver en politisk beslutning.

*Tabel 3. Økonomi ved scenarie 2 samt nettoudgift for Københavns Kommune*

Anlægsudgift i 2015 p/l inkl. risikopuljer for forurening	249,2 mio. kr.
Estimeret grundkøbspris*	+23,0 mio. kr.
Fremtidens fritidstilbud - genhusning af Philip de Lange FH - genhusning af Chr. FH (fratrasket 2,3 mio. på Budget 2015)	+10,3 mio. kr. + 2,3 mio. kr.
Bevilling på budget 2014 i 2015 p/l	-142,4 mio. kr.
<b>Nettoudgift efter omdisponering i alt :</b>	<b>142,4 mio. kr.</b>
Den samlet nettoudgift for Københavns Kommune kan beregnes ved at fratække yderligere:	
Vurderet salgsprovenu **:	-14,7 mio. kr.
Besparelse på helhedsrenovering:	-9,0 mio. kr.
<b>Nettoudgift for Københavns Kommune:</b>	<b>118,7 mio. kr.</b>
Tillægsscenarie for folkebibliotek (850 m2 netto)	+42,9 mio. kr.
Tillægsscenarie for kulturhus (850 m2 netto)	+42,9 mio. kr.

\* Grundkøbsprisen er forbundet med usikkerhed

\*\* Salgsprovenu omhandler kun skolens Filialbygning. Beløbet er forbundet med usikkerhed

Kultur- og Fritidsforvaltningen forventer at fremlægge budgetønske til Overførelsessagen 2014-2015 om et folkebibliotek i forbindelse med skolen og evt. et kulturhus.

### **Scenarie 3 (besparelse i forhold til bevilling på Budget 2014 4,3 mio. kr.)**

#### **Revidering af forundersøgelsen fra 2013 alene med indarbejdelse af Mellelform I**

Skolen bibeholdes som 2-matrikelskole og fritidshjemmet Philip de Lange bevares i sammenhæng med Filialen som oprindeligt besluttet i budget 2014.

Tabel 4. Besparelse i forhold til bevilling i Budget 2014 ved indførelse af Mellemform I.

Bevilling ved budget 2014 (140,6 mio. kr.) inkl. forurening og i 2015 p/1	142,4 mio. kr.
Anlægsudgift i 2015 p/1 ved indførelse af Mellemform I	138,1 mio. kr.
<b>Besparelse ved indførelse af Mellemform I</b>	<b>4,3 mio. kr.</b>

Tabel 5: Oversigt over aktiviteter og afledte effekter ved tillægsbevilling. Beskæftigelseseffekt af budget 2014 bevilling er ikke indregnet.

Aktivitet	Afledt effekt
Udbygning af skolespor fra 3 til 4 spor 0.-9. kl.	Kapacitet til 10*28 ekstra elever fra 2018
Beskæftigelseseffekt ved scenarie 1 (beregnet uden grundkøb)	164 årsværk
Beskæftigelseseffekt ved scenarie 2 (beregnet uden grundkøb)	408 årsværk
Beskæftigelseseffekt ved scenarie 3	0 årsværk
Tillægsscenarie ved genhusning af PDL	13 årsværk
Tillægsscenarie ved folkebibliotek, scenarie 1	48 årsværk
Tillægsscenarie ved kulturhus, scenarie 1	48 årsværk
Tillægsscenarie ved folkebibliotek, scenarie 2	0 årsværk

## Økonomi

Tabel 6: Nettoudgift for Københavns Kommune. I scenarie 3 er der ingen udgift.

1.000 kr. – 2015 p/1	2015	2016	2017	2018	2019	Ialt
<b>Scenarie 1</b>						
- Anlæg						
- Grundkøb	23.000					23.000
<b>Anlægsudgifter i alt, der søges om på OFS 14-15</b>						<b>202.300</b>
<b>Heraf til ByK</b>						
<b>Scenarie 2</b>						



- Anlæg						
- Grundkøb	23.000					23.000
<b>Anlægsudgifter i alt, der søges om på OFS 14-15</b>						<b>118.700</b>
<b>Heraf til ByK</b>						

Fravælges gymnastiksale, eller tilvælges folkebibliotek, kulturhus og genhusning af Christianshavns Fritidshjem er periodiseringen den samme som i hovedscenarierne og vises derfor ikke i tabellen. Hovedanlægsbevillingen overføres til ByK i 2016.

Sporudvidelsen skal for scenarie 2 og 3 koordineres med helhedsrenoveringen.

Da salget af den nuværende skole tidligst kan ske i 2020, hvor eleverne kan flytte til den nye skole, skal det forventede salgsprovenu afsættes som en del af budgettet. Det er en forudsætning for at kunne indgå en entreprisekontakt på den nye skole, at hele budgettet er til rådighed. Efterfølgende kan salgsprovenuet indgå i beregningen af nettoudgiften for at opføre den nye skole.

Såfremt udgifterne til grundkøb bliver højere end forudsat i beregningerne ovenfor, skal der søges yderligere tillægsbevillinger til gennemførelse af projektet. Ligeledes skal der søges yderligere midler, såfremt helhedsrenoveringsmidlerne og midlerne i budget 2014 til udvidelsen på eksisterende matrikler ikke ønskes omdisponeret til medfinansiering af en ny skole på Christianshavn.

## Tekniske oplysninger

### Risikovurdering

Der er vedlagt Ideoplæg for Christianshavns Skole, udarbejdet som baggrund for budgetnotatet, som specificerer forudsætningerne for de fremlagte tal. Ideoplægget er baseret på et overordnet datagrundlag, der ikke muliggør nøjere risikoanalyser.

Det fremgår af ideoplægget, at byggeri på Spejdergrunden forudsætter at kommuneplanforhold ændres og at der dispenseres fra myndighedskrav til friareal samt gives tilladelse til bearbejdning af udeareal inden for fortidsmindebeskyttelseszonen. Dispensationer opnås først på baggrund af konkrete projekter og er derfor ikke mulige at opnå eller få tilsagn om på nuværende tidspunkt.

Hvis der afsættes midler til køb af grunden, og den kan anvendes til skolebyggeri og eventuelle tillægsscenarier, så forudsættes det, at den anvendes til det formål. Dette forudsætter bl.a.

- Byggegrunden skal skifte status i kommuneplanen, således at der kan bygges på den.

- Det vurderes, at der uanset endeligt byggeprojekts udformning, vil være behov for friarealer på taget af bygningerne, som bliver ganske høje, forventeligt fra 4.-6. sal.
- Friarealet til skoler skal normalt udgøre 40 % af skolernes etageareal, men kravet kan, jf. Kommuneplanen, fraviges på baggrund af konkret vurdering. Såfremt det ikke fraviges eller der ikke gives dispensation for parkeringsnorm, skal der dispenseres for 40 % friareal.

På baggrund af disse udfordringer, har BUF, KFF, TMF og ØKF igangsat analyser af alternative placeringer af bygningerne og arealdisponeringer i området, som kan medvirke til at afbøde nogle af disse udfordringer (se vedlagte bilag nedenfor). I de alternative placeringer skal man stadig bruge noget af Spejdergrunden. Derfor er køb af Spejdergrunden en forudsætning for både de tre scenarier og de alternative placeringer.

Der er foretaget følgende generelle afdækninger af de forventede risici i ideoplæggenes økonomiske kalkulationer:

- De projektspecifikke risici som følge af projektkompleksitet - i udførelsesfasen efter udbud - er dækket ind ved en differentieret sats for uforudsete udgifter (10-15 % af entrepriseudgifterne afhængigt af, om der er tale om nybygning eller til- og ombygning). Denne afsætning er som i 2013 forundersøgelserne.
- De risici, som knytter sig til det generelt tidlige projektstadium, som efterlader en række forhold, som ikke er undersøgt til bunds, er søgt dækket af i form af posten forudsete uforudseelige udgifter (10 % af entrepriseudgifterne). Denne afsætning var i 2013 forundersøgelserne 3 %.
- Risici i forbindelse med håndtering af forurening i jord og byggematerialer er afdækket for så vidt, der er kendskab til dem. Det er oplyst at der har været produktion af artilleri på grunden og at der findes forurening med tungmetal, og vi har i forbindelse med udarbejdelsen af ideoplægget analyseret udgifterne til at fjerne den forurenede jord, i det omfang vi har kendskab til denne. Der er for de eksisterende bygninger regnet med et afsætningsbeløb til forventelige forureningsudgifter på 5%. De uforudseelige forureningsudgifter forventes dækket ind af en generel pulje. Denne afsætning er som i 2013 forundersøgelserne.
- Endeligt er behovet for genhusning i forbindelse med byggesagen blevet skønnet, og resultatet heraf indgår i økonomien. Der vil kun være behov for genhusning i scenarie 3.

#### Tidligere afsatte midler

<i>(1.000 kr., løbende p/l)</i>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Budgetaftale 2011					
”KBH i Vækst”					
Budgetaftale 2012					
Overførelssagen for 2011 til 2012					
Budgetaftale 2013					
Overførelssagen for 2012 til 2013					
Budgetaftale 2014	700	3.513	10.468	56.280	70.350
Overførelssagen for 2013 til 2014					
<b>Afsatte midler i alt</b>	<b>700</b>	<b>3.513</b>	<b>10.468</b>	<b>56.280</b>	<b>70.350</b>

På baggrund af ovenstående risici har BUF, TMF, KFF og ØKF udarbejdet vedlagte bilag med en scanning og vurdering af mulighederne for nye alternative placeringer af skolebygningen på Arsenaløen.

Bilag:

- Notat vedr. alternative forslag til placering af CHR Skole

## **Bilag**

### **Notat omkring alternative forslag til placering af Christianshavns Skole på Arsenaløen mv.**

På mødet den 25. februar 2015 besluttede Plankredsen, at der skulle laves en hurtig screening, som gik ud over det område, som er omfattet af det udarbejdede idéoplæg for placering af Christianshavns Skole på Arsenaløen. Screeningen skulle belyse mulighederne for at sprede byggeriet på flere matrikler eller at placere det på én større grund bl.a. for at muliggøre byggeri, der indpasser sig naturligt i omgivelserne.

Herværende notat er resultatet af et møde med deltagelse af ØKF, KFF, ByK og BUF om mulighederne for en alternativ placering. Efterfølgende har TMF og de øvrige nævnte enheder kommenteret på indholdet. Notatet lister mulige scenarier for alternative placeringer samt konsekvenser ved at udskyde beslutningen om et af idéoplæggets 3 scenarier og i stedet søge om midler til undersøgelser af yderligere alternativer i overførsels-sagen 2014/15.

#### **Politisk beslutning og proces indtil nu**

Med budgetforliget for 2014 har Borgerrepræsentationen afsat 140,6 mio. kr. til en fuld sporudvidelse af Christianshavns Skole fra 3 til 4 spor, inklusiv faglokaler. Herudover er der afsat 52,1 mio. kr. til en helhedsre-  
novering af skolen.

Budgettet er afsat på baggrund af en forundersøgelse af Christianshavns Skole. Udgangspunktet for forundersøgelsen var at afdække mulighederne for udbygning af skolen med 1 spor ved at anvende den resterende byggeret på de matrikler, som skolen allerede anvender for hurtigst og billigst at kunne gennemføre kapacitetsudvidelsen frem for ved inddragelse af alternative byggegrunde.

Med forundersøgelsen pegede Forvaltningen dermed på en mulig løsning, hvor skolen forbliver opdelt på 2 matrikler, der begge udbygges.

På Christianshavns Skole er det 4. spor allerede opstartet i midlertidige pavilloner, og der vil være behov for at skabe undervisningsfaciliteter for en ekstra klasse hvert år frem til udvidelsen står færdig.

Ved borgermøde d. 4. februar 2014, arrangeret af Christianshavns Lokaludvalg i samarbejde med Skolebestyrelsen, om udvidelse af Christianshavns Skole, fremkom forslag om at flytte Christianshavns Skoles indskolingsafdeling. Forslaget udspringer af de fysiske forhold omkring den nuværende indskoling, 'Filialen', samt af de trafikale forhold i Prinsesse-gade.

På baggrund af borgermødet er der udarbejdet idéoplæg på 2 scenarier for placering af skolebyggeri på Spejdergrunden på Arsenaløen. Scenarie 1 angiver placering af en ny indskolingsbygning (0.-3. klassetrin) til 4 spor, inkl. genhusning af 'Filialen', og Scenarie 2 anviser muligheden for placering af hele skolen på Spejdergrunden. Scenarie 2 med byggeri i 6

etager på spejdergrunden kan blive problematisk at indpasse i omgivelsernes bygningstypologi pga. det dominerende volumen.

Flyttes alene indskolingsafdelingen til Arsenaløen, er skolen fortsat opdelt i to matrikler beliggende hver sin side af Prinsegade, og hovedparten af eleverne vil få en længere skolevej end tilfældet er i dag. Flyttes skolen samlet kan den samles på en matrikel, men dog fortsat med en længere skolevej for eleverne. Desuden indeholder idéoplægget udvidelse af skolen på eksisterende matrikler, scenarie 3, efter nyt funktionsprogram (mellemløbet).

## **Forvaltningens vurdering af alternative forslag til placering**

### **1. Kommunens arealer på Arsenaløen**

Københavns Kommune ejer en knap 53.000 m<sup>2</sup> stor matrikel, der er fastlagt til offentlige formål, og som altovervejende anvendes til idrætsbaner. Herudover er der opført en 2.000 m<sup>2</sup> idrætshal, Hal C. Efter KFF's oplysninger er hele arealet disponeret til fodbold- og rugbybaner samt atletikanlæg, senest er der bevilget et projekt til en kunstgræsbane til 7-mands fodbold. Der er kun et meget lille restareal svarende til 2 basislokaler, og hvis der etableres skolebyggeri på denne matrikel, skal der findes alternativ placering til de idrætsarealer, der må nedlægges.

For at skaffe plads til reetablering af disse meget benyttede idrætsarealer foreslås det at købe 'Spejdergrunden', hvorved man kan disponere over en del af idrætsarealet svarende til spejdergrundens ca. 10.000 m<sup>2</sup>, som til gengæld skal indrettes med samme idrætsfaciliteter, som de der nedlægges.

Et forslag kan være at inddrage den nordligste del af idrætsarealet, hvor der i dag er placeret boldbure og atletikbaner. Det skal bemærkes, at man derved mindsker oplevelsen af Holmens grønne struktur og det at gå fra et tæt bebygget til Christianshavn til et grønt lavt bebygget Holmen.

Det kommunalt ejede areal omfatter endvidere et 'skovagtigt' område langs Erdkehlgraven. Arealet er omfattet af beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet Christianshavns Vold. Det kan indgå i overvejelserne, om man kan omdisponere arealerne således, at dette areal kan udnyttes til boldspil mv. Dette forudsætter indgreb i eksisterende beplantning og terræn, hvilket giver forbedret udsyn til og fra fortidsmindet. En dialog med Kulturstyrelsen kan afklare, om der på denne baggrund kan dispenseres fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

### **2. CIK's matrikel på Arsenaløen**

Nord for Hal C er en mindre matrikel på 2.542 m<sup>2</sup>, som er ejet af CIK, og som rummer faciliteter til rugbyklubben, delvist i en fredet bygning. Ved byggeri i 3 etager (ca. samme højde som Hal C)

vurderer forvaltningen, at der arealmæssigt vil kunne etableres 3500 m<sup>2</sup> etageareal på matriklen samtidig med at den fredede bygning på grunden bevares.

Etablering af 4 spor fra 0.-9. årgang fordelt på Spejdergrunden eller idrætsarealet og CIK's matrikel nord for Hal C vil bevare den tætte forbindelse mellem skolefaciliteter og 'Børnebyen' på Trekantsgrunden, som peget på i idéoplægget, samt med multihallen, Hal C, og de udendørs idrætsbaner på Arsenaløen.

Dette forslag giver en fin indpasning af byggeriet i området. Holmens grønne struktur kan bevares, og byarkitektonisk adskiller bygningsvolumenet sig ikke fra den øvrige bebyggelse.

Den offentlige ejendomsværdi er vurderet i 2014 til 1,0 mio. kr.

### **3. Basecamp området**

Området kaldet 'Basecamp' består af 2 matrikler ejet af hhv. Dansk Supermarked og et privat ejendomsselskab. Arealmæssigt vil bygningerne på den største af matriklerne kunne rumme indskolingen, og friarealet er tilstrækkeligt. Det forventes, at kun en mindre del af ejendommen kan komme i spil.

Den offentlige ejendomsværdi af denne er vurderet i 2012 til 39,5 mio. kr.

### **4. Forsvarskommandoens ejendom 'Kuglegården' på Arsenaløen**

Kuglegården er udbudt til salg af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse. Matriklen på 26.000 m<sup>2</sup> er bebygget med 15.200 m<sup>2</sup> etageareal, hvilket er rigeligt til skolens behov både hvad angår etage- og friareal. Bygningernes egnethed til skolebrug er ukendt, men det vurderes, at der skal bygges om i væsentligt omfang.

Den ældste del af bebyggelsen er tegnet af Philip de Lange og opført i 1700-tallet. Denne del af bebyggelsen er fredet, hvilket fremgår af lokalplan nr. 331.

Ejendommen er udbudt til salg til højestbydende frem til september 2015 med en skønnet kontantpris på 225 mio. kr.

### **5. Christiansholm ('Papirøen')**

Arealmæssigt er øen stor nok til at rumme en indskolingsbygning eller et fuldt skolebyggeri, under forudsætning af, at eksisterende bygninger nedrives for at skabe tilstrækkeligt friareal.

By og Havn ejer Christiansholm, mens bygningerne på øen har forskellige ejere, herunder selskabet Christiansholm Ø ApS. De tidligere papirlagerbygninger er midlertidigt udlejet til bl.a. Eksperimentarium og Copenhagen Street Food, indtil der i 2018 forventes at ligge en lokalplan klar, der beskriver hvordan området skal byudvikles.

Der er d. 4.3.2015 igangsat en offentlig idékonkurrence for en ny kultur- eller fritidsfunktion på Papirøen samt en forudgående høring om kommuneplantillæg for Christiansholm, Dokøen, Arsenaløen og Grønlandske Handels Plads. Både idékonkurrence og høring løber indtil d. 7.4.2015.

Efterfølgende fremlægges en startredegørelse for udvalgene, hvor der redegøres for den kommende planlægning, herunder anvendelsen, og sommer 2015 udskrives en masterplankonkurrence, der skal danne grundlag for et lokalplanforslag. Det forventes, at der på Papirøen skal muliggøres boliger, kultur- og fritidsfunktioner svarende til et etageareal på ca. 10.000 m<sup>2</sup> samt en mindre andel serviceerhverv. Det kan på den baggrund overvejes, om der derudover kan etableres skolefunktioner.

I givet fald vil man blive underlagt en tidsplan, der dækker hele udviklingen af Papirøen med risiko for forsinket ibrugtagning af skolebyggeriet.

### **Tid**

Sporudvidelsen er foreløbig forsinket i 1½ år i forhold til det med Budget 2014 vedtagne projekt.

Såfremt der ikke ved overførselssagen træffes beslutning om et af idéoplæggets 3 scenarier, men det i stedet besluttes at foretage undersøgelser af yderligere alternativer, vurderes ibrugtagningen af skoleudvidelsen at blive forsinket til skolestart 2020 afhængig af myndighedsbehandling omkring plangrundlag og erhvervelse af ejendom. Dette skal ses med forbehold for den store usikkerhed, der er forbundet med alle forslag. Der vil blive behov for midlertidige løsninger for op imod et spor fra 0. – 9. klassetrin og dertilhørende fritidshjem/KKFO.

### **Byggeri på Spejdergrunden på Arsenaløen**

Etablering af 4-spor fra 0.-9. årgang på spejdergrunden vil, jf. idéoplægget, forudsætte byggeri i op til 6 etager, såfremt byggeriet skal holdes uden for fortidsmindebeskyttelseszonen. Hvis byggeriet delvist kan opføres inden for zonen kan der reduceres i antal af etager. Dispensation for fortidsmindebeskyttelseslinjen kan søges i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan, og med inddragelse af Kulturstyrelsen og Naturstyrelsen.

Etablering af 4-spor fra 0.-9. årgang fordelt på Spejdergrunden og en anden matrikel på Arsenaløen vil bevare den tætte forbindelse mellem skolefaciliteter og 'Børnebyen' på Trekantsgrunden, som peges på i idéoplægget, samt med multihallen, Hal C, og de udendørs idrætsbaner på Arsenaløen.