



7. Skurbyen ved Karens Minde (2013-43502)

Kultur- og Fritidsudvalget forelægges status på arbejdet med lovliggørelse og delvis renovering af Skurbyen ved Karens Minde.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur- og Fritidsudvalget drøfter status angående Skurbyen ved Karens Minde og
2. at Kultur- og Fritidsudvalget - såfremt projektet ønskes videreført - tager stilling til efter hvilken model, jf. løsningsafsnittet og tager stilling til en eventuel finansiering

PROBLEMSTILLING

Med overførselssagen fra 2012 til 2013 afsatte Borgerrepræsentationen 1,1 mio. kr. i anlæg til lovliggørelse og delvis renovering af Skurbyen ved Karens Minde. Det skete på baggrund af et ønske fra lokale interessenter.

LØSNING

Estimatet på 1,1 mio. kr. til lovliggørelse og delvis renovering var baseret på, at frivillige kræfter kunne udføre en væsentlig del af arbejdet i et samarbejde med Københavns Ejendomme. Skønnet var udarbejdet uden, at der var udarbejdet en egentlig byggeteknisk analyse af omkostningerne af Københavns Ejendomme. Det har været drøftet om de lokale interessenter ville påtage sig hele opgaven med istandsættelsen. Det har man ikke set sig i stand til. Lokalt vil man imidlertid gerne bidrage med den sidste del af istandsættelsen som en del af et lokalt beskæftigelsesprojekt.

Mulige renoveringsmodeller i følge Københavns Ejendomme.

En analyse fra Københavns Ejendomme - udarbejdet i dialog med eksterne rådgivere - viser, at en realisering af projektet kræver yderligere midler, udover det allerede afsatte beløb. Der er for nuværende brugt ca. 100.000 kr. på ekstern rådgivning, dialog med myndigheder og andet. Derudover tager Københavns Ejendomme forbehold for, at der på nuværende tidspunkt ikke er udarbejdet et egentligt byggeprojekt, og derfor kan der opstå uforudsete forhold, som kan fordyre de enkelte modeller. Københavns Ejendomme baserer deres modeller på, at professionelle håndværkere udfører arbejdet.

Anvendelse	Økonomisk estimat	Rest-finansierings behov
Model 1A. En ændret anvendelse til uopvarmede <i>depoter</i> uden varme og vandinstallationer og uden køkken og toiletforhold.	1.300.000	300.000
Model 1B. En ændret anvendelse til uopvarmede <i>værksteder</i> uden varme og vandinstallationer og uden køkken og toiletforhold.	1.500.000	500.000
Model 1C. En ændret anvendelse til uopvarmede <i>værksteder</i> uden varme og vandinstallationer og uden køkken og toiletforhold <i>incl. de anbefalede genopretningsarbejder</i> , som skønnes at forlænge bygningens levetid.	2.200.000	1.200.000
Model 2. En lovliggørelse af hele bygningen	5.300.000	4.300.000

til den tidligere anvendelse som værksteder.

Københavns Ejendomme anbefaler, at der ikke går videre med projektet uden at der afsættes den fornødne økonomi til en løsning, hvor bygningen opvarmes, da der i en uopvarmet bygning vil opstå kondens med skimmelsvamp og råd som konsekvens.

Derfor peger Københavns Ejendomme på model 2, hvor bygningen opgraderes til at overholde gældende krav til isolering, installationer og indretning. Alternativt peger de på en nedrivning og nyopførsel. Det bemærkes dog, at lokalplanen ikke tillader nybyggeri med den nuværende placering.

Hvis man vælger at gå videre med en løsning, hvor bygningen ikke opvarmes, anbefaler Københavns Ejendomme model 1C, hvor der er økonomi til at genoprette klimaskærm og etablere ventilation, da det kan reducere kondensvand og dermed risikoen for skimmelsvamp og råd. Uden disse nødvendige genopretningsarbejder er der forøget risiko for påbud fra miljømyndighederne pga. sundhedsfarligt indeklima ligesom bygningens levetid vil reduceres betragteligt.

Skurbyen er opført i strid med lokalplanen for området og bygningerne lever ikke op til bygningsreglementet. En dispensation fra lokalplanen skal gives af Teknik- og Miljøforvaltningen. Det vurderes vanskeligt, men ikke umuligt at opnå de nødvendige tilladelser. Dispensationstilladelse kan betinges af yderligere renovering. Det vil medføre øgede udgifter.

Kulturelt udbud

Hvis Skurbyen lovliggøres og kommer i drift, besluttede Kultur- og Fritidsudvalget den 27. juni 2013, at *Skurbyen efter istandsættelse sendes i kulturelt udbud med henblik på, at bygningerne anvendes til kultur- og fritidsformål i synergi med aktiviteterne i Karens Minde Kulturhus.*

ØKONOMI

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Carsten Haurum

/Mads Kamp Hansen