



NOTAT

Børne- og Ungdomsforvaltningen
Gyldenløvesgade 15
1600 København V

04-06-2015

Sagsnr.
2015-0021385

Dokumentnr.
2015-0021385-18

Sagsbehandler
Cecilie Iversen Nielsen

Ejendomsfaglig udtalelse if. Anlægsbevilling til etablering af medarbejderarbejdspladser på Sankt Annæ Gymnasium (2015-0103027)

På baggrund af det foreliggende materiale har Byggeri København (ByK) følgende bemærkninger til indstillingen:

1. Økonomi: Den anførte økonomi og ansøgte bevilling vurderes som værende realistisk. Der skal dog tages højde for følgende risikopunkter if. byggeriet:

- Ved screening af lokalerne på Sankt Annæ Gymnasium, er der konstateret miljøfarlige stoffer i gulv, vægmaling og fuger. Der er taget højde for korrekt fjernelse og bortskaffelse af stofferne i det estimerede budget.

Lignende byggesager har dog vist, at der kan forekomme yderligere miljøfarlige stoffer end først antaget, når den konkrete nedbrydning af bygningen går i gang.

- Der kan være risiko for ekstra omkostninger til korrekt fjernelse og bortskaffelse af miljøfarlige stoffer.
- Da der ikke planlægges udskiftning af eksisterende lofter i de nye lokaler til håndværk og design på Sankt Annæ Gymnasium, skal der søges dispensation for de akustiske forhold. Årsagen er, at etageadskillelsens opbygning/betontykkelsen mod 1. sal ikke anses for tilstrækkelig til at opnå bygningsreglementets krav om trinlydisolering.
 - Manglende dispensation kan medføre ekstra omkostninger til udskiftning af lofter.
- Diverse anlæg på Sankt Annæ Gymnasium (vand, varme, kloak og ventilation) er af ældre dato. Der kan derfor være risiko for, at tilslutning og tilpasning af nye føringer til anlæggene ikke kan foregå så gnidningsløst som først antaget.
- Det er forudsat i projektforslaget, at der i forbindelse med ombygningen af lokalerne til håndværk & design, med den anbefalede mængde akustiks regulering, kan opnås en

efterklangstid på 0,4, som ønsket i funktionsprogram for skoler (3.udgave 2015).

Erfaringsvis kan det være svært både at indrette eksisterende bygninger med stor visuel forbindelse (glaspartier) og vægplads til tavler eller andet, samtidig med at man overholder det skærpede krav til efterklangstid (BR10 foreskriver 0,6).

- Der kan være risiko for, at det enten ikke er muligt at overholde en efterklangstid på 0,4 eller at der vil være ekstra omkostninger til omprojektering og opsætning af yderligere akustikregulering

2. Tid: Den anførte tidsplan vurderes som værende realistisk. Det er dog følgende risikopunkter if. byggeriet:

- Som nævnt under pkt. 1 økonomi, er der risiko for at finde yderligere miljøfarlige stoffer på Sankt Annæ Gymnasium, når nedbrydning af bygningen går i gang.
 - Dette kan medføre forsinkelse af projektet, da det kræver særlige foranstaltninger, at fjerne de farlige stoffer.

3. Øvrige bemærkninger:

Begge skoler anses for at opfylde gældende krav til tilgængelighed, da der er niveaufri-adgang eller adgang med elevator til de berørte lokaler.

Dato for afklaring af forudsætninger med videre:

ByK forventer, at de udtrykte forudsætninger med videre i denne udtalelse vil være afklaret når

1. Byggetilladelse med dispensationer fra TMF er modtaget
2. Tilbud fra entreprenør foreligger
3. Første nedbrydningsarbejder på byggesagen er gennemført

Såfremt afklaringen giver anledning til ønsker om væsentlige ændringer i det foreliggende materiale, vil ByK i samarbejde med fagforvaltningen sørge for at BUU snarest muligt bliver orienteret herom.

Med venlig hilsen
Christina Schulin-Zeuthen