

# FORUNDERSØGELSER

AF KAPACITETSUDVIDELSER PÅ SKOLER I KØBENHAVNS KOMMUNE

UDFØRT FOR KEJD OG BUF  
VERSION AF 2013-11-25



OEHLENSCHLÆGERSGADES SKOLE



BBP ARKITEKTER AS

## INDLEDNING

Opgaven med forundersøgelse af Oehlen-schlægersgades Skole er stillet af Københavns Ejendomme (KEjd) og Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF), og er udarbejdet med henblik på at tjene som beslutningsgrundlag for en eventuel skoleudvidelse af Oehlen-schlægersgades Skole.

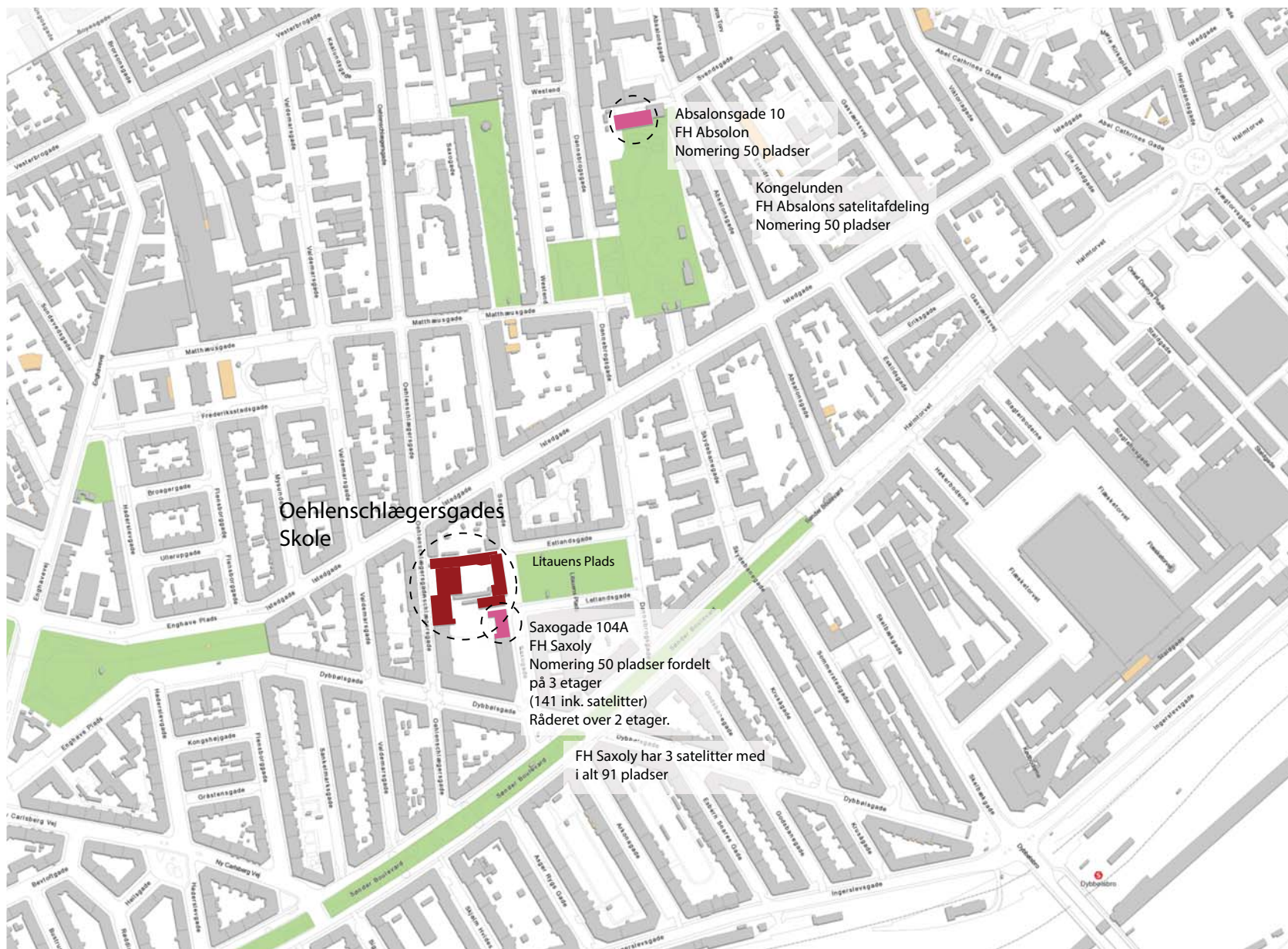
Opgaven tager udgangspunkt i en grundig kortlægning af skolens nuværende tilstand, kapacitet og organisering baseret på en umiddelbar registrering, samtaler med relevante nøglepersoner på skolen og en detaljeret gennemgang af skolens lokaler.

Der er udarbejdet kun et scenarie baseret på den af Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) udarbejdede Realitetsanalyse. Der er kun det ene scenarie muligt og det forudsætter inddragelse af naboejendommen Saxogade 104A. Scenariet

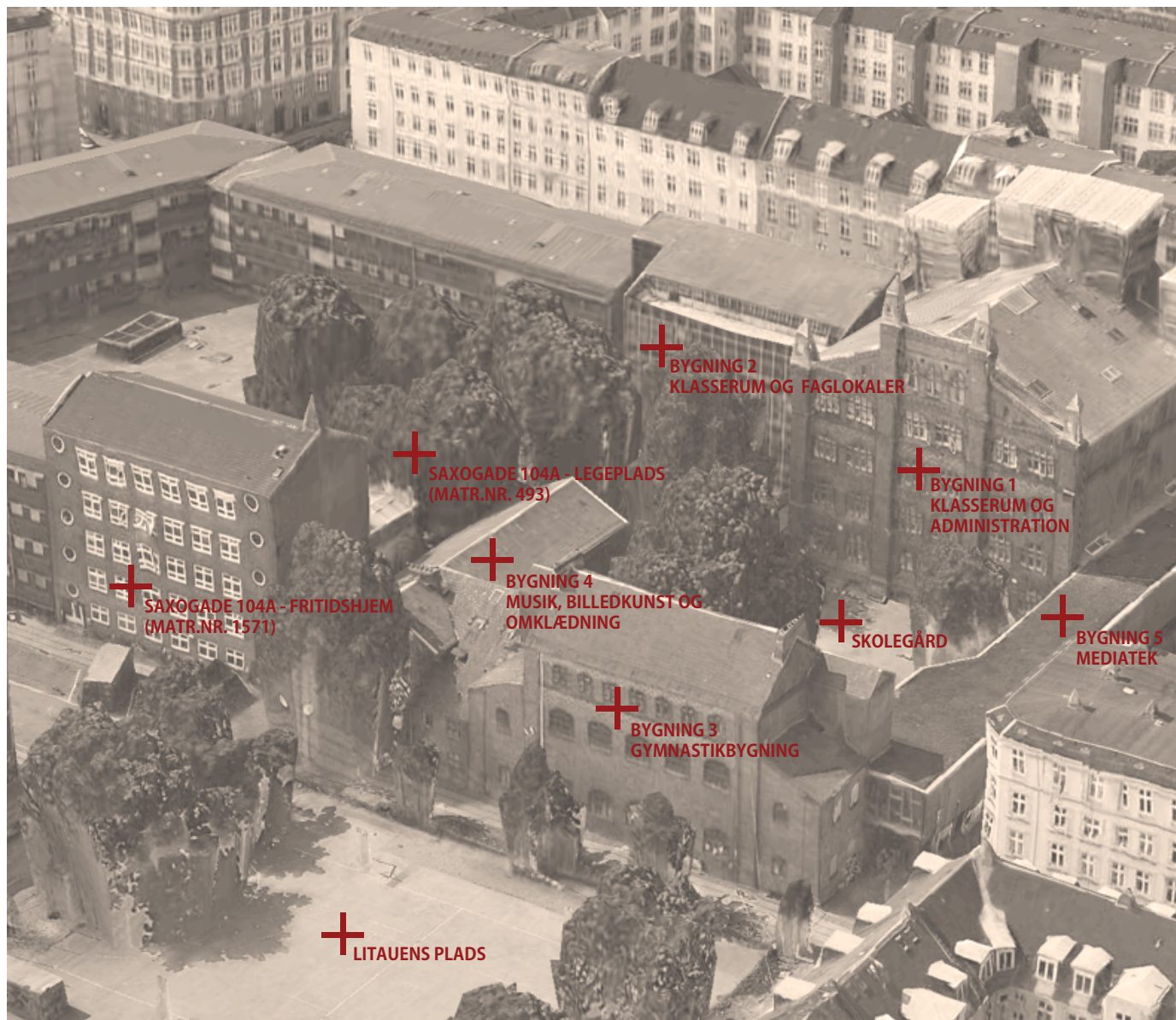
er blevet drøftet på en række møder med KEjd og BUF, desuden et møde med Center for Bydesign og Center for Byggeri, hvor de bindende forudsætninger blev kortlagt.

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

BBP ARKITEKTER har i det følgende gennemgået scenariet i tegninger og beskrivelser. Til sidst er der en opsummering.



OVERSIGTSKORT  
OEHLENSCHLÆGERSGADES  
SKOLE



OVERSIGTSFOTO  
OEHLENSCHLÆGERSGADES  
SKOLE

# EKSISTERENDE FORHOLD

## OEHLENSCHLÆGERSGADES SKOLE

### Generel beskrivelse

Oehenschlægersgade Skole er en skole beliggende i en tæt bykontekst. Skolens placering midt i byen er et vilkår, der betyder at skolens logistik samt arealfordeling er besværlig og ikke velfungerende.

**Det er en forudsætning for en eventuel udvidelse at nabogrunden Saxogade 104A (matr. 493+1571) inddrages for at muliggøre en udvidelse af skolen. Den eksisterende bygning på matrikel 493 skal inddrages til KKFO/Fh i hele bygning. Der er ikke mulighed for at indrette 56 fritidsklub pladser på skolens matrikel.**

### Bygning 1

Bygning 1 er opført i 1885 og huser udover administration og personalefaciliteter på 1. sal, desuden 15 klasserum. I kælderen er der indrettet faciliteter til det tekniske personale samt rengøringspersonalet. Desuden er der depoter og skolens varmecentral.

Bygningen er en smuk bygning i røde teglsten med fine udsmykninger samt 4 "tårne" på gavlene og er bevaringsværdig i kategori 3. Indvendig er rummene højloftede og med store vinduespartier mod henholdsvis gården og gaden. Centralt i bygningen er der et atrium som i 90'erne er blevet inddækket med glas som en lysskakt.

### Bygning 2

Bygning 2 er opført i forlængelse af Bygning 1 og med en sammenbygning, der giver adgang bygningerne imellem via trappeløb. Under bygningen er der fuld kælder som strækker sig ud under den lille skolegård der ligger i forbindelse med Bygning 2.

I Bygning 2 er der indrettet skolebod (EAT), faglokaler, klasserum og grupperum, samt 2 lokaler til henholdsvis skolepsykolog og sundhedspleje. Under bygningen er der kælder med blandt andet parkering til 16 biler.

Bygningen blev indviet i 1972 og er en bygning med asymmetrisk tag opført i røde tegl og beton. Der er glasfacade mod både gaden og gården. Bygningen er tilpasset i forhold til den tætte bykontekst og sammenbygningen med Bygning 1.

### Bygning 3 - Gymnastikbygning

Bygningen er opført i 1885 samtidigt med Bygning 1. Gymnastikbygningen er udlagt i en arkitektonisk hel-

hed med hovedbygningen. Det er en 3 etagers bygning, der oprindeligt var fuldstændig symmetrisk og i røde teglsten med mange fine detaljer. Bygningen er indrettet med 2 gymnastiksale, depoter til redskaber m.m., og 2 sløjdlokaler øverst i bygningen.

Der er i 1969 blevet tilbygget en fløj (Bygning 4) samt opført omklædningsrum i en tilbygning, der binder Bygning 3 sammen med denne nye fløj. I den forbindelse valgte man også at udvide den sydlige trappe ved at gennembyrde den eksisterende facade.

### Bygning 4

Bygning 4 er en knast forskydning på Bygning 3 og huser udover omklædningsrum også et billedkunst lokale og et musiklokale. Der er også indrettet et nyt resourcecenter på 2. sal.

Bygningen er påbygget Bygning 3 ved den sydlige trappe, men den er ikke udført i samme byggestil, er ulogisk, bryder Bygning 3s symmetri og er i øvrigt ikke i tråd med anlæggets arkitektur.

### Bygning 5

I daglig tale kendt som "Tænkeboksen" er dette den nyeste bygning på skolens matrikel (2009). Bygningen er opført på betonsøjler så den ikke optager plads på skolens udearealer. Bygningen indeholder et mediatek/bibliotek og et arbejdsrum til skolens lærere. Bygningen fremstår med et markant anderledes arkitektonisk udtryk, den er tilbagetrukket i forhold til de eksisterende bygninger og "tænkeboksen" markerer sig således som en tilbygning, der ikke forringer eller forstyrrer anlæggets arkitektur.

### Udearealer

Der er på grunden to gårdrum, asfalterede og med enkelte legeelementer samt et skur og et udeværksted. Gårdene er afgrænset af bygninger mod nord, øst og vest. Mod syd er matrikel 493 - et udeareal der benyttes af fritidshjemmet i Saxogade 104A.

Skolens matrikel er relativt lille i areal og opfylder ikke kravet om 40% udeareal i forhold til skolens samlede etageareal. Placeringen i centrum af København har afstedkommet en dispensation fra netop dette krav dog med den betingelse at i forbindelse med en eventuel forøgelse af etagerarealet skal der anvises et areal,

der ikke forringer den nuværende udearealsprocent.

### Tilstand

Bygningerne, der udgør skolen, er meget forskellige og repræsenterer i tilstand alt fra hård slitage til nyopført og nyistandsat.

### Parkering

Udover de 16 parkeringspladser der er indrettet i kælderen under Bygning 2 er der ikke anvist yderligere parkeringspladser på grunden. Den forøgelse af etagearealet, der opføres i forbindelse med en udvidelse vil afstedkomme et krav om ekstra parkeringspladser. Dette er ikke muligt uden at forringe udearealernes omfang og der må forventes en dialog med Center for Byggeri, med formål at opnå en dispensation fra parkeringskravet. Hvis der ikke kan opnås dispensationskal der påregnes en tillægspris på omkring 250.00 kroner per ny parkeringsplads der kræves etableret.

### Genhusning

Skolens arealer er i dag fuldstændigt udnyttet og alle ombygninger i forbindelse med en udvidelse vil kræve genhusning i pavillioner mens byggeriet pågår.

### Saxogade 104A

Fritidshjemmet Saxoly er normeret til 141 børn og optager de 3 nederste etager af den 5 etagers bygning, der er umiddelbar nabo til skolen. De to øvrige etager i bygningen står p.t. ubrugte, men det er vedtaget at indrette 4 daginstitutionsgrupper.

I forbindelse med en eventuel udvidelse er det en betingelse af at de 4 daginstitutioner genhuses til fordel for 112 KKFO/Fh pladser. Nøgletallet for etablering af en daginstitutionsgruppe er p.t. 4,35 mio. kroner, hvilket vil sige at genhusning af de 4 daginstitutionsgrupper vil koste 17,4 mio. kroner.

I tilknytning til fritidshjemmet er der et stort areal, der benyttes som udeareal og legeplads for fritidshjemmet.

Bygningen er en rød teglstensbygning fra 1937 med et højt sadeltag der er uudnyttet. Der er tilbygget en to etagers bygning efterfølgende som huser garde-rober.

### OEHLENSCHLÆGERSGADES SKOLE

Opført år 1885/1967/  
1972/2009  
Bevaringsværdig: Kat. 3  
Ingen lokalplan

Matr.nr.: 571

Matr.areal: 3370 m2

Bebygget: 1724 m2

Etageareal: 7346 m2

Udeareal: 1646 m2

Bebyg.procent: 218 %

### SAXOGADE 104A

Opført år 1937  
Bevaringsværdig: nej  
Ingen lokalplan

Matr.nr.: 1571+493

Matr.areal: 1171 m2

Bebygget: 296 m2

Etageareal: 1480 m2

Udeareal: 875 m2

Bebyg.procent: 126 %

### EKSISTERENDE FORHOLD

OEHLENSCHLÆGERSGADES  
SKOLE

## INDLEDNING TIL SCENARIE

Oehlenschlägersgades Skole er en skole i en tæt bebygget bykontekst og undersøgelseernes primære formål har været, hvorvidt muligheden for en udvidelse overhovedet kunne foreligge.

Ved at inddrage hele bygningen i Saxogade 104A samt den tilhørende matrikel som tillæg til det eksisterende udeareal, kan der etableres en samlet matrikel for skolen som kan realisere en potentiel udvidelse.

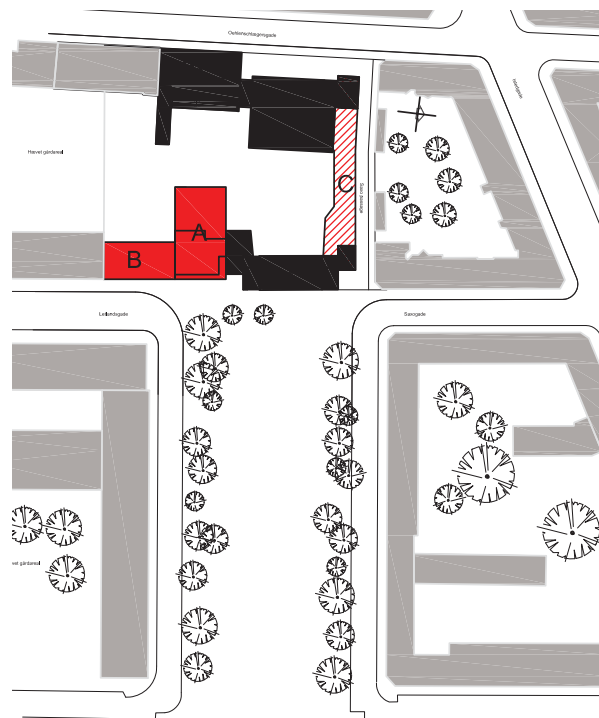
Nedrivning af den nuværende Bygning 4 og inddragelse af arealet har således skabt plads til en ny bygning, der kan rumme et ekstra spor, så skolen kan udvides til en 3 sporet skole.

Udvidelsen indeholder desuden 112 KKFO/Fh pladser udover de 141 eksisterende pladser i fritidshjemmet Saxoly. Det har dog vist sig umuligt at anvise areal til de 56 fritidsklubpladser, der indgår som en del af BUFs realitetsanalyse for sporudvidelsen.

**Det er en betingelse for udvidelsen at 4 daginstitutionsgrupper der var tiltænkt placeret i Saxogade 104A relokeres uden for skolens grund, da det udeareal der kræves for at etablere en daginstitution ikke kan anvises på grunden. Genhusning af Saxogade 104As 4 daginstitutioner vil kræve en tilgæet bevilling på 17,4 mio. kroner.**

**Endeligt er det også en forudsætning, at der indhentes en dispensation på anvisning af parkeringspladser, da der ikke er mulighed for at anvise parkeringspladser udover dem der i dag er indrettet i P-kælderen. Hvis der ikke kan opnås dispensation skal der påregnes en merudgift.**

I det følgende anvises den mulige udvidelse som scenarie 1.



## SCENARIO 1

Udvidelse med 1 spor + 112 KKFO/FH pladser

Den eksisterende Bygning 4 nedrives.

Der opføres en ny bygning mellem gymnastikbygningen og Saxogade 104A. (A)

Der indrettes ny fagfløj øverst i den nye bygning samt i en ny tagetage ovenpå Saxogade 104A. (B)

Ovenpå bygning 5 udnyttes tagarealet for at opnå passende areal for den påtænkte udvidelse af etage-arealet. (C)

**Bevillingsbehov, ekskl. Fritidsklub:**

**121.751.874,- \*  
\*\***

\* Beløbet er eksklusiv genhusning af 4 daginstitutioner-grupper til i alt 17,4 mio. kroner

\*\* Beløbet er eksklusiv evt. krav om etablering af 10 parkeringspladser i konstruktion til i alt 2,5 mio. kroner.

# SCENARIO 1

**EN NY BYGNING OPFØRES I STEDET FOR BYGNING 4, OG DER INDRETTES INDSKOLING SAMT TUMLESAL OG FAGLOKALER.**

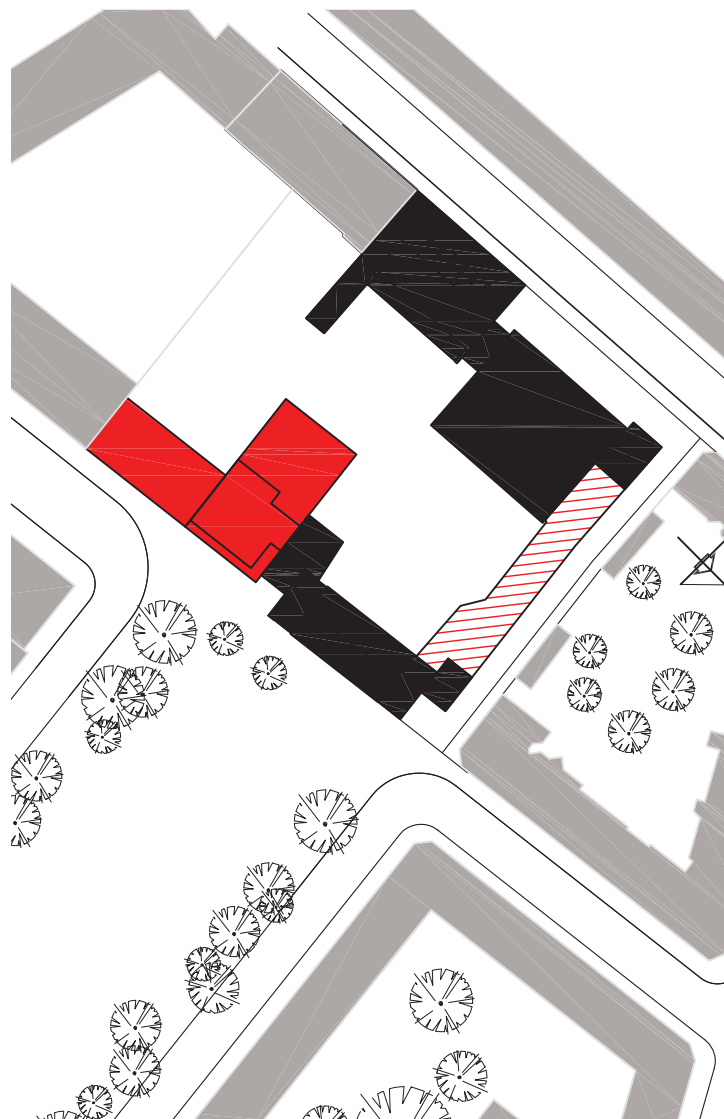
**DETTE ER DET ENESTE SCENARIO, DER KAN IMØDEKOMME EN UDVIDELSE AF SKOLEN.**




Der opføres en ny indskolingsbygning, hvor den eksisterende Bygning 4 ligger i dag. Den nye bygning er i 5 etager samt kælder og indeholder en ny tumlesal med omklædning og depot, klasserum og fællesarealer til indskolingen samt lokaler til musik, billedkunst og håndarbejde.

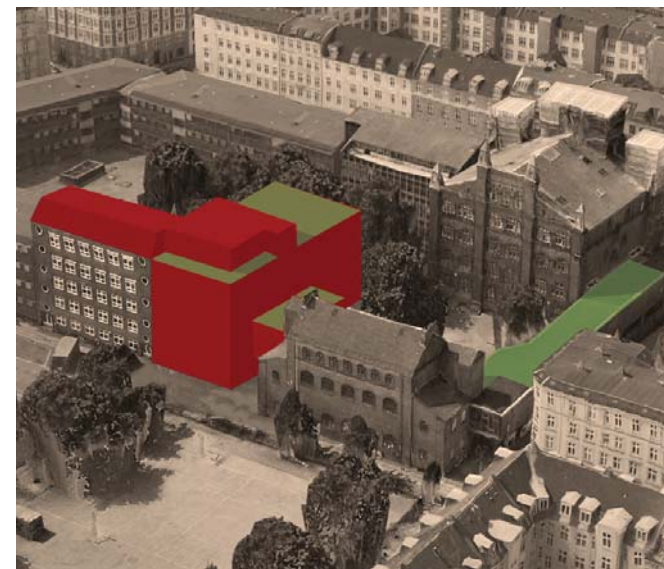
Den eksisterende bygning i Saxogade 104A inklusiv udeareal sammenlægges med skolen. I bygningen etableres der i tillæg til de 141 eksisterende fritidshjemspladser, yderligere 112 KKFO/Fh pladser på 3. og 4. sal. Det er en forudsætning at den kommende daginstitution placeres et andet sted uden for skolen.

Der indrettes tagterrasser og uderum / skolegård opgraderes. Udearealerne er en forudsætning for en eventuel udvidelse, da den aktuelle udearealprocent i relation til etagearealet ikke må forringes.

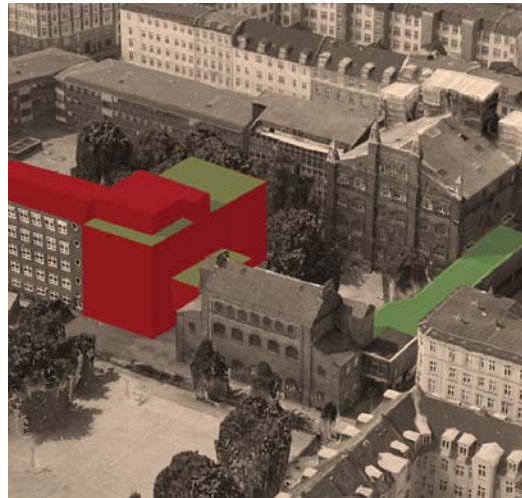
Bygning 2 omorganiseres med nyt naturvidenskabeligt fagområde samt nyt auditorie.



-  Eksisterende bygninger tilhørende skolen
-  Ny bygning
-  Tagterrasse på eksisterende bygning







## SCENARIO 1

Den eksisterende Bygning 4 nedrives.

Der opføres en ny bygning mellem gymnastikbygningen og Saxogade 104A.

Der indrettes ny fagfløj øverst i den nye bygning samt i en ny tagetage ovenpå Saxogade 104A.

Ovenpå bygning 5 udnyttes tagarealet for at opnå passende areal for den påtænkte udvidelse af etagearealet.