



Notat

Notat til BUF ifm. BUU vedtagelse af medlemsforslag angående genhusning af Hanssted Skole

Resumé

BUU vedtog d. 24. november 2021, at BUF på udvalgmøde d. 15. december 2021 skal fremlægge et forslag vedr. muligheden for genhusning af Hanssted Skole inden for en eller flere arealer i nærområdet.

De 3 arealer, der foreslås til genhusning, er

- Maribovej 19
- Hansstedvej 7
- den sydlige del af Vigerslevparken.

I det følgende beskrives arealerne sammen med en vurdering af deres egnethed til at indgå i en genhusningsløsning. Efterfølgende beskrives de konsekvenser det vil have for tid og økonomi, såfremt andre arealer skal indgå som en del af en genhusningsløsning.

Mulighederne inden for de 3 arealer:

Maribovej 19

Om ejendommen

Maribovej 19 kan, såfremt det besluttes, undersøges nærmere med henblik på opstilling af pavilloner som supplement til andre løsninger. Ejendommen er på ca. 850 m², og er ejet af en privat grundejerforening. Arealet er udlagt til vejareal og fungerer i dag som grønt område med græsbeplantning og træer i kanten mod naboejendommene.

Vurdering af egnethed og videre muligheder for afklaring

Vurderingen er, at det er yderst begrænset, hvor mange lokaler til undervisning der kan etableres inden for ejendommen grundet arealets str. på ca. 850 m². Til sammenligning er de omkringliggende parcelhusgrunde mellem 400-800 m². Den præcise byggemulighed kan først fastlægges nærmere med et konkret projektforslag, der tager højde for de stedspecifikke forhold og som skal tilvejebringes sammen med rådgiver.

2 basisklasselokaler inkl. toiletter og garderobe udgør i alt 5 pavilloner. Derudover skal der skabes plads til affald, parkering og friarealer mv. i tilknytning til pavillonerne.

Anvendelse af arealet til genhusning vil forudsætte, at der kan indgås en aftale med grundejerforeningen, der ejer arealet. Det er uafklaret, om de har interesse heri.

Konsekvenser for renoveringsprojektet

Renoveringsprojektet er med den nuværende samlede genhusningsløsning på Otto Busses Vej planlagt til at blive udført i en samlet etape, der vil tage lidt over et år (ca. 13 ½ mdr.) Ved brug af Maribovej 19 vil der ikke være tale

30-11-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 8792

Dokumentnummer i F2
658650

Sagsnummer eDoc
2021-0375850

Sagsbehandler
Johanne Fabricius

om en samlet genhusningsløsning. I den forbindelse skal det afklares nærmere, hvilke øvrige arealer, der kan indgå i genhusningen. Herunder om de ubebyggede arealer inden for skolens matrikel kan anvendes. Såfremt Otto Bussesvej ikke ønskes som en del af genhusningsløsningen, er det den umiddelbare forventning, at det vil blive nødvendigt med udførsel af renoveringsprojektet i 2 etaper.

Etaperenovering vil betyde, at byggetiden forlænges til ca. 16-20 mdr. sammenlignet med den nuværende løsning, hvor renoveringen forventes at tage 13 ½ mdr. Derudover vil etaperenovering forventeligt medvirke til at de samlede udgifter til renoveringen vil stige. Omprojektering af renoveringsprojektet vurderes at koste ca. 4-6 mio. kr.

Det bemærkes, at taget på Hansted Skole også skal udskiftes samtidig med helhedsrenoveringen, hvilket vil betyde, at det ubebyggede areal, der evt. kan huse pavilloner på Hansted Skole, forventeligt vil være reduceret. Det vil kræve nærmere undersøgelser at afklare, hvor mange pavilloner der evt. kan opsættes inden for skolens matrikel.

Hansstedvej 7, tidl. brandstation

Om ejendommen

Hansstedvej 7, der tidligere har fungeret som brandstation, kan, såfremt det besluttes, undersøges nærmere med henblik på opstilling af pavilloner inden for de ubebyggede arealer og/ eller inden for den eksisterende bygning inden for ejendommen såfremt denne ombygges.

Det er besluttet at der skal etableres et plejehjem inden for ejendommen, og hvor genhusningsprojektet inden for ejendommen skal afstemmes ift. den fastlagte tidsplan for plejehjem. Hvis der sker genhusning af (dele) af skolen på ejendommen, så vil tidsplanen for plejehjemmet forventeligt vil blive markant forsinket. Ejendommen er præget af trafikstøj, og det er ved at blive undersøgt, om der er PFAS forurening inden for ejendommen.

Vurdering af egnethed og videre muligheder for afklaring

Vurderingen er, at det vil kræve omfattende ombygning såfremt den eksisterende bygning skal kunne anvendes til skoleundervisning. I forhold til opsætning af pavilloner vurderes det, at de stedspecifikke forhold med støj og evt. forurening medvirker til, at det vil kræve en større klargøring af de ubebyggede arealer før at en løsning her kan lade sig gøre.

Uanset hvilken løsning der ønskes inden for ejendommen, skal den leve op til gældende myndighedskrav.

De konkrete muligheder for etablering af en genhusningsløsning inden for de eksisterende bygninger, eller ifm. opsætning af pavilloner på de ubebyggede arealer, vil kræve, at der sammen med rådgiver tilvejebringes et konkret projektforslag, der tager højde for de stedsspecifikke forhold. Herunder skal det belyses hvordan div. tekniske forhold, forurening, støj, brandsikkerhed, tilgængelighed, ventilation og øvrige myndighedsforhold kan håndteres.

Det vurderes umiddelbart, at det, henset til de stedsspecifikke forhold, vil være en omfattende opgave at tilvejebringe en genhusningsløsning inden for ejendommen, som kan leve op til de gældende myndighedskrav.

Konsekvenser for renoveringsprojektet

Det vurderes ikke at Hansstedvej 7 kan fungere som samlet løsning for hele genhusningsbehovet. I den forbindelse skal det afklares nærmere hvilke

Øvrige arealer, der kan indgå i genhusningen. Herunder om de ubebyggede arealer inden for skolens matrikel kan anvendes. Såfremt Otto Bussesvej ikke ønskes som en del af genhusningsløsningen, er det den umiddelbare forventning, at det vil blive nødvendigt med udførsel af renoveringsprojektet i 2 etaper. Etaperenovering vil betyde at byggetiden vil forlænges til ca. 16-20 mdr. sammenlignet med den nuværende løsning hvor renoveringen forventes at tage ca. 13 1/2 mdr. Derudover vil en etaperenovering medvirke til at projektet kommer til at koste mere. En omprojektering af byggeprojektet vurderes at koste ca. 4-6 mio. kr.

Det bemærkes, at taget på Hansted Skole også skal udskiftes samtidig med helhedsrenoveringen, hvilket vil betyde, at det ubebyggede areal, der evt. kan huse pavilloner på Hansted Skole, forventeligt vil være reduceret. Det vil kræve nærmere undersøgelser at afklare, hvor mange pavilloner der evt. kan opsættes inden for skolens matrikel.

Sydlig del af Vigerslevparken

Den sydlige del af Vigerslevparken er omfattet af en fredning efter naturbeskyttelsesloven, der gør, at det ikke er muligt at opsætte pavilloner inden for arealet. Mulighederne for bebyggelse er iflg. fredningskendelsen begrænset til mindre bygninger såsom eks. toiletfaciliteter på max 20 m².

Da praksis er restriktiv, er det vurderingen, at der ikke kan opnås de fornødne dispensationer fra den statslige fredningsmyndighed, hvorfor det ikke anbefales at gå videre med at undersøge mulighederne inden for arealet i Vigerslevparken.

Såfremt det besluttes, at dispensationsmulighederne skal undersøges nærmere, forventes det at tage ca. 3-6 mdr. for Fredningsnævnet, at behandle ansøgningen. Dette er blandt andet afhængig af hvorvidt de høringsberettigede såsom Danmarks Naturfredningsforening, Miljøstyrelsen m. fl. har bemærkninger til forslag om dispensation.

Konsekvenserne for tid og økonomi

For at standse det igangværende projekt, hvor det er forudsat, at Otto Busses Vej anvendes til genhusning, skal der træffes beslutning herom i BR, ligesom der skal sikres finansiering til afholdelsen af udgiften forbundet hermed.

For at der kan udføres yderligere undersøgelser, skal der træffes politisk beslutning om at afsætte midler til supplerende undersøgelser, ophævelse af kontrakt, evt. omprojektering af byggeprojekt på Hanssted Skole samt projektering og etablering af ny genhusningsløsning. Som udgangspunkt vil disse midler tidligst kunne afsættes i OFS 21-22.

Den nuværende genhusning er planlagt med opstart fra uge 8, og besluttes det at arealerne skal undersøges yderligere, som vurderes at koste 200.000-400.000 kr. pr. lokation, vil det medføre en standsning af byggesagen. En standsning vil medføre ophævelse af kontrakt og vil medføre en estimeret ekstra udgift på 8-12 mio. kr., også hvis det besluttes at fortsætte med samme genhusningsplan efterfølgende. De 8-12 mio. kr. omfatter alene erstatning til entreprenøren. Hertil kommer udgifter på op til ca. 200.000 kr. forbundet med ophævelse af kontrakt med bygherrerådgiver (honorar for allerede udført arbejde og udgifter forbundet med udskyldelse af opgaven). Udgifterne hertil vil være højere, jo senere kontrakterne standses.

Byggesagen er planlagt udført i én etape, hvor hele skolen er genhuset væk fra skolens matrikel. Beslattes det, at hele skolen ikke skal genhuses væk fra skolens matrikel, men at skolen egen matrikel skal i spil som en del af en genhusningsløsning, vil det kræve at byggeprojektet omprojekteres. Merudgift vurderes til ca. 4-6 mio. kr.

Skal genhusningen gennemføres et andet sted end på Otto Busses Vej, skal der efter de supplerende undersøgelser gennemføres en ny projektering og efterfølgende byggesag på genhusning. Det estimeres at tage ca. 1 år samt kræve honorar fra rådgiver på 200.000-400.000.

Udvalget kan forventeligt præsenteres for resultaterne af de supplerende undersøgelser medio-ultimo 2022. Herefter skal der afsættes supplerende midler inkl. måltal til etablering af en genhusningsløsning andet steds. Dette kan evt. ske ifm. budget 2023 eller OFS 2022/23.

En alternativ genhusningsløsning vil forventeligt kunne ibrugtages 1-2 år fra anlægsmidler er afsat. Afsættes anlægsmidler i budget 2023 eller i OFS 22/23 vil det betyde, at byggesagen kan opstartes igen i 2024 eller 2025.