



14-08-2013

Budget 2014 - Ny skole i Ørestad Syd (400,7 mio. kr.)

Til budget 2014 har BUF fremlagt ønsker om anlægsmidler til en ny skole med 3 spor i Ørestad Syd. I det følgende er opstillet en række alternative scenarier. Det anbefalede scenarium medfører et afledt budgetbehov på 400,7 mio. kr., jf. tabel 1.

Sagsnr.

2013-82499

Dokumentnr.

2013-82499-11

Tabel 1. Ny skole i Ørestad Syd, alternative scenarier

Scenarie	Anlægsøkonomi (mio. kr. 2014 p/l)
1: Skole på byggefelt 1 inkl. gymnastiksale	387,7
2: Skole Inkl. idrætshal på 1600 m ² , men kun delvist finansieret af nærværende anlægsøkonomi	406,0
2a: Skole inkl. hal uden tilskuerfaciliteter, samlet økonomi.	442,0
2b: Skole inkl. stor opvisningshal, samlet økonomi.	487,0
3: Skole på byggefelt 1, 2 gymnastiksale mm på byggefelt 2 (anbefalet scenarium)*	400,7
	-

*KFU forventes at fremsætte budgetønske om en skoleidrætshal ved Ørestad Skole Syd enten med eller uden tilskuerpladser til budget 2014 (KFU 15. august 2014)

Der blev i Overførselssagen fra 2012-13 afsat midler til analyse og visualisering af projektet. Hovedkonklusionerne herfra fremgår i det følgende.

Baggrund

Skolen i Ørestad Syd er oprindeligt planlagt som én ud af tre tosporede folkeskoler med hver sin profil i Ørestaden.

De tre skoler er tænkt placeret i hhv. Amager Fælled Bykvarter, Ørestad City og Ørestad Syd. Amager Fælled Bykvarter er endnu ikke udbygget, hvorfor der ingen aktuelle planer findes for denne skole.

Skolen i Ørestad City blev allerede i planlægningsfasen omdefinert fra en to sporet til en tresporet folkeskole, da en skole af denne størrelse har en langt bedre dækning af faglokaler end en to sporet skole. En tresporet skole med ca. 750 elever er på mange måder en økonomisk set bæredygtig skole. Ørestad City skole blev indviet i 2012 og er nu en skole i drift med 13 klasser fra 0. til 4. klassesetrin. Til august begynder yderligere 5 nye børnehaveklasse på skolen. Skolen har en virtuel - æstetisk profil.

Skolen i Ørestad Syd tænkes og planlægges som en tresporet skole med idrætsprofil. Økonomiforvaltningen købt 12.700 m² byggeret i Ørestad Syd. Skolens endelige placering bliver på en grund beliggende sydvest for den kommende arena ud til den grønne kile som kommer til at skære sig ind fra fælleden, gennem bydelen og hen til Metrostationen Ørestad Syd. Beliggenheden er attraktiv med plads

Drift og AnlægGyldenløvesgade 15
1502 København V

til en boldbane ud til fælleden vest for skolen, samt et grønt område, skovrummet, syd for skolen. På grunden er der yderligere plads til en idrætshal.

Lokalplan

Der er udarbejdet gældende lokalplan for området, som har to byggefelt på hhv. 3.500 m² (byggefelt 1 til skolen) og 2.000 m² (byggefelt 2 til idrætshallen) samt et areal til boldbane på 5.670 m² og en legeplads på terræn på 1.530 m². Legepladsen på terræn skal uanset hvorledes der bygges, suppleres med opholds- og legearealer på bygningen, så der skal opnås en friarealprocent på 40, uden at tælle boldbanen med som skolens friareal (jfr. friarealkrav i gældende kommuneplan).

Volumenstudier

BUF og KEJd har i samarbejde med arkitektfirmaet Rubow, fået udarbejdet volumenstudier samt økonomi på den kommende skole i Ørestad Syd.

Arbejdet har resulteret i tre scenarier, som efterfølgende har været præsenteret for By og Havn samt drøftet med Center for Bydesign. De foreløbige kommentarer, der er kommet fra By og Havn samt Center for Bydesign, er indarbejdet i nærværende notat.

Som grundlag for volumenstudiet har arkitektfirmaet Rubow arbejdet med lokalplan 398 - Arenakvarteret samt BUF's funktionsprogram for skoler og KKFO 2013. Økonomien er udarbejdet i et tæt samarbejde mellem Rubow, BUF og KEJd.

De tre scenarier rummer alle en tresporet skole med 336 KKFO pladser samt 168 fritidsklubpladser. Da skolen er tænkt som en idrætsprofil skole, hvor idræt tænkes bredt og nuanceret med bevægelse i alle fag er der ud over de arealer, der fremgår af funktionsprogrammet, afsat profil arealer på ca. 800 m² svarende til det profilareal, der blev afsat til Skolen i Ørestad City.

Sammenlagt må der regnes med, at skolen kommer til at fylde brutto ca. 11.000 m² inkl. profilarealer, men ekskl. den lille usikkerhedsfaktor, der kan herske omkring brutto/netto arealer, når der kun er tale om volumenstudier og ikke egentlig projektforslag.

Der er regnet med byggeri i gedigen og holdbar kvalitet som funktionelt, arkitektonisk og bæredygtighedsmæssigt kan leve op til Københavns Kommunes standard, uden dog at være ekstravagant i forbrug af hverken materialer eller forbrug af m².

KEjd udarbejder et særskilt notat om dette. Der vil senere blive fremsat budgetønske om at skolen i givet fald skal tilføres ekstra midler.

Scenarier

Der er udarbejdet 3 scenarier for den nye skole.

- Scenarie 1 placerer hele skolens volumen på byggefelt 1 og friholder byggefelt 2 til idrætshal
- Scenarie 2 placerer det meste af skolens volumen på byggefelt 1, men ”afgiver” volumen til hallen på byggefelt 2 svarende til 2 gymnastiksale. Derudover kan f.eks. spiseområde og produktionskøkken placeres på byggefelt 2. I dette scenarie bliver skolen afhængig af, at der bygges en idrætshal samtidig med skolen.
- Scenarie 3 deler skolens volumen mere ligeligt mellem byggefelt 1 og 2 idet de to gymnastiksale placeres på byggefelt 2 sammen med f.eks. spiseområde, produktionskøkken og/eller andre funktioner som med fordel kan placeres på byggefelt 2. De to gymnastiksale kan i dette scenarie - efterfølgende - udvides til en idrætshal, hvis der findes anlægsmidler til dette (KFF fremsætter budgetønske om skoleidrætshal).

Beskrivelse af de tre scenarier

Scenarie 1 (387,7 mio. kr.)

Scenarie 1 er en idrætsprofil skole med KKFO og klub samlet på byggefelt 1. Byggefelt 2 friholdes til en ekstern idrætshal, der ikke indgår i skolens arealer. Konsekvensen af dette bliver en meget kompakt skole i op til 5 etager som spænder hele byggefeltet ud i den grad, at dagslysforholdene tillader det.

Volumenet har en tydelig udfordring som barriere mellem boligerne i Skovkvarteret mod øst og udsigten mod nord/vest. Bygningsvolumet viser desuden, at der vil være begrænset adgang til terrasser på tag. Det vurderes ikke sandsynligt, at der kan etableres boldbur på tag over den 5. etage primært af hensyn til boligerne.

Skolens idrætsarealer orienteres mod det offentlige rum for at skabe maksimal samspil med omgivelserne. Fællesfunktioner etableres sammen med klub i stueplan omkring en afgrænset skolegård. Indskoling/ KKFO indrettes på 1. og 2. sal så tæt på terræn som muligt.

Mellemtrin og udskoling tilegnes små taghaver på 3. og 4. sal.

FORDELE:

- energimæssigt opnås en meget kompakt bygningskrop
- skolen råder 100 % over egne idrætsfaciliteter.

ULEMPER:

- ufleksibel i forhold til udvidelser og ændringer i de fremtidige faser
- låst bygningsgeometri i forhold til byggefelt og højdegrænsen
- dagslysudfordringer
- begrænset adgang til udeareal på tag
- langt til udearealer for melletrin og udskoling
- skolens indretningsmuligheder er begrænsede
- idrætsprofil svag

Scenarie 2 (406,0 mio. kr.)

Scenarie 2 er en idrætsprofil skole med KKFO og klub men uden to store gymnastiksale, samlet på byggefelt 1. Dette kan lade sig gøre under forudsætning af, at der parallelt med skolen etableres en 1600 m² ekstern idrætshal på byggefelt 2. Skolen disponerer over hallen i dagtimerne og kan derved spare ca. 800 m² svarende til de 2 gymnastiksale og tilhørende birum.

På byggefelt 2 placeres nogle af skolens funktioner såsom spiseområde med tilhørende produktionskøkken.

Spiseområdet kan omvendt bidrage til hallens aktiviteter og området efter skolens lukketid. Ved at disponere nogle af skolens arealer på byggefelt 2 kan der bedre opnås varierede og solrige udearealer på skolens tagterrasser. Dagslyset kan ligeledes trækkes dybere ind i bygningen.

Indskolingen og KKFO'en ligger på stueplan og 1. sal med gode udearealer på terræn og 1. sal. Melletrin og udskoling ligger på henholdsvis 2. og 3. 4. salen tilegnes naturvidenskab/eksperimenterende område med udearealer på tag.

FORDELE:

- fleksibel i forhold til fremtidige udvidelser og ændringer på bekostning af udearealerne på tag
- udgang til friarealer på tag, inkl. udendørs idræts og undervisningsmiljøer fra alle etager
- gode dagslysforhold
- mulighed for dobbeltudnyttelse af funktioner, der kan bidrage til lokalmiljøet, f.eks. hal, spiseområdet og klub

ULEMPER:

- idrætshallens opførelse er en forudsætning for at skolen kan fungere
- skolens ønske om diversitet i idrætsstilbud begrænses af det store haludlæg. tilbage af skolens egne faciliteter indgår tumlesal og 420 m² idrætsprofilareal

Scenarie 3 (anbefalet scenarium) (400,7 mio. kr.)

Scenarie 3 er en idrætsprofil skole med KKFO og klub, men uden to store gymnastiksale, på byggefelt 1. De to gymnastiksale samles på byggefelt 2, hvor de kan udvides med en 3. sal, så der kan opnås en fuld halstørrelse. Dette skaber mulighed for at kunne bygge henover de to byggefelter. Ved at bygningsvolumenet spænder hen over de to byggefelter opnås stor frihed til at fordele funktionerne på en varieret måde og samtidig opnå store brugbare og solrige tagterrasser. Her kan skabes mange spændende læringsmiljøer både ude og inde. Skolen kan opføres under stor hensyntagen til udsynet fra boligerne i

Skolen danner et markant arkitektonisk træk der formidler overgangen mellem etagebebyggelsen mod syd og punkthusene mod øst. Volumen kan flette, bygning og landskab sammen i et markant portmotiv ved hovedindgangen.

Indskoling, KKFO og klub er placeret på stueplan og 1. sal med gode udearealer på terræn. Mellemlinje ligger på 2. sal og har direkte tilknytning til gode udearealer på tag. Udskoling og praktisk æstetisk område fordeles sig på 3. sal og 4. sal har ligeledes store brugbare udearealer.

FORDELE:

- integrering af idræt og skole
- fleksibel i forhold til fremtidige udvidelser og ændringer
- mulighed for varierede læringsmiljøer
- stor grad af direkte adgang til egne arealer på tagterrasser
- gode dagslysforhold
- stor signalværdi

ULEMPER:

- ved tagterrassen over porten skal der tages særligt hensyn til vindforhold
- bygningen er ikke så kompakt hvilket kræver fokus i forhold til overholdelse af skrappe energikrav
- mere skygge fra overbygning

Anbefaling

BUF anbefaler at der gives en anlægsbevilling på: **400,7 mio.kr. til gennemførelse af scenarie 3.**

Dette scenarie er langt det mest fleksible i forhold til anvendelsesmuligheder, variation i læringsmiljøet, stor grad af adgang til ude arealer og gode dagslysforhold. I dette scenarie er man uafhængig af, om der gives en anlægsbevilling til en idrætshal samtidig med skolen. Dog udelukker man ikke, at der senere kan bygges til de to gymnastiksale således, at man på sigt får en idrætshal.

Scenarie 1 kan ikke anbefales, da man her får en meget kompakt og ufleksibel bygning. Friarealkravet på 40 % kan ikke overholdes med mindre man medregner boldbanen, som tænkes anvendt af hele lokalområdet. Boldbanen er velanbragt og værdifuld for skolen, men har i forhold til sin størrelse en begrænset legeværdi på grund af dens målrettede anvendelse mod traditionelle idrætsgrene.

Center for Bydesign samt By og Havn har udtalt, at de tre ovenstående scenarier alle ser ud til at kunne realiseres inden for lokalplanens rammer. Dog ser man fra begge parter meget positivt på, at man spreder byggevolumen på de to byggefelter som i scenarie 2 og 3. En spredning af volumen, vil give et langt mere nuanceret byggeri med en større værdi for lokalsamfundet samt langt bedre rammer for skolen og en evt. idrætshal.

Kultur- og Fritidsforvaltningen arbejder med at fremsætte budgetønske om skoleidrætshal ved Skolen i Ørestad Syd. Der arbejdes med to alternativer enten inklusiv eller eksklusiv 1000 tilskuerpladser. Afsættes der midler til finansiering af skoleidrætshal er det en forudsætning, at BUF medfinansierer skoleidrætshallen med 24 mio. kr. svarende til udgifterne til to store gymnastiksale på i alt 800 m².

Hvis der afsættes midler til en idrætshal i budget 2014 vælges scenarie 2, da det er det eneste scenarie, hvor skole og hal bygges samtidig. Udgiften til skolen inkl. hal uden tilskuerfaciliteter er 442 mio. kr. og 487 mio. kr. inkl. en stor opvisningshal. BUF's andel er på 406 mio. kr.