

# **Bilag 5 – Skoleløsning i Jernbanebyen**

## **Kort præsentation af indstillingen**



# Status på lokalplan, behov og planlægning af skole og kulturcenter

- Der er besluttet en 5-sporet skole og kulturcenter i Vognværkstedet ifm. byudvikling af Jernbanebyen. Projektet fik planlægningsbevilling ved overførselssagen 2022/2023.
- I seneste behovsprognose fra 2025 er behovet for skolekapacitet i Jernbanebyen nedjusteret til tre spor.
- Projektet i Vognværkstedet er samtidig vurderet dyrere end ved planlægningsbevillingen, hvor Økonomiforvaltningen estimerede den forventede anlægssum til i alt ca. 1,5 mia. kr. Der er ifm. lokalplan samt grundkøbsforhandlinger rejst krav, der kan øge omkostningerne, hvis disse besluttet. Dertil kommer øget vidensniveau ift. forureningsniveau. Det er også politisk besluttet at øge antal kulturkvadratmeter.
- På den baggrund har Økonomiforvaltningen opjusteret estimatet til 1,4 mia. plus initiale omkostninger til håndtering og klargøring af eksisterende rammer, byggemodning og forureningsoprensning på ca. 500 mio. kr. I alt ca. 1,9 mia. kr. Hertil kommer udgift til grundkøb af Vognværkstedet.
- For at imødegå problemstillingen med fald i kapacitetsbehov og forhøjet prisestimat har ØKF i samarbejde med BUF, KFF og TMF identificeret to alternative løsningsforslag (scenarie A og B), som præsenteres med indstillingen.
- Status på lokalplanen: Jernbanebyen blev med Kommuneplan 19 fastlagt til byudvikling, og der blev udarbejdet en helhedsplan. Lokalplansforslag er sendt i høring i efteråret 2024. Aktuelt er der nedlagt veto fra Transportministeriet på vegne af Banedanmark grundet støjuddfordringer fra Banedanmarks arbejdspladsarealer ved Jernbanebyen. Lokalplanen og ophævelse af veto afventer lovforslag om støjgrænser, som forventes vedtaget ultimo 2025.

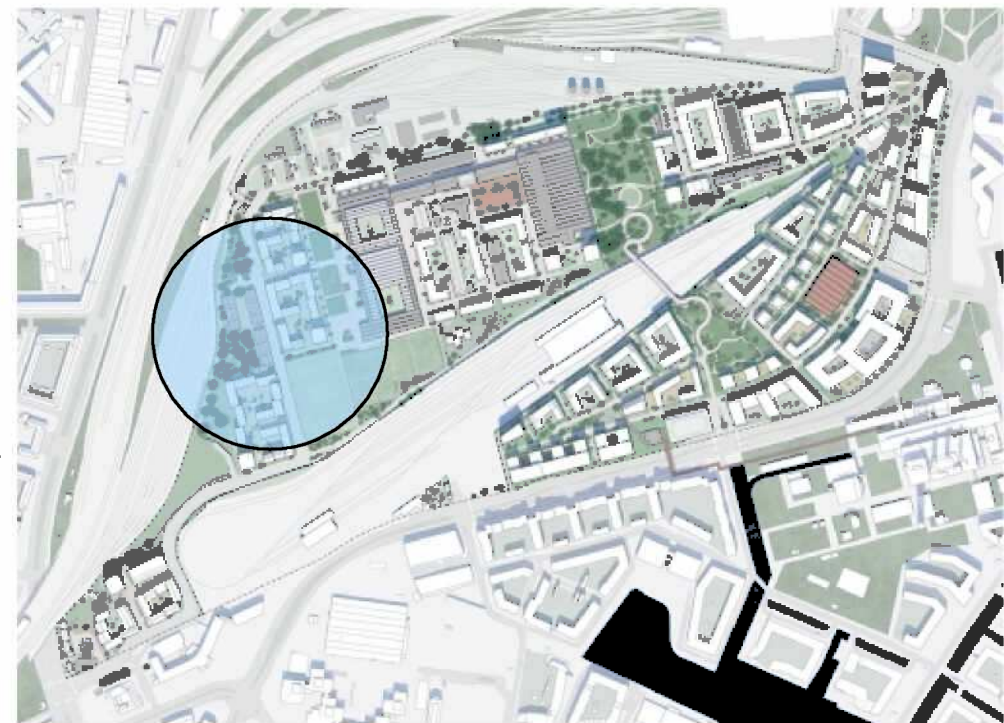
# Scenarie A: Skole og kultur- og fritidsfaciliteter samt daginstitution i Vognværkstedet

- Forvaltningerne har undersøgt muligheden for at tilpasse det eksisterende projekt i lyset af ny kapacitetsprognose og samtidig udnytte Vognværkstedets volumen.
- Som kommunal funktion vil det være muligt at indpasse en daginstitution på syv grupper i det nuværende projekt, inklusive nuværende kultur- og fritidsfaciliteter. Kapaciteten nedjusteres til fire skolespor, og kan fortsat håndtere en evt. mindre forøgelse i skolebehovet i området
- Daginstitutionen kan indpasses i den nordlige eller sydlige ende af Vognværkstedet.
- BUF finder ikke, at der er direkte synergier mellem drift af skole og daginstitution, men at der kan skabes gode og trygge overgange fra børnehave til skole samt styrke samarbejdet mellem indskoling og dagtilbud.
- Scenariet giver mulighed for at indfri ønskerne om et samlet kulturcentrum i Jernbanebyen og vil kunne understøtte visionen om et levende byliv i området. Dertil sikres der en fleksibilitet og synergi mellem skole og kultur- og fritidstilbud, så kapacitet kan dobbeltudnyttes.
- Scenarie A vurderes at være prisneutralt for projektet i sig selv samt indebære en sparet udgift til grundkøb og etablering af daginstitution på et andet areal på ca. 130 mio. kr.



## Scenarie B: Ny 3-sporet skole vest for Vognværkstedet

- Forvaltningerne har undersøgt, at det er muligt at opføre en 3-sporet skole med sædvanlige tilvalg (madskole og idrætshal) på et naboareal til Vognværkstedet med al friareal på terræn. Skolen vil fortsat tilbyde omklædningsfaciliteter for udendørs idræt på boldbanerne.
- Der er i forbindelse med projektet i Vognværkstedet politisk besluttet en række ekstra funktioner: Udvidet kultur- og læringscenter (KLC – kombineret skole- og folkebibliotek), bevægelsessale, værksteder og café. Det forventes ikke muligt at opføre KLC eller de øvrige kultur- og fritidsfaciliteter fra Vognværkstedet ved scenarie B grundet arealets størrelse.
- Økonomiforvaltningen har estimeret et 3-sporet skoleprojekt med sædvanlige tilvalg og uden ekstra kultur- og fritidsfunktioner til 576 mio. kr. jf. maksimalpris. Dertil kommer 150-200 kr. i initiale omkostninger. Estimatet er forbundet med betydelig usikkerhed, da der endnu ikke er et klart billede af de stedsspecifikke udgifters omfang til hhv. jordoprensning, forsyning og krav i kommende bygningsreglement til CO2 reduktion. Hertil kommer udgift til grundkøb.
- Det er grundejers foreløbige vurdering, at arealets boligbyggeretter kan erstattes ved ombygning af Vognværkstedet til rækkehusbebyggelse evt. kombineret med serviceerhverv. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer umiddelbart dette muligt.



## Scenarie B:

# Kultur- og fritidsfaciliteter på Gl. Vasbygade 49

- Ved scenarie B indstilles det, at de ekstra kultur- og fritidsfunktioner kan tilvejebringes på den kommunalt ejede grund Gl. Vasbygade 49, ca. 600 meter fra skolen. Ejendommen benyttes i dag til at huse ukrainske fordrevne.
- Gl. Vasbygade 49 rummer i dag en bygning på ca. 2.000 etagemeter, som kan ombygges til et selvstændigt kulturcenter med de samme funktioner som i Vognværkstedet (kultur- og biblioteksfaciliteter, bevægelsessale, værksteder og cafe).
- En selvstændig facilitet kan ikke dobbeltudnytte arealer med skolen og kræver derfor mere plads. Det vil ikke være muligt at opnå samme antal m<sup>2</sup> som i Vognværkstedet, hvor der samlet er bestilt ca. 4500 m<sup>2</sup> inkl. udvidet KCL, uden tilbygning eller nybyg.
- Økonomiforvaltningen har i 2022 vurderet det muligt at opføre en idrætshal, svømmehal og ungemiljø på i alt ca. 6.000 etm. (nedrivningsscenarie). Der vil også blive undersøgt en transformeringscase af bygningen samt evt. tilbygning.
- Etablering af kultur- og fritidsfaciliteter forventes at koste mellem 110 mio. kr. (2.000 m<sup>2</sup>) ved transformering og 290 mio. kr. ved nybyg (4.500 m<sup>2</sup>). Prisen afhænger af nærmere programmering samt antal m<sup>2</sup>, som fastlægges i den videre proces.
- Gl. Vasbygade 49 kan med sin beliggenhed bidrage til at binde tre bydele sammen og løfte kultur- og fritidstilbuddene både i det gamle Kgs. Enghave, det nye Sydhavn og Jernbanebyen.



## Videre proces

- Hvis scenarie A besluttet, fortsætter planlægningen med en nedjustering af ét skolespor og indpasning af en syv grupper daginstitution. Beslutningen vil medføre, at lokalplanen skal justeres indenfor lokalplanens gældende tidsplan.
- Hvis scenarie B besluttet, og der dermed besluttet en annullering af projektet om skole og kulturcenter i Vognværkstedet, vil byggeprojektet som følge af denne beslutning blive stoppet, og lokalplanen vil blive tilpasset.
- Som udgangspunkt søges samme tidsplan holdt for begge scenarier, men scenarie B vil medføre øget risiko for forlængelse af tidsplanen grundet behov for øget bearbejdning af lokalplanen.
- Der er behov for, at der træffes beslutning om scenarierne nu, hvis tidsplanen for lokalplanen skal fastholdes.
- Hvis Banedanmark leverer løsninger for håndtering af støj i løbet af efteråret 2025, som kan indarbejdes i lokalplanen parallelt med lovgivningsprocessen, kan Københavns Kommune sende planforslaget i høring primo 2026 og arbejde mod en vedtagelse medio 2026. Dette forudsætter, at der kan opnås en aftale om køb af grund mhp. at sikre skolekapaciteten.