



Notat

15. november 2017

Sagsbeh.:GBA

J.nr.: 28.03.00-G01-1-17

Skoleafdelingen

Svar KBS-spørgsmål fra Sine Heltberg og Nikolaj Bøgh om klubbygning

Rådmand Signe Heltberg og kommunalbestyrelsesmedlem Nikolaj Bøgh har den 8. november stillet nedenstående spørgsmål vedr. alternative scenarier til klubbygning på J.M. Thielsesvej.

Vi vil gerne vil have undersøgt følgende alternativer og spørgsmål:

- køb eller leje af Rolighedsvej 21.
- køb eller leje af den franske skoles lokaler i området (hvis de forventer at udflytte i rimelig fremtid).
- Thorvaldsensvej 26: renovering eller nedrivning og nybyg.
- klub langs bulowshallen med legeplads på taget, så der netto er samme areal til skolegård.
- muligheder for støjreduktion.
- Borgerne anførte at grunden på J.M. Thielsesvej er stærkt forurenet. Er det afdækket og hvilke konsekvenser har det for anvendelsen samt naboerne, såfremt det er korrekt?
- grunden på hjørnet af J.M. Thieles Vej fungerer efter sigende som et vigtigt rekreativt grønt område for kvarteret
- der vil efter sigende være markante skyggegener for genboerne fra den nye klubbygning, som den er tænkt p.t.

Svar:

Rolighedsvej 21

Ejendommen Rolighedsvej 21 er ifølge statens ejendomsselskab Freja allerede solgt til anden side og er dermed ikke en mulighed.

Den franske skole

Den franske skoles bygninger ligger dels på Værnedamsvej (1,5 km fra Skolen på Bülowvej) og dels på HC Ørstedvej 47 (230 m fra Skolen på Bülowvej). Adressen på HC Ørstedvej anvendes af Den Franske Skole dels til materneklasser og til undervisnings- og fritidsformål. Kommunen har pt. ikke viden om, hvornår en evt. fraflytning vil ske, idet Den Franske Skole dog har oplyst, at skolens overflytning til en ny lokalitet vil skulle ske i to tempi, og at bygningen på HC Ørstedvej vil blive frigjort som den sidste. Det må vurderes tidligst at kunne ske om 3-4 år. Det må derfor anses for udelukket at bygningen vil kunne anvendes til klub ultimo 2019 som er planen for bygningen på J.M. Thieles Vej.

Thorvaldsensvej 26

Bygningen Thorvaldsensvej 26 ejes af Frederiksberg Kommune og står pt. tom. Bygningen er i dårlig stand og er ramt af skimmelsvamp.

Klub på adressen Thorvaldsensvej 26 med et areal på 930 m² (svarende til planen for J.M. Thieles Vej) vil kræve, at den nuværende bygning nedrives. Dels for at skabe det nødvendige antal m², dels fordi bygningen er i meget dårlig stand. Efter nedrivning vil der skulle programmeres, planlægges og bygges ny klubbygning. En sådan bygning vil ikke have eget udeareal, og der vil ikke være direkte adgang til skolegårdsarealet på Skolen ved Bülowvej. Adgang til udeareal vil skulle ske ved at gå via Bülowvej til indgang ved Bülowshallen eller via passage gennem indskolingsbygningen. Der vil eventuelt kunne ske en sammenbygning således at den interne trappe i indskolingsbygningen får forbindelse til klubbygningen. Ved en sammenbygning vil det også være muligt at bruge indskolingsbygningens multisal til klubformål på de tidspunkter hvor skole, sfo eller fritidsbrugere ikke allerede bruger den.

Det forudsættes at den overordnede økonomiramme svarer til anlægsrammen for nybygningen på J.M.Thieles Vej, som udgør 32, 5 mio.kr. Hertil skal lægges omkostninger til nedrivning af den eksisterende bygning, anslået 1,5 mio. kr.

Hvis J.M.Thieles Vej projektet standses, vil der skulle betales erstatning til totalrådgiver for ophævelse af indgået kontrakt, anslået 2.0 mio. kr.

I den forbindelse bør nævnes at der ved ny placering af klubbygning skal udføres nyt udbud af rådgivningsydelsen.

Samlet meromkostning ved ny klub på Thorvaldsensvej 26: anslået 3,5 mio. kr. Hertil kommer eventuelle ombygninger i indskolingsbygningen i den hensigt at skabe adgang til udeareal. Overslag herpå vil skulle udarbejdes.

Ændringer i tidsplan:

Planlagt ibrugtagning af den ny klub på J.M.Thieles Vej er ultimo 2019.

Ny proces, forundersøgelser, programmering, rådgiverudbud, projektering og myndighedsarbejde mv. vil tage ca. 14 måneder for at nå samme stade som det igangværende projekt. Ibrugtagningstidspunktet for ny klub Thorvaldsensvej 26 vil således være primo 2021.

Det bemærkes, at en forsinkelse af klubbyggeriet vil have konsekvenser for Skolen på Grundtvigsvej, som skal overtage Klub Tempeltræet på Bülowvej ved årsskiftet 2019/2020.

Ny klubbygning i skolegård sammenbygget med Bülowshallen.

En ny klubbygning langs Bülowshallen med et areal på ca. 930 m² (som planlagt til bygningen på J.M. Thielesvej) vil forventeligt medføre, at den nyopførte depotbygning på bagsiden af Bülowshallen skal nedrive og erstattes af et alternativt anlæg af depot. Placering heraf vil skulle findes.

Der kan efter nedrivning programmeres, planlægges og udføres ny klubbygning på denne placering.

Der vil være direkte adgang fra en ny klubbygning på denne placering til lege- og idrætsfaciliteterne i den nuværende skolegård. Placeringen midt i skolegårdens mest attraktive område med boldbaner mv vil sandsynligvis blive opfattet som en forringelse og formindske skolens udearealer, også selvom der

etableres tagterasse. Klubbens ønske om at have en selvstændig identitet som klub vil også være udfordret af en placering midt i skolegården.

En fordel ved denne placering er en mulighed for at sammenbygge klubbygningen med Bülowshallen og dermed at få direkte adgang til hallens faciliteter.

Det forudsættes at den overordnede økonomiramme svarer til anlægsrammen for nybygningen på J.M.Thieles Vej, som udgør 32, 5 mio.kr. Hertil skal lægges omkostninger til nedrivning af den eksisterende bygning depotbygning 0,3 mio. kr.

Da grunden på dette sted er stærkt forurenede må regnes med ekstraordinære omkostninger til jordarbejder, anslået 2,5 mio. kr.

Hvis J.M.Thieles Vej projektet standses vil der skulle betales erstatning til totalrådgiver for ophævelse af indgået kontrakt, anslået 2,0 mio. kr.

I den forbindelse bør nævnes at der ved ny placering af klubbygning skal udføres nyt udbud af rådgivningsydelsen.

Samlet meromkostninger ved anlæg af ny klubbygning i skolegård sammenbygget med Bülowshallen.:

I alt 4,8 mio. kr. Hertil kommer anlæg af ny depotbygning til hallen på Bülowvej. Økonomisk overslag hertil vil skulle udarbejdes.

Tidsplan:

Planlagt ibrugtagning af den ny klub på J.M.Thieles Vej er ultimo 2019.

Ny proces, forundersøgelser, programmering, rådgiverudbud, projektering og myndighedsarbejde mv. ved klubbyggeri langs Bülowshallen vil tage ca. 14 måneder for at nå samme stade som det igangværende projekt.

Ibrugtagningstidspunktet for ny klub i skolegård sammenbygget med Bülowshallen vil være primo 2021.

Det bemærkes, at en forsinkelse af klubbyggeriet vil have konsekvenser for Skolen på Grundtvigsvej, som skal overtage Klub Tempeltræet på Bülowvej ved årsskiftet 2019/2020.

Muligheder for støjreduktion

Støjreduktion fra en klubbygning på J.M. Thielesvej vil hovedsageligt kunne ske ved adfærdsregulering af klubmedlemmerne. Dvs. retningslinjer for, hvor klubbørnene må opholde sig, hvad de må lave og i hvilket omfang fx vinduer må åbnes. Alle klubber søger at etablere og bevare et godt forhold til naboer, og der tages ved arrangementer og i dagligdagen hensyn til støjforhold. Det er dog et vilkår, at børn i leg medfører et vist lydniveau.

I det omfang aktiviteter påtænkes at foregå på selve vejarealet foran bygningen (hvilket ikke er planen idet der henvises til skolegården), vil støjdæmpende belægning kunne dæmpe men ikke fjerne lyd.

Forurening på J.M. Thieles Vej

Det er korrekt at der er en moderat forurening af grunden på J.M. Thielsesvej, hvilket er indarbejdet i eksisterende projekt. Det er et mindre problem, idet der ikke skal udføres større gravearbejder, da der ikke skal anlægges kælder.

Der er udført nye miljøundersøgelser i byggefeltet og udarbejdet en Miljøteknisk rapport af firmaet Geopartner i forbindelse med planlægning af den nye klubbygning.

Der er påvist forurening på byggefeltet:

- Lettere forurening med bly i overjorden.
- Ingen forurening i det sekundære grundvand.
- Lettere forurening med benzen i poreluften.

Disse forhold håndteres miljømæssigt korrekt efter myndighedskravene i forbindelse med udførelsen af den nye klubbygning.

J.M. Thieles Vej som rekreativt område

Det er ikke forvaltningens forståelse, at grunden anvendes som rekreativt område. Der er tale om et aflukket og ikke attraktivt-udseende areal.

Skyggegener ved anlæg af klubbygning på J.M. Thieles Vej

Ved anlæg af en bygning i højde svarende til de omkringliggende bygninger, vil der i et kortere tidsinterval være en skyggevirksomhed. Den vil, afhængig af den konkrete udformning og højde af bygningen, ikke være væsensforskellig i forhold til de skyggevirksomheder som andre beboere i området har fra nabobygninger.

Beregninger af skyggevirksomhed indgår i det arkitektoniske arbejde med bygningen.

Inger Andersen
Direktør for Børne- og Ungeområdet