



23-08-2011

Sagsnr.  
2011-109360

Dokumentnr.  
2011-592515

Sagsbehandler  
Mette Kilde Corfitzen

### **Vedr. opførelse af midlertidigt daginstitutionsbyggeri i De Gamles By**

Københavns Kommune står lige nu over for et akut pasningsbehov på daginstitutionsområdet, der betyder, at der alene på Nørrebro skal etableres nye institutionspladser til 20-24 børnegrupper frem mod 2013.

For at imødekomme dette behov, har BUF på baggrund af drøftelser med Center for Byudvikling i ØKF og SUF foreslået at opføre en midlertidig daginstitution med plads til 10 vuggestuegrupper i De Gamles By på Nørrebro. Den tidlige opstart af de kommende permanente pladser er en nødvendighed for at opfylde kommunes pasningsgaranti på kort sigt.

#### **Placering af Nørre Campus i De Gamles By**

De Gamles By er udpeget som et centralt udviklingsområde i forbindelse med udviklingen af Vidensbydel Nørre Campus. I udviklingsplanen foreslås, at De Gamles By på sigt udvikles til et område med blandede funktioner. Erhverv, kollegium og forskerboliger skal blandes med plejehjem, dagsinstitutioner og grønne åndehuller, og området skal åbnes op, så alle føler sig velkommen, og der kommer mere liv i området. Endvidere bliver det foreslået at lave et byggefelt ud mod Fredrik Bajers Plads og udvide og flytte den eksisterende daginstitution Kastaniehuset til fordel for en sansehøve til Center for Kræftframt.

Der er dog mange aktører i området, som har forskellige ønsker til en fremtidig udvikling. Derfor har Center for Byudvikling i ØKF med 'Den Årlige Handlingsplan for Nørre Campus – Forslag til Københavns Kommunes Budget 2012' foreslået, at der skal udarbejdes en helhedsplan for området, hvor alle berørte parter deltager. Hvis Handlingsplanen besluttet i Budget2012 forventes helhedsplanen færdig ultimo 2011.

Der pågår samtidig forhandlinger mellem ØKF, SUF og BUF om, hvorvidt nogle af de planlagte funktioner kan ændres/udskydes til fordel for det permanente daginstitutionsbyggeri. Forhandlingerne er delt i to spor, der sideløbende arbejder med helhedsplanen og muligheder for placering af permanente daginstitutioner i De Gamles By.

#### **Drift & Anlæg**

Direkte telefon  
3366 4317

Mobil  
2673 4328

E-mail  
zq73@buf.kk.dk

EAN nummer  
5798009380005

[www.kk.dk/vibygger](http://www.kk.dk/vibygger)

### **Opførelse af en midlertidig daginstitution i området**

Den midlertidige daginstitution vil blive opført som pavillonbyggeri og vil blive nedtaget efter ca. 2 år, når byggeriet af permanente institutioner andre steder i De Gamles By vil være afsluttet.

Byggetilladelse til opførelse af midlertidige pavilloner til brug som daginstitution gives af Center for Byggeri i TMF. Byggetilladelse til midlertidigt byggeri gives kun, hvis der er tale om:

- Akut behov (fx brand, skimmelsvamp etc. i en bygning)
- Renovering eller ombygning af eks. bygning
- Behov, hvor man kan ibrugtage en specifik permanent bygning efterfølgende.

Det betyder, at der ikke vil kunne opnås byggetilladelse til opførelse af den midlertidige institution med mindre, der anvises planer for opførelsen af et permanent byggeri. Ydermere skal der i byggetilladelsen opnås en række dispensationer, der ikke ville kunne fås til permanent byggeri, fx i forhold til:

- Arealforhold
- Energikrav
- Indretning

Dispensationerne medfører, at byggeriet ikke efterfølgende kan overgå til permanent status<sup>1</sup>.

### **Placering af det midlertidige byggeri**

De midlertidige pavilloner er planlagt opført på arealet kendt som 'Sydpolen' i De Gamles By. Området er ejet af Københavns Ejendomme og anvendes af ByOasen, der er et projekt under Miljøpunkt Nørrebro.

Det midlertidige projekt er placeret på det omtalte areal under størst mulig hensyntagen til de eksisterende forhold. Yderligere blev der den 11. august 2011 afholdt et dialogmøde med ByOasen for at drøfte hvordan ByOasens aktiviteter og dyrehold bedst muligt kan opretholdes i den periode den midlertidige daginstitution er planlagt til at ligge på arealet.

ByOasen orienterede om mange aktiviteter på arealets græsplæne og betydningen af området for bydelens beboere og brugere. De understregede deres ønske om fortsat at disponere over hele arealet kaldet "Sydpolen" og at de fortsat vil værne om de grønne arealer i bydelen.

---

<sup>1</sup> Pavilloner til tidlig opstart er meget enkelt indrettede, har ikke produktionskøkkener og fællesarealer, men de overholder lovgivningens minimumskrav på området.

BUF har derfor undersøgt konsekvenserne ved en alternativ placering af den midlertidige daginstitution og ser 2 scenarier for projektets udførelse.

I det følgende er fordele og ulemper ved de to placeringer beskrevet:

### **Scenarie 1 – planlagt placering:**

Den midlertidige institution er planlagt til at opføres på et græsareal på 'Sydpolen', der er delvist omkranset af træer og befæstede stier, jf. vedlagte kortbilag. Arealet udgør ca. 4400 m<sup>2</sup>. Herudover er der længst mod Møllegade og langs plejehjemsbygning, yderligere græsarealer på ca. 2500 m<sup>2</sup>.

Den midlertidige institution inkl. liggehaller og skur vil udgøre et bebygget areal på ca. 942 m<sup>2</sup>. Det samlede udeareal inkl. ankomstareal og renovationsareal vil udgøre et areal på ca. 1314 m<sup>2</sup>. Det samlede grundareal for den midlertidige institution vil dermed udgøre ca. 2256 m<sup>2</sup>, dvs. under halvdelen af det samlede areal.

Dog betyder placeringen, at en central del af det største græsareal på 'Sydpolen' bebygges, og boldspil og lign. aktiviteter må henvises til andre arealer.

Samtidig flyttes ByOasens udendørs inventar på græsarealet i form af borde-/bænkesæt, informationsskilt samt mindre bålplads til en ny placering i De Gamles By, evt. på de grønne arealer, der fortsat vil være til rådighed på 'Sydpolen' uden for institutionens indhegning. Placeringen skal naturligvis aftales nærmere med ByOasen.

Det eksisterende dyrehold samt de små nyttehaver, højbede, udekøkken og gyngestativ berøres ikke af byggeriet. Yderligere vil institutionens legeplads så vidt muligt være offentlig tilgængelig uden for institutionens åbningstid, hvormed områdets børnefamilier vil få tilført en legeplads til brug på sene hverdage og i weekender.

Yderligere vil jorden, der er klasse 4 forurenede, blive bortskaffet, således at den ved nedtagning af de midlertidige pavilloner efterlades oprenset, og terrænet reetableret til evt. videre anvendelse af ByOasens aktiviteter omkring 'bylandbrug' og dyrehold.

Fastholdes denne placering, kan institutionen forventes klar til ibrugtagning medio januar 2012, og projektet gennemføres for 9.828.320 kr.

### **Scenarie 2 – alternativ placering:**

Et alternativ til ovenstående er at placere de midlertidige pavilloner på græsarealet nord for Agnes Henningsensvej, der i dag anvendes til fårefold, jf. vedlagte kortbilag. I dag administreres ordningen med fårene af SUF.

Der er ikke planmæssigt noget i vejen for at etablere pavillonerne med tilhørende udeareal, liggehaller mv. på græsplænen ved den eksisterende fåreindhegning under forudsætning af, at den eksisterende fåreindhegning, der i dag fylder ca. halvdelen af arealet, inddrages. Arealet er af ekstern rådgiver vurderet egnet og stort nok til at rumme det planlagte byggeri,

Den eksisterende fåreindhegning skal således flyttes eller nedlægges i den periode, den midlertidige daginstitution ligger på grunden. ByOasen tilkendegav ved dialogmødet den 11. August, at de gerne ville have fåreindhegningen flyttet til græsarealet på 'Sydpolen'. Dog modsætter SUF sig den nye placering med henvisning til, at de ældre beboere samt de eksisterende daginstitutioner i området vil miste et meget værdsat udflugtsmål.

Samtidig skønner den eksterne rådgiver, at en flytning af projektet til det nye areal vil medføre en forlængelse af den oprindelige tidsplan på ca. to måneder. I denne tidsplan er medregnet omprojektering, tilpasning af eksisterende projekt samt forlængelse af byggesagsbehandlingen.

Økonomisk skal der i ifølge overslagspris fra rådgiver også påregnes en merudgift på ca. 250.000 kr. til nye miljøundersøgelser, landmåler og rådgivertimer.

### **Konklusion**

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at etablering af en midlertidig institution lader sig realisere i De Gamles By på begge de omhandlede lokaliseringer, og at der er forbundet næsten ensartede omkostninger herved. KEjd er enig heri.