



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

NOTAT

Bilag 4

Til: TMF-Sekretariatet

4. april 2007

Fra: Plan & Arkitektur

Journalnr.

511/025-1022-06

Vedr.: Behandling af indsigelser. Dispensation fra lokalplan nr. 335 i forbindelse med udvidelse af Utterslevs skoles friarealer, matr.nr. 66 Utterslev, København, beliggende Skoleholdervej 32.

LAE

Forvaltningen har foretaget naboorientering om dispensation i perioden 12. januar til 6. februar 2007.

Idet ejendommen er kommunalt ejet har forvaltningen tillige foretaget en høring af Staten (Kulturarvstyrelsen) om eventuel fredning af "Den Gule Gård".

Ved naboorienteringen er indkommet 5 henvendelser med bemærkninger til dispensationen:

1. *Mail modtaget den 13. januar 2007 fra Maria Jepsen, Skoleholdervej 50, 2. tv.*

Maria Jepsen oplyser at hun støtter nedrivning af "Den Gule Gård".

Forvaltningens bemærkninger

Ingen bemærkninger.

2. *Mail modtaget den 19. januar 2007 fra Bestyrelsesmedlem Esben Misfeldt, E/F Utterslev Torv, på vegne af E/F Utterslev Torv*

Esben Misfeldt gør på vegne af ejerforeningen indsigelse mod den planlagte indretning af det grønne uderum med træer langs det vestlige skel pga. bekymring for skyggegener på egne gårdarealer, der i forvejen har meget lidt sol.

Forvaltningens bemærkninger

I lokalplanen fastlægges enkelte træer som bevaringsværdige og det fremgår endvidere af lokalplanen, at øvrige træer samt større sammenhængende beplantning skal bevares i videst muligt omfang.

Projektet til nyindretningen af Utterslevs Skoles friarealer omfatter dels bevaring af eksisterende store træer dels nye træer langs skolens vestskel og mod Skoleholdervej. I dag står der enkelte store træer på skolens nordvestlige arealer foruden lavere beplantning langs skolens vestskel.

Projektet vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer med hensyn til omfang og placering af beplantning langs skolens vestskel, og skyggeeffekter vurderes ligeledes ikke væsentlig ændrede ved realisering af projektet.

Byplan Nord

Njalsgade 13, 2. sal
2300 København S

Telefon
33 66 12 90

Direkte
33 66 13 67

Telefax
33 66 70 20

E-mail
laiech@tmf.kk.dk

www.planogarkitektur.kk.dk

3. *Brev af 23. januar 2007 fra K. Christoffersen & CO, Ejendomsadministration, administrator for ejendommen Hjortholms Alle 4-10*

Ejendomsadministrationen er meget positiv med hensyn til, at de gamle bygninger nedrives og erstattes af et nyt grønt område til Utterslev Skole. Den er dog imod at der indrettes boldbaner pga. bekymring for støjgener for de mange ældre beboere der benytter deres gårdarealer.

Forvaltningens bemærkninger

Af projektet fremgår det, at der ved nyindretning af skolens friarealer etableres et grønt uderum med boldspilsmulighed, opholdsarealer, springgrav, beachvolley eller scene, der bliver et led i det grønne sti-forløb fra Utterslev Torv til Bispebjerg Kirkegård.

Den nye indretning af arealerne vurderes ikke at medføre væsentlig ændret støjniveau fra Utterslevs Skoles udendørsarealer.

4. *Brev af 24. januar 2007 fra Ole Bille Falkenberg, Hjortholms Alle 6, 2. tv., underskrevet af 58 beboere i området*

Beboerne gør indsigelse mod nedrivning af "Den Gule Gård", som de anser for en umistelig del af det gamle Utterslev, da det er de eneste stadig eksisterende rester af gårde fra før 1788.

De mener "Den Gule Gård" vil være en glimrende ramme for et bibliotek/beboerhus til glæde for beboere i området på samme vis som børnehuset på torvet, en tidligere kongelig jagthytte, som man tidligere har istandsat. Beboerne mener de kulturelle bevaringshensyn bør veje tungere end økonomiske hensyn.

Forvaltningens bemærkninger

Med hensyn til de kulturelle bevaringshensyn og forslaget til at indrette "Den Gule Gård" som bibliotek/beboerhus se forvaltningens bemærkninger til brev nr. 5.

5. *Brev af 5. februar 2007 fra Københavns Bymuseum*

Københavns Bymuseum mener, at den "Den Gule Gård" i Utterslev er bevaringsværdig, idet den er den eneste tilbageværende af de oprindelige gårde, som udgjorde landsbyen Utterslev.

I forbindelse med landboreformer i sidste halvdel af 1700-tallet valgte man i Utterslev at lave en såkaldt "stjerneudskiftning". I Utterslev kan man stadig ane systemet af marker, der udgik fra landsbyen i de nuværende vejes anlæg ud fra torvet.

Hvis ikke "Den gule gård" bevares vil både historien om landsbyen Utterslev og udskiftningen i 1700-tallet være svær at spore.

Københavns Bymuseum mener det vil være beklageligt hvis Utterslev landsby helt forsvinder, idet der generelt kun er få spor tilbage af de landsbyer, der i starten af 1900-tallet blev indlemmet i Københavns Kommune.

Forvaltningens bemærkninger

”Den gule gård” bestående af hovedbygning og en østlig sidefløj, er så vidt vides de eneste stadig eksisterende rester af en gård i København, bygget før udskiftningen i 1788. Oprindeligt var det tale om en tvillingegård, dvs. 2 gårde sammenbygget omkring bygningens vægge mod øst. ”Den gule gård” er den eneste tilbageværende af de oprindelige 9 gårde i landsbyen Utterslev og indgik som én af gårdene omkring landsbyens gadekær. Gården er gennem årene, bl.a. efter brande, nyopført og ombygget flere gange.

De kulturhistoriske værdier af bebyggelsen er dog uanset ombygninger fortsat væsentlige, og har tidligere, herunder i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, dannet baggrund for afslag på nedrivning.

Bygningerne er i ”Bydelsatlas Bispebjerg” registreret med høj bevarelsesværdi (3 på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering). Denne vurdering dannede baggrund for lokalplanens bestemmelse om bevaring, idet der dog af hensyn til mulighederne for en anvendelse af bygningerne i tilknytning til skolen kan foretages ombygninger herunder etablering af vinduer og døre i bebyggelsens vægge mod øst, der respekterer bebyggelsens karakteristiske præg af landsbybebyggelse.

Af Børne- og Ungdomsforvaltningens indstilling og de vedlagte bilag, herunder tilstandsrapporten, der blev drøftet på mødet den 14. december 2005 i Uddannelses- og ungdomsudvalget fremgår det, at istandsættelse af bygningerne eksklusive nyindretning, er vurderet at beløbe sig til ca. 22 mio. kr., hvorimod nedrivning og efterfølgende anlæggelse af arealerne kan gøres for knap 3 mio. kr. Ingen af de øvrige forvaltninger er interesseret i at anvende bygningerne, og Københavns Ejendomme har anbefalet en nedrivning.

De lokale foreninger, der har været inddraget, har alle primært ønsket gården bevaret og anvendt til lokale formål, men er indstillet på, såfremt det måtte vise sig nødvendigt at nedrive bygningerne, at indgå i arbejdet med udformningen af arealet, således at det kan indgå i området med respekt for de kulturhistoriske interesser.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale, at der meddeles dispensation til nedrivningen, da bygningen er i meget dårlig stand. Under hensyn til at det oprindeligt var tanken at indrette bygningen til et 10. klasses miljø i kombination med en ungdomsklub og i samspil med Utterslev skole, der imidlertid ikke længere er behov for i lokalområdet, samt at ingen af kommunens øvrige forvaltninger har interesse i at anvende bygningerne, er Plan & Arkitektur enig med Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen i at 22 mio. kr. er meget for istandsættelse af de ca. 750 m² store bygninger. Det ryddede areal vil med indretning af udendørsarealer til skolen indgå i det samlede område på en god og hensigtsmæssig måde.

6. *Brev af 5. februar 2007 fra Dorte Back, Hjortholms Alle 8, st. tv., tillige underskrevet af Jesper Helms Christensen, Hjortsholms Alle 10, st. tv.*

Side 4 af 4

Dorte Back og Jesper H. Christensen støtter nedrivning af "Den Gule Gård" samt etablering af sammenhængende stiforløb fra Utterslev Torv til Bispebjerg Kirkegård. De støtter tillige den planlagte udvidelse af skolens friarealer under forudsætning af at der etableres passende hegn samt plantes buske og træer mellem deres gårdrum og skolens friarealer.

Dorte Back og Jesper H. Christensen er imod at de supplerende friarealer benyttes hele døgnet.

De anmoder samtidig om at de højeste træer på skolens arealer beskæres kraftigt pga. skyggegener.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen foreskriver at al hegning skal bestå af beplantning.

I lokalplanen fastlægges enkelte træer som bevaringsværdige og det fremgår endvidere af lokalplanen, at øvrige træer samt større sammenhængende beplantning skal bevares i videst muligt omfang.

Projektet til nyindretningen af Utterslevs Skoles friarealer omfatter dels bevaring af eksisterende store træer dels nye træer langs skolens vestskele og mod Skoleholdervej. I dag er der enkelte store træer på arealerne mod nordvest foruden lavere beplantning langs skolens vestskele.

Utterslev Skoles friarealer er offentligt tilgængelige og gangstrøgene på begge sider af den langsgående kanal i skolen udgør en offentlig stiforbindelse, der forbinder Utterslev gadekær med Bispebjerg Kirkegård. Den offentlige stiforbindelse er fastlagt i lokalplanen.

De supplerende udearealer der planlægges etableret bør indgå som en integreret del af skolens friarealer og være offentligt tilgængelige på lige fod med skolens øvrige friarealer.