

L.W  
Bilag 4**BESLUTNINGSPROTOKOL**

fra ordinært møde torsdag den 2. februar 2006

**14. Anlægsbevilling til nedrivning af "Den gule gård" samt diverse afsluttende arbejder ved Utterslev Skole.****(KFU 51/2006)****INDSTILLING OG BESLUTNING**

Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen indstiller til Uddannelses- og Ungdomsudvalget, at udvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

- at Bygge- og Teknikforvaltningen søges om en dispensation vedrørende lokalplan 335 "Skoleholdervej" med henblik på nedrivning af den bevaringsværdige "Gule Gård", Skoleholdervej 32
  
- at der gives en anlægsbevilling på 4,3 mio. kr. (indeks 107,3) til nedrivning af den "Gule Gård" inklusiv indretning af arealet samt diverse afsluttende byggearbejder ved Utterslev Skole under forudsætning af, at der gives dispensation fra lokalplanen. Der anvises dækning for beløbet på 4,3 mio. kr. på det kommende Børne- og Ungdomsudvalgs budget for 2006, konto 3.01.3 rådighedsbeløb til folkeskoler

**Uddannelses- og Ungdomsudvalgets beslutning i mødet den 14. december 2005**  
Indstillingen blev godkendt. C, F, V og Ø tog forbehold.

**Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller**

at Kultur- og Fritidsudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

"I overensstemmelse med styrelsesvedtægtens bestemmelser og den af Borgerrepræsentationen tiltrådte indstilling om etablering af Københavns Ejendomme (BR 619/05) skal en anlægsbevilling efter Borgerrepræsentationens vedtagelse flyttes fra fagudvalget (i dette tilfælde Børne- og Ungdomsudvalget) til Kultur- og Fritidsudvalget (Københavns Ejendomme), der dermed overtager ansvaret for projektet, herunder det budgetmæssige ansvar.

BESLUTNINGSPROTOKOL ... fortsat

fra ordinært møde torsdag den 2. februar 2006

På baggrund af de foreliggende oplysninger kan Kultur- og Fritidsudvalget i forhold til indstillingen om **"Anlægsbevilling til nedrivning af "Den gule gård" samt diverse afsluttende arbejder ved Utterslev Skole"**. anbefale,

- at i alt 3,4 mio. kr. ud af den samlede bevilling på 4,3 mio. kr. overføres fra Børne- og Ungdomsudvalget til Kultur- og Fritidsudvalget, Københavns Ejendomme

Anbefalingen er med forbehold for, at Borgerrepræsentationen tiltræder den af Kultur- og Fritidsudvalget den 19. januar 2006 behandlede indstilling om, at administrationsbidraget fastsættes til 1,5 % af den samlede bevilling til dækning af Københavns Ejendomes udgifter til projektstyring (KFU 15/2006).

Endvidere forudsættes, at der i forbindelse med den endelige stadeopgørelse vedrørende overførte byggesager foretages en endelig vurdering af udgifternes fordeling mellem Københavns Ejendomme, og Børne- og Ungdomsforvaltningen, og tages stilling til en eventuel justering heraf."

Med henblik på uddybende oplysninger til den konkrete anlægssag henvises til vedlagte notat, der er udarbejdet i fællesskab mellem Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme, og Børne- og Ungdomsforvaltningen.

#### **Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 2. februar 2006**

Indstillingen blev tiltrådt, idet Kultur- og Fritidsudvalget herved forudsætter, at overførslen af anlægssagen er udgiftsneutral for Kultur- og Fritidsforvaltningen/Københavns Ejendomme, især med hensyn til de åbentstående spørgsmål om a) eventuelle uforudsete ekstraudgifter til forurening og b) spørgsmålet om den Gule Gårds bevaringsværdighed.

Leslie Arentoft videreførte Venstres forbehold.

#### **RESUME**

Uddannelses- og Ungdomsudvalget godkendte på mødet den 20. april 2005 en indstilling vedrørende ansøgning om dispensation fra lokalplanen for det centrale Valby med henblik på nedrivning af den gule bindingsværksbygning foran Ovnhallen. I den forbindelse anmodede udvalget forvaltningen om at udarbejde en indstilling vedrørende dispensation fra lokalplanen for Utterslev Skole med henblik på nedriv-

BESLUTNINGSPROTOKOL ... fortsat

fra ordinært møde torsdag den 2. februar 2006

ning af den ligeledes bevaringsværdige Gule Gård, Skoleholdervej 32, der er beliggende på Utterslevs Skoles areal.

Forvaltningen har efterfølgende drøftet sagen med Bygge- og Teknikforvaltningen v/ Plan og Arkitektur, der med henblik på behandling af en eventuel ansøgning om dispensation blandt andet har anmodet om, at der blev udarbejdet en tilstandsrapport for bygningen, og at der forelå en vurdering af, hvorvidt andre forvaltninger kunne anvende bygningen, som i lokalplanen er fastlagt til offentlige formål.

Der er i den forbindelse udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen, der viser, at en istandsættelse af bygningen vil koste ca. 22 mio. kr. – hertil skal lægges udgifter til selve indretningen til den konkrete anvendelse. Ligeledes er der foretaget en høring af de øvrige forvaltninger, der viser, at ingen er interesserede i en anvendelse af bygningen. Københavns Ejendomme har decideret anbefalet en nedrivning af ejendommen.

Det indstilles derfor, at Bygge- og Teknikforvaltningen søges om dispensation fra lokalplanen med henblik på at nedrive den Gule Gård ved Utterslev Skole og i stedet indtage arealet i skolens udeareal i henhold til det udarbejdede skitseforslag.

Selve byggeriet af Utterslev Skole er afleveret, men der foregår stadigvæk mangelopfølgning, og der resterer en række mindre byggearbejder mm.

På den baggrund søges om en anlægsbevilling på i alt 4,3 mio. kr. til nedrivning af den "Gule Gård", indretning af det frigjorte areal til udeareal til skolen samt gennemførelse af diverse restarbejder på skolen under forudsætning af, at der gives dispensation fra lokalplanen. Af bevillingen vedrører udgifterne til nedrivning og indretning af udearealet 2,9 mio. kr.

## SAGSBESKRIVELSE

### Baggrund

Uddannelses- og Ungdomsudvalget godkendte på mødet den 20. april 2005 en indstilling vedrørende ansøgning om dispensation fra lokalplanen for det centrale Valby med henblik på nedrivning af den bevaringsværdige gule bindingsværksbygning foran Ovnhallen. I den forbindelse anmodede udvalget forvaltningen om at udarbejde en indstilling vedrørende dispensation fra lokalplanen for Utterslev Skole med henblik på nedriv-

BESLUTNINGSPROTOKOL ... fortsat

fra ordinært møde torsdag den 2. februar 2006

ning af den ligeledes bevaringsværdige Gule Gård, Skoleholdervej 32, der er beliggende på Utterslev Skoles areal.

Forvaltningen har drøftet sagen med Bygge- og Teknikforvaltningen, der med henblik på behandling af en eventuel ansøgning om dispensation blandt andet har anmodet om, at der blev udarbejdet en tilstandsrapport for bygningen, og at der forelå en vurdering af, hvorvidt andre forvaltninger kunne anvende bygningen, der i lokalplanen er fastlagt til offentlige formål. Ligeledes ønskede Bygge- og Teknikforvaltningen, at der blev udarbejdet et konkret forslag til indretning af arealet efter en nedrivning, og at planerne om en nedrivning blev drøftet med lokalområdet.

Dette arbejde er nu afsluttet, og på den baggrund fremlægges forslag til dispensation fra lokalplanen med henblik på nedrivning af den Gule Gård.

Samtidig fremlægges anlægsbevilling til selve nedrivningen og indretningen af det frigjorte areal under forudsætning af, at der gives dispensation fra lokalplanen, ligesom der søges bevilling til gennemførelse af en række mindre restarbejder i forbindelse med selve skolebyggeriet.

#### ***Den Gule Gård***

Byggeriet af Utterslev Skole er omfattet af lokalplan 335 "Skoleholdervej", der også omfatter den Gule Gård, Skoleholdervej 32. Området er i lokalplanen udlagt til offentlige formål (skole-, undervisning- sociale-, institutions- og kulturelle formål). Den Gule Gård er fastlagt som bevaringsværdig. Bygningen ligger i den sydvestlige ende af Utterslev Skoles grund ned mod Utterslev Gadekær. Gården omfatter hovedbygning og højre sidefløj. Det samlede areal i hoved- og sidefløj er ca. 750 m<sup>2</sup>.

Bygningen er i meget dårlig stand. Bortset fra ødelæggelser som følge af hærværk er tilstanden ikke væsentlig ændret siden Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen overtog bygningen i forbindelse med byggeriet af Utterslev Skole. Bygningen var dengang kun delvist udnyttet af et par erhvervslejerne. Den venstre sidefløj og bagbygningen, der var i ringest stand, er nedrevet.

De statiske forhold i bygningen vurderes generelt at være problematiske, og generelt kan det være nødvendigt at understøbe med nye fundamenter og afstive bygningen konstruktivt for, at den kan blive stående. Dele af bygningen må formentlig rives ned og derefter genopbygges på de nødvendige nye fundamenter.

BESLUTNINGSPROTOKOL ... fortsat

fra ordinært møde torsdag den 2. februar 2006

Den ringe stand kombineret med de utilstrækkelige funderingsforhold mm. gør det særdeles dyrt at istandsætte bygningen. Den udarbejdede tilstandsrapport viser, at udgifterne til en istandsættelse udgør ca. 22 mio. kr. Hertil skal lægges udgifter til en egentlig indretning, der vil afhænge af den konkrete anvendelse.

Den Gule Gård, hvis oprindelige navn er "Lindehøj", er én af de oprindelige 9 gårde i landsbyen Utterslev. Gården er brændt et par gange og bygget op igen.

Lindehøj er – så vidt vides – eneste stadig eksisterende rester fra en gård i København, der blev bygget før udskiftningen i 1788. Der har oprindeligt været tale om en tvillingegård (to sammenbyggede gårde), den anden gård var sammenbygget med Lindehøj omkring den nuværende mur ind mod Utterslev Skole (muren er senere forhøjet). Sidefløjen er i dag nærmest en "halv" bygning med tegltag ind mod den "gamle" gårdsplads, og med en lodret mur stort set uden vinduer ind mod Utterslev Skole.

Frem til 1920 var der stadigvæk landbrug på gården. Gården havde oprindeligt stråtag. I 20'erne blev stråtaget fjernet, og der blev bygget en ekstra "mansardagtig" overetage på hovedbygning og sidefløj. Samtidig overgik anvendelsen til trælasthandel og småværksteder.

Set i forhold til det bevaringsværdige er det "mest" interessante ved bygningen således, at den nederste del engang har været en del af én af gårdene rundt om gadekæret. Arkitektonisk er bygningen ødelagt i kraft af de væsentlige ombygninger og ikke mindst i kraft af nedrivningen af den tvillingebygning, som gården en gang var bygget sammen med.

Det var oprindeligt tanken at indrette bygningen til et 10. klasses miljø i kombination med en ungdomsklub og i samspil med Utterslev Skole. Der er imidlertid behovsmæssigt i lokalområdet ikke længere grundlag for at investere i en nyetablering af disse funktioner.

Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen har på den baggrund rettet henvendelse til de øvrige forvaltninger for at afklare om de var interesserede i en eventuel anvendelse af ejendommen. Ingen af forvaltningerne har imidlertid vist interesse herfor. Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme, har decideret anbefalet en nedrivning.

Forvaltningen har derudover drøftet spørgsmålet om en eventuel nedrivning af den Gule Gård med Kvarterhuset, Nordvest Lokalråd og Lokalhistorisk Forening i området. I den forbindelse har de lokale parter peget på mulighederne for at indrette bygningen til øve-

BESLUTNINGSPROTOKOL ... fortsat

fra ordinært møde torsdag den 2. februar 2006

lokaler, lokalhistorisk arkiv og eventuelt et ungehus (som alternativ til det projekt der arbejdes med på HUR-grunden i forbindelse med kvarterløft Nordvest). Der har samtidig med drøftelserne med lokalområdet været enighed om betydningen af – såfremt undersøgelserne mundede ud i en nedrivning af bygningen - at man i udformningen af arealet også i fremtiden skulle kunne aflæse ”stedets karakter” og forhistorie.

En eventuel indretning af den Gule Gård til øvelokaler eller lokalhistorisk arkiv har været drøftet med Kultur- og Fritidsforvaltningen, der oplyser, at man ikke økonomisk anser det for realistisk at indrette gården til disse formål. Tilsvarende anses det ikke for økonomisk realistisk at indrette gården til Ungehus – samtidig med, at placeringen af et eventuelt Ungehus til betjening af den nordvestlige del af byen forekommer mindre central end de planer som Kvarterløft Nordvest og Ungdomsskolen arbejder med.

#### ***Skitseprojekt til indretning af friareal***

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i samarbejde med en rådgiver og skolen udarbejdet et konkret forslag til nedrivning af den Gule Gård og indretning af friarealet jævnfør vedlagte bilag. Udgifterne til nedrivning af gården og indretning af arealet er beregnet til i alt 2,9 mio. kr.

Skitsen tager udgangspunkt i, at det måske i højere grad er stedet og dets historie, der er bevaringsværdigt, end det er selve huset. Stedet, hvor den Gule Gård er bygget, kan spores mange hundrede år tilbage, og som sådan er stedet lokalhistorisk betydningsfuldt. Ideen i skitseprojektet er derfor:

- at bevare stedet og minderne knyttet til stedet ved at skabe et offentligt tilgængeligt friareal og bevare ”aftrykket” af Den Gule Gård i form af en lav terrænmur/vold, som afgrænser et bagvedliggende opholds-/boldspilsareal. Terrænmuren/volden kan eventuelt udsmykkes med tekster eller illustrationer, der fortæller om områdets historie
- at udvikle områdets friarealer i forlængelse af ideerne til Utterslev Skole, hvor skolen og arealet bliver et led i et grønt stiforløb fra Utterslev Torv til Bispebjerg Kirkegård
- at udvide skolens friarealer ved at etablere et grønt uderum med boldspilsmulighed, opholdsarealer, springgrav, beachvolley eller scene

Utterslev Skole har 2 spor og er fyldt op fra børnehaveklasse til 5. klasse. Dertil kommer 2 modtageklasser. KKFO'en har børn fra børnehaveklasse til 3. klasse og klubben er startet op med børn fra 4. og 5. klasse. Skolen er meget interesseret i en forøgelse af det nuværende udeareal, specielt fordi skolens store elever på sigt vil mangle et sted at være.

BESLUTNINGSPROTOKOL ... fortsat

fra ordinært møde torsdag den 2. februar 2006

Som bekendt er skolens friarealer offentligt tilgængelige og gangstrøgene på begge sider af den langsgående kanal i skolen udgør en offentlig stiforbindelse, der forbinder Utterslev Gadekær med Bispebjerg Kirkegård. Med nedrivningen af gården forstærkes sammenhængen mellem stiforbindelse, skole og gadekær. Endvidere skabes der mulighed for plads til cykelparkering, som der er stort behov for, ligesom der er mulighed for at tilgodese ønsket om en direkte adgang til den bagvedliggende beboelsesejendom til renovation mm.

Skitseprojektet er drøftet med Lokalrådet, Lokalhistorisk forening og Kvarterhuset. De lokale parter ønsker primært, at Gule Gård bevares. Såfremt dette ikke er muligt, er parterne positive overfor hovedlinierne i det fremlagt skitseforslag, ligesom man er positivt indstillet overfor at deltage i arbejdet med den mere detaljerede udformning af forslaget – herunder med konkrete forslag til hvorledes stedets historie bedst kan indbygges i forslaget. Det videre arbejde med den mere detaljerede udformning af projektet vil derfor ske i samarbejde med skolen og de lokale parter.

På baggrund af ovenstående anbefales det, at der fremsendes en dispensationsansøgning til Bygge- og Teknikforvaltningen med henblik på nedrivning af den Gule Gård, og at der samtidig gives en anlægsbevilling til nedrivning af bygningen og indretning af arealet til friareal for Utterslev Skole.

#### ***Restarbejder på Utterslev Skole***

Der har været afleveringsforretning på Utterslev Skole, men der foregår stadigvæk mangelopfølgning, ligesom der resterer en række mindre byggearbejder. Samtidig har skolen en række ønsker til mindre ændringer/forbedringer samt indkøb af undervisningsmidler.

Samtidig med ansøgningen om anlægsbevilling til nedrivning af den Gule Gård søges derfor om bevilling til afsluttende byggearbejder og indkøb af undervisningsmidler på Utterslev Skole i alt 1,4 mio. kr., som vil blive prioriteret i samarbejde med skoles byggeudvalg og skolen.

De samlede udgifter på i alt 4,3 mio. kr. kan rummes inden for det godkendte budget på i alt 190,9 mio. kr. for etableringen af Utterslev Skole.

#### **Tidsplan**

Under forudsætning af, at der gives en anlægsbevilling og en dispensation til nedrivning, kan arbejdet igangsættes i løbet af foråret 2006 og arealet kan ibrugtages til skolestart 2006.

BESLUTNINGSPROTOKOL ... fortsat  
fra ordinært møde torsdag den 2. februar 2006

### **Økonomi**

De samlede udgifter til nedrivning af den Gule Gård samt diverse afsluttende arbejder udgør 4,3 mio. kr. (indeks 107,3, forventet prisindeks medio 2006)

Udgiften afholdes i 2006.

Nærværende anlægsbevilling på 4,3 mio. kr. afholdes inden for den samlede budgetramme for etablering af Utterslev Skole på 190,9 mio. kr.

Der anvises dækning for udgiften på det kommende Børne- og Ungdomsudvalgs anlægsbudget for 2006, konto 3.01.3, rådighedsbeløb for folkeskoler.

### **Miljøvurdering**

Denne indstilling er omfattet af Uddannelses- og Ungdomsforvaltningens positivliste for indstillinger, der skal miljøvurderes. Miljøvurderingen tager udgangspunkt i Københavns Kommunes miljømæssige retningslinier for bygge- og anlægsarbejder indeholdt i pjecen "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri".

Forurenet jord vil blive udskiftet i henhold til Miljøkontrollens regler og Utterslev Skole tilføjes et større udeareal. Desuden vil den eksisterende beplantning på Den Gule Gårds grundareal så vidt muligt blive bibeholdt. Samlet set har disse initiativer i forbindelse med byggesagen en positiv effekt på miljømålsætningerne.

Projektet opfylder Københavns Kommunes minimumskrav i forhold til miljørigtig projektering. Ingen anbefalinger eller visioner i miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri er medtaget i projektet.

### **Høring**

Der foreligger høringssvar fra Utterslev Skole, hvoraf det fremgår, at skolen ønsker den Gule Gård revet ned således, at arealet fremover bliver en del af skoles udeareal. Skolen vil gerne deltage i arbejdet omkring indretningen af arealet.



BESLUTNINGSPROTOKOL ... fortsat  
fra ordinært møde torsdag den 2. februar 2006

**BILAG VEDLAGT**

- Bilag 1: Høringsvar fra Utterslev Skole
- Bilag 2: Tegningsmateriale (skitseprojekt)
- Bilag 3: Tilstandsrapport

Peter Rasmussen

Knud Langberg