



Frigørelse af Ragnhildgade 1

BILAG II: Status på adresserne og tilpasset plan

Baggrund

Planen for frigørelse af Ragnhildgade 1 blev udarbejdet af Teknik- og Miljøforvaltningen (KTK) og Økonomiforvaltningen (tidligere 9. Kontor) i fællesskab, med rådgivningsbistand fra Rambøll Management A/S vedr. analyser af arealbehov, skitser til disponering af de berørte adresser, samt økonomi. Endelig udarbejdede Rambøll en tidsplan for indretning af adresserne indenfor et overordnet mål om samlet fraflytning medio 2007.

Forvaltningerne skønnede på baggrund af Rambøll Management A/S's vurdering og høringssvar fra Københavns Ejendomme at planen kunne realiseres, idet der i indstillingen blev markeret en vis usikkerhed ved forskellige forudsætninger i planen (se nedenfor), herunder især vedr. erhvervelsen af et areal på Borgervænget 25 på omkring 5.000 m², samt de indbyrdes afhængige byggeforløb.

Ejendommen Ragnhildgade 1 er på ca. 35.500 m² og er primær plads for KTK. Derudover har Brandvæsenet et værksted på pladsen, og endelig parkerer 4 skovbørnehavebusser samt en bogbus her.

Alle aktiviteter skulle så vidt muligt flyttes til KTK's øvrige adresser, og den oprindelige plan berørte lokaliteterne:

- Strømmen 1-3
- Enghavevej 84
- Borgervænget 27 og tilkøbt/lejet areal på Borgervænget 25
- Enghavevej 82

Status og væsentlige ændringer i planens forudsætninger

Nedenfor illustreres kritiske tekniske forhold på de enkelte adresser, som har haft indvirkning på økonomi og tidsplan. Generelle bemærkninger til økonomien fremgår af Bilag III.

Strømmen 1-3	Vejservice
<i>Oprindelig plan</i>	Vejservice Københavns aktiviteter på Enghavevej 84 flyttes til Strømmen 1-3, hvorved afdelingen samles. Pladsen indrettes med nye pavillonfaciliteter til kontor, mandskab og materiel.
<i>Status</i>	Størstedelen af bygge- og anlægsarbejderne er udført, og forventes afsluttet juli 2007. Indretningen af Strømmen er en kritisk forudsætning for at frigøre ledig plads på Enghavevej 84 og dermed gennemføre den øvrige del af planen. Midlerne er dispone-

ret.

Væsentlige ændringer i forudsætninger

Funderings- og ledningsforhold på arealet har vist sig at være særligt komplicerede, og har krævet store ændringer i projektet samt betydelig ekstrarundering. Derudover har myndighedskrav vedr. brandforhold og arbejdsmiljø betydet yderligere udgifter.

Enghavevej 84

Brandvæsenets værksted, Smedeværkstedet, Byservice Syd

Oprindelig plan

Brandvæsenets værksted og Smedeværkstedet flyttes til Enghavevej 84. Det indebærer en mere intensiv udnyttelse af ejendommen, der får faste værkstedsfunktioner foruden udkørselsplads. Værksteds- og mandskabsfaciliteter indrettes/opdateres, og for at skabe plads flyttes Vejservice København til Strømmen og Byservice Syds aktiviteter flyttes internt på adressen.

Status

Projektering er afsluttet. Byggeriet er udbudt i marts 2007 med udgangspunkt i det oprindelige budget, centrale funktionskrav samt myndighedskrav.

Derudover indhentes særpriser fra de bydende på yderligere funktionsbehov samt nødvendig istandsættelse.

Når ansøgningen om tillægsbevilling er behandlet politisk, igangsættes byggeriet i overensstemmelse med den økonomiske ramme. Byggeriet forventes klar 1. kvartal 2008.

Væsentlige ændringer i forudsætninger

Tekniske forundersøgelser af bygningernes tilstand har kortlagt et væsentligt større vedligeholdsefterslæb, end antaget. I projekteringen er der sket en stram disponering af midlerne indenfor den oprindelige ramme, hvor der alene sker en nødtørftig istandsættelse begrundet i hhv. myndighedskrav, fremtidig funktion og akutte forhold. Tillægsbevillingen vil gøre det muligt at oprette en del af vedligeholdsefterslæbet og opfylde funktionskrav på et tidssvarende niveau.

Det ubenyttede tankanlæg er vurderet til at være i for dårlig stand til at blive anvendeligt for Brandvæsenet. Der har endvidere vist sig at være omfattende forurening omkring tankanlægget som kræver oprensning, hvilket der ikke oprindeligt har været afsat midler til.

Borgervænget 27 og 25

Byservice Nord, Vintertjenesten, eksterne vintertraktorer, børnehavebusser samt bogbus

Oprindelig plan

Det disponible areal på Borgervænget 27 er på 1.900 m², idet der er planlagt en genbrugsstation på 6.000 m² af det kommunalt ejede areal. Arealet forudsattes derfor udvidet med ca. 5.000 m² af naboarealet (Borgervænget 25), for at rumme de aktiviteter fra Ragnhildgade 1, der er knyttet til byens nordlige distrikt. Dvs. Byservice Nord, Vintertjenesten, eksterne vintertraktorer, samt evt.

Børnehavebusser og Bogbus.

Status

Der er udarbejdet indretningsplan for arealet Borgervænget 25/27 parallelt med forhandling om køb eller leje af naboarealet.

I marts 2007 er forhandlingerne opgivet endeligt, da det ikke har været muligt at opnå en tilfredsstillende aftale med Arriva.

Væsentlige ændringer i forudsætninger

Det vil ikke være muligt at genplacere de planlagte aktiviteter på det areal, der er til rådighed på Borgervænget 27, og der skal findes andre løsninger som alternativ til Arrivas areal.

Forvaltningen foreslår i stedet denne model for genplacering:

- Byservice Nords renholdsaktiviteter flyttes til Borgervænget 27, som opgraderes i nødvendigt omfang til formålet
- Byservice Nords aktiviteter der vedrører grønne arealer indplaceres på lokale mødesteder, KTK benytter/ før har benyttet.
- De eksterne vintertraktorer placeres på Strandvænget 32.
- Busserne placeres på alternative arealer, som udpeges af KFF og BUF i samarbejde med KEjd.

Overslag for ovennævnte indgår i ansøgningen om tillægsbevilling.

- Vintertjenesten indrettes på et egnet areal i det nordlige distrikt, via køb eller leje.

Overslag for indretning af vintertjenesten indgår i ansøgningen om betinget tillægsbevilling.

Enghavevej 82**KTK's administration***Oprindelig plan*

Det økonomiske overslag for genplacering af KTK's administration var baseret på nøgletal pr. m² ved flytning til eksisterende kontorlokaler.

Status

Der er udarbejdet forslag til indretningsplan for lejemålet.

Væsentlige ændringer i forudsætninger

Der har vist sig at være et markant større ombygningsbehov, for at lejemålet på Enghavevej 82 bliver egnet som kontorlokaler.

TMF har derfor besluttet ikke at benytte lejemålet. I stedet indgår KTK's administration i planerne for det nye Teknik- og Miljøhus. Indplacering af yderligere ca. 45 personer indenfor de eksisterende rammer må dog forventes at presse den resterende del af TMF's organisation.

Forslag til tilpasset plan for frigørelse af Ragnhildgade 1

Adresse	Tilpasset plan	Afledt merbehov
Strømmen 1-3	Vejservice' aktiviteter på Enghavevej 84 flyttes til Strømmen 1-3.	7,4 mio. kr.
Enghavevej 84	Brandvæsenets værksted og Smedeværkstedet flyttes til Enghavevej 84, og Byservice Syd flytter internt.	41,5 mio. kr.
Borgervænget 27	Aktiviteter på Ragnhildgade 1, der vedrører renhold, indrettes på en del af det kommunale areal på Borgervænget 27.	- 0,1 mio. kr.
Lokale grønne mødesteder	Aktiviteter på Ragnhildgade 1, der vedrører pleje af grønne arealer, flyttes til lokale mødesteder i distriktet.	0,5 mio. kr.
Strandvænget 32	Eksterne vintertraktorer placeres på Strandvænget 32.	0 mio. kr.
P-areal til busser	Der findes anden parkeringsmulighed til busserne på Ragnhildgade.	0,3 mio. kr.
Areal i det nordlige distrikt	Vintertjenesten i det nordlige distrikt indrettes (evt.) på et egnet areal.	10 mio. kr.
Enghavevej 82 (udgår)	KTK's administration indarbejdes i planerne for det nye Teknik- og Miljøhus.	- 3,1 mio. kr.
Sum	Maksimalt merbehov	56,5 mio. kr.