



KØBENHAVNS KOMMUNE
Børne- og Ungdomsforvaltningen
Drift og Anlæg

NOTAT

Til Børne- og Ungdomsudvalget

20-12-2011

DSBs bygning i Indre By

Sagsnr.
2011-2610

På Børne- og Ungdomsudvalgets møde den 12. oktober 2011 besluttede udvalget under dagsordenspunktet Eventuelt, at Børne- og Ungdomsforvaltningen skulle undersøge, om DSBs bygning i Indre By kan anvendes til skolebrug.

Dokumentnr.
2011-924509

Sagsbehandler
Lars Kjær Rasmussen

På den baggrund har juul & hansen arkitekter foretaget en screening af bygningens anvendelsesmuligheder til skolebrug. Resultatet af undersøgelsen er, at en evt. skole i bygningen kan rumme ca. 8 spor, at udearealet er meget lille, og at bygninger og anlæg er fredede, hvilket sandsynligvis gør det umuligt at gennemføre en ombygning. Juul og hansen mener ikke, at en mere tilbundsående undersøgelse vil ændre på dette, hvorfor DSBs bygning må siges at være uegnet til skolebrug.

Sagsnotat samt idéoplæg fra juul & hansen arkitekter er vedlagt som bilag 1 og 2.

**Bygninger /
Anlægsafdeling**

Gyldenløvesgade 15
1502 København V

Telefon
3366 4106

E-mail
lakjae@buf.kk.dk

EAN nummer
5798009380005

www.kk.dk

SAGSNOTAT

Til Børne- og Ungdomsforvaltningen, v. Lars Kjær Rasmussen.

Fra juul & hansen arkitekter as, v. Asger Juul

Institution Georg Brandes Plads 2

Sag DSB's bygning i Sølvgade

Vedrørende Vurdering af ejendommens anvendelsesmuligheder som skolebygninger.

Sagsnr. 11-116-00

Dato 18. 11. 2011

Bilag Ideoplæg dateret 04. 11. 2011

juul & hansen arkitekter as fremsender hermed den aftalte vurdering af hvilke muligheder vi umiddelbart kan se, hvis Københavns Kommune skulle overtager DSB's bygningskompleks i Sølvgade og ombygge dette til folkeskole.

Baggrund:

Børne- og Ungdomsforvaltningen ønske om at foretage en afklaring af hvorvidt ejendommen, som er sat til salg, kan udnyttes til fremtidig skolebygning.

Metode:

- Dataindsamling fra OIS, Tinglysningskontoret, internettet i øvrigt samt diverse opslagsbøger.
- Besigtigelser på stedet.

Overvejede, men ikke gennemførte handlinger.

- Indsamling og granskning af tegningsmateriale fra arkiv.
- Kontakt/formøde med Kulturarvstyrelsen.
- Arealberegninger.
- Økonomioverslag.

Konklusion:

Bygningerne har et samlet etageareal der svarer til bruttoarealerne til ca. 8 spor.

Udearealet svarer til ca. 50 % friareal, hvilket er ca. det halve af det udeareal som almindeligvis beregnes i Københavns Kommuneplan 2009.

Bygninger og anlæg er fredede, og den gennemførte vurdering af bygningerne og anlægget er, at de ikke er egnede til anvendelse som skole (eller skolegård/udearealer).

Vores vurdering er, at fredningen vil gøre det umuligt at gennemføre ombygninger, der kan ændre væsentligt ved dette.

Vores vurdering er endvidere, at en mere tilbunds gående undersøgelse ikke vil ændre grundlæggende på disse konklusioner.

Nærmere detaljer vedrørende de indsamlede data fremgår af bilagte ideoplæg, dateret 04. 11. 2011.

Med venlig hilsen.

Asger Juul, arkitekt maa, direktør.

Ideoplæg

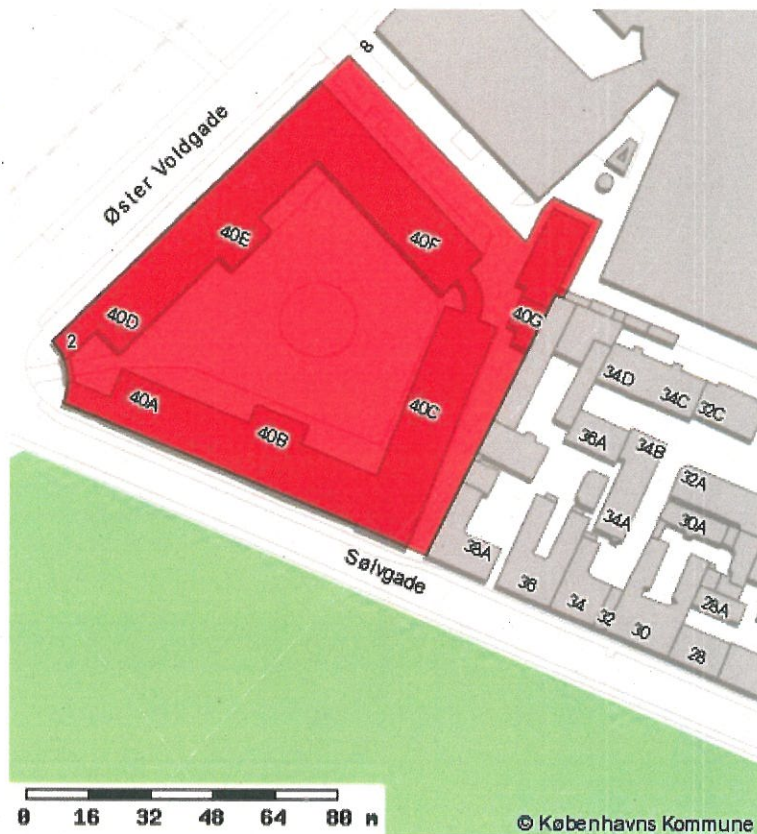
Screening

Dato:
4. november 2011

Projektleder:
Asger Juul

Institution, nuværende forhold -
Normering mv.:
www.daginstitutioner.kk.dk/find.asp

Kort, luftfotos:
<http://kkkort/framesetup.asp>



Kort over ejendommens matrikel nr. 640





Indgangsparti ud mod Georg Brandes Plads

Ideoplæg

	 <p data-bbox="1093 909 1485 943">Situation med indre gårdrum</p>
Matr. nr.	640 Sankt Annæ Vester Kvarter, København k.
Grundareal, Bygningsareal, bebygget areal og friareal. www.ois.dk (BBR-oplysninger)	Grundareal 9.629 m ² . Bruttoetageareal 19.300 m ² i 5 etager. Bebygget areal 3.860 m ² . Friareal 5.769 m ² .
Friareal www.ois.dk (BBR-oplysninger)	Ca. 50 %
Ejer/administrator www.ois.dk (BBR-oplysninger)	Staten/DSB
Lejeforhold	
Ejendomsværdi www.ois.dk (BBR-oplysninger)	148.000.000,-kr Vurderingsdato 01.10.2010
Grundværdi www.ois.dk (BBR-oplysninger)	108.210.700,-kr Vurderingsdato 01.10.2010
Lokalplaner: www.planogarkitektur.dk	Ingen lokalplan for området. Kommuneplan 2009 er gældende
Kommuneplanramme: www.planogarkitektur.dk	Rammeområde, - forslag til kommuneplan 2011. Området O3 er i Kommuneplan 2009 udlagt til institutioner.
Zonestatus: By- eller landzone Spørg i den pågældende kommune	Byzone
Jordforurening: <i>Indsæt link</i>	Ikke undersøgt.

Ideoplæg

<p>Trafikstøj: miljoe@tmf.kk.dk</p>	<p>Ikke undersøgt.</p>
<p>Andre myndighedsforhold: - Bygningsreglement (fx kælderarealer) - Parkering - Vejforhold (fx nedlæggelse af vejareal)</p>	<p>Ikke undersøgt.</p>  <p>Parkering i indre gård.</p>  <p>Belægning vurderes at være bundet til fredningen.</p>
<p>Servitutter og servitutbortfald: Tinglysningskontoret</p>	<p>Tingbogsdokumenter er indhentet, men er ikke gengivet i nærværende analyse.</p>
<p>Hjemfaldspligt: Det pågældende boligselskab</p>	<p>Ikke aktuelt.</p>

Ideoplæg

Besigtigelse

Dato: 14.11.2011

Sagsarkitekt:
Kristian Barfoed

Bygningsbeskrivelse

Historisk

Sølvgades Kaserne er en tidligere kaserne i København opført 1763-1771 ved arkitekten Nicolas-Henri Jardin.

I 1926 overtog DSB kasernen som administrationsbygning. Byggeriet består af to hovedfløje med kælder og fem etager mod Sølvgade og Øster Voldgade. I hjørnet er de knyttet sammen med et portparti. Derudover er der to sidefløje. Går man gennem hovedporten kan man se, at de to hovedfløje - "Voldfløjen" til venstre og "Sølvfløjen" til højre danner to modstående "F"-er. Om det var bevidst fra arkitektens side ved man ikke, men man siger at dette skal hentyde til kong Frederik 5.

Bygningerne er fredet ca.1918.

Bygningerne

Bygningerne fremtræder udvendig i robuste materialer, - gult murværk, manzartag i røde tegl, kraftige gesimsudhæng, buedeformede kviste og brede skorstene.

Tegltaget synes generelt i god stand med nyere tagbelægning og inddækninger.

Nordvendte vinduer mangler maling og behøver istandsættelse, generelt synes bygningerne velholdte.

Gårdrummet har enkelte træer og benyttes delvis til parkering omkring et cirkulært beplantningsanlæg og har varierede belægninger, - brosten, asfalt og grus.

Ved opgange 40A, 40D og 40F findes personvarelevator.

