

**Øster Farimagsgade Skole**, Øster Farimagsgade 40, Østervold Kvarter matrikelnummer 218.

**Grundens beliggenhed og eksisterende udnyttelse:**

Grunden afgrænses af Øster Farimagsgade, offentlig sti til Malmøgade, skellinie imod Esajas Kirken og Holmens Kirkegård.

Grundareal:	5.247 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	1.765 m <sup>2</sup>
Friareal:	3.482 m <sup>2</sup>

Der er opført 5 bygninger samt nogle småbygninger på matriklen:

1. Hovedbygningen er opført i rød tegl (1855), (arealet samlet med bygning 5)
2. Gl. gymnastiksal er opført i rød tegl (1855), 282 m<sup>2</sup> bygningsareal.
3. Ny gymnastiksal er opført i rød tegl (1990), (arealet samlet med bygning 4).
4. Børnehaveklassebygning er opført i rød tegl (1990) ), 765 m<sup>2</sup> bygningsareal (inkl. bygning 3).
5. Faglokalebygningen er opført i rød tegl (1999), 4.002 m<sup>2</sup> bygningsareal (inkl. bygning 1).

De opførte småbygninger omfatter skure til redskaber, cykler mv.

Etageareal:	5.049 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	96
Friarealprocent:	69

**Rammebetingelser:**

Der er ikke udarbejdet en lokalplan for området og gældende betingelser er således fastlagt i Kommuneplan 2005.

Området er klassificeret som O5 område, der kan anvendes til institutions og fritidsområder, herunder bl.a. daginstitutions og skole formål.

Der tillades en maksimal bebyggelsesprocent på 150, med en vejledende friarealprocent for grundskoler på 40/60.

**Kapacitet ifølge rammerne:**

Ved en friarealprocent på:	40%	60%
Etageareal:	7.870 m <sup>2</sup>	5.600 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	2.099 m <sup>2</sup>	1.947 m <sup>2</sup>

**Mulig kapacitetsforøgelse:**

Ved en friarealprocent på:	40%	60%
Bygningsareal:	2.822 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	334 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>

**Bemærkninger jf. møde med Center for Byggeri:**

Principielt kan grunden bebygges til en bebyggelsesprocent på 150, med en friarealprocenten på 40.

En fornuftig løsning, hvor friarealprocenten ligger imellem 40 og 60, anses for realistisk, hvis bygningen overholder bygningsreglementet i øvrigt.

Dette kan støde på forbehold fra Center for Bydesign, der endnu ikke er inddraget.

Ansøges der om tilladelse til etablering af en bygning på ca. 1.000 m<sup>2</sup> til at indeholde Børnehaveklasser og KKFO, som supplement til Østre Borgerdyd Gymnasium, forekommer dette realistisk.

Hvis der ansøges om en løsning, hvor de eksisterende bygninger i terræn (Bygning 2,3 og 4) nedrives og erstattes af en nybygning der indeholder indskolingsafsnit med KKFO/FK og 3 nye gymnastiksale, vil de nedrevne arealer kunne fratrækkes bebyggelsesprocenten, men der kan ikke automatisk påregnes, at der opnås tilladelse til opførelse af ækvivalente erstatningsarealer. Dette må bero på et skitseprojekt.

**Dronning Louise Gården**, Upsalagade 19, Østervold Kvarter matrikelnummer 218.

**Grundens beliggenhed og eksisterende udnyttelse:**

Grunden afgrænses af Øster Farimagsgade, offentlig sti til Malmøgade, Upsalagade og Lundsgade.

Grundareal: 4.222 m<sup>2</sup>  
 Bebygget areal: 1.006 m<sup>2</sup>  
 Friareal: 3.216 m<sup>2</sup>

Der er opført 2 bygninger samt nogle småbygninger på matriklen:

1. Lundsgade 14 er opført i rød tegl (1879), 1.140 m<sup>2</sup> bygningsareal.
2. Dronning Louise Gården er opført i sækkeskuret tegl (1855), 2.456 m<sup>2</sup> bygningsareal.

De opførte småbygninger omfatter skure til redskaber, cykler mv.

Etageareal: 3.596 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesprocent: 85  
 Friarealprocent: 89\*

**Rammebetingelser:**

Der er ikke udarbejdet en lokalplan for området og gældende betingelser er således fastlagt i Kommuneplan 2005.

Området er klassificeret som O5 område, der kan anvendes til institutions og fritidsområder, herunder bl.a. daginstitutioner og skole formål.

Der tillades en maksimal bebyggelsesprocent på 150, med en vejledende friarealprocent for grundskoler på 40/60 og for børneinstitutioner på 100.

**Kapacitet ifølge rammerne:**

Ved en friarealprocent på:	40%	60%	100 %
Etageareal:	6.333 m <sup>2</sup>	4.800 m <sup>2</sup>	3.216 m <sup>2</sup> *
Bebygget areal:	1.689 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	3.216 m <sup>2</sup>

**Mulig kapacitetsforøgelse:**

Ved en friarealprocent på:	40%	60%	100 %
Bygningsareal:	2.737 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	ingen
Bebygget areal:	1.093 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>	ingen

**Bemærkninger if. møde med Center for Byggeri:**

Principielt kan grunden ikke bebygges yderligere, når bygningsarealet udnyttes til daginstitutioner, idet friarealprocenten allerede er overskredet.

Hvis en større del af bygningsarealet udnyttes til grundskole, vil der kunne opføres nybyggeri, men i et begrænset omfang. Dette må bero på et skitseprojekt.

Følgende er derfor alene beregnet den mulige bebyggelseskapacitet på matriklen, uden skelen til friarealprocenten.

Bygningsareal: 2.737 m<sup>2</sup>

\* De eksisterende forhold har allerede en lavere friarealprocent end den vejledende.

**Skolen på Kastelsvej**, Kastelsvej 58, Østervold Kvarter matrikelnummer 54.

**Grundens beliggenhed og eksisterende udnyttelse:**

Grunden afgrænses af Kastelsvej, Asger Holms Vej, Garnisons Kirkegård og Kristianigade.

Grundareal: 13.117 m<sup>2</sup>  
 Bebygget areal: 3.065 m<sup>2</sup>  
 Friareal: 10.052 m<sup>2</sup>

Der er opført 2 bygninger samt nogle småbygninger på matriklen:

1. Den oprindelige skole er opført i gulkalket tegl (1839), 3.551 m<sup>2</sup> bygningsareal.
2. Den nye skolebygning er opført i hvide tegl (1966), 4.253 m<sup>2</sup> bygningsareal.

De opførte småbygninger omfatter skure til redskaber, cykler mv.

Etageareal: 7.804 m<sup>2</sup>  
 Bebyggelsesprocent: 59  
 Friarealprocent: 129

**Rammebetingelser:**

Der er ikke udarbejdet en lokalplan for området og gældende betingelser er således fastlagt i Kommuneplan 2005.

Området er klassificeret som O2 område, der kan anvendes til institutions og fritidsområder, herunder bl.a. daginstitutioner og skole formål.

Der tillades en maksimal bebyggelsesprocent på 60, med en vejledende friarealprocent for grundskoler på 40/60 og for børneinstitutioner på 100.

**Kapacitet ifølge rammerne:**

Ved en friarealprocent på:	40%	60%	100%
Bygningsareal:	7.906 m <sup>2</sup>	7.906 m <sup>2</sup>	7.906 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	9.955 m <sup>2</sup>	8.373 m <sup>2</sup>	5.221 m <sup>2</sup>

**Mulig kapacitetsforøgelse:**

Ved en friarealprocent på:	40%	60%	100 %
Bygningsareal:	102 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
Bebygget areal:	6.890 m <sup>2</sup>	5.308 m <sup>2</sup>	2.156 m <sup>2</sup>

**Bemærkninger if. møde med Center for Byggeri:**

Der er så rigeligt et friareal, at funktionsændringer fra grundskole til daginstitution er problemfrit.

De oplyste bebyggelses og friareal procenter er vejledende og så længe der ikke er udarbejdet en lokalplan for matriklen kan forvaltningen acceptere velbegrundede afvigelser fra Kommuneplanen.

En overskridelse af bebyggelsesprocenten ved f.eks. etablering af en ekstra gymnastiksal, svarende til den nye tumlesal, vurderes ikke (som udgangspunkt) at være problematisk.

Ønskes der foretage tilbygninger i større målestok, f.eks. til etablering af en KKFO bygning på 1.000 m<sup>2</sup>, vil Center for Byggeri forvente at der skal udarbejdes en lokalplan for området. Dette må afgøres i dialog med Center for Bydesign.

Dette må bero på et skitseprojekt.