



Til: Teknik- og Miljøudvalget

Fra: Plan & Arkitektur

Vedr.: "Sølvgade Skole" - Indsigelsesbehandling

8. marts 2007

Journalnr.
311/570-0001-06

KBP

Lokalplanforslaget "Sølvgades Skole" har været i offentlig høring i perioden fra den 29. november 2006 til 5. februar 2007. I høringsperioden er der modtaget i alt 18 henvendelser, heraf to fra offentlige myndigheder. En liste over henvendelserne er vedhæftet bagerst i notatet.

Henvendelser fra myndigheder

Københavns Bymuseum har ikke bemærkninger til planen, men påpeger, at museet løbende skal underrettes om jordarbejder i forbindelse med nybyggeriet.

Bemærkninger

Krav om underretning i henhold til lov om museer m.v. § 26 fremgår af lokalplanens kommentarer af generel karakter pkt. e. Bymuseets henvendelse er fremsendt i kopi til bygherren Københavns Ejendomme.

Kulturarvsstyrelsen har anmodet om, at lokalplanens kommentarer af generel karakter pkt. d) præciseres ved at tilføje "Dette gælder ligeledes byggearbejder, der berører fredede bygninger, som f.eks. gavlen på den fredede Admiral Winterfeldts Stiftelse i Klerkegade 25 A-F".

Bemærkninger

Teknik- og Miljøforvaltningen finder det ikke hensigtsmæssigt, at lokalplanens kommentarer af generel karakter ændres på grundlag af et specifikt ønske, men foreslår i stedet, at der i kommentaren til lokalplanens § 5, stk. 8 tilføjes: "Der må ikke iværksættes byggeri op ad gavlen på den fredede Admiral Winterfeldts Stiftelse, Klerkegade 25 A-F, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne".

Henvendelser fra privatpersoner, foreninger m.v.

De øvrige 16 henvendelser er fra bestyrelsen i A/B Admiral Winterfeldts Stiftelse, 8 fra beboere i andelsboligforeningen og karreen i øvrigt, 6 fra naboer til karreen og forældre til børn i skolen samt en henvendelse fra Indre By Lokalråd.

Henvendelserne indeholder indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslaget inden for følgende temaer:

Byplan Øst

Njalsgade 13, 2. sal
2300 København S

Telefon
33 66 12 90

Direkte
33 66 1258

Telefax
33 66 70 20

E-mail
klapet@tmf.kk.dk

1. Udbygning af skolen er uhensigtsmæssig/forslag om alternativ placering

Flere henvendelser peger på, at det er uhensigtsmæssigt at udvide Sølvgades Skole. Der udtrykkes tvivl om der er tilstrækkeligt elevgrundlag, og der peges på, at den bestående skolebygning er placeret uhensigtsmæssigt og har alt for beskedne udearealer. Der rettes tvivl om berettigelsen af fredningen af skolebygningen og om hvorvidt den kan ajourføres til moderne skoledrift. På denne baggrund stilles der forskellige forslag til alternative placeringsmuligheder for en ny skole med bedre pladsforhold, moderne faciliteter og tilstrækkelig lys og luft og udearealer. Der peges på bl.a. havneområder mellem Østerport og Svanemøllen, Bryggen samt arealer i Kongens Have nærmest Georg Brandes Plads.

Bemærkninger

Beslutning om udvidelse af Sølvgades Skole er truffet af Borgerrepræsentationen som led i skoleplanlægningen. Skolen har gennem de seneste år haft voksende elevunderlag og stigende søgning og ifølge elevprognosen for Indre By forventes denne udvikling at fortsætte. Det er desuden et generelt ønske, at boliganvendelsen i Indre By skal styrkes, og en udvidelse af skolen kan bidrage til at fastholde børnefamilier.

Spørgsmålet om fortsat fredning af skolen beror på Kulturarvsstyrelsen. Styrelsen har som led i lokalplanudarbejdelsen udtalt, at skolen fortsat skal være fredet, og der er gennemført en supplerende fredning som anført ovenfor.

Indsigelserne giver ikke anledning til at ændre lokalplanen

2. Nybyggeriets størrelse, udformning og byarkitektonisk tilpasning

Flere henvendelser peger på, at nybyggeriet er for stort og for højt. Byggeriet er desuden asymmetrisk, aparte og fremmedartet for kvarteret.

Bygningen vil i kraft af sin højde tage al lys og luft både fra skolegården og gårdhaven og mange af boligerne i Admiral Winterfeldts Stiftelse. Det vil bringe minder frem om ”gode gamle dage” med mørke baggårde som før de gennemførte nedrivninger ved hjørnet af Klerkegade, som skulle give lys og luft til boligerne og den tilhørende gård.

Andelsboligforeningen peger på, at nybyggeriet ikke er ”tilpasset den fredede bygning i Klerkegade” som forudsat i lokalplanforslaget. Det flade tag medvirker til, at der ikke er proportion mellem de to bygninger, og nybyggeriet virker alt for massivt og bombastisk.

Flere henvendelser, herunder Lokalrådet for Indre By, mener at bygningens facade mod Kronprinsessegade er for lang, således at gavlen på den fredede hovedbygning ikke kommer til sin ret. Afkortning af

bygningen med ét fag vil betyde en bedre tilpasning af gesimshøjde mellem den nye og gamle bygning og herved større ligeværdighed. En kortere bygning vil desuden øge friarealet. Det eksemplificeres, hvordan skolens arealbehov ved et mindre etageareal kan tilgodeses tilfredsstillende ved en lokalerokering.

Der peges desuden på, at nybyggeriet er ude af proportion med kvarteret, hvor der i det tilgrænsende kvarter er opført nybyggeri i stil med de gamle fredede bygninger, eksempelvis Nyboder.

Bemærkninger

Lokalplanen muliggør det foreliggende projektforslag, udarbejdet af Arkitektfirmaet C. F. Møller. Hovedintentionerne heri, både med hensyn til arealbehov, indretning og arkitektur, er tiltrådt af et særligt byggeudvalg med repræsentanter fra skolen samt skolebestyrelsen.

Den nye bygning tager afsæt i den foreslåede placering i en helhedsplan for skolen, der er tiltrådt af Borgerrepræsentationen i 2005. Desuden indgår bygningen som en del af en sluttet randbebyggelse, der er det overvejende bebyggelsesprincip i Indre By. Bebyggelsens højde svarer til størrelsesforholdene i karreen med overvejende 3½-5 etagers bebyggelse. Herved modsvarer byggeriet også i princippet de hidtil gældende byggemuligheder i byplan nr. 52, hvor byggeri mod Kronprinsessegade kan opføres med en gesimshøjde på 15 m.

Bygningens ydre form er tilpasset den fredede bygning mod Klerkegade og formidler overgang til den lavere bebyggelse mod Sølvgade. Tilslutningen til den fredede bygning vil ske i form af en kort mellembygning (ca. 0,5 m), der også har tagform og gesimshøjde som den fredede bygning. Gesimshøjden på selve skolebygningen vil på gårdsiden være defineret ved en udbygning på den affasede bygningsflade, hvis højde ikke overstiger 15 m. Facaden på udbygningen forudsættes begrønnet som en fortsættelse af det bestående haveanlæg.

Byggeriets facadelængde mod Kronprinsessegade er fastlagt ud fra en prioritering af skolens arealbehov. Hensynet til den fredede skolebygning er tilgodeset ved at nybyggeriet kun dækker for ca. ⅓ af bygningen og er affaset, således at afstanden udgør mellem 8 og 9 m.

Forvaltningen finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre lokalplanforslaget

3. Nybyggeriets forhold til fredet gavl på A/B Admiral Winterfeldts Stiftelse

Henvendelsen fra andelsboligforeningen og flere af beboerne påpeger, at bygningens brandgavl mod Kronprinsessegade er omfattet af fredning ligesom den øvrige bygning, samt at den enestående dobbelthøje tagetage har været væsentlig for fredningen. Beboerne finder gavlen unik for det københavnske gadebillede, og lokalplanen bør derfor ikke muliggøre nybyggeri op ad gavlen. Det påpeges som en fejl, at der

ikke forud for fremsættelsen af lokalplanforslaget er opnået dispensation til at bygge op ad gavlen hos Kulturarvsstyrelsen.

Side 4 af 9

Bemærkninger

Brandgavlen på stiftelsen er frilagt i forbindelse med nedrivning af naboejendommen i slutningen af 1960'erne. Fredningen af stiftelsen er sket i midten af 1970'erne, hvor den gældende byplan nr. 52 har muliggjort en sluttet randbebyggelse mod Kronprinsessegade på 5 etager, svarende til den nu forudsatte bebyggelse.

I henhold til lov om bygningsfredning må der på fredede bygninger ikke igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndigheden. Kravet om forlods tilladelse gælder således alene bygningsarbejder på det fredede hus.

Kulturarvsstyrelsens ønske om en præcisering af kravet om tilladelse jf. ovenfor, har primært til formål at sikre, at sammenbygning sker på en hensigtsmæssig måde. Det kan i den forbindelse oplyses, at Kulturarvsstyrelsen som svar på en henvendelse fra andelsboligforeningen blandt andet har oplyst, at spørgsmålet om afstand mellem den fredede gavl og den nye skolebygning vil blive vurderet i forbindelse med en ansøgning. På spørgsmålet om gavlen efter byggeriet vil blive usynlig fra gaden oplyser styrelsen, ”at størstedelen af de københavnske etagehuse er placeret skulder ved skulder. Det vil sige således at gavlene er bygget op ad hinanden og således, at husenes bagsider ikke er synlige fra gaden”.

4. Friarealer til skolen

Mange beboere i karreen og forældre til børn i skolen finder, at opførelse af den nye skolebygning vil føre til uacceptabelt små friarealer til skolen og manglende lys og luft. En beboer i andelsboligforeningen har rettet henvendelse til Embedslægeinstitutionen med spørgsmål om, hvorvidt skolegården efter nybyggeriet overholder dagens minimumskrav med hensyn til lys og antal m² pr. elev.

Det anføres endvidere, at en afkortning af bygningen som nævnt ovenfor vil frigøre godt beliggende friareal til boldspil m.v.

På grund af de trange forhold i skolegården kan det forventes, at børnene vil benytte Klerkegade, som er den mindst befærdede, til leg og ophold.

Bemærkninger

I henhold til kommuneplanens rammer er Indre By friholdt for standardiserede rammer for bebyggelse og friarealer. Bebyggelsens udformning skal fastlægges i lokalplan med dimensioner, der er sædvanlige for karreen, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold.

Det er vurderet at friarealet til skolen, som vil blive reduceret med ca. 300 m² som følge af byggeriet, er acceptabelt under hensyn til skolens beliggenhed i Indre By. Der er heri taget i betragtning, at skolegården skal omlægges som led i udbygningen med bedre faciliteter for leg og ophold, at store dele af skolegården har gode lysforhold i skoletiden samt at Kongens Have, hvortil der er niveaufri forgængeradgang fra Rigensgade, har gode lege- og opholdsmuligheder.

Vedrørende spørgsmålet om lovkrav til størrelsen af friarealer til skoler kan oplyses, at Bente Hansen, speciallæge i børns sygdomme, på vegne af Embedslægeinstitutionen har udtalt: ”Selvom de fleste kan blive enige om vigtigheden af, at skolebørn får frisk luft og mulighed for fysisk aktivitet i frikvartererne, så findes der ingen lovmæssige krav eller retningslinier vedrørende indretning af skolegårde.---- Forhåbentlig kan skolen finde en fleksibel løsning f. eks. ved at benytte den nærliggende Kongens Have eller ved en fleksibel frikvarterordning”.

Vedrørende spørgsmålet om afkortning af nybyggeriet med sigte på at øge friarealet henvises til bemærkningerne under pkt. 2.

Lokalplanen fastlægger, at hovedadgang til skolen for fodgængere og cyklister skal ske fra Sølvgade, det vil sige i stor afstand fra Klerkegade. Det vil i øvrigt være op til skolen at fastsætte, hvorvidt eleverne må forlade skolens område i skoletiden.

De indkomne indsigelser vedrørende friareal m.v. giver ikke anledning til at foreslå ændringer af lokalplanen.

5. Skyggevirkning for tilgrænsende boligbebyggelse og bestående skolebygning

Flere henvendelser peger på, at gårdmiljøet til Admiral Winterfeldts Stiftelse og Treschows Stiftelse er helt specielt og bevaringsværdigt. Den nye bebyggelse vil forringe lys og luft og herlighedsværdi både for gårdmiljøet og mange af boligerne nærmest hjørnet. Det skal ses på baggrund af, at også den bestående skolebygning det meste af året skygger for de nederste boliger i stiftelsen fra retningerne syd og vest. Det foreslås, at ”knasten” på bebyggelsens bagside fjernes fra 1. sal og op, så lysforholdene for boligerne nærmest hjørnet forbedres.

Det fremføres endvidere, at en afkortning af bygningen med ét fag vil føre til væsentlig mere lys og luft til skolens lokaler og skolegården.

Bemærkninger

Den nye bebyggelse har i kraft af beliggenheden i karreens østside og sin udformning i øvrigt alene skyggeeffekt for andelsforeningens nederste boliger og gårdhave i en periode på ca. tre timer dagligt (kl. ca. 9.30-12.30). For så vidt angår eftermiddagssol er andelsforeningens gårdhave blandt de sollysmæssigt bedst beliggende arealer i karreen.

Forvaltningen finder derfor lysforholdene acceptable under hensyn til karreens beliggenhed i tætbyen.

Side 6 af 9

En fjernelse af ”knasten” på byggeriet bagside, som både arkitektonisk og funktionelt har væsentlig betydning, vil kun forbedre lysforholdene marginalt, da skyggen primært defineres af bygningens taglinie.

En afkortning af bygningen med ét fag vil have betydning for lysforholdene i de nederste klasselokaler samt på friarealerne indtil kl. ca. 10.00 (sommertid). Der henvises i øvrigt til bemærkningerne under pkt. 2.

Indsigelserne giver ikke forvaltningen anledning til at ændre lokalplanforslaget.

6. Støj og indbliksgener fra den ny skolebygning

Beboere i Admiral Winterfeldts Stiftelse frygter, at faglokaler til sport og musik kan føre til yderligere støj meget tæt på beboelsen. Man frygter at få dumpet diverse kasteskyts fra den nye bygning ned i gårdhaven. Det må derfor sikres, at vinduer mod gårdhaven ikke kan åbnes.

Der udtrykkes desuden bekymring for, om nybyggeriets skrå tagflade kan føre til sneskred.

Bemærkninger

Eventuel støj fra skolen reguleres ikke i lokalplanen. I forbindelse med byggesagsbehandlingen vil der blive stillet fornødne krav til støjisolering af lokalerne i bygningen samt krav til sikring mod indbliksgener, brandsmitte m.v. Der vil ligeledes kunne stilles krav til sikring mod sneskred.

8. Trafikgener og sikker skolevej

Det fremføres, at fodgængertrafikken i krydset Sølvgade/Kronprinsessegade er øget betydeligt efter åbning af en ny adgang til Kongens Have og en døgnåben Netto ved krydset. Samtidig er der visse steder dårlige oversigtsforhold. For at sikre svage trafikanters passage af Sølvgade i krydset foreslås tidsintervallerne i lysreguleringen derfor ændret, så grøntid i forgængerovergangene over Sølvgade øges.

Flere henvendelser peger på, at en forøgelse af elevtallet med ca. 50 også vil føre til øgede problemer med trafikkaos og ulovlig parkering i Klerkegade i forbindelse med forældrekørsel af elever til skolen. Gaden er normalt fyldt op med parkering, og af- og påsætning af elever betyder allerede med det nuværende elevtal, at gaden ofte blokeres helt. En løsning med reservation af pladser til afsætning af skolebørn vil forværre beboernes muligheder for at finde parkeringsplads.

Ved eventuel brug af gymnastiksalen om aftenen vil det blive umuligt for beboere at finde parkeringsplads. Der må derfor ikke være nogen adgangsmulighed til skolen fra Klerkegade.

Bemærkninger

De rejste spørgsmål om sikring af skolevej og trafikale løsninger i Klerkegade reguleres ikke i lokalplanen. Forvaltningen er i dialog med skolebestyrelsen om de nuværende adgangsforhold og er opmærksom på, at en forøgelse af elevtallet på skolen vil øge behovet for at forbedre forholdene for de bløde trafikanter i Kronprinsessegade. Endvidere at der sikres ordnede trafikale forhold i Klerkegade, herunder for korttidsparkering i forbindelse med forældrekørsel af elever.

Hovedadgangen til skolen er fra Sølvgade. I forbindelse med aftenarrangementer vil skolen have mulighed for at tillade parkering i skolegården.

8. Gener i byggeperioden samt sikring mod skader på bestående bebyggelse

Andelsboligforeningen og flere beboere udtrykker frygt for, at der skal ske skader på den fredede bygning, der er opført på syldsten, ved opførelse af den nye skolebygning med dyb kælder. Der anmodes om oplysninger om, hvad foreningen konkret skal gøre fra byggeriets start.

Bemærkninger

I forbindelse med bygesagsbehandlingen vil der blive stillet de fornødne krav til imødegåelse af skader på nabobygninger og gener fra byggeriet. Et eventuelt erstatningskrav om skader på nabobygningen skal ske til grundejeren, Københavns Ejendomme.

9. Alternative placeringsmuligheder

Flere henvendelser peger på alternative placeringsmuligheder for en udvidelse af Sølvgade Skole:

- Opførelse af en luftig bygning i "hullet" mod Sølvgade (mellem nr. 14 og 18) med tilsvarende højde som de tilgrænsende bygninger. Pigernes gymnastiksal rives ned for at give lys og luft til skolegården og det fredede gitter ved Sølvgade flyttes til Kronprinsessegade.
- Nedrivning af den gamle skolebygning og opførelse af en ny skole i "hullet" med to lave sidefløje ind i gården. Langs hele strækningen af Kronprinsessegade anlægges boldbaner.
- En bygning på 3 etager placeret forskudt i forhold til den fredede gavl.
- Opførelse af en fritliggende 3-4 etagers bygning, hvor pigernes gymnastiksal ligger.

Bemærkninger

Lokalplanen tager udgangspunkt i en helhedsplanskitse for ombygning og udvidelse af Sølvgades Skole, som er tiltrådt af Borgerrepræsentationen i 2005. Placeringen af nybyggeriet i helhedsplanskitsen er valgt som den bedste ud fra en vurdering af flere placeringsmuligheder.

10. Foringelse af ejendomsværdi

Flere andelshavere peger på, at nybyggeriet kan føre til en forringelse af andelskronen.

Bemærkninger

Regulering gennem lokalplaner er erstatningsfri regulering, og der vil således ikke kunne rejses sag i forbindelse med et eventuelt tab på andelskronen.

	Navn	Adresse	Postnr./by
1	Jørgen Bonde Jensen	Kronprinsessegade 32 A	1306 København K
2	Lisa Friis Larsen	Klerkegade 25B, 4. sal	1308 København K
3	Anne Abildtrup	Klerkegade 25B, st.	1308 København K
4	Bestyrelsen i Admiral Winterfeldts Stiftelse V/Lisa Friis Larsen	Klerkegade 25B, 4. sal	1308 København K
5	Københavns Bymuseum V/Pernille Andersen	Absalonsgade 3	1658 København V
6	Dorthe Ahlberg Andersen	Teglstrupvej 26	2100 København Ø
7	Jacob Sebastian Bang	Klerkegade 25B, 2.sal	1308 København K
8	Annette Jørgensen	Klerkegade 25B, 3.sal	1308 København K
9	Morten Holm-Petersen	Klerkegade 25C, 1.mf.	1308 København K
10	Indre By Lokalråd V/ formand, Bent Lohman	Nansensgade 47, 3.tv.	1366 København K
11	Marianne Holm Sørensen	Olfert Fischersgade 45, 4	1311 København K
12	Dorthe Vest Pontoppidan	Nansensgade 45, 1.th	1366 København K
13	Kaj V. Wandahl	Kronprinsessegade 56, st.th.	1306 København K
14	Lars Bording	Sionsgade 18	2100 København Ø
15	Kulturarvsstyrelsen Att.: Elisabeth Buchwald	H.C. Andersens Boule- vard 2	1553 København V
16	David S. Miller	Forhåbningsholms Allé 25, st.th.	1904 Frederiksberg C
17	Mette Dahl- Jensen	Klerkegade 31	1308 København K
18	Niels Peder Andersen m.fl.	Klerkegade 25C, 4.	1308 København K