



## **Socialudvalget**

### **SO08 Supplerende planlægningsbevilling til nyt botilbud**

Parterne er enige om at afsætte en supplerende planlægningsbevilling til modernisering af pladser på handicapområdet ved nybyggeri af et botilbud på Sluseholmen.

Der afsættes:

- 2,1 mio. kr. samlet på anlæg i 2023.

Udgifterne finansieres delvist af ubrugte midler fra planlægningsbevillingen fra overførselssagen 2016-2017.

Den samlede udledning forventes at udgøre 3.469-4.106 tons CO<sub>2</sub>e i en 50-årig livscyklus svarende til 69-82 tons CO<sub>2</sub>e pr. år.

### **SO08 Rettidig omhu [FORTROLIG - Fortrolighed ophævet d. 15/9/2022] - Supplerende planlægningsbevilling til et botilbud med op til 71 pladser til borgere med erhvervet hjerneskade ved Sluseholmen**

<b>Fortrolighed [Fortrolighed ophævet d. 15/9/2022]</b>
---------------------------------------------------------

Budgetnotatet er fortroligt grundet igangværende forhandlinger mellem den selvejende institution Lions og Københavns Kommune vedr. ejer/lejerforhold.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **Baggrund**

Med dette forslag søges en supplerende planlægningsbevilling til etablering af et botilbud med op til 71 pladser til borgere med erhvervet hjerneskade ved Sluseholmen.

Som en del af Socialforvaltningens moderniseringsplan blev der i Overførselssagen 2016-2017 afsat en planlægningsbevilling på 2,3 mio.kr. til modernisering af 71 botilbudspladser (§107 (midlertidige) og §108 (længerevarende)) og 42 dagtilbudspladser til borgere med en erhvervet hjerneskade. Pladserne er i dag beliggende på Tuborgvej 181, 2400 København NV, som er et selvejende bo-, rehabiliterings- og dagtilbud til borgere med erhvervet hjerneskade. Tilbudet ejes og drives af den selvejende institution Lions Kollegiet, der har driftsoverenskomst med Københavns Kommune.

Projektet blev sat i bero grundet uafklarede forhold mellem den selvejende institution Lions og Københavns Kommune vedr. ejer/lejerforhold, bl.a. i forhold til driftsoverenskomst og tilbagekøb af ejendommen. Således er der fortsat ubrugte midler svarende til 2,3 mio. kr. i planlægningsbevilling.

Socialtilsynet har siden den oprindeligt afsatte bevilling i 2017 yderligere skærpet deres kritik af de fysiske rammer, og sagen ønskes nu genoptaget, da der er behov for at modernisere tilbudet, så det lever op til nutidige standarder for botilbud til denne målgruppe.

Den oprindelige planlægningsbevilling, der blev afsat i 2017, byggede på en model udarbejdet i 2014. Modellen indebar, at ejendommen på Tuborgvej skulle renoveres og boligerne gøres større. En del af pladserne skulle flyttes til nye almene plejeboliger, da der ikke ville være plads til alle pladser på Tuborgvej efter moderniseringen. Der blev samtidig lagt op til en kapacitetsudvidelse på op til 24 pladser.

Socialforvaltningen og Lions har været i løbende dialog om mulighederne for at modernisere botilbuddet ved nybyggeri på Sluseholmen. Denne dialog er endnu ikke afsluttet, men Socialforvaltningen foreslår, at moderniseringen af botilbuddet til borgere med erhvervet hjerneskadet planlægges, evt. med mulighed for, at Lions og Socialforvaltningen kan indgå en ny drifts-overenskomst om driften af botilbuddet i moderniserede rammer. Alternativt kan Socialforvaltningen selv drifte tilbuddet.

Med dette forslag søges en supplerende planlægningsbevilling på 2,047 mio. kr. og der lægges op til at modernisere op til 71 botilbudspladser til borgere med erhvervet hjerneskade ved nybyggeri på grundstykke P1 ved Sluseholmen.

#### **Rettidig omhu**

Socialtilsynet har siden den oprindeligt afsatte planlægningsbevilling i 2017 skærpet deres kritik af de fysiske rammer på Lions Kollegiets bygning på Tuborgvej 181, 2400 Kbh. NV. Socialtilsynet vurderer aktuelt at de fysiske rammer har negativ indflydelse på rehabiliteringsindsatsen på tilbuddet. Det er forventningen at Socialtilsynet vil skærpe kritikken yderligere, evt. med et påbud såfremt moderniseringen ikke igangsættes.

Ved at vælge Sluseholmen til modernisering af Lions Kollegiet vil kommunen kunne undgå en dyr genhusning i byggeperioden. Desuden vil udgifterne til genopretning af den eksisterende bygning på Tuborgvej falde bort. Der foreligger ikke opdaterede tal for vedligeholdelseefterslæb for ejendommen, men allerede i 2014 blev vedligeholdelseefterslæbet vurderet til minimum 21 mio. kr. Derfor er finansieringsbehovet rettidig omhu.

På BR møde den 2. juni 2022 blev køb af et grundareal på Sluseholmen godkendt til placering af SOF kapacitetsbehov. Projektet skal være færdiggjort senest den 1. januar 2028. I forhold til denne tidsbegrænsning er det derfor nødvendigt at SOF søger en planlægningsbevilling til budget 2023, så planlægningen af nybyggeriet kan igangsættes. Det er derfor rettidig omhu, at det besluttet ved budget 2023.

#### **Indhold**

De eksisterende rammer på Tuborgvej 181, 2400 Kbh. NV er nedslidte og utidssvarende. Boligerne er små og ikke handicapvenlige, hvilket begrænser borgernes selvstændighed og mulighed for rehabilitering.

Socialtilsynets seneste rapport fra oktober 2021 konkluderer fortsat, at: *"tilbuddets fysiske rammer er utidssvarende for borgere med fysiske og kognitive handicap og vurderer, at det har negativ indflydelse på den ellers professionelle og kompetente rehabiliteringsindsats borgerne modtager. Socialtilsynet ser det fortsat som et opmærksomhedspunkt, at tilbuddet sikrer de handicapvenlige forhold i tilbuddet yderligere ift. de grundlæggende behov borgerne har".*

Socialtilsynet har i tidligere rapporter bl.a. peget på de små boliger, som er udfordrende at indrette ud fra borgernes behov og med begrænset mulighed for at skabe en hjemlig atmosfære. Derudover nævnes begrænsningen i forhold til tilgængelighed for kørestolsbrugere og beboerne har begrænset mulighed for socialt samvær. Der peges på, at de små badeværelser,

grundet trang plads og indretning, giver situationer, som er uværdige for borgerne. Hertil peges på en række forhold, som hindrer borgernes selvhjulpethed, f.eks. dørtrin, smalle gange, opbevaring af hjælpemidler i gang og fællesrum pga. manglende depotplads mm. Der er behov for at modernisere botilbudspadserne til borgere med erhvervet hjerneskade. så de lever op til nutidige standarder for botilbud for borgere med erhvervet hjerneskade.

### **Det nye botilbud på Sluseholmen**

På BR møde den 2. juni 2022 blev køb af et grundareal på Sluseholmen godkendt til placering af SOF kapacitetsbehov. I den betingede købsaftale er beskrevet, at projektet skal være færdiggjort senest den 1. januar 2028. I forhold til denne tidsbegrænsning er det nødvendigt, at SOF søger en planlægningsbevilling til budget 2023, så planlægningen af nybyggeriet kan igangsættes. Planlægningsfasen forventes afsluttet, så der kan ansøges om en anlægsbevilling til Budget 2024.

Der er gennemført indledende volumenstudier med henblik på indretning af et etagebyggeri på den nye grund. I indretningen er der taget udgangspunkt i boliger udformet efter principperne for udformning af nybyggede sociale botilbud, som blev forelagt for SUD den 4. marts 2020. Den enkelte bolig udgør 97 m<sup>2</sup> (heraf 64 m<sup>2</sup> bolig og 27 m<sup>2</sup> serviceareal), hvilket størrelsesmæssigt nogenlunde modsvarer øvrige nybyggede botilbud og er i overensstemmelse med ovennævnte principper.

I arbejdet med indretning af det nye botilbud skal der være rammer for, at beboerne kan leve et selvstændigt liv, samtidig med at de kan have et fællesskab. Det gælder f.eks. i indretningen af boliger, fællesarealer, indgangspartier samt velfærdsteknologiske tiltag mv. Indretningen skal understøtte, at personalet kan give den rette støtte, samt understøtte borgernes selvhjulpethed, rehabilitering og mulighed for at pleje sociale relationer. Der skal generelt være fokus på sikkerhed og bemanning på botilbuddet i forbindelse med den fysiske indretning af tilbuddet.

I volumenstudierne disponeres med etablering af imellem 64 og 76 boliger opført i 4-5 etager, i alt cirka 6.900 m<sup>2</sup>. Stueetagen i det nye byggeri skal ifølge lokalplanen afsættes til offentligt tilgængelige formål, private serviceerhverv eller lign. Det er væsentligt, at der i den endelige indretning tages højde for, at botilbuddet tilpasses målgruppens særlige behov. Der etableres ikke produktionskøkken i byggeriet, hvilket er i overensstemmelse med principperne for byggeri af botilbud.

Byggegrunden ved Sluseholmen ligger i bydelen Kgs. Enghave. Området er funktionelt- og bygningsmæssigt blandet med institutioner, erhverv og boligbebyggelse, og det er vurderingen, at et botilbud kan indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til nærmiljøet. Socialforvaltningen har gode erfaringer med at ligge som en integreret del af byen og skabe samarbejder med henblik på at udvikle et godt naboskab.

I arbejdet med det konkrete projekt vil det blive undersøgt, hvordan botilbuddet kan disponeres på en hensigtsmæssig måde i forhold til både botilbuddets behov samtidig med, at lokale interesser til stedets udvikling tages med i arbejdet med valg af løsninger.

Behovet for relevant velfærdsteknologi skal afdækkes i planlægningsfasen med henblik på at fremtidssikre indretningen af boligerne og af fællesarealerne, så de relevante velfærdsteknologiske installationer er til rådighed og så daglig træning i miljøet er muligt.

Der er ikke behov for genhusning i forbindelse med opførelse af botilbuddet, da borgerne kan flytte direkte ind i det nyindrettede botilbud fra den gamle adresse på Tuborgvej, da det er forventningen at der kan etableres det samme antal botilbudspladser (71 pladser), som der i dag er på Tuborgvej.

De 42 dagtilbudspladser, der er på Tuborgvej i dag, vil fremover skulle etableres andetsteds, da der ikke forventes at være tilstrækkelig plads i Sluseholmen. Det forventes som udgangspunkt, at pladserne vil kunne etableres i tilslutning til eksisterende kapacitet, som kommunen allerede råder over eller anvender.

### Forventet effekt og opfølgning

Forslaget bidrager til, at Socialforvaltningen fastholder kapacitet til at håndtere kapacitetsbehovet på området for borgere med erhvervet hjerneskade. Socialforvaltningen har generelt et stort fokus på at fremtidssikre bygningsmassen, bl.a. til fremtidige kapacitetsbehov og ændrede behov ift. målgruppen.

**Tabel 1 - Estimeret skøn for anlægsudgift**

1.000 kr., 2023 p/l	Hovedscenarie Anlægsudgift (estimeret skøn)	Alternativt scenarie (estimeret skøn)
<b>Rettidig omhu anlægsprojekt</b>		
Rettidig omhu anlægsudgifter - (inkl. KK byggehonorar)	215-250.000	
<b>Anlægsprojekt</b>		
Anlægsudgift - (inkl. KK byggehonorar)		
<b>Hovedscenarier inkl. tilvalgsscenario</b>	<b>215-250.000</b>	

### Økonomi

Der søges en supplerende planlægningsbevilling på 2,047 mio.kr. til etablering af botilbud til borgere med erhvervet hjerneskade ved nybyggeri på erhvervet grundareal på Sluseholmen med op til 71 botilbudspladser.

**Tabel 2- Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder**

Aktiviteter i forslaget 1.000 kr., 2023 p/l	Sty- rings- om- råde	2021	2022	2023	2024	2025	2026	I alt
Planlægnings- bevilling	Anlæg			2.047				2.047
<b>Udgifter i alt (netto)</b>				<b>2.047</b>				<b>2.047</b>

### Klimapåvirkning

**Tabel 3- Oversigt over skønnede CO<sub>2</sub>e-effekter af budgetønsket**

Kilde til udledning	Samlet udledning	Udledning pr. år	Udledning pr. år pr. kvm
	(ton CO <sub>2</sub> e)	(ton CO <sub>2</sub> e/år)	(kg CO <sub>2</sub> e/år/kvm)
Alle faser (bygningssdele, drift og afskaffelse)	3.469-4.106	69-82	10-12

Note: Klimapåvirkning er et beregnet skøn baseret på byggeriets forventede antal kvadratmeter koblet til referenceværdier for nybyggeris gennemsnitlige og maksimale udledning over en 50-årig livscyklus. Særligt ifm. planlægningsbevillinger er det forventede kvadratmeterantal usikkert. Fra 2023 er det et krav i bygningsreglementet, at nybyggeri over 1.000 m<sup>2</sup> ikke må udlede mere end 12 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/år set over 50 års levetid.

Fra 2025 bliver der indført tilsvarende CO<sub>2</sub>-grænse for mindre byggerier under 1.000 m<sup>2</sup>.

## Risikovurdering og proces

Botilbuddet kan etableres indenfor rammerne af den gældende lokalplan.

Det vil som en del af planlægningsfasen blive afdækket hvor mange botilbudspladser der kan blive etableret indenfor rammerne af den gældende byggeret på 6.900 etagemeter, forventeligt mellem 64-71 pladser. Endvidere vil placeringen af dagtilbud skulle afdækkes.

Da det er uafklaret, om Lions Kollegiet kommer til at drifte tilbuddet på Sluseholmen, og dermed om driftsoverenskomsten med Lions Kollegiet skal videreføres, er der risiko for, at der vil være behov for en særskilt dialog/forhandling med Lions Kollegiet, om hvordan overgangen håndteres bedst muligt af hensyn til både borgere, medarbejdere og kommunens omkostninger. Det tilfører en øget usikkerhed i en overgangsperiode om rammerne på området.

## Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 4 - Anlægsprojekter i ByK-regi

1.000 kr., 2023 p/l	Udvalg	Bevilling	2022	2023	2024	2025	2026	I alt	*
		3160 - Byggeri København anlæg		1.705				1.705	*
Anlægsudgift* (bestillerforvalt.)									
Anlægsudgift (ByK)	ØU								
KK-byggehonorar (ByK)	ØU	3161 - Byggeri København,		256				256	*

		eksekve- ring af anlæg							
KK-byggehono- rar (SUD)	SUD	3641- Byggeri og mo- dernise- ring		86				86	*
<b>Anlægsudgifter i alt</b>				<b>2.047</b>				<b>2.047</b>	<b>*</b>

### Øvrige tekniske oplysninger

#### Bydele

Bydækkende:										
Bispebjerg		Indre by		Vesterbro/ Kgs. Eng- have	X	Valby		Amager Øst		Udenbys
Nørrebro		Østerbro		Brønshøj/ Husum		Vanløse		Amager Vest		
Adresse	Byggefelt P1 i lokalplanområdet ved den kommende Sluseholmen Metro St.									

#### Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i TEo/ByK/KEID	X	

#### Tidligere afsatte midler

1.000 kr., løbende p/l	2016/2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Overførselssagen 2016-2017	2.300							
<b>Afsatte midler i alt</b>	<b>2.300</b>							