



SO04 Need to - Supplerende planlægningsbevilling til etablering af botilbud med 24 pladser til udsatte voksne på Jagtvej

I forbindelse med budgetaftalen for Budget 2019 blev parterne enige om at afsætte en planlægningsbevilling til etablering af 40 pladser til udsatte voksne på et ukendt areal (SO10.1, bilag 1) med henblik på at sikre, at Socialforvaltningen kan leve op til forsyningsforpligtigelsen på botilbudsområdet.

I forbindelse med Overførselssagen 18/19 besluttede partnerne at opdele de 40 pladser i 2 x 20 pladser på to separate arealer (SUD pkt. 7, 06. marts 2019). De første 20 pladser har pt. modtaget anlægsbevilling og planlægges etableret på Linde Allé 40 i Vanløse. I mellemtiden har Økonomiforvaltningen og Socialforvaltningen arbejdet på at finde en egnet placering til de resterende 20 pladser.

En velegnet placering er nu fundet på grunden Jagtvej 157 på Nørrebro, og screeningsundersøgelser fra ekstern rådgiver har afdækket, at matriklens størrelse og udformning muliggør etablering af yderligere 4 pladser.

Behovet for yderligere 4 pladser er opstået i forbindelse med behovet for modernisering af andre pladser (se budgetnotat SO04), hvori indgår reduktion af et antal botilbudspladser på en anden lokation. Da disse pladser indgår som led i forvaltningens opfyldelse af forsyningsforpligtelsen, skal behovet dækkes ind på anden vis.

Med prioriteringen af dette budgetnotat, godkendes også placeringen af et botilbud på Jagtvej 157 med 24 pladser til udsatte voksne.

Baggrund

Fra aftalen om etablering af de 40 pladser, er der forsat resterende 1,5 mio. kr. af planlægningsbevillingen.

Dette vurderes dog af Københavns Kommunes bygherreorganisation Byggeri København (ByK) til at være utilstrækkeligt til at løfte en planlægningsfase for de nu mulige 24 pladser på Jagtvej 157. Derudover er det vurdering, at etableringen forudsætter ny lokalplan samt evt. kommuneplanplanstillæg.

Med dette budgetnotat søges derfor supplerende finansiering til planlægning af de yderligere 4 pladser samt midler til et nyt plangrundlag svarende til en samlet supplerende planlægningsbevilling på 0,6 mio. kr.

Den kommunalt ejet ejendom på Jagtvej 157, der ligger i Nørrebro bydel, er fundet egnet til etablering af botilbud. Københavns Kommune har tilbagekøbt ejendommen i 2020 med henblik på anvendelse til kommunale kapacitetsbehov.

Grunden anvendes i dag til erhverv.

Det er vurderingen, at der kan etableres et botilbud på ca. 2200 m² inden for den del af grunden, der er orienteret mod Rådmandsgade. Det medvirker til, at den resterende del af grunden på ca. 1300 m² kan anvendes til andet formål.

Need to
Forslaget har karakter af need-to på kapacitet, idet de fremtidige 24 pladser på Jagtvej bidrager til at sikre den nødvendige kapacitet, så Socialforvaltningen vil kunne opfylde den lovmæssige forsyningsforpligtelse for boliger til udsatte borgere med lav betalingsevne og et stigende plejebæhov.

Indhold

Målgruppen af udsatte voksne, der planlægges til indflytning på Jagtvej 157 kommer primært fra længere ophold på herberg og har behov for et botilbud, der kan imødekomme en række sammensatte plejebæhov.

De kommende beboerne vil typisk have et længerevarende misbrug. Beboerne forventes at have et varierende (midlertidigt eller varigt) nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, og vil have behov for omfattende hjælp til almindelige, daglige funktioner samt pleje, omsorg og evt. behandling. Flere af borgerne forventes at være gangbesværede og sengeliggende og boligerne skal kunne tilpasses i tilfælde af, at beboernes plejebehov forværres undervejs.

Botilbuddet vil være døgnbemandet, og personalet vil arbejde både med pleje og støtte af beboerne, men også med en række socialpædagogiske aktiviteter såsom træning af mobilitet og sanser, samt sociale aktiviteter som filmaftener og højtidsfejring. Jf. protokolbemærkning fra Radikale Venstre og Venstre på Socialudvalgets møde den 17. marts 2021, vil der i planlægningen af botilbuddet blive undersøgt om tilbuddet kan gives en særlig profil. Eventuelle udgifter forbundet med afdækning af muligheder for at give botilbuddet en særlig profil, afholdes inden for Socialforvaltningens ramme.

I hensynet til udviklingen i målgruppens plejebehov, og i henhold til "Principper for udformning af nybyggede sociale botilbud til borgere med sindslidelse og udsatte voksne" (SUD 4/3 2020), ønskes byggeriet fremtidssikret således, at boligerne både kan anvendes efter servicelovens § 107 og 108, hvilket indebærer, at boligerne indrettes handicapegnet, så borgeren kan blive boende ved ændret plejebehov.

De indledende screeninger er beregnet med udgangspunkt i 24 boliger med eget bad og toilet. Det samlede arealbehov pr. bolig beregnes til at være på 92 m² brutto inkl. fællesarealer, fordelingsarealer og servicearealer. I alt 2.208 m².

Boligerne forventes planlagt og fremtidssikret, så de i princippet kan anvendes til alle målgrupper, herunder borgere med særlige udfordringer. Jf. principperne skal botilbuddet udformes og indrettes, så det understøtter Socialforvaltningens vision om at give borgeren et trygt, værdigt og selvhjulpent liv.

Boligerne skal desuden, med udgangspunkt i principperne for udformning af nybyggede sociale botilbud til borgere med sindslidelse og udsatte voksne, indrettes til selvhjulpne kørestolsbrugere med forberedelse til opsætning af løftlifte i boligerne. Boligerne skal indrettes med henblik på anvendelse af velfærdsteknologiske redskaber og med indtænkning af principper for helende arkitektur. Samtidigt skal der i byggeriets indretning tages hensyn til beboeres og medarbejderes sikkerhed og tryghed i hverdagen, med adgangskontrol, godt overblik inde og ude, uden blinde vinkler.

Fællesarealer og de bredere fysiske rammer skal planlægges, så de understøtter den pædagogiske tilgang til borgerne og retten til privatliv. Samtidig ønskes der fokus på en styrkelse af fællesskabet, så fx ensomhed undgås. Botilbuddet skal derfor indrettes med modtagerkøkken, spisestue/cafeområde, fællesrum til arrangementer og ophold, terapirum og samtalerum mv.

Herudover kommer faciliteter såsom medicinrum, sygeplejerum og fællesrum.

Der er tale om et døgnbemandet botilbud, hvor der skal indrettes personalefaciliteter, som kontorer, omklædning og mødelokaler.

Der skal planlægges efter etablering af friarealer i terræn, såsom gårdarealer eller lign. med et højt niveau af begrønning, der vil kunne tilgodese både beboerne og lokalområdet. Midler hertil søges i forbindelse med en senere anlægsbevilling.

Der vil i forbindelse med projektet samtidig være fokus på at få etableret et godt og velfungerende nabosamarbejde, der kan have fokus på dialogmøder og andre tryghedsskabende initiativer med lokalområdet.

Ift. at understøtte den tidlige dialog udarbejder SOF og ØKF en fælles plan for kommunikations- og dialogindsats primo 2021 til videre brug i forbindelse med sagen.

Matriklen Jagtvej 157 til placeringen af det nye botilbud er fundet egnet da,

- det er vurderingen, at der kan etableres et botilbud, der kan imødekomme de kommende beboeres behov, herunder at ejendommen ligger tæt på offentligtransport- og indkøbsmuligheder, der understøtter borgernes selvstændighed i hverdagen.
- det er vurderingen, at der kan etableres et rekreativt friareal, som Socialforvaltningen har erfaring med skaber kvaliteter som tryghed og hjemlighed i borgernes hverdag.
- det er vurderingen at der med områdets eksisterende institutioner og funktioner er gode muligheder ift. at etablere dialog og godt nabosamarbejde med mulighed for at blive en integreret del området.
- Socialforvaltningen har gode erfaringer fra lignende botilbud, hvor udsatte borgere bor tæt på en bred variation af private naboer og institutioner, og hvor fokus på dialog og nabosamarbejde, som fx på Sundholm og E-huset Nørrebro er med til at skabe en blandet by med plads til alle.

Der er tale om et funktionelt blandet byområde med uddannelsesinstitutioner, erhverv og boligbebyggelse, og det er vurderingen fra de indledende screeninger, at et botilbud kan indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til de eksisterende forhold samtidig med, at de overordnede visioner for udvikling af området bl.a. Københavns Universitet kan indfries. Et botilbud i området vil understøtte visionerne om en blandet by, og Socialforvaltningen har gode erfaringer med at ligge som en integreret del af byen og skabe samarbejder med henblik på at udvikle et godt naboskab.

For at imødekomme evt. ønsker fra lokale interessenter er det en mulighed, at det overskydende areal på ca. 1.300 m², der vil blive til overs med et optimeret projekt, kan bringes i spil til at etablering af et grønt byrum eller lign. Det er også en mulighed at disponere en større del af grunden til botilbud med mulighed for at den kommende bebyggelse opføres i færre etage. De konkrete muligheder for disponering af grunden er noget der skal undersøges nærmere som en del af den kommende planlægningsfase.

Forventet effekt og opfølgning

Tabel 1 – Oversigt over målsætning for adfærdseffekter og evaluering i budgetønsket

Målgruppe	Indsats	Målsætning	Evaluering af indsatsen
Udsatte voksne	Etablering af nyt botilbud	Sikre en forsat overholdelse af forsyningsforpligtigelsen på området samt bedre mulighed for at arbejde mere målrettet med de sociale, psykiske eller misbrugsrelaterede problematikker hos målgruppen med henblik på at afklare om næste skridt er indsats i egen bolig eller forsat ophold på et botilbud.	En evaluering kan undersøge, om et ophold på det ny botilbud med det nødvendige niveau af støtte og pleje undgår, at borgerne igen ender som hjemløse eller i misbrug.

Økonomi

Byggeri København vurderer, at de resterende 1,5 mio. kr. fra budgetnotat SO10.1 er utilstrækkelig til at gennemføre planlægningsfase (ekskl. lokalplan) for et botilbud med 24 pladser.

Vurderingen beror på et estimat af en samlet anlægssum svarende til ml. 65 - 90. mio. kr. (ekskl. større, pt. ukendte, stedspecifikke omkostninger). Denne vurdering medfører behovet for en samlet standardplanlægningsbevilling på 2,1 mio., hvilket er 0,6 mio. mere end hvad der resterer fra budgetnotat SO10.1. Derfor søges, der med denne supplerende planlægningsbevilling om 0,6 mio. kr. inkl. KK byggehonorar.

Tabel 2 - Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget (1.000 kr., 2021 p/l)	Styrings- område	2021	2022	2023	2024	2025	I alt
Supplerende midler til planlægning af botilbud med 24 pladser til udsatte voksne	Anlæg	609					609
Udgifter i alt (netto)	Anlæg	609					609

Tabel 3 - Samlet planlægningsbevilling og måltalseffekt

Planlægningsbevilling (1.000 kr., 2021 p/l)	Udvalg	Bevilling	2021	2022	2023	2024	I alt
Planlægningsudgifter							
Tidligere afsat planlægning, ByK	ØU	3160 - Byggeri København, anlæg				-1.250	-1.250
Tidligere afsat byggehonorar, ByK	ØU	3161-Byggeri København, eksekvering af anlæg				-188	-188
Tidligere afsat byggehonorar, SOF	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud				-62	-62
Tilbageførsel, tidligere afsatte midler i alt			0	0	0	-1.500	-1.500
Ny planlægning, ByK	ØU	3160 - Byggeri København, anlæg	1.493	264			1.757
Byggehonorar, ByK	ØU	3161-Byggeri København, eksekvering af anlæg	132	132			264
Byggehonorar, SOF	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud		88			88
Ny planlægning i alt			1.625	483	0	0	2.108
Netto effekt, bevilling og anlægsmåltal			1.625	483	0	-1.500	609

Risikovurdering og proces

Området er i Kommuneplan 2019 udlagt til serviceerhverv, og ejendommen er omfattet af lokalplan 492, Niels Bohr Science Park. Lokalplanen muliggør ikke etablering af botilbud, hvorfor der skal udarbejdes nyt plangrundlag før, at der kan etableres botilbud på matriklen. Projektet vil derfor også blive sendt i lokalplanshøring.

Byggeri København vurderer, at der er vil være stor lokal opmærksomhed omkring projektet. og med henblik på den bedst mulige indpasning, ønsker Socialforvaltningen at gå i tidlig dialog med Nørrebro Lokaludvalg, inddragelse af lokalområdet og arbejde videre med muligheder som etablering nabosamarbejder.

En lokalplanproces kan opstarte fra medio 2022 og ca. 12 måneder frem. Byggestart kan dermed tidligst påbegyndes primo 2024.

Københavns Kommune har overtaget ejendommen i efteråret 2020. De nuværende lejere har et års opsigelsesvarsel, og overtagelse kan tidligst ske i foråret 2022.

Såfremt planlægningsmidler bevilles ifm. OFS 20/21, forventer Socialforvaltningen at fremlægge ønske om en anlægsbevilling tidligst til OFS 21/22.

Følgende risikoforhold vil blive belyst nærmere i den kommende planlægningsfase:

- Hensigtsmæssig disponering og indpasning ift. de kommende beboeres behov, omgivelserne og naboer.
- Oprensning og håndtering af jordforurening.
- Håndtering af støj ift. friarealerne til det kommende tilbud

Øvrige tekniske oplysninger

Bydele

Bydækkende? (Hvis forslaget er bydækkende sættes kun kryds her)							
Bispebjerg		Indre by		Vesterbro/ Kgs. Enghave		Valby	
Nørrebro	X	Østerbro		Brønshøj/ Husum		Vanløse	
Adresse	Jagtvej 157, 2200 København N.						

Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i TEO/ByK/KEID	x	

Tidligere afsatte midler

(1.000 kr., løbende p/l)	2019
Budgetaftale 2019	1.500
Afsatte midler i alt	1.500