

MØDEDATO: 17.11.2022, KL. 15:30

MØDESTED: CENTER FOR KRÆFT OG SUNDHED, NØRRE ALLÉ 45, KBH N

Placering af nyt Neurorehabilitering-KBH

Se alle bilag

Sundheds- og Omsorgsudvalget skal, forud for godkendelse i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen, tage stilling til placering af nyt Neurorehabilitering-Kbh. Udvalget kan vælge mellem Valby Idrætspark eller Hulgårdsvej 117 i Nordvest.

Indstilling

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende, at Neurorehabilitering-Kbh placeres enten i Valby Idrætspark eller på Hulgårdsvej 117 i Nordvest

Problemstilling

Der er med aftale om Københavns Kommunes budget 2023 bevilget 7,8 mio. kr. til planlægning af et nyt byggeri til Neurorehabilitering-Kbh. Der skal i forbindelse med udmøntningen af planlægningsbevillingen tages stilling til den fysiske placering af det nye center.

Den valgte byggegrund skal have en størrelse og udformning som muliggør opførelse af et center med ca. 100 – 110 sengestuer, med tilhørende opholds- og spisefaciliteter, faciliteter til ambulans neurorehabilitering samt servicearealer, herunder et produktionskøkken. Der skal på grundarealet dermed være en byggeret på ca. 10.000 etagekvadratmeter samt ca. 2.000 m² friareal til træning og ophold.

Det nye center skal stå færdigt i ca. 2028, og vil med ca. 100 - 110 sengestuer kunne rumme behovet for både neurorehabiliteringspladser og øvrige midlertidige pladser til og med ca. 2034. Forvaltningen vender tilbage til Sundheds- og Omsorgsudvalget med plan for kapacitet på MTO-området forud for 2034.

Økonomiforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har vurderet et antal mulige byggegrunde til det nye Neurorehabilitering-Kbh, og Økonomiforvaltningen har på denne baggrund lokaliseret to kommunale grunde, der lever op til ovenstående basiskrav mht. størrelse mv. De to

mulige grundarealer ligger i henholdsvis Valby Idrætspark og på Hulgårdsvej 117 i Nordvest. Det bemærkes, at begge grundarealer kan være relevante i en idrætssammenhæng, men der er pt. ikke taget beslutninger, der ikke muliggør opførelse af et nyt Neurorehabilitering-Kbh på et af grundarealerne.

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at det ikke er muligt at købe et privatejet areal, som har den nødvendige størrelse, og som kan erhverves rettidigt i forhold til behovet.

Løsning

Der er fordele og ulemper ved de to mulige grunde i hhv. Valby Idrætspark og Hulgårdsvej 117, som gennemgås nedenfor.

De to byggefelter er vurderet af Økonomiforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i forhold til kvalitet, proces/tid og økonomi.

Generelt

Beliggenheden af et nyt Neurorehabilitering-Kbh har stor betydning for både borgere, pårørende og personale. Borgere, der modtager genoptræning og rehabilitering under døgnophold, er fra 18 år og op, og opholder sig på centeret fra ca. 3 uger og op til 6 måneder. Der er desuden op til 100 borgere, der dagligt kommer på centeret til ambulans neurorehabilitering. Ved fuld drift forventes det, at der bliver omkring 350 medarbejdere på centeret.

I relation til kvalitet er der derfor fokus på tilgængelighed og overskuelighed for borgeren og hensigtsmæssige fysiske forhold og arbejdsgang for medarbejderne. Der er endvidere fokus på mulighed for at skabe såvel trænings- som opholdsarealer på udearealerne. Ligeledes er nærområdets tilbud væsentligt, da borgerne træner i hverdagsaktiviteter, som brug af butikker, offentlig transport, cafeer m.v. Endelig vægtes transportmuligheder, idet der dagligt vil komme ca. 200 - 250 medarbejder og pårørende til centeret, og 100 borgere kommer med flextrafik og ambulance.

Det bemærkes at borgerne på Neurorehabilitering-Kbh fordeler sig med ca. 40 % fra Bispebjerg Hospital, ca. 40 % fra Glostrup Hospital, og de resterende 20 % fra andre hospitaler. Samarbejde med hospitalerne sker primært telefonisk og elektronisk. Afstand til hospitaler er derfor ikke i sig selv et væsentligt kriterium i valg af placering. Ser man på borgerne, der kommer til ambulans rehabilitering (som primært kommer med flextrafik), bor ca. halvdelen tættest på Valby Idrætspark og den anden halvdel tættest på Hulgårdsvej. Begge placeringer er dermed lige gode i forhold til transport til ambulans rehabilitering.

De to byggefelter er nærmere beskrevet nedenfor. I bilag 1 findes kort over de to områder samt skitseforslag for centerets mulige udformning på de to grunde.

Valby Idrætspark

Valby Idrætspark er et byudviklingsområde, hvor der udover et eventuelt nyt Neurorehabilitering-Kbh skal etableres idrætsfaciliteter, ungdomsboliger, erhverv mv. Der er i den vedtagne udviklingsplan for Valby Idrætspark som udgangspunkt udlagt et byggefelt til et rehabiliteringscenter på 9.000 etagekvadratmeter samt et tilstødende byggefelt til erhvervsbyggeri ud mod Ellebjergvej på 10.800

etagekvadratmeter. De to byggefelter - som kommunen begge ejer - adskilles af en kommende nyanlagt mindre vejforbindelse.

En mindre del af arealet mod Ellebjergvej kan allokere til rehabiliteringscentret, således at det samlede center kan blive på de ønskede 10.000 etagekvadratmeter. Centrets primære funktioner kan dermed etableres på byggefeltet beliggende ind mod Valby Idrætspark, mens servicefunktioner, som f.eks. produktionskøkken mv. kan etableres på det tilstødende byggefelt. De to byggefelter kan eventuelt forbindes med en gangbro.

Der er tale om to byggefelter med få fysiske og myndighedsmæssige begrænsninger i forhold til udformningen af byggeriet, og det er derfor muligt at etablere et center, der bygningsmæssigt kan disponeres i forhold til forvaltningens krav, ønsker og behov med hensyn til bl.a. boligstørrelse og tilgængelighed. Endvidere vil det være muligt at etablere sengestuer på begge sider af et gangforløb, hvilket vil sikre overskuelighed for beboerne og hensigtsmæssige arbejdsgange for medarbejderne mv.

Der kan etableres afskærmede trænings- og opholdsarealer på grunden, og der er desuden adgang til grønne arealer i Valby Idrætspark. Både Valby Idrætspark og andre nærområder, fx området omkring Ny Ellebjerg Station, er under markant byudvikling. Området bliver derfor stadig mere attraktivt, og det forventes, at der i takt med områdets udvikling vil komme flere butikker, cafeer mv. Igennem Valby Idrætspark er der ca. 1 km. til et supermarked, mens der mod Folehaven er ca. 500 meter til et mindre supermarked.

Ny Ellebjerg station ligger i en afstand af ca. 700 meter (hvor der fra 2024 også er metroadgang) mens der ligger busstoppesteder i en afstand af ca. 200 meter. Der er endvidere god adgang for bilister og flextrafik, via den forholdsvis trafikerede Ellebjergvej.

Processuelle forhold

Der skal udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for centeret. Lokalplanprocessen skal koordineres med udviklingen af Valby Idrætspark, som Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget medio 2022 besluttede, at der skal tages stilling til i kommende budgetforhandlinger.

Der ligger endvidere i dag en midlertidig specialskole og en børnehave på de relevante byggefelter. Disse skal planmæssigt fjernes i år 2024/2025, men der kan være risiko for uforudsete ændringer i behovet for disse pavilloner, idet de skal flytte til nybyggeri på hhv. Østerbro og Sydhavnen. Såfremt pavillonerne ikke fjernes som planlagt, kan dette forsinke byggeriet af det nye center.

I tilfælde af forsinkelser vil der skulle findes midlertidige løsninger, således at den nødvendige kapacitet for midlertidige pladser kan opretholdes frem til at det nye center kan ibrugtages.

Hulgårdsvej 117, 2400 København NV

Byggefeltet er beliggende i Nordvest, på hjørnet af Borups Alle og Hulgårdsvej med Bellahøj politistation som eneste umiddelbart tilstødende bebyggelse. Grundarealet vil kunne rumme et rehabiliteringscenter på 10.000 etagekvadratmeter i en sammenhængende bygningskrop med tilhørende trænings- og opholdsarealer.

Grundarealet ligger i et urbant miljø og af hensyn til støjbelastning fra de omkringliggende veje, og de her følgende myndighedskrav vedrørende placering af boliger, skal centeret udformes som et cirkelslag, der lukker om sig selv med sengestuerne vendt ind mod et roligt grønt gårdareal eller mod politistationens facade. Gangarealer og servicenum skal primært være placeret ud mod den cirkulære facade for herigennem at reducere mod støj og indblik udefra i forhold til sengestuer og fællesarealer.

I cirkelns indergård vil der være op til 2000 m² skærmet opholds- og træningsareal på terræn samt på en plint ud for 1. sal eventuelt suppleret med fællesaltaner på etagerne vendt mod gårdrummet.

Kravet til en cirkelformet bygningsudformning, samt at der kun kan etableres sengestuer på en side af et gangforløb, vil som udgangspunkt medføre længere gangforløb og dermed mindre overskuelighed for beboerne og mindre hensigtsmæssige arbejdsgange for medarbejderne mv. Det vil i givet fald være forhold, som der skal være fokus på i det videre arbejde med disponeringen af centret.

Der er fra grundarealet ca. 500 meter til forskellige offentlige grønne arealer og ca. 300 meter til et supermarked.

Der er busstoppesteder i en afstand af 200 – 400 meter og 1,2 km. til Fuglebakkens S-tog station. Der er endvidere god adgang for bilister og flextrafik, men på grund af meget trafik på både Borups Allé og Hulgårdsvej - særligt i myldretiden - kan der forventes tidskrævende til- og frakørselsforhold til centeret.

Processuelle forhold

Der skal udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for centeret. Grundarealet er pt. ubebygget, og byggeriet vil derfor kunne iværksættes umiddelbart efter vedtagelsen af lokalplanen. Det forventes, at centret vil kunne stå færdigt i ca. 2028.

Det bemærkes, at Teknik- og Miljøforvaltningen har tradition for at udleje pladsen til cirkus ca. 4 uger om året og Copenhagen Historic Grand Prix ca. 4 dage årligt. Der skal i givet fald findes alternativ placering til disse aktiviteter.

Forvaltningens anbefaling

Der kan på begge byggefelter etableres et velfungerende center, med attraktive sengestuer, trænings- og opholdsarealer og udearealer.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningens samlede anbefaling er dog, at centeret placeres i Valby Idrætspark, idet byggefeltet giver de bedste muligheder for at etablere et center, der er tilgængeligt og overskueligt for borgerne, og sikrer effektive arbejdsgange for medarbejderne. Endvidere ligger byggefeltet i et område, hvor der er grønne områder, offentlige funktioner og offentligt trafik i nærområdet. Byggeriet er desuden - samlet set - mindre komplekst end Hulgårdsvej, og det vil dermed sikre en mere omkostningseffektiv drift og en bedre fysisk og lokalemæssige disponering for borgere og medarbejdere.

Der er dog potentielle processuelle udfordringer primært i forhold til de midlertidige funktioner, som pt. ligger på grundarealet, og kan forsinke byggeriet. Endvidere afventes den endelige

udviklingsplan for Valby Idrætspark, der først beslutes og finansieres i en kommende - og tidsmæssigt endnu ikke fastlagt - budgetforhandling.

Byggefeltet på Hulgårdsvej har en række indretningsmæssige bindinger - som følge af myndighedsbestemmelserne vedrørende støjbelastning - som kan gøre det vanskeligt at sikre samme høje grad af tilgængelighed, overskuelighed og omkostningseffektive arbejdsgange som på grundarealet i Valby. Der vurderes dog ikke at være processuelle udfordringer i forhold til etablering af centeret på Hulgårdsvej.

Inddragelse af Sundheds- og Omsorgsudvalget

Sundheds- og Omsorgsudvalget kan nedsætte en følgegruppe, der følger projektet bl.a. i forbindelse med den nærmere planlægning og disponering af centeret, herunder deltagelse i en dommerkomite ved en arkitekt- eller totalentreprisekonkurrence. Følgegruppen vil typisk afholde 3-4 møder frem til åbningen af det nye rehabiliteringscenter.

Sundheds- og Omsorgsudvalget vil blive forelagt byggeprogrammet for det nye center til godkendelse.

Økonomi

Anlægsudgiften til planlægning af centeret er finansieret i budget 2023 og indstillingen har dermed ikke i sig selv nogen økonomiske konsekvenser.

Byggeri København vurderer, at anlægsomkostningerne til centeret bliver ca. 350 - 450 mio. kr. uanset valg af placering. Det bemærkes, at omkostningen oprindeligt var anslået noget lavere, men som følge af bl.a. de stærkt stigende byggepriser er estimat efterfølgende opjusteret. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Byggeri København er løbende i dialog om prisestimatet.

Byggeri København tager under alle omstændigheder et stort forbehold for prisestimatet som følge af en række ukendte faktorer i byggeriet, der nærmere skal afklares i forbindelse med udmøntningen af planlægningsbevillingen. Disse forhold omhandler bl.a. jordbundsforhold, bygningens præcise udformning og disponering, håndtering af brandkrav, parkering mv. Forhold der nærmere skal afklares i forbindelse med udmøntningen af planlægningsbevillingen.

Det bemærkes, at Københavns Ejendomme har vurderet det potentielle salgsprovenu i henholdsvis Valby Idrætspark og på Hulgårdsvej, som centeret lægger beslag på, hvis de placeres der. Hvor Valby Idrætspark har potentielt salgsprovenu på 72 mio. kr. og Hulgårdsvej 117 har potentielt salgsprovenu på ca. 46 mio. kr.

Såfremt centeret placeres i Valby Idrætspark, forventes byggeriet at reducere potentialet for salg af byggeret til erhverv/kontor med ca. 72 mio. kr. I budget 2013 blev det besluttet, at eventuelle salgsindtægter ved salg af grundene skal reinvesteres i idrætsfaciliteter i Valby. Et potentielt salgsprovenu for Hulgårdsvej er ikke disponeret til anden side.

Videre proces

Efter godkendelsen af placeringen iværksætter Byggeri København i samarbejde med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen planlægningen af det nye Neurorehabilitering-Kbh, herunder udarbejdelse af et anlægsbudget.

Anlægsbevilling forventes fremlagt til budget 2025, hvorefter byggeriet i givet fald kan iværksættes. Sundheds- og Omsorgsudvalget forelægges sager om byggeriet når relevant.

Jakob Krogh

/Per Christensen

Beslutning

Sundheds- og Omsorgsudvalget anbefalede overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen, at Neurorehabilitering-Kbh. placeres i Valby Idrætspark, idet udvalget foretrak placeringen i Valby.

Sundheds- og Omsorgsudvalget tilkendegav samtidig, at de ønskede at Kultur- og Fritidsudvalget høres om den valgte placering i Valby, frem mod behandling af sagen i Borgerrepræsentationen.

Bilag

Bilag 1 Placering af nyt neurorehabilitering Kbh