

FORTEGNELSE OVER ORIENTERINGMATERIALE

til medlemmerne af Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Følgende materiale er omdelt til udvalget på mødet den 9. november 2006

Bilag til Sundheds- og Omsorgsudvalgets møde den 9. november 2006

- Pkt.4-8. Teknik- og Miljøudvalgets beslutningsprotokoller
- Pkt. 4. Høringssvar fra Ældrerådet ydre Østerbro om ombygningen af Ryholtgård
- Pkt. 6: Høringssvar fra Bispebjerg Ældreråd om ombygning af Bispebjergghjemmet.
- Pkt. 13. Notat om ændringer til indstillingen
- Pkt. 13. Udkast til fælles pressemeddelelse

Andet

- Indenrigs- og Sundhedsministeriets brochure om Frit valg af Sygehus
- Svar på spørgsmål fra Anette Holst Christensen (A) om miljøcertificeringen af forvaltningen.
- Svar på spørgsmål fra Johannes Nymark (A) om grundig rengøring
- Svar på spørgsmål fra Camilla Burgwald om organisation, personale og budget
- Ældreforum: Ældre og den frie frivillighed

Fremlagt i udvalgsværelset i forbindelse med udvalgmødet den 9. november 2006

- HIV Danmark: Magazinet Lille November 2006
- DSI Institut for Sundhedsvæsen: Kursus om sundhedsøkonomi

**BESLUTNINGSPROTOKOL plus**

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

13. TMU 864/2006 J.nr. 631.0072/06

Ombygning af Johannesgården til 72 ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger)**INDSTILLING OG BESLUTNING**

Under forudsætning af, at indstilling om lokalplanforslaget for bebyggelsen godkendes, indstiller Teknik- og Miljøforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, at Teknik- og Miljøudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

- at godkende projekt for ombygning af Johannesgården til 72 almene ældreboliger med tilhørende servicearealer,
- at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af garanti for realkreditlån og kommunal grundkapital på 7 pct. af anskaffelsessummen for ældreboligerne. Der anvises kasse-mæssig dækning af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden),
- at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til på statens vegne at give tilsagn om engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne,
- at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån til servicearealerne,
- at der gives en kapitalbevilling på 4.900.000 kr. (ekskl. moms) til Sundheds- og Omsorgsudvalget til montering af servicearealerne, og
- at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 8. november 2006
Anbefalet

RESUME

Johannesgården, som er opført i 1966 og indeholder 61 1-værelses boliger, foreslås ombygget til 72 2-rums boliger med tilhørende servicearealer i en genopført bygning, hvor kun kælderen genanvendes. Bebyggelsen udskilles i 2 selvstændige ejerlejligheder, og

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

servicearealet udlejes til Københavns Kommune, som afholder udgifterne til montering af lokalerne.

De 72 boliger og tilhørende servicearealer med et samlet areal på 7.141 m² indrettes som moderne boliger på ca. 69 m² (inkl. fælles opholdsarealer) med stue, tekøkken, soverum og et handicapvenligt wc/ baderum. Alle boliger får stort glasparti til altaner/ terrasse og får god solorientering mod syd, øst eller vest. Ombygningen gennemføres i én etape, da plejehjemmet er ubeboet, og ombygningen påregnes startet i april 2007 og afsluttet i august 2008.

Projektets anskaffelsessum er anslået til 133.430.000 kr., fordelt med 103.265.000 på boligdelen og 30.165.000 kr. for servicearealerne, svarende til henholdsvis 20.820 kr./m² og 13.830 kr./m². I anskaffelsessummen indgår grundværdien af ejendommen matr. nr. 3391 Brønshøj med de afholdte og kalkulerede udgifter til indfrielse af real-kreditbelåning og anden gæld samt tillægskøbesum for en mindre udbygning i gårdrummet. Ejendommen er nu frikøbt for tilbagekøb og deklarationen herom aflyst fra tingbogen.

Ombygningen af ældreboligerne finansieres med kommunal grundkapital på 7 pct. af anskaffelsessummen, beboerindskud på 2 pct. samt 91 pct. realkreditlån med kommunegaranti for den del af lånet, der får sikkerhed udover 65 pct. af værdien. Grundkapitallånet andrager ca. 7.229.000 kr., som afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden).

Servicearealerne finansieres med realkreditlån med kommunal garanti for op til 100 pct. Staten yder tilskud til etableringen af servicearealerne på 40.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene, eller 2.880.000 kr.

Montering af servicearealerne, herunder EDB og nødvendige hjælpemidler, anslås at beløbe sig til 68.000 kr. pr. bolig, eller i alt 4.900.000 kr., hvortil der søges kapitalbevilgning til Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Den årlige boligudgift i de nye boliger anslås at andrage ca. 6.950 kr. pr. måned for 69 m² bolig. Med de gældende boligstøtteregler kan rådighedsbeløbet for en enlig pensionist uden anden indtægt end folkepension og ATP beregnes til ca. 1.550 kr. om måneden, hvilket ligger over det vejledende minimumsbeløb på 1.400 kr.

Godkendes projektet ikke inden udgangen af 2006, vil det betyde, at det kommunale grundkapitallån fordobles fra 7 % til 14 % af anskaffelsessummen.

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

Den 8. december 2005 godkendte Sundheds- og Omsorgsudvalget, at den tidligere vedtagne ombygning af Johannesgården gennemføres som en nedrivning og genopførelse, således at de nuværende 61 boliger erstattes af ca. 70 moderne 2-rums boliger i en genopført bygning, hvor kun kælderen genanvendes. Desuden godkendte udvalget, at forslaget til byggeprogram dannede grundlag for det videre projekteringsarbejde (SOU 409/2005 J.nr.61/2005).

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Efter det nu foreliggende projektforslag indrettes 72 moderne 2-rums boliger med tilhørende fælles boligareal og servicearealer.

Byggeriet påtænkes påbegyndt i april 2007 og forventes afsluttet medio august 2008.

Moderniseringen af Johannesgården indgår i Sundheds- og Omsorgsforvaltningens moderniseringsplan, og boligallet indgår i den samlede demografiovervejelse.

Det foreliggende projekt er en detaljeret viderebearbejdning af det godkendte program. De nye plejeboliger med tilhørende servicearealer lever op til Københavns Kommunes boligpolitik, således at de enkelte borgeres individuelle ønsker/behov og ressourcer tilgodeses mest muligt med tilbudet om attraktive, fleksible og funktionelle boliger med gode bygningsmæssige rammer, der understøtter borgerens trivsel, sundhed og sociale relationer gennem hele den 3. alder. Projektforslaget lever ligeledes op til de af Sundheds- og Omsorgsudvalget godkendte 17 principper for trivsel i de nye plejeboliger.

Projektet er i almenboliglovens forstand en ombygning, som ikke kræver, at der afholdes bygherreudbud.

Planforhold

Sct. Johannes Plejehjem Johannesgården ønsker at etablere en ny plejeboligbebyggelse med ca. 70 ældreboliger med tilhørende servicearealer på ejendommen matr. nr. 3391 Brønshøj, København, Fuglsang Allé 103. Bebyggelsen skal erstatte et eksisterende plejehjem. Den nuværende bebyggelsesprocent er ca. 98.

Om- og tilbygningsprojektet er af et sådan omfang, at det udløser krav om tilvejebringelse af lokalplan. Lokalplanforslaget "Fuglsang Alle" omfatter den nævnte matrikel samt del af vejareal matr. nr. 2192 ibid.

I henhold til lokalplanforslaget må bebyggelsesprocenten ikke overstige 130, og friarealet skal være af størrelsesordenen 35 pct. af etagearealet.

Endvidere må bygningshøjden ikke overstige 12 m, og gesimshøjden må ikke overstige 11 m. Højdebestemmelserne i lokalplanen suppleres med koteangivelse, hvorfra højderne måles. Koten foreslås fastsat til 25,15 som en gennemsnitskote på baggrund af bygherrens forslag baseret på oplysninger fra Stadskonduktørembedet.

Tekniske anlæg og installationer, herunder elevatortårne, skal indgå som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Bebyggelsen skal etableres indenfor et i lokalplanforslaget fastlagt byggefelt. Karnapartiet i indgangsfacaden mod vest bearbejdes således, at bestemmelsen vedrørende byggefeltet overholdes.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

I forbindelse med behandlingen af det foreliggende projekt for Johannesgården er det overfor repræsentanter for byherren præciseret, at lokalplanen skal overholdes, hvilket repræsentanterne er indforstået med.

Derudover forudsættes det, at der anlægges beplantede forhaver, som fastlagt i lokalplanen.

Projektet

Plejhjemmet i den eksisterende karré-formede bygning ombygges og tilbygges som vist på bilag 1-3

Eksisterende forhold

Den eksisterende plejhjemsbygning, der er fra 1966, fremstår som en firelænget karré omkring et gårdrum anlagt som have. Bygningen, der har høj kælder foruden 2 etager i fuld højde samt en tilbagetrukket tagetage på vest-, øst- og nordfløjen, har ifølge BBR et etageareal på 5.288 m². Grunden udgør ifølge BBR 5.380 m², og bebyggelsesprocenten er beregnet til ca. 98. Bygningen er i dag indrettet med 61 1-værelses boliger samt servicefunktioner, kontorer, personalerum og teknikrum. Tagetagen er indrettet med klubværelser samt funktionærboliger.

Plejhjemsbygningen er ikke med i kommunens registrering af bevaringsværdige bygninger, SAVE-registreringen.

Fremtidige forhold

Bebyggelsen er placeret ved Fuglsang Alle med hovedindgang fra et ankomstareal på bygningens vestfacade.

Bebyggelsen er i 3 etager og fremstår udefra set som et selvstændigt byggeri, der har primære facader på alle fire sider. Facaderne fremstår i blank mur og udtrykker soliditet med vertikale opdelinger ved altanerne og de gennemgående glaspartier.

Indgangsfacaden mod vest markerer sig særligt med et markant facadeparti i stål og glas i bygningens fulde højde og med en overdækning af indgangspartiet. Bygningens høje kælder fremstår med en anden overflade og en anden farve end de øvrige facadekomponenter.

Kælderen bevares med så få ombygninger som muligt, idet den er i udmærket stand og rummer flere velfungerende arealer. Mod vest, hvor den nye indgang etableres, foretages en større udgravning end den nuværende for at opnå et mere indbydende adgangsareal og nogle bedre dagslysforsynede kontorer. Den øvrige kælder rummer et produktionskøkken, terapirum, teknik, personaleomklædning og pulterrum.

Plejeboligerne ligger delvist i stueetagen samt i fuld udstrækning på 1. og 2. salen omfattende i alt 72 boliger, fordelt på 6 plejeenheder med 2 enheder på hver etage. Hver plejeenhed er samlet omkring et fælles opholdsrum med fælleskøkken.

Projektets 72 plejeboliger har et samlet boligareal på 4.960 m², svarende til knap 69 m² pr. bolig inklusive fælles opholdsarealer. Fællesfaciliteter med serviceareal og multisal, hovedsageligt indrettet i stueetage og i kælder, udgør i alt 2.181 m², heraf er 817 m² indrettet i stueetagen og på 1. og 2. sal.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Bygningen genopføres ovenpå den bevarede kælderetage, som dog forstærkes i nødvendigt omfang. Ydervæggens bagmure er bærende betonelementer, ligesom lejligheds-skel er bærende og stabiliserende betonelementer. Etageadskillelser udføres som beton-huldækelementer.

Kælderetagen, som bevares, efterisoleres udvendigt, og isoleringen beskyttes med en udvendig pladebeklædning. Facaderne over kælderniveau udføres udadtil som skalmur i lyse gulrøde teglsten. Teglfladerne brydes af de lodrette partier med altaner og vindues-flader. Facaderne mod det indre gårdrum udføres efter samme principper. Altaner orien-teres primært mod syd og vest. I nordfacaden mod Fuglsang Alle etableres enkelte, mindre udsigtsaltaner. Altaner udføres med betonbund og værn i galvaniseret stål. Taget udføres som tagpapbelagt hældningstag som sadeltag med meget lav hældning. Taget forsynes med stort udhæng, der arkitektonisk strammer bygningsformen op og funk-tionelt giver skygge i boligerne og konstruktiv beskyttelse af facaderne.

Hovedadgangen til bygningen flyttes fra nordfacaden mod Fuglsang Alle til vestfaca-den, hvor der er god plads til af- og påsætning af beboere. Endvidere er der adgang til cykelparkering og plads til af- og pålæsning af varer.

De smalle arealer syd og øst for bygningen bevares som grønne områder med græs samt buske og træer. Arealet nord for bygningen, mod Fuglsang Alle, renoveres og begrøn-nes. De 15 parkeringspladser vinkelret på Fuglsang Alle ændres således, at indkørsel sker direkte fra Fuglsang Alle, hvor indkørsel tidligere foregik fra tilkørselsareal inde på ejendommen parallelt med Fuglsang Alle. Det nedlagte tilkørselsareal omdannes til for-tov med bænke og til grønt areal. De 15 parkeringspladser placeres i 3 lommer med 5 parkeringspladser i hver. Imellem lommerne etableres et grønt areal med træbeplant-ning.

Ejendommens primære friareal etableres som i dag i gårdrummet. Gårdrummet er ejen-dommens største sammenhængende udeareal og planlægges etableret med flisebelæg-ning som stier og terrasser til udeophold for beboerne. Den øvrige del af gårdrummet forsynes med bede, buske og træer med et varieret udbud af sanseoplevelser. Såfremt det er muligt, opføres et eller to lysthuse til at forlænge opholdsmulighederne i for- og sensommer.

Inde i bygningen etableres på hver etage et gangareal, der giver mulighed for at bevæge sig hele vejen rundt igennem bygningen. Gangarealerne er lodret forbundet med 4 trap-per og med 2 elevatorer, hvoraf den ene er en båreelevator og den anden en sengeeleva-tor.

De 72 plejeboliger er ens indrettet med direkte adgang til opholdsstuen fra gangarealet. I opholdsstuen er der ved indgangsdøren etableret skabsplads til overtøj og indrettet et te-køkken. Fra opholdsstuen er der adgang til soverum via skydedør. Denne kan skydes helt væk, således at soverum og stue opleves som et stort rum. Fra soverum er der ad-gang til et stort handicapvenligt wc/baderum.

Førsynsrapport

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til ombygningen har Kim Olsson A/S, Råd-givende Ingeniører FRI, i april 2006 udarbejdet en førsynsrapport, som dog primært vedrører kælderen, idet øvrige etager nedrives og genopføres. Rapporten konkluderer, at

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

der ikke ved gennemgangen af kælderen er konstateret fejl eller skader ved de bærende konstruktioner. Kælderfacader over terræn anbefales efterisoleret og beklædt med ny udvendig facadebeklædning. Installationer i kælderen vurderes ligeledes fortsat at kunne anvendes. Ejendommens kloakker er visse steder fundet i forholdsvis dårlig stand, hvorfor kloakkerne nøjere skal gennemgås for hvilke dele, der kan anvendes fremover, og hvilke dele, der skal udskiftes på grund af kort restlevetid. Kælderen er egnet til den påtænkte ombygning.

Vurdering

I forbindelse med behandlingen af det foreliggende projekt for Johannesgården er det overfor repræsentanter for bygherren præciseret, at lokalplanen skal overholdes, hvilket repræsentanterne er indforstået med.

Funktionerne inde i bygningen med hovedindgangen placeret mod vest, og boenhedernes mulighed for opdeling med fælles opholdsarealer centralt placeret, findes meget hensigtsmæssig.

Boligstørrelserne er tidssvarende, ligesom soveværelse og wc/bade-rum opfylder kravene til også at være en arbejdsplads for plejepersonale.

Det er afgørende for det arkitektoniske helhedsindtryk, at intentionerne i projektet, den høje standard ved valg af materialer og detaljeringen af bygningsdelene fastholdes i den videre bearbejdning.

Totaløkonomisk vurdering

For støttede boliger med tilsagn efter 1. januar 1998 skal der foretages totaløkonomisk vurdering af de ansøgte projekter.

En bygnings totaløkonomi omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, herunder af anlægsudgifterne samt udgifterne til bygningens drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme. Totaløkonomiske vurderinger giver således mulighed for at afstemme omkostningerne til anlægs- og driftsudgifterne efter hinanden. Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger ved udførelsen og ved den efterfølgende drift. Tilsvarende for konstruktioner og overflader.

Totaløkonomi kan således åbne for at forhøje anlægsomkostningerne, hvis dette vurderes at føre til driftsbesparelser, der er større end merinvesteringen. Vurderingerne af totaløkonomien kan endvidere pege på afledede fordele, eksempelvis vedrørende arkitektur, funktion og miljøforhold, selvom der er tale om en minimering af totaløkonomien.

Projekteringen udføres som miljørigtig projektering i overensstemmelse med forskrifterne i Københavns Kommunes "Miljø i byggeri og anlæg" (2006), idet der dog ønskes en afvigelse for så vidt angår installation af el i stedet for gas.

Rådgiverne har blandt andet projekteret ud fra totaløkonomiske betragtninger, hvor der er lagt vægt på anvendelse af langtidsholdbare og vedligeholdelsesvenlige materialer. Byggematerialerne er endvidere gængse materialer, og der forventes ikke unødige udgifter ved bortskaffelse efter endt levetid.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Økonomi, finansiering

Det er i Moderniseringsplan I forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, når der er tale om erstatning af servicearealer på selvejende plejehjem, idet der kan anvises dækning for deponeringen til disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Projektets anskaffelsessum er anslået til i alt 133.430.000 kr. inkl. moms, hvoraf 30.165.000 kr. vedrører servicearealerne og de resterende 103.265.000 kr. vedrører boligdelen, svarende til 20.820 kr./m² for ældreboliger og 13.830 kr./m² for servicearealer. Anskaffelsessummen for ældreboligerne overholder det af Socialministeriet fastsatte maksimumsbeløb for 2006 på 20.820 kr./m². Rådgiverydelsen og byggearbejderne er udbudt i EU-udbud i totalentreprise.

Anskaffelsessummen for *boligdelen* (4.960 m²) på 103.265.000 kr. inkl. moms fordeler sig således:

Grundudgifter	13.939.000 kr.	(2.810 kr./m ²)
Håndværkerudgifter	78.491.000 kr.	(15.825 kr./m ²)
Omkostninger/gebyrer	<u>10.835.000 kr.</u>	<u>(2.185 kr./m²)</u>
I alt	103.265.000 kr.	(20.280 kr./m ²)

Anskaffelsessummen for *servicearealerne* (2.181 m²) på 30.165.000 kr. inkl. moms fordeler sig således:

Grundudgifter	5.519.000 kr.	(2.530 kr./m ²)
Håndværkerudgifter	20.999.000 kr.	(9.628 kr./m ²)
Omkostninger/gebyrer	<u>3.647.000 kr.</u>	<u>(1.672 kr./m²)</u>
I alt	30.165.000 kr.	(13.830 kr./m ²)

Ifølge støttebekendtgørelsen kan ejendommens værdi medtages i anskaffelsessummen ved ombygning af en eksisterende ejendom, uanset der ikke er udgifter til ejendomskøb. Værdien må ikke overstige seneste almindelige offentlige vurdering. Ejendommen er ved seneste vurdering ansat til 25.500.000 kr., heraf grundværdi 12.427.800 kr.

Grundudgiften udgør samlet 18.621.000 kr., hvori indgår kalkulerede udgifter til indfrielse af den bestående realkreditfinansiering og øvrig gæld, samt udgifter til tillægskøbesummen i forbindelse med udbygningen i gårdrummet på ca. 1.165 m². Beløbet ligger således indenfor ovennævnte vurdering og fordeles forholdsmæssigt på boligdelen og servicearealerne i forhold til det medgående areal.

Tillægskøbesummen indgår med 2.000 kr. pr. m². Denne byggeretspris kan godkendes af Økonomiforvaltningen. Tillægskøbesummen reguleres i overensstemmelse med endelig opmåling af bebyggelsen.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Ejendommen har været omfattet af en tinglyst tilbagekøbsdeklaration til Københavns kommune, men er nu frikøbt og deklarationen herom aflyst fra tingbogen. Ejendommen henligger herefter fri for prioritetsgæld.

Boliger og serviceareal etableres som 2 selvstændige ejerlejligheder.

Finansiering af ældreboligerne sker efter reglerne i lov om almene boliger m.v. med 7 pct. kommunal grundkapital, beboerindskud på 2 pct. samt 91 pct. realkreditlån med kommunegaranti for den del af lånet, der får sikkerhed udover 65 pct. af værdien.

Kommunens grundkapitallån på grundlag af den skønnede anskaffelsessum vil andrage i alt ca. 7.229.000 kr. Lånet afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden).

Godkendes projektet ikke inden udgangen af 2006, vil det betyde, at det kommunale grundkapitallån fordobles fra 7 % til 14 % af anskaffelsessummen.

Kommunens garantiforpligtelse for boligerne beløber sig til ca. 26,8 mio. kr.

Servicearealerne udlejes til Københavns kommune, som afholder udgifterne til montering.

Anskaffelsessummen finansieres fuldt ud med realkreditlån med kommunal garanti for hele lånet.

Staten yder tilskud til etableringen af servicearealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger.

Tilskuddet udgør 40.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene, dog maksimalt 60 % af anskaffelsessummen for servicearealet. Tilskuddet ydes som et engangstilskud og udbetales, når anskaffelsessummen er endeligt godkendt. På baggrund af anskaffelsessummen for servicearealerne på 30.200.000 kr. ydes tilskuddet med 40.000 kr. pr. bolig eller 2.880.000 kr.

Montering af servicearealerne, herunder Edb-udstyr og de nødvendige hjælpemidler, anslås at beløbe sig til 68.000 kr. ekskl. moms pr. bolig, eller i alt 4.900.000 kr., hvortil der søges kapitalbevilling. Udgifterne forventes afholdt i 2008 over Sundheds- og Omsorgsforvaltningens konto 5.32.3 (Pleje og Omsorg m.v.). Der vil i budgetforslaget blive søgt medtaget de fornødne midler hertil.

De af kommunen monterede og lejede servicearealer stilles eventuelt til rådighed for en organisation, som skal stå for plejeindsatsen i plejeboligbyggeriet i henhold til driftsoverenskomst med kommunen.

Leje

Den foreløbige bruttohusleje er beregnet til 1.209 kr./m² pr. år. Huslejen for en ny plejebolig på ca. 70 m² anslås herefter at andrage ca. 7.170 kr. pr. måned. Efter fradrag af boligstøtte kan nettohuslejen for en plejebolig for en enlig, ubemidlet pensionist uden anden indtægt end pension og ATP beregnes til ca. 1.700 kr. pr. måned. Dette giver et

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

rådighedsbeløb (pension minus almindeligt kendte faste udgifter) på 1.410 kr. pr. måned, hvilket svarer til det vejledende minimumsrådighedsbeløb på 1.400 kr. Såfremt pensionisten har yderligere indkomster eller formue, vil det i henhold til boligstøttereglerne kunne reducere boligydelsen.

Miljøvurdering

Indstillingen er miljøvurderet, da sagen er omfattet af forvaltningens positivliste. Til sagen er knyttet det overordnede miljømål: "Kommunen vil efterleve miljømæssigt bæredygtige retningslinier inden for bygge- og anlægsområdet.

Retningslinierne består af minimumskrav og anbefalinger, som fremgår af pjecen "Miljø i byggeri og anlæg", vedtaget i Borgerrepræsentationen den 11. januar 2006 (BR/28/01).

Emner: Pjecen fokuserer på 9 områder, som alle er relevante for denne sag: Miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskrav: Minimumskravene er opfyldt for ovennævnte emner.

Høring

Byggeri & Bolig vurderer, at der kan meddeles byggetilladelse til ombygning af plejehjemmet til plejeboliger efter sædvanlig byggesagsbehandling, når egentligt projekt foreligger. Det bemærkes dog, at den viste indretning af etagerne for så vidt angår åbenheden imellem de fælles opholdsarealer og gangarealerne/ boligerne ikke kan forventes godkendt. Projektet kan imidlertid umiddelbart ændres på det punkt.

Københavns Energi har været hørt angående etablering af gas, men da det er en ombygning, hvor der tidligere har været el, og der ønskes dispensation for etablering af gas i plejeboligerne ud fra en sikkerhedsmæssig risikovurdering, forlanges der ikke etablering af gas til madlavning. Ligeledes ønskes produktionskøkkenet etableret med el, da madproduktionsteknikkerne er baseret på el-opvarmning af mad.

Miljøkontrollen har været hørt og har ingen bemærkninger i forhold til trafik og virksomheder. Der findes ingen oplysning om forurening af jorden eller grundvandet. Hvis der stødes på forurenede jord, skal Miljøkontrollen underrettes, og der henvises til gældende regler og vejledninger vedrørende håndtering af grundvand. Der anføres endvidere generelle bemærkninger om regnvand, og opmærksomheden henledes på, at de miljømæssige retningslinier for støttet byggeri og kommunalt byggeri "Miljø i byggeri og anlæg", som er vedtaget af BR, skal følges.

Programforslaget er gennemgået med det lokale ældreråd den 25. oktober 2006 og ældrerådet er positiv. Ældrerådets udtalelse vil blive fremlagt på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 8. november 2006 og på Sundheds- og Omsorgsudvalgets møde den 9. november 2006.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

BILAG VEDLAGT

- Bilag 1: Fugleperspektiv og oversigtskort
- Bilag 2: Situationsplan/stueplan og møbleringsplan af en bolig
- Bilag 3: Perspektiv fra gårdrummet samt facader og snit

Hjalte Aaberg

Jesper Fisker

**BESLUTNINGSPROTOKOL plus**

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

14. TMU 863/2006 J.nr. 631.0070/06

Støtte til opførelse af 70 almene ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger) ved Verdisvej i Karen Minde området**INDSTILLING OG BESLUTNING**

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

- at godkende projekt til opførelse af 70 almene ældreboliger med serviceareal,
- at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af garanti for realkreditlån og kommunal grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen for ældreboligerne. Der anvises kasse­mæssig dækning af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbygge­fonden),
- at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til på statens vegne at give tilsagn om engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne,
- at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån til servicearealerne,
- at der gives kapitalbevilling på 4,8 mio. kr. eksklusive moms til Sundheds- og Omsorgsudvalget til montering af servicearealerne,
- at der fraviges fra miljøretningslinierne for etablering af gas og
- at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at godkende det endelige projekt og anskaffelses­summen, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 8. november 2006

Anbefalet

RESUME

På baggrund af Sundheds- og Omsorgsudvalgets program for opførelse af en plejeboligbebyggelse i Kongens Enghave og lokalplan nr. 395 "Karens Minde" udbød kommunen som grundejer grunden ved Verdisvej til salg samt byg- og driftsherreopgaven til

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

opførelse af 70 ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger). Der indkom flere tilbud, hvoraf tilbudet fra Boligselskabet Kærbo v/ Domea blev valgt.

Domea har som forretningsfører for Kærbo som byg- og driftsherre ansøgt om støtte i henhold til lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005 om almene boliger m.v. til opførelse af 70 almene ældreboliger med serviceareal.

Det er Sundheds- og Omsorgsforvaltningens vurdering, at projektet vil imødekomme lokalområdets behov for tidssvarende plejeboliger, da Kongens Enghave er en bydel uden plejeboliger.

Projektet udformes som en F-formet bebyggelse i 4 etager. Plejeboligerne placeres delvist i stueetagen samt i fuld udstrækning på 1.-3. sal. De 70 boliger opdeles i 7 boenheder á 10 boliger. Hver boenhed er samlet omkring et fælles opholdsrum med køkken. Det samlede boligareal udgør 4.774 m², svarende til 68,2 m² pr. bolig. Servicearealerne udgør 1.585 m² og rummer mulighed for forskellige aktiviteter af social og forebyggende karakter, rettet mod såvel husets beboere, pårørende, samt øvrige pensionister i lokalområdet.

Mod nord/vest er bebyggelsen tilpasset områdets øvrige bebyggelse, og mod syd/øst åbner bygningen sig op mod naturområdet. Bygningen opføres i gule mursten med fladt tag og facaderne fremstår med altaner, glaspartier og sol-afskærmende espartier placeret i en rolig takt.

Plejeboligbebyggelsen er rummelig, velbelyst og funktionel i bygningsmæssige rammer, hvor det er muligt at understøtte beboernes trivsel, sundhed og sociale relationer.

Anskaffelsessummen er anslået til 132.385.000 kr., inkl. moms, der fordeles sig med 99.394.000 kr. til ældreboligerne og 32.991.000 kr. til servicearealet, svarende til henholdsvis 20.820 kr. og 20.814 kr. pr. m². Ældreboligernes anskaffelsessum overholder således maksimumsbeløbet for 2006 på 20.820 kr. pr. m². Der findes ingen maksimumsbeløb for serviceareal.

Finansiering af plejeboligerne sker efter reglerne i lov om almene boliger m.v. Det kommunale lån andrager ca. 7,0 mio. kr. og kommunens samlede garantiforpligtelse beløber sig til ca. 25,8 mio. kr.

Godkendes projektet ikke inden udgangen af 2006 vil det betyde, at det kommunale lån fordobles fra 7 % til 14 % af anskaffelsessummen.

Servicearealet finansieres med realkreditlån med 100 % kommunal garanti. Staten yder tilskud til etableringen af servicearealerne på 40.000 kr. pr. boligenhed.

Huslejen for en plejebolig på gennemsnitlig 68 m² kan anslås til ca. 5.960 kr. pr. måned. Efter fratæk af boligstøtten giver det et rådighedsbeløb, der ligger over det vejledende minimumsrådighedsbeløb på 1.400 kr. for en plejebolig for en enlig, ubemidlet pensionist uden anden indtægt end folkepension og ATP.

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Projektet er fremkommet som led i Sundheds- og Omsorgsforvaltningens ønske om at opføre ældreboliger med serviceareal i Kongens Enghave, som er en bydel uden plejeboliger. I 2005 vedtog Sundheds- og Omsorgsudvalget et program for opførelse af 70 ældreboliger med serviceareal, som skulle danne grundlag for en udbudsforretning, omfattende grundsalg samt valg af byg- og driftsherre. Borgerrepræsentationen vedtog den 22. september 2005 den nødvendige lokalplan nr. 395 "Karens Minde" for byggeriets gennemførelse. Beslutningen om projektet blev truffet før Sundheds- og Omsorgsforvaltningens moderniseringsplan, men boligallet indgår i moderniseringsplanens samlede demografiovervejelser.

Kommunen udbød i januar 2006 det pågældende areal til salg og samtidig byg- og driftsherreopgaven i åben konkurrence. Tilbudet fra Boligselskabet Kærbo v/ Domea s.m.b.a., som var højstbydende, blev valgt. Borgerrepræsentationen tiltrådte salget den 14. juni 2006 (BR 385/06), og grunden er overdraget den 1. juli 2006.

På denne baggrund har Domea som forretningsfører for boligselskabet Kærbo som byg- og driftsherre ansøgt om støtte i henhold til lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005 om almene boliger m.v. til opførelse af plejeboligerne ved Verdisvej i Kongens Enghave.

I følge ansøgningsmaterialet forudsættes byggeriet påbegyndt 1. juli 2007 med forventet færdiggørelse omkring 1. januar 2009.

Nærmere oplysninger om eksisterende forhold, boligpolitik, planforhold, projektets indhold fremgår af vedlagte redegørelse (*bilag 1*).

Økonomi

Anskaffelsessum er af Domea kalkuleret til i alt 132.385.000 kr., inkl. moms. Anskaffelsessummen for ældreboligerne er kalkuleret til 99.394.000 kr., svarende til 20.820 kr. pr. m². Anskaffelsessummen for servicearealet, er kalkuleret til 32.991.000 kr. inkl. moms. svarende til 20.814 kr. pr. m².

Finansiering af ældreboligerne sker efter reglerne i lov om almene boliger m.v.

På baggrund af den skønnede anskaffelsessum vil kommunens grundkapitallån udgøre ca. 7,0 mio. kr. for ældreboligerne. Lånet afholdes af budgetansvarlig institution: Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden).

Godkendelse af projektet (skema A) i BR inden udgangen af 2006 vil bl.a. betyde, at den kommunale grundkapital fortsat vil kunne fastholdes på 7 % af anskaffelsessummen. Senere godkendelse medfører, at den kommunale grundkapital øges til 14 %.

Kommunens garantiforpligtelse beløber sig til ca. 25,8 mio. kr. for plejeboligerne.

Huslejen for en plejebolig på gennemsnitlig 68 m² vil andrage ca. 5.960 kr. pr. mdr. Efter fratæk af boligstøtte kan nettohuslejen for en plejebolig for en enlig, ubemidlet pensionist uden anden indkomst end folkepension og ATP beregnes til 1.213 kr. pr. måned. Dette giver et rådighedsbeløb (pension minus almindeligt kendte faste udgifter) på 1.901 kr. pr. måned, hvilket er over det vejledende minimumsrådighedsbeløb på 1.400

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

kr. Såfremt pensionisten har yderligere indkomster eller formue, vil det i henhold til boligstøttereglerne kunne reducere boligydelsen.

Anskaffelsesudgiften for *servicearealet* eksklusive engangstilskud fra staten finansieres fuldt ud med realkreditlån med kommunal garanti for hele lånet.

Det er i Moderniseringsplan I forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, når der er tale om erstatning af servicearealer på selvejende plejehjem, idet der kan anvises dækning for deponeringen til disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Montering af servicearealerne, herunder EDB udstyr og de nødvendige hjælpemidler til udførelsen af plejen af beboerne, anslås at udgøre ca. 68.000 kr. eksklusive moms pr. bolig eller i alt 4.760.000 kr., hvortil der søges kapitalbevilling. Udgifterne forventes afholdt i 2008 over Sundheds- og Omsorgsforvaltningens konto 5.32.3 (Pleje og Omsorg m.v.).

Udgiften forventes afholdt i 2008. Der vil i budgetforslaget blive søgt opført de fornødne midler hertil.

De af kommunen monterede og lejede servicearealer stilles til rådighed for den organisation, som skal stå for plejeindsatsen i plejeboligbyggeriet i henhold til driftsoverenskomst med kommunen.

Nærmere oplysninger om økonomi, finansiering og legeberegning fremgår af vedlagte redegørelse (*bilag 1*).

Miljøvurdering

Sagen er miljøvurderet, da sagen er omfattet af forvaltningens positivliste. Til sagen er knyttet det overordnede miljømål: "Kommunen vil efterleve miljømæssigt bæredygtige regningslinier inden for bygge- og anlægsområdet." Retningslinierne består af minimumskrav og anbefalinger, som fremgår af pjecen "Miljø i byggeri og anlæg"

Pjecen fokuserer på 9 områder, som alle er relevante for denne sag: Miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene er opfyldt for ovennævnte emner på nær for etablering af gas (se næste afsnit om Høring).

Nærmere oplysninger om Miljøforhold fremgår af vedlagte redegørelse (*bilag 1*).

Høring

Plan & Arkitektur har indhentet udtalelse fra Byggeri & Bolig, Miljøkontrollen og Københavns Energi.

Byggeri & Bolig og Miljøkontrollen kan godkende det foreliggende projekt.

Københavns Energi har udtalt, at området ligger indenfor bygassens forsyningsområde, og at kravet om, at nybyggeri skal tilsluttes bygasforsyningen derfor er gældende. Kø-

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

benhavns Energi accepterer en dispensation for gas i plejeboliger og fællesophold ud fra en sikkerhedsmæssig risikovurdering. Det anbefales, at der dispenseres for gas for hele bebyggelsen, idet produktionskøkkenet anvender kendte el-baserede teknikker, og det så udelukkende ville være en tørretumbler i beboervaskeriet, som kunne være gasdrevet, hvilket ikke findes økonomisk rentabelt.

Projektforslaget er gennemgået med det lokale ældreråd den 25. oktober 2006 og ældrerådet var positiv. Ældrerådets udtalelse vil blive fremlagt på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 8. november 2006 og Sundheds- og Omsorgsudvalgets møde den 9. november 2006.

BILAG VEDLAGT

Bilag 1 - Redegørelse for planlægning, arkitektur, økonomi og finansiering m.v.

BILAG VEDLAGT TIL GENNEMSYN I TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGENS BORGMESTERS FORKONTOR, RÅDHUSET, 1. SAL VÆRELSE 36

Bilag A - Skema A-ansøgninger af 11. oktober 2006 om støtte til opførelse af 70 almene plejeboliger og serviceareal.

Bilag B - Tegningsmateriale udarbejdet af tegnestuen Arkitema.

Bilag C - Omslag med høringsvar.

Hjalte Aaberg

Jesper Fisker

**BESLUTNINGSPROTOKOL plus**

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

15. TMU 866/2006 J.nr. 631.0073/06

Ombygning af Ryholtgård til 56 almene ældreboliger med tilhørende servicearealer (plejeboliger)**INDSTILLING OG BESLUTNING**

Teknik- og Miljøforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentation anbefaler,

at godkende projekt for ombygning af Ryholtgård til 56 almene ældreboliger med tilhørende servicearealer,

at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af garanti for realkreditlån og kommunal grundkapital på 7 pct. af anskaffelsessummen for ældreboligerne. Der anvises kassemessig dækning af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden),

at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til på statens vegne at give tilsagn om engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne,

at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån til servicearealerne,

at der gives en kapitalbevilling på 3.808.000 kr. til Sundheds- og Omsorgsudvalget til montering af servicearealerne, og

at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 8. november 2006

Anbefalet

RESUME

Plejhjemmet Ryholtgård er en integreret del af hele FSB's afdeling Rymarksvænge, der udover plejehjemmet består af familieboliger, et lille butikcenter samt diverse døgn- og daginstitutioner. Plejhjemsbebyggelsen, der nu er selvstændig udmatrikuleret, vil fremover blive en selvstændig afdeling under FSB.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

På baggrund af Sundheds- og Omsorgsforvaltningens byggeprogram har Thora Arkitekter udarbejdet et ombygningsprojekt, hvor bolig-antallet reduceres fra 80 små utidsvarende plejeboliger til 56 2-rums plejeboliger opdelt i 4 boenheder med fælles ophold og køkken.

Plejehjemmet er lukket pr. 1. maj 2006 med henblik på ombygningen.

Der er i arkitekturen lagt vægt på at markere plejehjemsbebyggelsen i forhold til den øvrige bebyggelse, da den nuværende arkitektur er meget monoton. Se bilag 5.

Anskaffelsessummen er anslået til 119.819.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig med 79.219.000 kr. til ældreboligerne og 40.600.000 kr. til servicearealet, svarende til 20.820 kr. pr. m² for såvel ældreboliger som serviceareal. Ældreboligernes anskaffelsessum overholder således maksimumsbeløbet for 2006 på 20.820 kr. pr. m². Der findes ingen maksimumsbeløb for servicearealet.

Finansiering af ældreboligerne sker efter reglerne i lov om almene boliger m.v. Det kommunale grundkapitallån andrager ca. 5,5 mio. kr., og kommunens samlede garanti-forpligtelse beløber sig til ca. 20,6 mio. kr.

Godkendes projektet ikke inden udgangen af 2006, vil det betyde, at det kommunale grundkapitallån fordobles fra 7 % til 14 % af anskaffelsessummen.

Servicearealet finansieres med realkreditlån med 100 % kommunal garanti. Staten yder tilskud til etableringen af servicearealerne på 40.000 kr. pr. boligenhed eller i alt 2.240.000 kr.

Montering af servicearealerne, herunder EDB og nødvendige hjælpemidler anslås at beløbe sig til 68.000 kr. pr. bolig, eller i alt 3.808.000 kr., hvortil der søges kapitalbevilling.

Huslejen for en plejebolig på gennemsnitlig 68 m² kan anslås til ca. 6.494 kr. pr. måned. Efter fratæk af boligstøtten giver det et rådighedsbeløb, der ligger over det vejledende minimumsrådighedsbeløb på 1.400 kr. for en plejebolig for en enlig, ubemidlet pensionist uden anden indtægt end folkepension og ATP.

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

FSBbolig har ansøgt om støtte i henhold til almenboligloven til om-bygning af plejehjemmet.

Sundheds- og Omsorgsudvalget tiltrådte den 9. juni 2005 Sundheds- og Omsorgsforvaltningens forslag om at påbegynde forberedelsen til ombygning af plejehjemmet Ryholtgård, som indeholder 80 små plejeboliger med utidssvarende badeværelser. Den 27. oktober 2005 godkendte Sundheds- og Omsorgsudvalget det endelige bygge-program, som danner baggrund for ombygningsprojektet, der er udarbejdet af Thora Arkitekter. Ryholtgård er lukket pr. 1. maj 2006, og eksisterende bofællesskab i tidligere forstanderbolig, som blev lejet af Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen, er opsagt.

Ombygningen indgår i Sundheds- og Omsorgsforvaltningens moderniseringsplan, og boligallet indgår i den samlede demografi-tilpasning.

Plejehjemmet er en integreret del af hele FSB's afdeling Rymarks-vænge, der tillige består af endnu en boligblok, et lille butikcenter samt diverse døgn- og daginstitutioner. Plejhjemsbebyggelsen vil efter særskilt udmatrikulering blive en selvstændig afdeling under FSB.

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til ombygningen har Civilingeniør Jens Chr. Abildgaard i juli 2006 udarbejdet en førsynsrapport, som konkluderer, at det ved gennemgangen af bygningen ikke er konstateret fejl eller skader ved de bærende konstruktioner, og bygningens tilstand generelt må betegnes som god.

Vedligeholdelsesgraden bærer præg af, at det i flere år har været planlagt at nedlægge/ombygge plejeinstitutionen. Bygningen er egnet til den påtænkte ombygning.

Byggeriet påtænkes påbegyndt i juni 2007 og forventes afsluttet i 3. kvartal 2008

Planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægter.

I kommuneplan 2005 ligger ejendommen i et område, som er fastlagt til boligforhold. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner bl.a. plejehjem, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 110 og den maksimale etagehøjde til 5 etager eksklusiv tagetage. Kravet til friarealer er 60 % af boligetagearealet samt 15% af erhvervsarealet.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. For plejeboliger gælder dog, at parkerings-dækningen kan være af størrelsesordenen 1 plads for hver 5 boliger, inklusive servicearealer. Der er foretaget en optælling af udnyttelses-graden af eksisterende parkeringspladser i efteråret 2005 af Trafik-kontoret, Vej & Park. Det er her iflg. FSB påvist, at en nedlæggelse af 40-50 p-pladser ikke giver behov for erstatning. Fastsættelse af det endelige antal parkeringspladser vil ske i forbindelse med den endelige ansøgning om byggetilladelse.

Ejendommen er beliggende i den nordlige ende af en ca. 300 m lang 4-etagers boligblok placeret på en ca. 43.200 m² (incl. veje) stor grund, der ligeledes rummer endnu en

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

boligblok, et lille butikcenter samt diverse døgn- og daginstitutioner. Den 9. maj 2003 blev der meddelt tilladelse til udstykning af grunden matr. nr. 154d i to parceller. Del I, hvor boligblokke og butikcenter ligger placeret, er fortsat benævnt matr. nr. 154d UK, og del 2 er benævnt matr. nr. 6314 UK, hvor plejehjem og institutioner ligger placeret.

Plejhjemsdelens bruttoetageareal udgør i dag ifølge FSB 4.199 m². Efter ombygning udgør plejhjemsdelens bygningsmæssige brutto-etageareal 5.383 m² eksklusive inddækket udeareal på 78 m² i alt 5.461 m², dvs. en samlet forøgelse på 1.261 m² i alt.

Den samlede bebyggelsesprocent anses med de angivne tal for at være overholdt, hvorimod friarealprocenten for den samlede matrikel synes at være noget i underkanten, hvilket der dog kompenseres for i forbindelse med ombygningen, hvor plejhjemmet vil få tilført flere udeopholdsarealer.

Projektet

Plejhjemmet ombygges som vist på *bilag 1 – 5*.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Bygningen, der er fra 1968, er opført i beton med lette facader med fladt tag, kælder og altaner. Stue, 1. og 2. sal består af bærende og stabiliserende betonelementer, og 3. sal er opbygget som et søjle/drager system. Altanerne er i 1994 blevet renoverede og glasinddækkede, men kan ikke benyttes af kørestolsbrugere, da der er en niveauforskel på ca. 15 cm mellem stue og altan. Den eksisterende bygning fremstår som en ensartet monoton længebygning uden markering af plejehjemmet.

Det er et mål at bryde monotonien og markere plejehjemmet som en selvstændig bygning, således at bebyggelsen får et arkitektonisk løft.

Indgangen til plejehjemmet markeres yderligere med et indgangs-platau i niveau med stueetagen. Via en rampe eller trappe kommer man op på platauet, hvorfra der er direkte adgang til plejehjemmet under en ny stor markeret altan i facaden. Indgangsplatauet vil også fungere som fælles opholdsterrasse for beboerne.

Mellem plejehjemmet og familieboligerne fjernes et modul af den eksisterende bygning, så der etableres et "hul", som indrettes som en afskærmet gårdhave for beboerne samt kaster dagslys ind i bygningen. Mod nord forlænges bygningen så det nuværende areal ikke mindskes. På taget indrettes en ekstra etage, så plejehjemmet yderligere markerer sig i bebyggelsen.

Som overordnet idé fremhæves de vandrette etageadskillelser som vandrette skiver, hvor nye tilbagetrukne lette facadepartier med store oplukkelige glaspartier og skodder, som kan skydes for og fra vinduespartierne, spænder imellem. Herved etableres en sammen-hængende udvendig altan rundt om plejehjemsbebyggelsen. Ideen hermed er bl.a. at give beboerne mulighed for at "spadsere" en tur i det fri uden at komme langt bort fra deres hjem.

Ved ombygningen reduceres boligantallet fra 80 til 56 2-rums plejeboliger á 68 m², som fordeler sig fra 1. til 4. etage, med én boenhed på 14 boliger pr. etage. Boligernes bruttoetageareal udgør 3.805 m², og servicearealet udgør 1.950 m², heraf 372 m² i kælderen.

I stueetagen indrettes foyer med reception og direkte adgang til de øvrige etager. Der indrettes yderligere personalerum, træningslokale og motions- og aktivitetsrum, tandlægerum, frisør/fodpleje og et rum med mulighed for religiøse ritualer og samtaler samt en stor "cafe" med køkken.

Der bliver fokus på fysisk velvære og træning med bl.a. en stor træningssal og et lokale med fitnessmaskiner. Som noget nyt etableres et wellness-rum med spabad.

Stueetagen rummer mulighed for forskellige aktiviteter af social og forebyggende karakter, rettet mod såvel husets beboere, pårørende samt øvrige pensionister i bebyggelsen/lokalområdet.

På de øvrige etager er der pr. boenhed tilknyttet et centralt placeret fælles opholdsareal med fælleskøkken. Adgangen til boligerne sker via en fordelingsgang, hvor gangforløbet brydes af nicher ud for indgangsdørene til de enkelte boliger.

Boenhederne har en indbygget fleksibilitet, idet de kan bebos af ældre borgere med tungt plejebæhov, og hvis behovet opstår, kan enkelte bo-enheder reserveres til en særlig gruppe borgere af kulturel, religiøs eller sygdomsmæssig særlig observans. Personalet

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

skal som udgangs-punkt være forankret i den enkelte boenhed, men skal samtidig være indstillet på fleksibilitet i forhold til at dække flere boenheders behov. Hver boenhed har et personalerum, der skal anvendes til samtaler af forskellig karakter, samt til administrative opgaver.

Alle boliger disponeres med en stue med tekøkken, et soveværelse og et handicapvenligt badeværelse, hvor det er muligt at anvende mobil-lift. Alle boliger får adgang til altanen ud for opholdsstuerne. Altanen bliver dybere udfor boligen således, at beboeren får en fornemmelse af et "privat" uderum.

De fælles opholdsarealer i hver boenhed forsynes med en stor fælles altan/terrasse mod vest.

I kælderetagen bevares eksisterende sikringsrum, og det restende areal indrettes med vaskeri, depoter, værksted og diverse teknikrum.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Materiemæssigt er det intentionen udvendigt at anvende materialer som træ, glas og lette facadeplader. Tagbeklædningen udføres med tagpap med det nødvendige fald. Indvendigt udføres malet filt på vægge, malede betonlofter, lydregulerede lofter i fællesrum, linoleum i gange og servicenum og lamelparket i boliger.

Kørebane og fortovsarealer ønskes flyttet mod vest, og der ønskes nedlagt 40-50 p-pladser, så der kan udlægges et torv med belægnings-skift på tværs af Rymarksvej som markering af Ryholtgårds nye indgangsparti. Torvet skal fungere som afsætnings- og vendeplads og udformes, så det virker hastighedsdæmpende på den gennemkørende trafik. Der er ansøgt Vej & Park om ophævelse af vejudlæg inklusiv parkeringspladser og fortov foran institutionen den 22. december 2005. Vej & Park har efterfølgende bekræftet, at en del af det nu-værende 20 m brede vejudlæg kan ophæves således, at vejudlægget kun opretholdes i en bredde af 12,5m. Den fremtidige vejbredde vil udgøre 12,5m og fortovsbredde langs institutionen 2,5m. Ændring af vejudlægget vil ske i forbindelse med den endelige ansøgning om byggetilladelse.

Vurdering

Ombygningsprojektet løser på en nutidig måde opgaven med at indrette et nyt tidssvarende plejehjem, samtidig med at arkitekturen får et løft for området.

Indretningen af bygningen har været begrænset af den eksisterende bygningsgeometri. Der er imidlertid skabt mulighed for etablering af boliger i rimelige størrelser og med gode møbleringsmuligheder. Det centrale fælles opholdsareal er velbelyst og velbeliggende for beboere og gæster.

I det nye projekt forbedres udeopholdsarealerne markant. Beboerne får mulighed for at benytte det ny indgangsplateau i stueplan mod vest som terrasse. Herudover etableres fælles udeophold dels som "gård-haver" i uderummet mellem bebyggelserne, dels den store fælles altan/terrasse ud for det fælles opholdsrum og dels altanrundgangen om plejehjemsbebyggelsen.

Det vurderes, at altanrundgangen er et alternativt og attraktivt tilbud, specielt i forhold til demente er det en fordel, at der er et udeareal tæt på boligen i sikre omgivelser.

De nye plejeboliger med tilhørende servicearealer lever op til Københavns Kommunes boligpolitik, således at de enkelte borgers individuelle ønsker/behov og ressourcer tilgodeses mest muligt med tilbudet om attraktive, fleksible og funktionelle boliger med gode bygningsmæssige rammer, der understøtter borgerens trivsel, sundhed og sociale relationer gennem hele den 3. alder.

Projektforslaget lever ligeledes op til de af Sundheds- og Omsorgsforvaltningens godkendte 17 principper for trivsel i de nye plejeboliger.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Totaløkonomisk vurdering

For støttede boliger med tilsagn efter 1. januar 1998 skal der foretages totaløkonomiske vurderinger af de ansøgte projekter.

En bygnings totaløkonomi omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, herunder af anlægsudgifterne samt udgifterne til bygningens drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme. Totaløkonomiske vurderinger giver således mulighed for at afstemme omkostningerne til anlægs- og driftsudgifterne efter hinanden. Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger ved udførelsen og ved den efterfølgende drift. Tilsvarende for konstruktioner og overflader. Vurderingerne af totaløkonomien kan endvidere pege på afledede fordele, eksempelvis vedrørende arkitektur, funktion og miljøforhold, selvom der er tale om en minimering af totaløkonomien.

Rådgiverne har blandt andet projekteret ud fra totaløkonomiske betragtninger, hvor der er lagt vægt på anvendelse af langtidsholdbare og vedligeholdelsesvenlige materialer. Byggematerialerne er end-videre gængse materialer, og der forventes ikke unødige udgifter ved bortskaffelse efter endt levetid.

Projekteringen udføres som miljørigtig projektering i overensstemmelse med forskrifterne i Københavns Kommunes "Miljø i byggeri og anlæg" (2006).

Økonomi, finansiering, leje

Det er i Moderniseringsplan I forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, når der er tale om erstatning af servicearealer på selvejende plejehjem, idet der kan anvises dækning for deponeringen til disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Projektets anskaffelsessum er af FSB anslået til i alt 119.819.000 kr. inkl. moms, hvoraf 79.219.000 kr. vedrører ældreboligerne og de resterende 40.600.000 kr. vedrører servicearealet, svarende til 20.820 kr./m² for såvel ældreboligerne som servicearealet. Anskaffelsessummen for ældreboligerne overholder det maksimale rammebeløb på 20.820 kr./m².

På grund af projektets omfang skal det i EU-udbud.

Boligdelen og servicedelen etableres som 2 selvstændige almene afdelinger.

Anskaffelsessummen for *ældreboligerne* fordeler sig således:

			(3.805 m ²)
Grundudgifter	16.550.000 kr.	4.350 (kr./m ²)	
Håndværkerudgifter	53.507.000 kr.	14.062(kr./m ²)	
Omkostninger	<u>9.162.000 kr.</u>	<u>2.408 (kr./m²)</u>	
I alt	79.219.000 kr.	20.820 (kr./m ²)	

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Anskaffelsessummen for *servicearealer* fordeler sig således:

(1.950 m²)

Grundudgifter	8.526.000 kr.	4.372 (kr./m ²)
Håndværkerudgifter	27.731.000 kr.	14.221 (kr./m ²)
Omkostninger	<u>4.343.000 kr.</u>	<u>2.227 (kr./m²)</u>
I alt	40.600.000 kr.	20.820 (kr./m ²)

Ifølge støttebekendtgørelsen kan ejendommens værdi medtages i anskaffelsessummen ved ombygning af en eksisterende ejendom, uanset der ikke er udgifter til ejendomskøb. Værdien må ikke overstige seneste almindelige offentlige vurdering. Plejehjemmets andel af den seneste ejendomsvurdering kan beregnes til 42.350.000 kr.

Grundudgiften udgør samlet 25.076.000 kr., hvori indgår kalkulerede udgifter til indfrielse af den bestående realkreditfinansiering og øvrig gæld samt udgifter til dækning af tillægskøbesummen i forbindelse med ombygningen med en ekstra etage og udvidelse mod nord på ca. 1.260 m². Beløbet ligger således indenfor ovennævnte andel af vurdering og fordeles forholdsmæssigt på boligdelen og servicearealerne.

Tillægskøbesummen indgår med 3.000 kr. pr. m². Denne byggeretspris kan godkendes af Økonomiforvaltningen. Tillægskøbesummen reguleres i overensstemmelse med endelig opmåling af bebyggelsen.

Ejendommen har været omfattet af en tinglyst tilbagekøbsdeklaration til Københavns kommune, men er nu frikøbt, og deklarationen herom afløst fra tingbogen. Ejendommen henligger herefter fri for prioritetsgæld.

Boliger og serviceareal etableres som 2 selvstændige ejerlejligheder.

Finansiering af ældreboligerne sker efter reglerne i lov om almene boliger m.v. med 7 % kommunal grundkapital, beboerindskud på 2 % og 91 % realkreditlån med kommunegaranti for den del af lånet, der får sikkerhed udover 65 % af værdien.

Kommunal grundkapitallån på grundlag af den skønnede anskaffelsessum vil andrage i alt ca. 5,5 mio. kr. Lånet afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden)

Godkendes projektet ikke inden udgangen af 2006 vil det betyde, at det kommunale grundkapitallån fordobles fra 7 pct. til 14 pct. af anskaffelsessummen.

Kommunens garantiforpligtelse for boligerne beløber sig til ca. 20,6 mio. kr.

Servicearealet udlejes til Københavns kommune, som afholder udgifterne til montering. Anskaffelsessummen finansieres fuldt ud med realkreditlån med kommunal garanti for hele lånet.

Staten yder tilskud til etablering af servicearealet, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil indgå i en selvstændig bolig, og som indrettes i

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger.

Tilskuddet udgør 40.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene, dog maksimalt 60 % af anskaffelsessummen for service-arealet. Tilskuddet ydes som et engangstilskud og udbetales, når anskaffelsessummen er endeligt godkendt. På baggrund af anskaffelsessummen for servicearealer på 40.600.000 kr. ydes tilskuddet med 40.000 kr. pr. bolig eller 2.240.000 kr.

Montering af servicearealerne, herunder EDB-udstyr og de nødvendige hjælpemidler til udførelsen af plejen af beboerne, anslås at beløbe sig til 68.000 kr. pr. bolig, eller i alt 3.808.000 kr., hvortil der søges kapitalbevilling. Udgifterne forventes afholdt i 2008 over Sundheds- og Omsorgsforvaltningens konto 5.32.3 (pleje og omsorg m.v.).

De af kommunen monterede og lejede servicearealer stilles eventuelt til rådighed for den organisation, som skal stå for plejeindsatsen i plejeboligbyggeriet i henhold til driftsoverenskomst med kommunen.

Leje

Den foreløbige bruttohusleje er beregnet til 1.146 kr.pr. m². Huslejen for en bolig på gennemsnitlig 68 m² kan anslås til ca. 6.494 kr. pr. måned. Efter fradrag af boligstøtten kan nettohuslejen for en plejebolig for en enlig, ubemidlet pensionist uden anden indtægt end folkepension og ATP beregnes til 1.365 kr. pr. måned. Dette giver et rådighedsbeløb (pension minus almindeligt kendte faste udgifter) på 1.749 kr. pr. måned, hvilket ligger over det vejledende minimums-rådighedsbeløb på 1.400 kr. Såfremt pensionisten har yderligere indkomster eller formue, vil det i henhold til boligstøttereglerne kunne reducere boligydelsen.

Miljøvurdering

Indstillingen er miljøvurderet, da sagen er omfattet af forvaltningens positivliste. Til sagen er knyttet det overordnede miljømål: "Kommunen vil efterleve miljømæssigt bæredygtige retningslinier inden for bygge- og anlægsområdet."

Retningslinierne består af minimumskrav og anbefalinger, som fremgår af pjecen "Miljø i byggeri og anlæg", vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. januar 2006 (BR/28/01).

Emner: Pjecen fokuserer på 9 områder, som alle er relevante for denne sag: Miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskrav: Minimumskravene er opfyldt for ovennævnte emner.

Høring

Byggeri- & Bolig vurderer, at der kan meddeles byggetilladelse til opførelse af omhandlede plejehjem efter sædvanlig byggesagsbehandling, når egentligt projekt foreligger.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

Det bemærkes, at der bl.a. skal være stigerisningsmulighed til samtlige redningsåbninger, hvilket ikke tydeligt fremgår af projekt materialet.

Københavns Energi har været hørt angående etablering af gas, men da det er en ombygning af en bebyggelse, hvor der tidligere har været el, og da det fremtidige plejehjem ønsker el ud fra en risikobetragtning, er det ikke relevant med høringen, da der ikke kan stilles krav om etablering af gas ved en ombygning.

Miljøkontrollen har været hørt og har ingen bemærkninger i forhold til trafik og virksomheder. Der findes ingen oplysning om forurening af jorden eller grundvandet. Hvis der stødes på forurenede jord, skal Miljøkontrollen underrettes, og der henvises til gældende regler og vejledninger vedrørende håndtering af grundvand. Der anføres yderligere generelle bemærkning om regnvand og opmærksomheden henledes på, at de miljømæssige retningslinier for støttet byggeri og kommunalt byggeri "Miljø i byggeri og anlæg", som er vedtaget af BR, skal følges.

Projektforslaget er gennemgået med det lokale ældreråd den 2. oktober 2006, og ældrerådet er positiv. Ældrerådets udtalelse vil blive fremlagt på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 8. november 2006 og på Sundheds- og Omsorgsudvalgets møde den 9. november 2006.

BILAG VEDLAGT

Bilag 1 - Beliggenhedsplan, med angivelse af plejehjemmet

Bilag 2 - Situationsplan - Fremtidige forhold

Bilag 3 - Stueplan og plan af 1-4 sal

Bilag 4 - Møbleringsplan af plejebolig ca. 1:100

Bilag 5 - Facader - Eksisterende forhold (foto) og fremtidige forhold (digital tegning)

Hjalte Aaberg

Jesper Fisker

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ordinært møde onsdag den 8. november 2006

MØDET SLUTTEDE KLOKKEN 19.10

Klaus Bondam (B)

Winnie Larsen-Jensen(A)

Johannes Nymark (A)

Bo Normander (B)

Anne Vang (A)

Hamid El Mousti (A)

Torben Kastrup (F)

Jesper Schou Hansen (V)

Winnie Berndtson (U)

Karin Storgaard (O)

Jette Gottlieb (Ø)

