



SO04 Need to - Planlægningsbevilling til botilbud med 35 boliger til borgere med handicap på Herbergvejen

Baggrund

For at leve op til forsyningsforpligtelsen på botilbudsområdet søger Socialforvaltningen en planlægningsbevilling på ca. 4,9 mio. kr. og tilhørende anlægsmåltal til etablering af et botilbud med 35 pladser til borgere med handicap på Herbergvejen 8 i Brønshøj.

Socialforvaltningen har i samarbejde med Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen foretaget en screening af grunden med henblik på realiserbarheden i projektet. Screeningen viser, at der kan etableres 35 pladser efter Servicelovens §107 og §108 på arealet.

I budget 2024 bevilligede parterne midler til at opstille scenarier for CO2 reduktion i renovering-/og transformationsprojekter. Der er derfor foretaget en 'livscyklusanalyse' af klimapåvirkning og økonomi for to scenarier.

- 1) Ombygning af eksisterende bygning og tilbygning ved nybyggeri eller
- 2) Nedrivning af eksisterende bygning og nybyggeri.

Analysen viser, at det over 50 år, er ca. 5 % dyrere at ombygge vandrehjemmet til botilbud og opføre en tilbygning, end at rive vandrehjemmet ned og bygge et helt nyt botilbud. I beregningen indgår såvel anlægsudgifter som drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Ombygnings- og tilbygningsscenariet udleder til gengæld ca. 20 % mindre CO2 end nedrivnings- og nybyggeriscenariet.

Der søges med dette notat en planlægningsbevilling, og der skal således vælges, hvilket af de to scenarier, der skal planlægges for. Planlægningsbevillingens størrelse er ens for de to projekter. Valg af scenarie har dermed ingen økonomiske betydning for planlægningsbevillingens størrelse, men vedrører alene spørgsmålet, om botilbuddet skal være et nybyggeri eller en renovering af en eksisterende bygning samt en tilbygning.

Kategorisering	
Need to	x
Fastholdelse/rekruttering	
Rettidig omhu	
Specifik udfordring	
Bevillingsudløb	
Henvist sag	
Bestilt af politisk parti	
Bestilt af fagudvalg	
Bestilt administrativt	

Need to

Forslaget har karakter af need-to, idet det bidrager til at sikre den nødvendige kapacitet, så Socialforvaltningen kan imødekomme behovet for botilbudspladser og den lovmæssige forsyningsforpligtelse for boliger til borgere med handicap.

Indhold

Københavns Kommune ejer ejendommen på Herbergvejen 8 i Brønshøj, som tidligere har været udlejet og fungeret som vandrehjem. Udlejningen er afviklet, og arealet kan

derfor anvendes til kommunalt formål. Bygningen vil i en midlertidig periode huse ukrainere. Der er endnu ikke truffet politisk beslutning om, hvor lang en periode det vil strække sig over, men det må forventes, at genhusningen af ukrainere vil have 1. prioritet.

Som beskrevet under baggrund er der udarbejdet en analyse af to scenarier, der skal vælges imellem.

Scenarie 1 Ombygning af eksisterende bygning og tilbygning ved nybyggeri

I dette scenarium sættes vandrehjemmet i stand og ombygges til botilbud. Det skal i planlægningsfasen afklares, hvor stor en del af de eksisterende bygninger, der kan anvendes som botilbud, og i hvilket omfang der skal bygges nyt. Vandrehjemmets ydervægge, som er store betonelementer, isoleres med ny beklædning, vinduer udskiftes, og vandrehjemmet ombygges indvendigt med boliger og botilbudsfunktioner jf. nødvendige funktionskrav for botilbud.

Scenarie 2 Nedrivning og nybyggeri

I dette scenarium nedrives og bortskaffes vandrerhjemmet, hvorefter der opføres et helt nyt botilbud på stedet jf. nødvendige funktionskrav for botilbud.

'Livscyklusanalysen' viser, at der kan opnås 20 % besparelse på CO₂ udledning, hvis man vælger transformation og tilbygningsscenarioet, men det koster ca. 5 % mere i anlæg og vedligehold over de næste 50 år. Analysen er beregnet på baggrund af skitser og en besigtigelse og vurdering af bygningen tilstand. Der er ikke gennemført en planlægningsfase for de to scenarier, og det endelige projekt kan derfor afvige fra begyndelserne i henhold til økonomi og CO₂udledning, men det vurderes, at analysens konklusioner er robuste (det er dyrere at transformere, men bedre for klimaet) også selvom forslaget evt. har en anden udformning end skitserne, når planlægningen er gennemført.

I henhold til rapporten vil der kunne opnås en klimareduktion på 20 pct., hvis en af de eksisterende bygninger bibeholdes. Det klimareducerende initiativ indebærer en merudgift på 5 pct. i forhold til et nybyggeri.

Når der er valgt scenarium, bliver botilbuddet planlagt i henhold til principperne for botilbud, herunder indretning af boliger, fællesarealer, medicinrum, funktioner på terræn m.v. som vi kender fra andre botilbud.

Botilbuddet Herbergvejen 8 etableres efter SL §107 og 108. Målgruppen er borgere med diagnosen autisme spektrum forstyrrelse (ASF), som enten er normalt begavede eller lettere mentalt retarderet. Borgerne kan hertil have psykiatriske diagnoser, som i perioder fylder betydeligt i deres liv. Flere af borgerne kan have sammensatte problematikker i form af psykiske og/eller adfærdsmæssige vanskeligheder, fx OCD, ADHD, spiseforstyrrelser, selvskadende adfærd, angst og depression. Borgerne er ikke udadreagerende.

De borgere, der visiteres til tilbuddet under § 107, kan udvikle færdigheder gennem en pædagogisk indsats til at kunne bo og klare sig selvstændigt indenfor ca. 2 – 5 år. Formålet med opholdet er at støtte borgerne i deres udvikling og egen mestring.

Borgerne visiteret efter §108 har et støttebehov, der er mere omfattende, og som forventeligt har behov for længerevarende støtte eller et varigt behov for støtte. Formålet med opholdet er, at borgerne gennem en pædagogisk indsats støttes til at få en hverdag til at fungere og til at udfolde deres potentiale maksimalt.

Området vurderes at være et godt område for de kommende beboere. Nordvest for ejendommen ligger "Degnemosen", der er et fredet naturområde. Syd for ejendommen ligger et nyere etageboligområde, som har vejadgang fra Ringholmvej. Nordøst for ejendommen ligger "Bellahøjhusene", som forventes udpeget som kulturmiljø i Kommuneplan 2024. Øst for ejendommen ligger "Kollektivhuset", som huser 70 botilbudsplader henvendt til borgere med sindslidelse og borgere med sociale vanskeligheder. Kollektivhuset har vejadgang fra Bellahøjhusene og orienteres dermed i modsat retning i området. Derudover er der en vuggestue, børnehave og fritidsinstitution inden for bygningskomplekset af Kollektivhusene.

Blå markering i nedenstående kort er KK's ejendom, hvor vandrehjemmet ligger.



Tidlig inddragelse

Brønshøj er i forbindelse med tidlig inddragelse informeret om planerne for anvendelse af Herbergvejen 8. Brønshøj Lokaludvalg bemærker, at det er overraskende, at bygningen skal bruges som botilbud, og udvalget vil gerne have information om, hvilke andre muligheder, der ellers har været overvejet til kommunal anvendelse af bygningen.

Brønshøj Lokaludvalg har været meget glade for anvendelsen som vandrehjem, og peger på, at det er det eneste overnatningssted i bydelen. Lokaludvalget er endvidere glad for, at bygningen nu bruges til ukrainere, selvom de fysiske forhold til dette brug ikke er optimale.

Afslutningsvist gør udvalget opmærksom på, at støj fra Bellahøj Friluftsscene kan være til gene for den valgte målgruppe.

Økonomi

Der søges en planlægningsbevilling på 4,849 mio. kr. og tilhørende anlægsmåltal. Dertil søges ikke om midler til reservationsleje af arealet i planlægningsfasen. Årsagen hertil er, at ejendommen pt. anvendes til ukrainske flygtninge, og der vil derfor ikke være reservationsleje i planlægningsfasen. Budget til reservationsleje afventer derfor anlægsbevillingen.

De to scenarier medfører samme økonomi i planlægningsfasen.

Den overslagsmæssige anlægssum for projektet udgør 160 -170 mio. kr. for ombygning og tilbyg (scenarie 1) og 150 - 160 mio. kr. for et nybyggeri (scenarie 2).

En kommende drift af botilbuddet afholdes på bevillingen 3220 Borgere med handicap, der er demografireguleret. Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen vil, forud for botilbuddets ibrugtagelse, vurdere behovet for driftsmidler i lyset af den demografiske udvikling med henblik på, at et evt. udgiftsbehov kan løftes til budget 2026 samtidig med en anlægsansøgning.

Behovet for velfærdsteknologi skal afdækkes i planlægningsfasen med henblik på at fremtidssikre tilbuddet.

Tabel 1 - Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget 1.000 kr., 2024 p/l	Styringsområde	2023	2024	2025	2026	2027	I alt
Planlægningsbevilling	Anlæg		2.020	2.021			4.041
Projektlederhonorar (BYK)	Anlæg		303	303			606

Projektlederhonorar (SUD)	Anlæg		101	101			202
Afledt drift (reservationsleje)	Drift		0	0			0
Udgifter i alt (netto)			2.424	2.425			4.849

Klimapåvirkning

I tabel 2 er angivet CO₂e-udledningerne ved at vælge hhv.:

- Scenarie 1 'Ombygning og tilbyg'
- Scenarie 2 'Nedrivning og nybyg'.

Scenarie 1 udleder ca. 20 pct. mindre CO₂e og indebærer en merudgift på ca. 5 pct. mere ift. scenarie 2. Prisen for hvert sparet ton CO₂e ved at vælge scenarie 1 fremfor scenarie 2 er ca. 14.500 kr.

Tabel 2 – Skønnet livscyklusvurdering (LCA) af anlægsprojektet

Kilde til udledning	Udledning pr. kvm pr. år	Udledning pr. år	Samlet udledning
	(kg CO ₂ e/kvm/år)	(ton CO ₂ e/år)	(ton CO ₂ e)
Scenarie 1) 'Ombygning og tilbyg':	8,6	33	1.633
Scenarie 2) 'Nedrivning og nybyg':	11,0	41	2.061

Note: Udledningen er beregnet af Artelia for 50 år, på baggrund af en skitse for de to forskellige scenarier, samt en besigtigelse og vurdering af ombygningsbehov, samt restlevetid på de enkelte bygningsdele. I udledningerne fra scenarie 1 indgår både nedrivning af eksisterende bygninger og afskaffelse af de nye bygninger. Den forventede udledning er forbundet med usikkerhed, men konklusionen om at 'Transformation og Tilbygning' udleder mindre CO₂ end 'Nedrivning og nybyg' vurderes at være robust.

Risikovurdering og proces

Økonomi:

Den overslagsmæssige anlægsøkonomi er for begge scenarier beregnet til at efterleve de gældende krav fra Bygningsreglementet (BR18) samt gældende DGNB-krav. Da byggeriet forventes at skulle søge byggetilladelse i 2026/27, er der risiko for at projektets tidsperspektiv og økonomi påvirkes, da det ikke vides, hvordan kravene udformes i BR25 samt i DGNB25 til CO₂-reducerende krav.

Ombygning af eksisterende bygning:

De eksisterende bygningers tilstand afdækkes i planlægningsfasen og kan vise sig værre end nuværende vidensniveau. Det kan betyde, at en mindre del eller ingen af de eksisterende bygningerne er værd at transformere eller kan transformeres.

Ombygning af eksisterende byggeri til nye funktioner kan kræve fleksibilitet ift. funktionskrav, eksempelvis etagehøjde eller indretning og størrelse af rum, da disse funktioner skal tilpasses i eksisterende rammer. Der vil også være potentielle etagemeter, særligt i kælder, der ikke vil kunne udnyttes fuldt ud.

Der er ved ombygning derfor en risiko for, at der ikke vil kunne etableres 35 pladser inden for de givne m². Dette bliver afklaret endeligt i planlægningsfasen.

Tekniske oplysninger

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 3 - Anlægsprojekter i ByK-regi

1.000 kr., 2024 p/l	Ud- valg	Bevilling	*	2023	2024	2025	2026	2027	I alt
Anlægsudgifter									
Planlægnings- bevilling (ByK)	ØU	3160 - Byggeri Køben- havn, An- læg	*		2.020	2.021			2.041
KK-byggehono- rar (ByK)	ØU	3161 - Byg- geri Kø- benhavn, Anlæg	*		303	303			606
KK-byggehono- rar (SOF)	SUD	3641- Byg- geri og moderni- sering	*		101	101			202
Anlægsudgifter i alt					2.424	2.425			4.849

Øvrige tekniske oplysninger

Bydele

Bydækkende:									
Bispebjerg		Indre by		Vesterbro/ Kgs. Eng- have		Valby		Amager Øst	Udenbys
Nørrebro		Østerbro		Brønshøj/ Husum	X	Vanløse		Amager Vest	
Adresse	Herbergvejen 8, 2700 Brønshøj								

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

Tidligere afsatte midler

Der har ikke tidligere været afsat midler til aktiviteten.