



SO05 Need to - Anlægsbevilling til et botilbud med 54 pladser til borgere med sindslidelse på Solterrasserne

[Budgetnotatet er i ejendomsfaglig høring, og der er fortsat dialog med Økonomiforvaltningen]

Baggrund

Budgetnotatet er en del af arealplanen for socialområdet, som baserer sig på forvaltningens fremtidige kapacitetsbehov. Der blev ved budget 2021 bevilget planlægningsmidler på 4,219 mio. kr. til planlægningen af et botilbud med 54 pladser (2x27) til borgere med sindslidelse i det tidligere plejehjem Solterrasserne. Som en del af planlægningsfasen er der blevet undersøgt to scenarier hhv. 1) ombygning, renovering og tilbygning og 2) nedrivning og nybyggeri. Det er valgt at gå videre med ombygningen af det eksisterende terrassehus og sydfløj, hvor der i sammenhæng opføres en tilbygning i fire etager. Dette giver mulighed for at opnå 54 boliger (25+29) samt tilhørende fælles- og servicearealer.

Der søges med dette budgetnotat midler til en anlægsbevilling på 189 mio. kr. med tilhørende måltal for at gennemføre opførelse af et botilbud med 54 pladser til borgere med en sindslidelse på det tidligere plejehjem Solterrasserne på Johan Krohns Vej 8, 2500 Valby.

Need to

Forslaget har karakter af need-to på kapacitet, idet det bidrager til at sikre den nødvendige kapacitet, når Socialforvaltningen skal kunne imødekomme behovet for botilbudspladser og den lovmæssige forsyningsforpligtelse for boliger til borgere med en sindslidelse. Såfremt der ikke bevilges en anlægsbevilling, vil det betyde at Socialforvaltningen skal løse det stigende kapacitetsbehov ved køb af dyrere pladser eksternt.

Indhold

Ejendommen Solterrasserne Johan Krohns Vej 8, 2500 Valby, har tidligere været ejet af Dansk Blindesamfund og har været anvendt til selvejende plejehjem indenfor Dansk Blindesamfund. Fra medio 2020 og frem til ultimo 2022 bruges Solterrasserne til at genhuse borgere fra Mændenes Hjem, mens bygningen i Istedgade renoveres.

Den eksisterende bygning på ca. 4.300 m² er overordnet set i god stand, og er i dag indrettet med 65 mindre utidssvarende og ikke handicapegnede plejehjemsboliger. Denne bygning ønskes ombygget for etablering af varig SOF- kapacitet. I forlængelse af den eksisterende bygning ønskes en mindre tilbygning indeholdende cafe- og spise sal, aktivitetsområde, samt et mindre antal boliger.

Der ønskes etableret botilbudspladser til borgere med sindslidelse efter servicelovens §§ 107-108. Målgruppen er personer, som på grund af betydelig midlertidigt eller varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne har behov for omfattende hjælp til almindelige, daglige funktioner eller pleje, omsorg eller behandling, og som ikke kan få dækket disse behov på anden vis.

Det nye botilbud

Tilbuddet etableres i henhold til principper for udformning af nybyggede sociale botilbud til borgere med sindslidelse og udsatte voksne taget til efterretning af SUD den 4. marts 2020. Af hensyn til det socialfaglige arbejde og i forhold til driften af botilbudspladserne er det planlagt at det kommende tilbud etableres som to separate

tilbud med hhv. 25 og 29 botilbudspadser inden for hver del. For at tilvejebringe et roligt miljø på botilbuddet, nedskales boliggrupperne yderligere i to enheder med 11 og 15 boliger i hver, som hver er orienteret omkring mindre fælles opholdsområder. Ved etablering af de mindre bo-enheder, bliver der færre mennesker at forholde sig til indbyrdes i det daglige, og det giver mere ro og øget sikkerhed for beboere og personale. Udover de fire enheder på 11-15 boliger, placeres 3 boliger i stueplan mod haven, som reserveres til §107 borgere, som anses i stand til at kunne benytte disse boliger, som er placeret mere selvstændigt i forhold til resten af boligerne i botilbuddet.

Udgangspunktet for om- og tilbygningen af Solterrasserne er at skabe en tryk og hjemlig ramme for botilbuddets kommende beboere, besøgende og naboer i området. De fysiske rammer, skal understøtte personalets og beboernes trivsel, hvilket gøres med stemningsskabende materialer og farver, som bidrager til en hjemlig og rolig atmosfære, samtidig med at planløsninger tilrettelægges med sikkerhed og overblik for øje, så blinde vinkler og blindgyder undgås. Det er målet at Solterrasserne udvikles med en robusthed der på den ene side imødekommer beboernes adfærd, men uden at gå på kompromis med de hjemlige kvaliteter. Hjemlighed står som et centralt begreb og vision i byggeriet, lige fra valg af materialer og overflader, til de enkelte boligers indretning og indretningen af fællesarealer og ankomstområde.

Sikkerhed, tryghed og arbejdsmiljø er ligeledes et centralt fokuspunkt i arbejdet med det nye botilbud både inde og ude. Generelt er der arbejdet ud fra en præmis, hvor der skabes fysisk sikkerhed igennem visuel overskuelighed, overblik og to mulige udgange fra alle beboerrettede opholds- og fordelingsarealer. Derudover er der indarbejdet en afskærmet personale-zone, hvor kun personalet har adgang. I alle arealer, hvor beboerne færdes, lægges stor vægt på at etablere overblik og visuelt overskuelige rum, med ordentlige lysforhold og ingen blinde vinkler.

Velfærdsteknologi er indtænkt i form af trådløst netværk i hele tilbuddet, interaktive infotavler, e-tavler til personalet, samt luftrensere i boligen og gangarealer.

Udearealer

De nuværende udearealer har mange gode kvaliteter, som der bygges videre på i projektet. Arealerne omkring bygningen er inddelt i ankomstområde, gården og gårdhaven og får heraf forskellige funktioner og karakterer. Der etableres mulighed for fleksibilitet i de fælles udearealer, som kan indrettes til mange aktiviteter, men ligeledes kan fremstå pæne, hvis de i en periode ikke anvendes. Særlig mulighed for fælles ophold etableres i forbindelse med fælleshuset i tilbygningen. Her kan beboerne og personale mødes og spise sammen. I bearbejdningen af udearealer vil der være stor fokus på det bedst mulige overblik på fællesarealerne af hensyn til personalets sikkerhed og arbejdsmiljø og beboernes tryghed og trivsel.

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.

Tidsplan

Indflytning i de nye botilbud sker jf. gældende tidsplan i marts 2026.

Tabel 1 – Estimeret skøn for anlægsudgift

(1.000 kr., 2022 p/l)	Hovedscenarie Anlægsudgift (estimeret skøn)
Need to anlægsprojekt	
Need to anlægsudgifter - (inkl. KK byggehonorar og montering)	188.996
Hovedscenarier inkl. tilvalgsscenario	188.996

Forventet effekt og opfølgning

Forslaget bidrager til, at Socialforvaltningen tilvejebringer den rettet kapacitet i rette tid til at håndtere kapacitetsbehovet på området for borgere med sindslidelse.

Økonomi

Der søges en samlet bevilling på 210,1 mio. kr. med tilhørende måltal, samt reservationsleje af adressen i byggeperioden samt varig husleje fra 2026 og frem. I forbindelse med bevilling af planlægningsmidler ved budget 2021 godkendtes samtidig at de resterende midler fra tidligere anlægsbevilling til nøglefærdigt byggeri på Ellebjergvej (Budget 2019) blev tilbageført til kommunekassen og reserveret til den kommende anlægsbevilling. Der er derfor reserveret 123,6 mio. kr. til finansiering af projektet, hvorved der resterer finansiering på 86,5 mio. kr. samt tilhørende måltal for hele beløbet. Midler afsat til montering og velfærdsteknologi fra tidligere anlægsbevilling til nøglefærdigt byggeri på Ellebjergvej foreslås omprioriteret til Solterrasserne, hvorved der ikke søges yderligere midler hertil i dette forslag.

På samme matrikel er også "Kollektivhuset" med adresserne Johan Krohns Vej 9, 11 og 13. Kollektivhuset og Solterrasserne har pt. samme varmecentral. For at Kollektivhuset kan fungere i perioden, hvor Solterrasserne skal renoveres/moderniseres, er det nødvendigt at der etableres en egen selvstændig varmecentral/-forsyning, for at Kollektivhuset samtidigt kan være i drift. Der søges derfor anlægningsmidler til etablering af selvstændig varmecentral i denne sag.

Tablet 2 - Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

1.000 kr., 2022 p/l	Styrings- område	2022	2023	2024	2025	2026	I alt
Anlægsbevilling til et botilbud med 54 pladser til borgere med sindslidelse på Solterrasserne	Anlæg	6.023	17.135	53.646	55.234	56.958	188.996
Reservationsleje og varig leje af Johan Krohnsvej 8, 2500 Valby*	Service		5.278	5.278	5.278	5.278	21.112
Udgifter i alt (netto)							210.106

* Der søges varige servicemidler til husleje efter ibrugtagelse af botilbuddet i 2026

Drift af botilbuddet afholdes på bevillingen 3200 Borgere med sindslidelse, der er omfattet af demografireguleringen. Såfremt dette er utilstrækkeligt, herunder som følge af stigende enhedspriser, vil Socialforvaltningen løfte behovet for eventuelle yderligere driftsmidler ved senere forhandlinger.

Risikovurdering og proces

Placering af tilbygningen og dennes påvirkning på nærmiljøet mv. er drøftet med Teknik og Miljøforvaltningen og vil være en del af byggesagen. Det er forventningen at etableringen af tilbygningen kan rummes indenfor den gældende lokalplan, hvorfor der ikke forventes at skulle udarbejdes en ny lokalplan. Risikoen for ikke at kunne realisere tilbygningen vurderes derfor lav. Dog vil der være en risiko for nabomodstand mod tilbygningen. Socialforvaltningen vil i den videre proces gå i dialog med Valby lokaludvalg for sammen med dem at vurdere i hvilken grad naboerne skal orienteres om byggeriet af det nye botilbud på adressen.

Etableringen af en selvstændig varmecentral for Kollektivhuset kræver en del gravearbejde i vejarealerne og udføres af og i samarbejde med HOFOR. De eksisterende installationer i Kollektivhuset er udtjente og det er usikkert, hvordan disse vil reagere på ny varmecentral.

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 3 - Anlægsprojekter i ByK-regi:

(1.000 kr., 2022 p/l)	Udvalg	Bevilling	2022	2023	2024	2025	2026	I alt	*
Anlægsudgifter									
Anlægsudgift (ByK)	ØU		4.762	15.874	52.386	53.973	55.698	182.693	*
KK-byggehonorar (ByK)	ØU		1.169	1.169	1.169	1.169	1.169	5.846	*
KK-byggehonorar (SOF)	SUD		91	91	91	91	91	457	*
Anlægsudgifter i alt			6.023	17.135	53.646	55.234	56.958	188.996	*
Afledt drift og vedligehold									
Vedligehold (KEID)*	ØU	1112					183		*
Afledte serviceudgifter i alt							183		*

*Der afsættes 190.06 kr. pr. nye m2 til KEID vedligehold fra 2026 og frem. Der opføres 965 nye m2 i en tilbygning til den eksisterende bygning.

Tabel 4 - Udgifter til service

1.000 kr., 2022 p/l	Udvalg	Bevilling	2023	2024	2025	2026	I alt	*
Serviceudgifter								
Reservationsleje og varig husleje fra 2026	SUD		5.278	5.278	5.278	5.278	21.112	*
-								
Serviceudgifter i alt			5.278	5.278	5.278	5.278	21.112	*

Tabel 5 - Udgifter til finansposter

1.000 kr., 2022 p/l	Udvalg	Bevilling	2022	2023	2024	2025	I alt	*
Finansposter								
Reservation af midler til anlægsbevilling	ØU	2500			-123.600		-123.600	*
Finansposter i alt					-123.600		-123.600	*

Øvrige tekniske oplysninger

Bydele

Bydækkende: <input type="checkbox"/>											
Bispebjerg	<input type="checkbox"/>	Indre by	<input type="checkbox"/>	Vesterbro/Kgs. Enghave	<input checked="" type="checkbox"/>	Valby	<input type="checkbox"/>	Amager Øst	<input type="checkbox"/>	Udenbys	<input type="checkbox"/>
Nørrebro	<input type="checkbox"/>	Østerbro	<input type="checkbox"/>	Brønshøj/Husum	<input type="checkbox"/>	Vanløse	<input type="checkbox"/>	Amager Vest	<input type="checkbox"/>		
Adresse og matrikelnummer		Johan Krohnsvej 8, 2500 Valby									

Høring

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

Tidligere afsatte midler

<i>1.000 kr., løbende p/l</i>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Budgetaftale 2021					4.219		
Afsatte midler i alt					4.219		