

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2014-2017 d. 02-03-2016

Mødedato Onsdag d. 02. marts 2016 kl. 16:30

Mødested Multihuset, Høvedstensvej

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden.....	4
Projekt 5783 Nyt Kernehus, Bytoften 29 – tre scenarier for etablering af børnehus.....	5
Eventuelt.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/43192

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 02-03-2016

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser fra formanden

15/43193

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 02-03-2016

Ingen meddelelser.

Punkt 3: Projekt 5783 Nyt Kernehus, Bytoften 29 – tre scenarier for etablering af børnehus

15/44912

Beslutningstema

Valg mellem tre scenarier for etablering af nyt børnehus på adressen Bytoften 29, den tidligere politistation:

- 1) Ombygning og renovering af eksisterende bygninger
- 2) Delvis nedrivning og nybygning
- 3) Nedrivning af alle bygninger og nybygning

Indstilling

Børn og Velfærd indstiller til Børne- og Undervisningsudvalget og Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Teknik- og Miljøudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at beslutte hvilket af tre scenarier for etablering af Børnehus på adressen Bytoften 29, jf. sagsfremstilling, der skal arbejdes videre med:

1) Renovering og ombygning af eksisterende bygninger

Anlægsudgift **44,8 mio. kr.**
Totalomkostning over 50 år **77,8 mio. kr.**

2) Delvis nedrivning og nybygning

Anlægsudgift **47,5 mio. kr.**
Totalomkostning over 50 år **75,2 mio. kr.**

3) Nedrivning af alle bygninger og nybygning

Anlægsudgift **43,8 mio. kr.**
Totalomkostning over 50 år **66,8 mio. kr.**

2. at merudgiften, opgjort under økonomiske konsekvenser, ved det valgte scenarie indarbejdes i investeringsoversigten i 2017 og 2018

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 02-03-2016

Ad 1.

Scenarie 1

Imod: Alle

Ikke godkendt.

Scenarie 2

For: Gruppe A

Imod: Gruppe O, Liste H, V og Gruppe C

Ikke godkendt.

Scenarie 3:

For: Gruppe O, Liste H og Gruppe V

Imod: Gruppe A og C

Anbefales godkendt.

Ad 2.

Anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Sagen følger op på kommunalbestyrelsens beslutning den 24. juni 2015, punkt 13, om at anvende matriklen Bytoften 29 til nyt børnehus. Der fremlægges herunder tre mulige scenarier med en redegørelse for de total-økonomiske perspektiver jf. kommunalbestyrelsens beslutning herom. I bilag ligger rapport med tegningsbilag fra rådgiver, arkitekt-firmaet Nøhr og Sigsgaard.

Totaløkonomisk perspektiv

Rapportens anvendelse af totaløkonomi-begrebet er defineret ud fra Statens Byggeforskningsinstituts (SBI) anbefalinger: Totaløkonomi går ud på at inddrage alle fremtidige udgifter, så de økonomiske konsekvenser af alternative løsninger kan sammenlignes. Det gælder afdrag og renter til anskaffelsessummen, såvel som fremtidige omkostninger til forvaltning, drift og vedligehold af ejendommen. Beregningen tages over en periode på 50 år.

Som det fremgår af de totaløkonomiske beregninger for de tre scenarier er der væsentlig forskel på anlægsudgift og totaløkonomi. Det skyldes, at graden af bæredygtighed i byggerierne påvirker de efterfølgende bygnings-, forsynings- og driftsudgifter. Endelig er udnyttelsesgraden af de samlede antal m² i hvert scenarie forskellig.

Herunder anføres ejendommens stamdata og lokalplanforhold samt præsentation af de 3 mulige scenarier med tilhørende anskaffelses-økonomi og totaløkonomi.

Ejendommens rammebetingelser

Ejendommen ligger på Bytoften 29, 2650 Hvidovre, matrikel nr. 45b. Matriklens samlede areal udgør 3.938 m². Ejendommen er pr. 1. januar 2016 blevet ledig, da Justitsministeriet har opsagt lejemålet. Hvidovre Kommune er ejer af ejendommen.

Lokalplanforhold

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H3. Der må opføres offentlige og halvoffentlige bygninger, foruden boligbebyggelse på ejendommen. Bebyggelsen skal i begge tilfælde være i 2 etager med udnyttet tagetage efter reglerne i byplanvedtægtens § 4.

Bygningerne

På grunden findes to bygninger. Den ene bygning (A) er fra 1940'erne (den nye) og består af kælder, stue og 1. sal. Den anden bygning (B) (den gamle) stammer fra 1902, og er bevaringsværdig i kategori 4 (middel bevaringsværdi).

Bevaringsværdi

Poul Sverrild fra Forstadsmuseet oplyser, at både bygning B og have har kulturhistorisk værdi. Bygningen har fungeret som skole frem til 1924 og herefter fungeret som Hvidovre Rådhus frem til 1955.

Når en bygning er optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen, må den ikke nedrives uden særlig forudgående procedure og tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

Udearealet

Udearealet er udlagt som grønt areal øst for den gamle bygning, der og er asfalteret med parkeringspladser mellem og langs de to bygninger. Der er adgang til matriklen fra Bytoften og fra Hvidovregade.

Der er fjernvarmeforsyning på ejendommen.

Bygningernes stand

Bygning A, den nyere bygning: Bygningens generelle tilstand er dårlig. *Bygning B, den gamle bygning:* Bygningens generelle tilstand er middel.

Ejendomsafdelingen henviser til punkt 13 på Kommunalbestyrelsen møde den 24. juni 2015, 'Bytoften 29 – anvendelsesmuligheder' for en detaljeret beskrivelse af bygningernes nuværende stand.

Scenarier

De tre scenarier for etablering af børnehus på Bytoften 29 er følgende:

- Renovering og ombygning af eksisterende bygninger A og B
- Bygning A nedrives og nybygning opføres. Renovering og ombygning af eksisterende bygning B
- Bygning A og B nedrives og nybygning opføres

Generelt for alle 3 scenarier gælder:

- at de kan rumme 10 børnegrupper. 1 gruppe svarer til 12 vuggestuepladser eller 24 børnehavepladser
- at udearealerne renses for forurenede jord i 0,5 meters dybde og reetableres som udeareal til brug for daginstitution
- at der er muligheder for at etablere et ude/legeareal i forbindelse med det store sammenhængende grønne, skrånede område mod øst
- at der er cykelparkeringspladser til ca. 40 voksne og 25 børn samt 28 parkeringspladser
- at inventar og øvrige bygherreløse leverancer ikke er inkluderet
- at der i alle scenarier tages forbehold for forurening og andre fund, der kræver lovliggørelser samt forbehold for prisudvikling i byggemarkedet
-

Ejendomsafdelingen, i samarbejde med Plan og Miljø, gør i det følgende rede for anlægsøkonomi, totaløkonomi og for planforhold i hvert af de tre scenarier.

- Scenarie 1):

Scenariet tager udgangspunkt i at bevare de to eksisterende bygninger, hvilket forudsætter en gennemgribende renovering og ombygning til ny daginstitution. Der etableres en ny mellembygning for at optage niveauspringet mellem bygning A og bygning B.

Fordeling af brutto-m2 efter ombygning	
Ombygning af bygning A inklusiv kælder	1236
Ombygning af bygning B inklusiv kælder	964
Etablering af ny mellembygning	34
Bygningsdriftsareal (BDA)	2055
Økonomisk vurdering	
Anlægspris	44,8 mio. kr.
Bygning (drift og vedligehold)/ 50 år	7,4 mio. kr.
Forsyning/50 år	10,3 mio. kr.
Renhold/50 år	15,3 mio. kr.
Sum/totaløkonomi/50 år	77,8 mio. kr.

Dette scenarie kan gennemføres uden ny lokalplanlægning, idet opførelsen af en ny mellembygning kan opføres med dispensation fra Byplanvedtægt H3 for så vidt angår etageantallet (mindre end 2½) og overskridelsen af bebyggelsesgraden (at det samlede bebyggede areal vil overstige 656 m²).

-

-

Scenarie 2):

Scenariet tager udgangspunkt i at bevare den ældste, bevaringsværdige, bygning og samtidig etablere en ny bygning, der funktionelt og arkitektonisk byder på et nyt udtryk med mulighed for varierede rumligheder. Bygning A og mellembygning nedrives. Bygning B bevares og ombygges til del af ny daginstitution.

Fordeling af brutto-m2 efter ombygning og nybygning	
Ombygning af bygning B inklusiv kælder	964
Nybygning inklusiv kælder	1087
Bygningsdriftsareal (BDA)	1820
Økonomisk vurdering	
Anlægspris	47,5 mio. kr.
Bygning (drift og vedligehold)/ 50 år	7,3 mio. kr.
Forsyning/50 år	8 mio. kr.
Renhold/50 år	12,3 mio. kr.

Sum/totaløkonomi/50 år	75,2 mio. kr.
-------------------------------	----------------------

Dette scenarie kan kun gennemføres efter ny lokalplanlægning, da der er tale om så væsentlige afvigelser i forhold til de krav, der er indeholdt i Byplanvedtægt H3, at det ikke må ske gennem dispensationer fra byplanvedtægten, jf. planlovens § 19, stk. 1 og 2. Det gælder etageantallet (mindre end 2½ etage) og bebyggelsesgraden (det samlede bebyggede areal vil overstige 656 m²). Der kan desuden være andre væsentlige forhold, f.eks. bygningens højde og afstand til naboskel.

-
-
-

Scenarie 3):

Scenariet tager udgangspunkt i at nedrive eksisterende bygninger og opføre en helt ny daginstitution. Det giver mulighed for bedst mulig udnyttelse af kvadratmeterne og sikrer optimal drift af bygningen ift. energi, vedligeholdelse, forsyning og renhold.

Alle eksisterende bygninger (A + B + mellembygning) nedrives, og ny bygning opføres som BR15 lavenergi-byggeri.

Fordeling af brutto-m2 efter nybygning	
Nybygning inklusiv kælder	1700
Bygningsdriftsareal (BDA)	1650
Økonomisk vurdering	
Anlægspris	43,8 mio. kr.
Bygning (drift og vedligehold)/ 50 år	7,2 mio. kr.
Forsyning/50 år	5,3 mio. kr.
Renhold/50 år	10, 5 mio. kr.
Sum/totaløkonomi/50 år	66,8 mio. kr.

Dette scenarie kan kun gennemføres efter ny lokalplanlægning, da der er tale om så væsentlige afvigelser i forhold til de krav, der er indeholdt i Byplanvedtægt H3, at det ikke må ske gennem dispensationer fra byplanvedtægten, jf. planlovens § 19, stk. 1 og 2. Det gælder etageantallet (mindre end 2½ etage) og bebyggelsesgraden (det samlede bebyggede areal vil overstige 656 m²). Der kan desuden være andre væsentlige forhold, f.eks. bygningens højde og afstand til naboskel. Kommuneplanens rammer er tilstrækkelige for at kunne vedtage en lokalplan, der har tilstrækkelig rummelighed for at realisere den nye bebyggelse i scenarie 3. Men Kommuneplanen indeholder desuden udpegningen af bygning B som bevaringsværdig, hvilket en lokalplan for en helt ny bebyggelse ikke vil kunne respektere.

-
-

Omfanget af ombygning og reovering ved scenarie 1) og 2)

Der kræves en gennemgribende reovering af bygning A og bygning B for at gøre bygningerne tidssvarende i etableringen af en ny daginstitution i forhold til indretning, funktionalitet, installationer og energikrav. Ændringer indebærer etablering af niveau frie adgange, supplerende flugtvejsudgange og udskiftning af installationer.

Adskillige af de eksisterende konstruktioner kan indgå i de ombyggede arealer. Dog er det flere steder nødvendigt at nedtage eksisterende bærende konstruktioner og bygge nye for at skabe større rumligheder, som er nødvendige i etableringen af en daginstitution.

Det er udfordrende at opfylde energikrav i bygning B, da der ikke kan efterisoleres udvendigt af hensyn til den bevaringsværdige facade i blank mur. Ligeledes er det i bygning B vanskeligt at etablere ventilations-anlæg på grund af lav loftshøjde og manglende plads over loft.

Tidsplan

Afhængig af det valgte scenarie kan ejendommen benyttes til daginstitution 2-3 år efter projektets igangsættelse. Især ændringer af lokalplaner og beslutninger om nedrivning af bevaringsværdigt byggeri vil påvirke tidsrammen.

Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H3. Der må opføres offentlige og halvoffentlige bygninger, foruden boligbebyggelse på ejendommen. Bebyggelsen skal i begge tilfælde være i 2 etager med udnyttet tagetage efter reglerne i byplanvedtægtens § 4.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte 24. juni 2015, punkt 13, at adressen Bytoften 29 anvendes til daginstitution. Det blev desuden godkendt en tillægsbevilling på 150.000 kr. til afsøgning af det mest totaløkonomiske og bæredygtige scenarie ved anvendelsen af bygningen til daginstitution.

Kommunalbestyrelsen godkendte 24. november 2015, punkt 19, anlægsbevilling på 1.000.000 kr. til projektering af projekt 5783 Nyt Kernehus, Bytoften 29.

Økonomiske konsekvenser

Der er i investeringsoversigten afsat rådighedsbeløb for samlet 40 mio. kr. til projekt 5783 Nyt Kernehus, Bytoften 29:

Projekt	2016	2017	2018	I alt
5783	1,0	9,0	30,0	40,0

Kultur, Miljø og Vækst foreslår 3 scenarier for etablering af nyt børnehus på Bytoften 29 med følgende periodisering i mio. kr.:

Scenarie	2016	2017	2018	I alt
1	1,0	10,0	33,8	44,8
2	1,0	10,0	36,5	47,5
3	1,0	10,0	32,8	43,8

De 3 scenarier medfører således en merudgift, i forhold til den afsatte anlægssum i investeringsoversigten, med følgende periodisering i mio. kr.:

Scenarie	2016	2017	2018	Merudgift i alt
1	0	1,0	3,8	4,8
2	0	1,0	6,5	7,5
3	0	1,0	2,8	3,8

Merudgiften ved det valgte scenarie foreslås indarbejdet i investeringsoversigten i 2017 og 2018 og vil således indgå i prioriteringen af anlægsprojekter på investeringsoversigten i forbindelse med budgetbehandlingen 2017-2020.

Miljømæssige konsekvenser

Ved etablering af Børnehus er der skærpede krav til oprensning af jord ved en eventuel forurening.

Bilag

Projekt 5783 Nyt Kernehus, Bytoften 29 – tre scenarier for etablering af børnehus - Forundesøgelse

Punkt 4: Eventuelt

15/43194

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 02-03-2016

Intet.