

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2014-2017 d. 07-06-2016

Mødedato Tirsdag d. 07. juni 2016 kl. 17:00

Mødested Rådhusets hovedindgang

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser fra formanden.....	4
Udbygningsanalyse for plejecentrene Strandmarkshave og Dybenskærhave.....	5
Eventuelt.....	19

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

15/43192

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 07-06-2016

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser fra formanden

15/43193

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 07-06-2016

Ingen meddelelser.

Punkt 3: Udbygningsanalyse for plejecentrene Strandmarkshave og Dybenskærhave

16/15731

Beslutning i Økonomiudvalget den 13-06-2016

Ad 1.

Social- og Sundhedsudvalgets og Teknik- og Miljøudvalgets indstilling anbefales godkendt.

Ad 2.

Gruppe A stillede ændringsforslag om, at der igangsættes et forslag til lokalplan og tilhørende tillæg til kommuneplan 2016 med henblik på at realisere byggeriet.

For: Gruppe A, O, V og F.

Liste H og Gruppe C afventer kommunalbestyrelsen.

Ændringsforslaget vedtaget.

Model 1:

For: Gruppe A, O, V og F.

Liste H og Gruppe C afventer kommunalbestyrelsen.

Social- og Sundhedsudvalgets og Teknik- og Miljøudvalgets indstilling anbefales godkendt med det stillede ændringsforslag.

Ad 3.

Gruppe A stillede ændringsforslag om, at der igangsættes et forslag til lokalplan og tilhørende tillæg til kommuneplan 2016 med henblik på at realisere byggeriet.

For: Gruppe A, O, V og F.

Liste H og Gruppe C afventer kommunalbestyrelsen.

Ændringsforslaget vedtaget.

Model 4:

For: Gruppe A, O, V og F.

Liste H og Gruppe C afventer kommunalbestyrelsen.

Social og sundhedsudvalgets og Teknik og Miljøudvalgets indstilling anbefales godkendt med det stillede ændringsforslag.

Beslutning i Social- og Sundhedsudvalget den 07-06-2016

Høringssvar fra Ældrerådet og Handicaprådet blev udsendt før mødet.

Ad 1. Anbefales taget til efterretning.

Ad 2.

Gruppe A, O og V stiller ændringsforslag om, at der ønskes et oplæg til budgetlægningen om Strandmarkshave med udgangspunkt i model 1, herunder undersøges muligheden for § 108 boliger

For: Alle

Ændringsforslaget anbefales godkendt.

Ad 3

Gruppe A, O og V peger på model 4 i indstilling 3 og stiller ændringsforslag om, at plejeboligbyggeriet igangsættes straks og finansieres af kassebeholdningen.

For: Gruppe A, O og V

Liste H afventer stillingtagen til Kommunalbestyrelsen.

Ændringsforslaget anbefales godkendt.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 07-06-2016

Høringssvar fra Ældrerådet og Handicaprådet blev udsendt før mødet.

Ad 1. Anbefales taget til efterretning.

Ad 2.

Gruppe A, O og V stiller ændringsforslag om, at der ønskes et oplæg til budgetlægningen om Strandmarkshave med udgangspunkt i model 1, herunder undersøger muligheden for § 108 boliger

For: Alle

Ændringsforslaget anbefales godkendt.

Ad 3

Gruppe A, O og V peger på model 4 i indstilling 3 og stiller ændringsforslag om, at plejeboligbyggeriet igangsættes straks og finansieres af kassebeholdningen.

For: Gruppe A, O og V

Liste H og Gruppe C afventer stillingtagen til Kommunalbestyrelsen.

Ændringsforslaget anbefales godkendt.

Beslutningstema

En analyse udarbejdet af KORA for Hvidovre Kommune i 2015 peger på et behov for mindst ét nyt plejecenter med 60-80 boliger. Børn og Velfærd anbefalede i forlængelse af analysen, at der etableres et nyt plejecenter med 80 pladser. Der er derfor udarbejdet en analyse med forslag til udbygning af plejeboliger på hhv. Dybenskærhave Plejecenter og Strandmarkshave Plejecenter.

De udarbejdede forslag bedes drøftet med henblik på udvælgelse af forslag, der indgår i budgetforhandlinger for 2017-2020.

Indstilling

Børn og Velfærd indstiller til Social- og Sundhedsudvalget og Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Teknik- og Miljøudvalget, - at anbefale over for Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at tage rapport vedr. udbygning af plejeboliger på hhv. Strandmarkshave og Dybenskærhave til efterretning
2. at beslutte, om et af følgende forslag til udbygning af *Strandmarkshave* skal indgå i budgetforhandlingerne for 2017-2020, og såfremt dette beslutes, hvilket:

Model 1: En etage oven på den eksisterende nordvendte længe
Udvidelse med 22 boliger

Samlet projektudgift for HK: 11,9 mio. kr.

Model 2: En etage oven på den eksisterende sydvendte længe og hen over den eksisterende parkeringsplads

Udvidelse med 24 boliger

Samlet projektudgift for HK: 12,4 mio. kr.

3. at beslutte, om et af følgende forslag til udbygning af *Dybenskærhave* skal indgå i budgetforhandlingerne for 2017-2020, og såfremt dette beslutes, hvilket:

Model 1: To etager oven på eksisterende bygningsmasse

Udvidelse med 48 boliger

Samlet projektudgift for HK: 30,1 mio. kr.

Model 2: Etablering af ny længe i fire etager

Udvidelse med 48 boliger

Samlet projektudgift for HK: 27,6 mio. kr.

Model 3: Forlængelse af den vestvendte længe i tre etager

Udvidelse med 36 boliger

Samlet projektudgift for HK: 21,7 mio. kr.

Model 4: Forlængelse af den vestvendte længe i tre etager og en samlet fjerde etage ovenpå hele vestlængen

Udvidelse med 60 boliger

Samlet projektudgift for HK: 30,4 mio. kr.

Sagsfremstilling

En analyse udarbejdet af KORA for Hvidovre Kommune (HK) i 2015 peger på et behov for mindst ét nyt plejecenter med 60-80 boliger til kommunens borgere. Børn og Velfærd anbefalede i forlængelse af analysen, at der etableres et nyt plejecenter med ca. 80 pladser.

Kommunalbestyrelsen besluttede i forbindelse med aftale om budget 2016-19 ”at der er behov for at arbejde videre med at imødekomme de kommende års stigende behov for plejeboligpladser samt ældre- og handicapegnede boliger, så kommunen fortsat kan overholde plejeboliggarantien. Muligheden for at etablere en eller to ekstra etager på plejecenteret Dybenskærhave eller Strandmarkshave undersøges hen over de kommende år”

På den baggrund er der udarbejdet en udbygningsanalyse, som beskriver mulighederne for at udbygge henholdsvis plejecenteret Dybenskærhave og plejecenteret Strandmarkshave.

Med en udbygningsløsning til Hvidovre Kommunes eksisterende plejecentre kan et plejeboligtilbud for fremtidens ældre borgere knyttes til etablerede plejeboligfællesskaber og - services i en kendt organisation og struktur. Nye plejeboliger kan kobles til eksisterende servicearealer, hvorved ressourcer kan anvendes hensigtsmæssigt i forhold til ledelse og personale. Dermed forventes det at kunne opnå en fordelagtig anlægs- og driftsøkonomi.

Udbygning af plejeboliger forventes at blive sendt i høring hos Ældrerådet og Handicaprådet, hvorefter høringssvar vil inddrages i sagens videre behandling.

Den almene ældrebolig

Den almene ældrebolig er afløseren for såvel plejehjem og beskyttede boliger som ældre- og pensionistboliger. I tilknytning til den almene ældrebolig kan der etableres servicearealer til kontorer mv. for plejepersonale. Et plejecenter har tilknyttet omsorgs- og service-funktioner med tilhørende personale til betjening af beboernes særlige behov.

Den almene ældrebolig er med hensyn til udstyr og udformning særligt indrettet til brug for ældre og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere.

Almene boliger er en særlig boform i forhold til ejerforhold, finansiering og lejebestemmelser. Boligerne kan være alle typer bebyggelse fra fritliggende, tæt-lav til etageboliger. De almene boliger er typisk samlet i afdelinger i boligorganisationer. De enkelte afdelinger udgør en selvstændig økonomisk enhed og er styret af en bestyrelse, valgt af medlemmerne.

Almenboligloven fastsætter ud over bestemmelser om organisering og finansiering også forskellige krav/begrænsninger i forhold til boligerne bl.a. til en maksimal bolig størrelse inkl. fællesarealer og en maksimal pris pr. m² for nybyggeri.

Anvisning til alle almene ældreboliger ligger som udgangspunkt hos kommunen, da boligerne er opført med offentlig støtte.

Rammebeløb for anskaffelsessum

Der er i lovgivningen fastsat et maksimum for anskaffelsessummen for opførelsen af almene ældreboliger, kaldet rammebeløbet. Beløbet er i 2016 i Hovedstadsregionen på 28.130 kr./ m² plus et energitillæg på 1.140kr./m².

Etableringen af boligerne sker med et offentligt tilskud i form af en kommunal grundkapital på 10 % af anskaffelsessummen. Dette gælder frem til 31.12.2018, hvorefter der kan blive tale om en stigning til 14%, som har været procentandelen i en lang årrække tidligere. Men regeringen har i september 2015 forhandlet sig til en fortsættelse af de 10% i de næste par år.

Fælles betragtninger for alle udbygningsmodeller

Planforhold

Udbygningsanalysen viser, at udbygning på både Dybenskærhave og Strandmarkshave ikke er mulig inden for eksisterende byggefeltet og dermed gældende lokalplanrammer. Der skal således som generel forudsætning for udbygning regnes med dispensation fra gældende lokalplaner alternativt udarbejdelse af ny lokalplan.

Indretning

Det foreslås, at der, såfremt der skal arbejdes videre med nogle af de foreslåede modeller, i et konkret oplæg til byggeriet indarbejdes ønske om, at byggeriet i videst muligt omfang, indenfor de økonomiske rammer, indrettes med velfærdsteknologiske løsninger til gavn for de kommende beboere og for arbejdsmiljøet.

For de økonomiske estimater gælder

- Der skal påregnes en løbende indeksregulering ift. overslags år, idet udbygning forventes at løbe over 4 år fra projekt godkendelse
- Inventar er estimeret ud fra reference fra Kbh. med 68.000 kr. per bolig. Hertil er lagt ca. 10 %, svarende til 7.000 kr. pga. HKs ringere forhandlingsevne og begrænsede indkøbsmængde ift. Kbh., i alt 75.000 kr. Beløbet inkluderer alt inventar til bolig og serviceareal.
- Ekstra udgifter til opretholdelse af daglig drift under byggeri er et generelt ”bedste bud” sat til 3 mio. kr. for alle modeller (på nær Dybenskærhave, model 2), idet rapporten ikke belyser denne del i detaljer. Der er ikke afsat merudgifter til eventuel genhusning/ omplacering af funktioner under byggeriet. En grundigere analyse af hver model vil kunne specificere denne post
- Økonomiske estimater er rundet til nærmeste 100.000 kr.

Hver model for udbygning beskrives i tabelform således:

Antal boliger	Angiver hvor mange boliger, der udbygges med
Anlægsudgift HK	Angiver Hvidovre Kommunes del af finansiering (servicearealer) fratrukket tilskud (40.000 kr. per bolig)
Udgift inventar	Angiver det samlede beløb for færdig indretning af en plejebolig ”med alt” inklusiv.
Ekstra udgifter under byggeri	Angiver ekstra udgifter forårsaget af byggeriet: Begrænsninger i services, logistiske udfordringer, tomgang, midlertidig

opbevaring, evt. flytning af services og/eller servicearealer, ekstra transport m.m.

Samlet projektudgift	Angiver Hvidovre Kommunes samlede udgift til indflytningsklart projekt
Husleje per bolig	Angiver den månedlige forventede husleje per bolig
Arkitektonisk vurdering	Angiver de kvalitative, sociale og æstetiske egenskaber ved projektet ift. beboere, medarbejder samt indpasning i området
Beboer	Fordele Ulemper
Medarbejdere	Fordele Ulemper
Kommentarer i øvrigt	Angiver særlige forhold, der gør sig gældende ved forslag
Udfordringer under byggeri	Angiver midlertidige gener under byggeriet så som larm, foranstaltninger og begrænsninger i services, logistiske udfordringer, tomgang, m.m.

To modeller for Strandmarkshave

Model 1 - En etage oven på den eksisterende nordvendte længe

Antal boliger	22
Finansiering HK	7,2 mio. kr.
Udgift inventar	1,7 mio. kr.
Ekstra udgifter under byggeri for at opretholde "normal" drift	3 mio. kr.
Samlet projektudgift	11,9 mio. kr.
Husleje per bolig	6.229 kr.
Arkitektonisk vurdering	Det arkitektoniske greb -fortætter omkring kerneområdet og markerer plejecentret som langstrakt boliglænge med lavere servicebygninger. -påvirker minimalt nabobebyggelsen, permanent og under byggeperioden. - fortsætter det eksisterende indretningsprincip med fællesarealer i tilknytning til boligernes gangarealer. - bygger til med 22 plejeboliger med gode lysforhold fra syd, forventeligt ikke påvirket af servicebygninger. - forringer ikke eksisterende boligens lysindfald. - ændrer ikke bebyggelsens nuværende åbne, fritliggende og "ubeskyttede" karakter. - nordlængen skaber en ubalance i bygningskroppen med en meget høj længe i nord overfor en lav i syd. Dette bidrager til at rummet imellem længerne flyder ud og bliver udefineret.

- ved at ligge som den eneste længe på 2.sal vil den opfattes liggende udenfor det naturlige flow og fællesskab inde i bygningen.

beboer

Fordele

Egen altan og balkon

Kan følge med i lokalsamfundet gennem kig til offentlig vej

Ulemper

Ingen bemærkninger

Medarbejdere

Fordele

Sammenhørighed med resten af huset giver fornuftig logistik, og medarbejderne er tæt på hinanden.

Ulemper

Ingen bemærkninger

Kommentarer i øvrigt

Arkitektonisk måske uden harmoni, men også lidt spændende. Måske kunne "skævheden" blive et nyt vartegn for Strandmarkshave
Naturlig "samling" af beboere i den ene ende af huset og serviceområde i den anden ende af huset.
Tilbygning kræver udbygning af eksisterende elevator og trapper og benytter i ikke så høj grad eksisterende servicefunktioner.

Udfordringer under byggeri

Forudsætter genhusning af formentlig 27-28 eksisterende plejeboliger ved overbygning. Der bygges tæt på øvrige eksisterende boliger, og gener må forventes.

Model 2 - En etage over sydlænge og parkeringsareal

Antal boliger

24

Finansiering HK

7,6 mio. kr.

Udgift inventar

1,8 mio. kr.

Ekstra udgifter under byggeri for at opretholde "normal" drift

3 mio. kr.

Samlet projektudgift

12,4 mio. kr.

Husleje per bolig

6.589 kr.

Arkitektonisk vurdering

Sammen med et nyt parkeringsareal ved indgangen i vest indtænkes et gærde, der sammen med den nye længe omslutter gårdrummet og øger følelsen af sikkerhed og fællesskab for beboere.

Dette arkitektoniske greb,

- fortsætter plejecentres arkitektoniske princip og etablerer en række sammenhængende boliglængder over for de eksisterende boliglængder i forlængelse af hinanden.

- ændrer bebyggelsens nuværende åbne, fritliggende og "ubeskyttede" karakter til en "sluttet" privat bebyggelse lukket omkring et langstrakt uderum hvortil beboernes haver er orienteret.

- kan imødekomme et behov for tryghed i en bebyggelse plaget af indbrud.
- etablerer 24 attraktive sydvendte plejeboliger i 1. sals plan, der kun i begrænset omfang vil opleve begrænset lysindfald fra nabobebyggelsens gavle.
- lægger sig naturligt til bygningens flow ved at knytte sig til eksisterende servicearealer, elevator og trapper i midterlængen, samt at den tilgængeligt ligger i plan med øvrige 1.sals boliger.
- kan med variantens etablering af gennemlyste terrasseområder på 1. sal skabe attraktive fællesområder og den ønskede variation i gangforløb.
- styrker det eksisterende fællesområde ved etablering af tagterrasse i tilknytning til festsal og indskudt etage

Beboer

Fordele

Det vurderes, at beboerne bliver tilfredse, hvis nuværende arkitektur med egen altan og balkon i hver gruppe fortsat eksisterer (nuværende balkoner har givet et forbedret indeklima)

Lukket gårdhave øger trygheden for alle beboere på Strandmarkshave

Hyggeligt gårdmiljø evt. med trænings-faciliteter m.m. Central beliggenhed

Ulemper

Ingen bemærkninger

Medarbejdere

Fordele

Større samhørighed med resten af huset Medarbejdere vil naturligt hjælpes ad på tværs af afdelinger, uanset placering

Trygt for medarbejderne, tæt på kollegaer

Fornuftig logistik

Ulemper

Umiddelbart ingen

Kommentarer i øvrigt

Spændende byggeri

Måske traditionel harmoni i arkitekturen på Strandmarkshave

Udfordringer under byggeri

Der bygges til "på afstand af" eksisterende boliger. Der skal forventeligt ikke genhuses, men der bygges "tæt" på og gener må forventes.

Festsal og administrativ del påvirkes direkte. Køkken og træningsfaciliteter vil formentlig midlertidigt flyttes ud af huset i byggeperioden.

Der tænkes eventuelt i præfabrikation for at minimere byggeplads.

Fire modeller for Dybenskærhave

Model 1 - To etager oven på eksisterende bygningsmasse

Antal boliger	48
Finansiering HK	23,5 mio. kr.
Udgift inventar	3,6 mio. kr.

Ekstra udgifter under byggeri for at opretholde ”normal” drift	3 mio. kr.
Samlet projektudgift	30,1 mio. kr.
Husleje per bolig	5.837 kr.
Beboer	Fordele Evt. udsigt og et godt lysindfald. Ulemper En stor del af charmen på Dybenskærhave er det ”indre” gårdmiljø. Bekymringen er, at dette gårdmiljø vil miste sin charme, hvis huset er 5 etager højt, og mere få karakter af københavnsk baggård. Skyggeeffekter og turbulens (kendte problemer i dag) vil øges. Det vil være en udfordring at indrette huset demensvenligt, da alle etager vil ligne hinanden så meget, at det kan være svært for demente at navigere.
Medarbejdere	Fordele Ingen Ulemper Det er forbundet med ledelsesmæssige vanskeligheder, at holde samling (fælles fodslag) på en personalegruppe, der er delt på fem etager. Den nuværende værdi om at vi er ”et hus”, vil blive udfordret. Personalet vil i dagligdagen arbejde afskåret fra hinanden. En sådan arkitektur vil ikke naturligt lægge op til, at man hjælper hinanden, som er af stor værdi i dag.
Kommentarer i øvrigt	Café og andre servicefunktioner indtænkes i forlængelse af den eksisterende festsal. Alle etager er éns og har derfor samme placering af funktioner som eksisterende etager. Eksisterende elevatorskakt og trapper genbruges og må udvides opad.
Udfordringer under byggeri	Siden der lægges to etager ovenpå eksisterende kan det forventes, at minimum 24 beboere på den øverste etage må genhuses i byggeperioden. Der kan forventes støj ned igennem etagerne i byggeperioden.
Arkitektonisk vurdering	Under opførelsen af plejecenteret blev konstruktionen forberedt til etablere yderligere to etager ovenpå det eksisterende i fald, at man ønskede at bygge ud senere. I dette scenarie bygges der videre på disse tanker og konstruktionens robusthed udnyttes til at udvide med to etager ovenpå det eksisterende. Dette arkitektoniske greb, - efterlader et så lille fodaftryk som mulig ved at lægge sig ovenpå eksisterende - den før aflange bygningskrop ”liggende” i landskabet fremstår nu, med sin højde på fem etager, som en mere kompakt og høj volumen ude af proportioner. - forringer med sin højde friarealet rundt bygningen.

- står i stor kontrast til nabobebyggelsens plusboliger på tre etager.
- gentager planløsningen fra etagerne for neden for at skabe et oversigtligt plejhjem.
- bevarer sydsolen i fællesarealet imellem længerne, men rummet opfattes højere og smallere end før. Aftensolen forsvinder tidligere om dagen.

Model 2: Udvidelse med selvstændig bygning i fire etager

Antal boliger	48
Finansiering HK	24 mio. kr.
Udgift inventar	3,6 mio. kr.
Ekstra udgifter under byggeri for at opretholde "normal" drift	<i>begrænsede</i>
Samlet projektudgift	27,6 mio. kr.
Støjdæmpning mod vej	<i>Udgift hertil er p.t. ikke kendt</i>
Husleje per bolig	6.086 kr.
Arkitektonisk vurdering	I dette scenarie bygges ny selvstændigt beliggende fløj mod Byvej. Den nye bygning forbindes med eksisterende plejecenterdel med et længere gangareal gennem parkområdet. Der begrønnes omkring gangareal med afstand til parkeringsareal. Dette arkitektoniske greb, - "spiller videre" på temaet "fritliggende, forbundne længer mod syd beliggende ud til park og mod nord beliggende mod parkeringsareal". - Understøtter placering og form på eksisterende regnvandsbassin og regnvandsbassinet kommer med sin nuværende form til at få landskabelig betydning for endnu et kileformet sydvendt opholdsrum mod nord afgrænset af den fritliggende gang der forbinder ny tilbygning med eksisterende plejecenter. - Bevarer og fremhæver eksisterende lysthus og høj og giver disse landskabelige elementer et "rumligt tilhørsforhold". - Drager i begrænset omfang fordel af eksisterende service- og fællesarealer. - Medfører adgang til Dybenskærhave ad "stikvej" til forplads- og parkeringsareal inde på grunden og ikke synligt fra Byvej. - Kan med sin fritliggende placering fra den eksisterende H-formede bygningskrop, opfattes som værende udenfor fællesskabet.
Beboer	Fordele For beboerne i den nye bygning: God udsigt til Byvej, for halvdelen af beboerne. Ulemper

For beboerne i den nuværende bygning: evt. skygge i boligen og ingen udsigt til Byvej.
For beboerne i den nye bygning: Evt. en fornemmelse af, at være ”langt fra alting”, vanskeligt ved naturligt at indgå i fællesskaber/aktiviteter i resten af huset.
Mulige støjgener fra Byvej.

Medarbejdere

Fordele

Ingen

Ulemper

Pga. placeringen afskåret fra hovedbygningen, vil der opstå en ”annex-fornemmelse”, som uundgåeligt vil påvirke sammenhængskraften i huset negativt.

Der vil blive langt at gå til serviceareal, og dermed risiko for, at der dannes to arbejdspladser i en, med alt hvad det kan medføre af ledelsesmæssige udfordringer.

Kommentarer i øvrigt

Tilbygning koncentrerer i dette forslag ikke om eksisterende service- og fællesarealer.

Den kan måske derfor ikke forventes på samme måde at støtte op omkring anvendelsen af eksisterende m², herunder opfattelsen af ”den fælles arbejdsplads” og formentlig også af god ressourceplanlægning.

Nødvendiggør etablering af ny elevator.

I dette scenarie er udbygning beliggende mod Byvej og der kan forventes/ må påregnes en permanent støjdæmpning evt. fortsættelse af støjvæggen mellem Tæt-lav bebyggelse og Byvej i syd.

Udfordringer under byggeri

Genhusning er ikke aktuelt i dette forslag.
Tilbygning kan foregå med mindst mulig gene for det eksisterende plejecenter, da det ligger i god afstand fra dette.

Der er ligeledes nem adgang fra Byvej til forventet byggepladsområde.

Model 3: Udvidelse med forlængelse af vestlig fløj

Antal boliger **36**

Finansiering HK 16 mio. kr.

Udgift inventar 2,7 mio. kr.

Ekstra udgifter under byggeri for at opretholde ”normal” drift 3 mio. kr.

Samlet projektudgift **21,7 mio. kr.**

Husleje per bolig **5.687 kr.**

Arkitektonisk vurdering Udbygning bygges i forlængelse af eksisterende vestlig fløj og plejecentret præsenterer sig med langstrakt samlet facade i en fortsættelse og markering af eksisterende arkitektur mod Byvej. Den vestlige facade med det nye indgangsparti

og café mod vest spænder ud, understreger og tydeliggør matriklens bredde og orientering.

Dette arkitektoniske greb,

- bygger videre på det oprindelige velfungerende koncept omkring den H-formede planløsning, hvor funktioner og boenheder ligger tæt forbundet via et centrum i midten.
- virker venligt imødekommende på den store matrikel.
- ”spiller sammen med”, forstærker, organiserer og giver identitet til eksisterende uderum og indretning.
- medfører at placering og form på uderummets landskabelige elementer – forplads med parkering, regnvandsbassin, høj og lysthus er let aflæselige og virker ”selvfølgelige” i opfattelsen af uderummet.
- det attraktive og populære opholdsareal mod syd øges og styrkes rumligt ved forlængelsen af vestlig fløj mod syd.
- kan med etablering af sedumtag på hele længden sende et tydeligt grønt/ bæredygtigt signal og samtidig forventeligt reducere behov for afvanding i forbindelse med etablering af flere m² på matriklen.
- Omfatter ombygning af 7 eksisterende boliger i eksisterende bygning for at give plads til en ny foyer og café mod vest.

Brugere

Fordele

Beboergangene ud fra kerneområdet, vil ikke blive stort længere, end de nuværende, hvilket bakker loyalt op om den oprindelige tanke om, at undvige for lange lige gange, der kan give associationer til institution, frem for det hjemmemiljø, som tilstræbes.

Fastholdelse af nuværende gårdmiljø, og evt. mulighed for nyt gårdmiljø ved vestfløjen.

God udsigt til Byvej for flere beboere, hvilket er et udtalt ønske for mange.

Der bygges ikke tættere på Byvej, end det nuværende hus, således vil der ikke opstå evt. støjgener.

Ulemper

Ingen

Medarbejdere

Fordele

Alle medarbejdere er relativt tæt på en ”kerne” i huset, hvilket muliggør nærhed og fastholdelse af værdien ”Vi er ét hus” og samarbejde på tværs.

Ulemper

Ingen

Kommentarer i øvrigt

Tilbygning koncentrerer om eksisterende elevator, trapper, service- og fællesarealer og forventes derfor at understøtte op om anvendelsen af eksisterende m² og opfattelsen af ”den fælles arbejdsplads”

Café tænkes ind sammen med den nye foyer imod parkeringsarealet i vest. Øvrige fællesarealer lægges i forlængelse af festsalen.

Udfordringer under byggeri

Formentlig/ forventeligt kan genhusning håndteres ved en rækkefølgeplan der færdiggør nybygning mod nord i vestlig fløj i 3. etager, - dermed kan beboere i eksisterende bebyggelse mod syd genhuses i det nybyggede, mens der så udvides i syd.

Model 4 (3X)- Forlængelse af vestlig fløj samt forøgelse med en etage

Antal boliger	60
Finansiering HK	22,9 mio. kr.
Udgift inventar	4,5 mio. kr.
Ekstra udgifter under byggeri for at opretholde "normal" drift	3 mio. kr.
Samlet projektudgift	30,4 mio. kr.
Husleje per bolig	5.645 kr.
Arkitektonisk vurdering	Udbygning bygges i forlængelse af eksisterende vestlig fløj. Plejecentret præsenterer sig med langstrakt samlet facade i en fortsættelse og markering af eksisterende arkitektur mod Byvej. Den vestlige facade med det nye indgangsparti og café mod vest spænder ud, understreger og tydeliggør matriklens bredde og orientering.

Dette arkitektoniske greb,

- bygger videre på det oprindelige velfungerende koncept omkring den H-formede planløsning, hvor funktioner og boenheder ligger tæt forbundet via et centrum i midten.
- virker venligt imødekommende på den store matrikel.
- "spiller sammen med", forstærker, organiserer og giver identitet til eksisterende uderum og indretning.
- medfører at placering og form på uderummets landskabelige elementer – forplads med parkering, regnvandsbassin, høj og lysthus er let aflæselige og virker "selvfølgelige" i opfattelsen af uderummet.
- det attraktive og populære opholdsareal mod syd øges og styrkes rumligt ved forlængelsen af vestlig fløj mod syd.
- kan med etablering af sedumtag på hele længden sende et tydeligt grønt/ bæredygtigt signal og samtidig forventeligt reducere behov for afvanding i forbindelse med etablering af flere m² på matriklen.
- Omfatter ombygning af 7 eksisterende boliger i eksisterende bygning for at give plads til en ny foyer og café mod vest.
- udgør med den fulde udbygning på i alt 60 boliger en tilbygning, der til trods for sin intensitet vurderes ikke at forringe lysindfald og udsyn for nabobebyggelsen.

Brugere	Fordele
	Beboergangene ud fra kerneområdet, vil ikke blive stort længere, end de nuværende, hvilket bakker loyalt op om den oprindelige tanke om, at undvige for lange lige gange, der kan give associationer til institution, frem for det hjemmemiljø, der tilstræbes.
	Fastholdelse af nuværende gårdmiljø, og evt. mulighed for nyt gårdmiljø ved vestfløjen.
	God udsigt til Byvej for flere beboere, hvilket er et udtalt ønske for mange.
	En højere vestfløj vil ikke ødelægge hverken gårdmiljø eller udsigt for nogen, da det nuværende byggeri nord for en ny vestfløj kun indeholder serviceareal. Der bygges ikke

tættere på Byvej, end det nuværende hus, således vil der ikke opstå evt. støjgener.

Ulemper

Ingen

Medarbejdere

Fordele

Alle medarbejdere er relativt tæt på en "kerne" i huset, hvilket muliggør nærhed og fastholdelse af værdien "Vi er ét hus" og samarbejde på tværs.

Ulemper

At vestfløjen evt. vil være i fire etager og at sydfløjen udbygges mod øst, vil indebære nogle af de udfordringer, som tidl. Er beskrevet omkring nærhed. Dog vurderes udfordringerne i denne model, håndterbare i forhold til forslag 1-3.

Kommentarer i øvrigt

Meget skånsomt for naboerne, da nybyggeriet ligger langt fra skel.

Tilbygning koncentrerer om eksisterende elevator, trapper, service- og fællesarealer og forventes derfor at understøtte op om anvendelsen af eksisterende m² og opfattelsen af "den fælles arbejdsplads".

Udfordringer under byggeri

Formentlig/ forventeligt kan genhusning håndteres ved en rækkefølgeplan der færdiggør nybygning mod nord i vestlig fløj i 3. etager, - dermed kan beboere i eksisterende bebyggelse mod syd genhuses i det nybyggede, mens der så udvides i syd.

For at opnå et tilstrækkeligt antal boliger ift. det analyserede behov er det nødvendigt at se på udbygning af begge plejecentre. Ved at kombinere en model fra hvert af plejecentrene opnås følgende antal boliger:

Strandmarkhave = SMH, Dybenskærhave = DKH

Model	Antal	DKH1 48	DKH2 48	DKH 36	DKH4 60
-------	-------	---------	---------	--------	---------

SMH1 - 22	70	70	58	82
-----------	----	----	----	----

SMH2 - 24	72	72	60	84
-----------	----	----	----	----

Afledte drifts- og vedligeholdelsesomkostninger

Der skal i forbindelse med udvidelse af plejeboliger afsættes årlige udgifter til drift af plejecentret i form af udgifter til personale, pleje, drift af arealer og bygningsvedligehold.

Udgifter til personale, pleje og drift af arealer vurderes erfaringsmæssigt at ligge på 560.000 kr. per bolig, dvs. en årlig merudgift på 44,8 mio. kr. ved en udbygning på 80 boliger.

Hertil kommer kommunens udgifter til bygningsvedligehold for servicearealer. I snit bruger kommunen 112 kr. per m². For at undgå efterslæb anbefaler Alectia* at hæve beløb til 134 kr./ m². Ved en m² udgift på 134 kr. forventes udgift til bygningsvedligehold at udgøre 134 kr. x 1.400 m² (20% af 7.000 m²), dvs. der kan forventes en årlig udgift på 0,2 mio. kr.

De samlede årlige driftsudgifter ved udbygning af 80 plejeboliger estimeres således til 45 mio. kr.

**Kilde: Alectia rapport vedr. Hvidovre Kommunes bygningsstand, 2014*

Generelle forbehold

Alle beregninger er med forbehold og estimeret på foreliggende grundlag og på erfaringstal. Byggetekniske -, lovmæssige -, miljømæssige forhold, markedsforhold samt andre forhold kræver nærmere undersøgelser. Økonomiske estimater skal påregnes en løbende indeksregulering ift. overslagsår, idet udbygning forventes at løbe over 4 år fra projekt godkendelse.

Retsgrundlag

Lovgivningen vedrørende almene boliger er fastlagt i Almenboligloven LBK 1278 af 18.11.2016 og Støttebekendtgørelsen BEK 1226 af 12.12. 2011 med senere ændringer i BEK 1173 af 30.9.2015, hvor nøgletal udgik og 345 af 12.4.2016 om forlængelse af 9 måneders fristen samt præcisering af skødekrav ved etablering af almene boliger i ejerlejligheder.

Økonomiske konsekvenser

Ved etablering af 80 plejeboliger beløber udgifterne til kommunens årlige drift af plejeboliger og servicearealer sig i størrelsesordenen 45 mio. kr. til personale, pleje og drift af arealer og bygningsvedligeholdelse.

Der er – i de nuværende budgetter – ikke afsat midler til udvidelse af plejeboligmassen.

Bilag

Udbygningsanalyse for Plejecentrene Dybenskærhave og Strandmarkshave

Ældrerådets høringssvar om Udbygningsanalyse plejecentre

Handicaprådets høringssvar om Udbygningsanalyse for plejecentre

Punkt 4: Eventuelt

15/43194

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 07-06-2016

Intet.