



**Til Socialudvalget**

03-11-2009

**Status vedr. modernisering på Sundbygård og Sundbyvang**

Sagsnr.  
2009-151595

Nærværende notat giver en generel status på moderniseringen af Sundbygård og Sundbyvang – herunder i forhold til nybyggeriet, fordeling af boenheder samt inddragelse af interessenter i processen.

Dokumentnr.  
2009-665166

**1) Nybyggeriet**

Nybyggeriet omhandler de boliger der opføres på Amagerfælledvej, Grøndalsvænge Allé og på hhv. Sundbyvang og –gårdgrundene.

Sagsbehandler  
Anne Mette Nygaard

**A) Amagerfælledvej/Grøndalsvænge Allé**

De første plejeboliger, der bygges efter AlmenBolig+ -konceptet, opføres hhv. på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé til beboere fra Sundbyvang og Sjælør Boulevard.

På Amagerfælledvej bygges 75 plejeboliger. De forventes klar til indflytning 1. marts 2011. Indflytning i 53 familieboliger forventes at ske 1. august 2011. Boligselskabet 3B er byg- og driftsherre på byggeriet.

Der bygges 50 plejeboliger på Grøndalsvænge Allé med forventet indflytning 1. marts 2011. Her bygges også 90 familieboliger, som ventes klar 1. september 2011. Fonden for billige boliger er bygherre,

**MR Udsatte grupper,  
misbrug og bolig**

Bernstorffsgade 17, 5. sal  
1592 København V

Telefon  
33172915

Telefax  
3317 3260

E-mail  
KK82@sof.kk.dk

www.kk.dk

mens Boligselskabet KAB/AKB står for driften.

### **Hvor er vi nu?**

Der er udvalgt entreprenører til byggerierne og i øjeblikket justeres projektet, så det er muligt at overholde rammebeløbet. Selve byggerierne går i gang i foråret 2010.

Herudover planlægges udearealer både på Amagerfælledvej og Grøndalsvænge Allé i arbejdsgrupper med repræsentanter for personale og pårørende. Senere vil der blive fokuseret mere specifikt på valg af materialer.

På Amagerfælledvej deltog bl.a. borgmestrene Ritt Bjerregaard, Klaus Bondam og Mikkel Warming den 19. oktober 2009 i et velbesøgt symbolsk spadestik på grunden. Begivenheden blev samtidig brugt til at underskrive en partnerskabsaftale mellem Københavns Kommune og boligselskaberne 3B og KAB.

### **B) Sundbyvang- og Sundbygårdgrunden**

På Sundbyvang-grunden er det planen, at der bygges 72 almennyttige plejeboliger og ca. 60 almenyttige familieboliger. Herudover udstykkes et areal til private boliger. De nuværende boliger nedrives, når beboerne er flyttet. Plejeboligerne forventes færdige 1. marts 2012, mens familieboligerne forventes færdige ultimo juni 2012.

På Sundbygård-grunden bygges 50 almennyttige plejeboliger og ca. 60 almennyttige familieboliger. Der bygges i to etaper. Det betyder, at Blok C nedrives først, når beboerne er flyttet. På arealet bygges de nye plejeboliger, som borgere fra Blok D flytter i. Herefter nedrives Blok D, og der bygges almene familieboliger på arealet. Plejeboligerne forventes færdige ultimo marts 2012, mens familieboligerne forventes færdige ultimo juli 2013.

Her er Boligselskabet KAB/AKB byg- og driftsherre.

### **Hvor er vi nu?**

I september blev et team udvalgt til at varetage opførelsen af AlmenBolig+ familie- og plejeboliger på Sundbyvang-grunden og Sundbygård-grunden.

Startredegyrelserne for lokalplanerne for Sundbygård og Sundbyvang er godkendt i Teknik- og Miljøudvalget. I øjeblikket pågår forberedende lokalplansarbejde mellem Teknik- og Miljøforvaltningen, Socialforvaltningen og KAB, hvor bl.a. de konkrete placeringer af de nye bygninger på de to grunde, trafik- og adgangsforhold og miljøhensyn drøftes.

Der er endvidere nedsat lokale byggeudvalg for de to bebyggelser bestående af relevante repræsentanter fra hhv. Sundbyvang og Sundbygård. Udvalgene kommer bl.a. med input til lokalplansarbejdet og bygningernes indretning, materialer, udendørsarealer m.v.

Skema A + B forventes færdig til myndighedsbehandling og politisk godkendelse i april 2010. Lokalplanerne forventes færdige i september 2010. Herefter kan indstillingerne om de to byggeprojekter behandles politisk.

## **2) Fordeling af bo-enheder**

Vedlagte skema giver et samlet overblik over antallet af beboere på Sundbyvang og Sundbygård, der indgår i moderniseringen samt den fremtidige fordeling på hhv. nybyggeri og omdannede ældreboliger.

Opmærksomheden henledes på, at der er sket ændringer i forhold til oprindeligt – idet projekter jf. Boligpakke 2 nu indgår i planerne samt projekter under trykplanerne.

Selve processen i forhold til fordelingen af beboerne har Centralforvaltningen kørt i tæt dialog med de involverede centre. I dialogen har forhold som størrelse og drift af boenhederne, beboersammensætning, centersamling og personalets vurdering af, hvilke beboere, der kan profitere mest af hvilke boliger indgået. På den baggrund er nærværende fordeling udarbejdet.

På Center for autisme og specialpædagogik, Center for ældrepleje og sundhed og Center for variable boformer 2 nedsættes arbejdsgrupper, som overordnet skal varetage en omfordeling af beboere de enkelte steder, så der opnås en bomæssig optimal fordeling til de nye boenheder på hhv. Amagerfælledvej, Grøndalsvænge Allé og Nørrebro Vænge. Samme centre skal i samarbejde med visitationen gennemgå og vurdere borgere på københavnske botilbud, hvis problematik og funktionsnedsættelse samt behov for hjælp og støtte gør, at den logiske placering vil være en af de nye lokaliteter på Amagerfælledvej, Grøndalsvænge Allé og Nørrebro Vænge.

## **3) Inddragelse af interessenter i moderniseringsproces**

BR besluttede som en del af budgetforhandlingerne 2009 at modernisere Sundbygård og Sundbyvang. I det medfølgende budgetnotat var beskrevet hvorledes inddragelsesprocessen skulle forløbe. Heraf fremgik følgende:

*Moderniseringen vil berøre mange mennesker, herunder beboere og*

*naboer. Det skal derfor sikres, at projektet kommunikeres bredt til alle relevante målgrupper. De moderniserede boliger til beboerne vil stå klar fra 2010 og frem. For beboerne vil der i løbet af 2009 blive gennemført temadage, hvor beboerne får mulighed for selv at få indflydelse på udformningen af deres fremtidige bolig. På temadagene vil der være dialog omkring, hvordan beboernes egne boliger hensigtsmæssigt kan indrettes, og samtidig vil beboerne kunne komme med forslag til botilbudenes indretning med fælleslokaler og lokaler for personalet. I dialogen vil endvidere indgå problemstillingen omkring boligens størrelse og huslejen. Beboerne vil få lejlighed til at give deres syn på, hvorledes der skal prioriteres. Kommunikationen skal også rettes mod naboer og andre interesserede, herunder mulige beboere i de nye familieboliger, som står klar i 2014 og 2016. Dette kan eksempelvis ske via opsætning af billboards på de lokaliteter, hvor de nye boliger skal opføres samt præsentation af modeller for byggeriet.*

Status på inddragelsesprocessen er som følger:

Pårørende, beboere og ansatte blev første gang orienteret i november 2008, hvor der blev udsendt informationsmateriale vedrørende både Sundbygård og Sundbyvang. I november og marts 2009 blev der endvidere afholdt informationsmøder om moderniseringen af Sundbyvang, dels for pårørende, ansatte og naboer. Der er ligeledes udsendt nyhedsbrev for Sundbyvang i sommeren 2009 samt for Sundbygård i efteråret 2009.

## **Nybyggeri**

Handicaprådet samt pårørende og ansatte blev i foråret/sommeren 2009 hørt i forbindelse med udarbejdelse af byggeprogrammerne for hhv. Amagerfælledvej, Grøndalsvænge Allé og nybyggeri på Sundbyvanggrunden. Der har i den forbindelse været afholdt høringsmøder, hvor samme interessenter har været inviteret.

Grundejerne omkring Sundbyvanggrunden har kontinuerligt været orienteret om forløbet og der har været en løbende dialog og mødeaktivitet. Senest har skitsen til lokalplanen været fremlagt for grundejerne ved et møde med Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

På Sundbygårdgrunden har byggeprogrammet været sendt i høring hos pårørende, beboere og ansatte og der har været afholdt høringsmøde.

Repræsentanter for beboere, pårørende, ansatte samt sikkerhedsrepræsentanter deltager i de byggeudvalg, der er nedsat for samtlige nybyggerier. Byggeudvalgene er alle i forskellige faser ift. beslutninger om boligstørrelser, indretning, udearealer mv.

## **Ældreboliger**

Både afdelingsledere, ansatte, sikkerhedsrepræsentanter og pårørende har besigtiget ældreboligerne i Nørrebro Vænge. De samme interessenter sidder i det byggeudvalg, der er nedsat i september 2009. Byggeudvalget har været på besigtigelse af Nørrebro Vænge og er påbegyndt dialog med arkitekt omkring indretningen af boligerne samt fælles- og servicearealer.

Der forventes at blive afholdt et informationsmøde for ansatte og pårørende med information fra byggeudvalget, husleje mv. inden udgangen af 2009. Endvidere udsender bostedslederen løbende nyhedsbreve.

Der skal nu nedsættes byggeudvalg for de ældreboliger, som Sundbygårds beboere skal flytte i. Nedsættelse af udvalget afventer klarhed over, hvilke ældreboliger beboerne skal flytte ind i. Der er opstået usikkerhed om dette, men SOF og SUF forsøger at afdække mulighederne.

Indflytning af beboere fra Sundbygård i ældreboliger har været hørt i Dialogforum, som gjorde opmærksom på ønsket om, at kommunens principper for modernisering følges.

## **Særligt vedrørende flytningen af Kernehusene**

Der har været stillet spørgsmål ved flytningen af Kernehusenes beboere til Nørrebro Vænge. Spørgsmålene har været rejst af blandt andet den

lokale præst, initiativet Borgerhjælpen samt af nogle af de ansatte og pårørende.

De ulemper som ovennævnte har været bekymrede for i forbindelse med udflytningen har været centeret omkring 3 forhold:

- Lokalområdet omkring Nørrebro Parken og Borups Allé betragtes som utrygt, og der er frygt for overfald og intolerance overfor beboerne
- Bekymring for om boligerne er egnede til målgruppen, og om der er nok fællesareal
- Manglende adgang til egnede udearealer.

Nedenfor er beskrevet svar på de bekymringer, der har været rejst.

### **Samlet vurdering**

Samlet er det forvaltningens, herunder Kernehusenes leders vurdering, at Nørrebro Vænge vil medføre en væsentlig forbedring af boligstandarden hos Kernehusenes beboere.

Boligerne er rummelige og giver beboeren et godt hjem. Derudover er det en sund bolig, modsat de nedslidte boliger som i dag eksisterer på Sundbyvang. En større bolig giver beboeren bedre mulighed for at få ro, samtidig med at de får eget bad og stue.

Samtidig med en større bolig bliver der også mindre afstand til fællesaktiviteter og mere plads til at bevæge sig på gangarealer. Fællesarealer vil være nyindrettede og være samme størrelse eller større end de eksisterende.

Derudover vil der være adgang til luft og grønt. Beboeren får egen altan og kan gå ud i den aflukkede gård eller i den nærliggende nyrenoverede park. Boliger er desuden tæt på byliv, som beboere og pårørende samt personale har ønsket.

Forvaltningen vil desuden arbejde på at forankre de kommende beboere bedst muligt i nærmiljøet. Derudover kan beboerne fortsat anvende de fællesfaciliteter, som de tidligere har brugt på Sundbyvang.

Selvom der derfor fortsættes med at planlægge flytningen af hele botilbuddet Kernehusene til Nørrebro Vænge kan der være tale om at enkelte beboere får et tilbud om at bo på et andet botilbud. Der er nedsat en arbejdsgruppe, som skal kigge på om der i forbindelse med flytningerne af Sundbyvangs beboere, kunne være enkelte beboere, som skal revisiteres til et andet botilbud. Dette kunne f.eks. for Kernehusenes beboere være tale om enkelte af de ældre beboere med højt plejebæhov.

### **Hidtidig og fremtidig proces omkring Nørrebro Vænge**

Der er i september måned nedsat et byggeudvalg for ombygningen af Nørrebro Vænge. Byggeudvalget består af pårørenderepræsentanter, sikkerhedsrepræsentanter, medarbejderrepræsentanter, ledelsesrepræsentant samt deltagelse fra centralforvaltningen.

Der har været afholdt en besigtigelse med byggeudvalgets medlemmer på Nørrebro Vænge i oktober måned.

På baggrund af byggeudvalgets foreløbige arbejde er der indhentet et overslag fra en arkitekt. Byggeudvalget skal nu i gang med en foreløbig prioritering af ønsker.

Der er endvidere aftalt en besigtigelse med Arbejdsmiljø København i december måned for at sikre gode arbejdsforhold i forhold til baderum.

For at imødegå usikkerhed og tvivl om processen udsender bostedslederen løbende nyhedsbreve. Der afholdes endvidere et informationsmøde i januar 2010.

Bostedet skal stå færdig til indflytning primo 2011.

Der fremlægges en indstilling om præcise forhold om flytningen såsom kapitalbevilling, lejekontraktsforhold mv. i første kvartal 2010.

### **Bilag**

- 1) Organisering af boenheder og centertilhørsforhold