



Til Socialudvalget

13-01-2010

Bilag 1: Undersøgte alternative placeringer af Adashøj

Sagsnr.
2009-160988

Dokumentnr.
2010-29346

I det følgende beskrives det oprindelige forslag om placering af Adashøj i Lundtoftegade og de alternative placeringer af Adashøj, som forvaltningen har undersøgt.

Sagsbehandler
Cathrine Hübbe Ibsen

Lundtoftegade 9, Nørrebro

Flytningen af Adashøj til Lundtoftegade var oprindeligt en del af en større omstillingsplan på døgninstitutionsområdet, som blandt andet hang sammen med, at Akutinstitutionen Lundtoftegade er opsagt af boligselskabet KAB, hvilket ifølge KAB medfører, at kommunen har en betydelig reetableringspligt af lejemålet. KAB har estimeret, at reetableringen vil koste ca. 4-5 mio. kr., men forvaltningen er ikke enig i denne beregning.

KAB er åbne over for, at lokalerne i Lundtoftegade kan anvendes til dagbehandling i stedet, og at der i den forbindelse etableres en ny legeplads. Denne løsning vil dog ikke give Adashøj de ønskede udendørsarealer. Der er i omstillingsplanen afsat anlægsmidler for 9,4 mio. kr., hvor en del af dem vil kunne anvendes til at ombygge

Mål- og Rammekontoret for Børn og Familier

Bernstorffsgade 17, 3. sal
1592 København V

Telefon
3317 2918

E-mail
ZD53@sof.kk.dk

www.kk.dk

lokalerne i Lundtoftgade, så de kan rumme Adashøj.

Adashøjs forældreråd har skriftligt givet udtryk for, at de ikke går ind for placeringen i Lundtoftgade. Dette skyldes bl.a. de manglende udendørsarealer og selve placeringen på Nørrebro, som de finder uhensigtsmæssig med tanke på hvor mange unge med ADHD, der ender i kriminalitet.

Rytter Arkitekter har gennemgået lokalerne og vurderet dem i forhold til Adashøjs ønsker og behov. Lokalerne vurderes som udgangspunkt egnet til Adashøj, men da lokalerne fordeler sig på 3 etager og til sammen udgør 600 kvm., vurderes det, at der kun er behov for 2 af etagerne. Der kan derfor med fordel laves en intern trappe mellem de to etager. Det vil koste ca. 1,6 mio. kr. at sætte lokalerne i stand.

Krausevej 3, Østerbro

Krausevej 3 har været nævnt som en mulighed af bl.a. Adashøjs forældreråd og ledelse. Forvaltningen har derfor haft Rytter Arkitekter til at vurdere ejendommen på baggrund af Adashøjs behovsbeskrivelse. Ejendommen opfylder på mange områder de ønsker Adashøj har til de fremtidige lokaler, da den ligger i et miljø med andre institutioner, og har et udendørsareal, der kan afskærmes for nysgerrige blikke. Desuden er det en fordel, at ejendommen ligger i byen og dermed er tæt på mange af børnenes bopæl.

Rytter Arkitekter har vurderet, at ejendommen er velegnet til formålet, men at der er behov for en ombygning på 4,8 mio. kr. til istandsættelse. På den baggrund vurderer forvaltningen, at det ikke er muligt at flytte Adashøj til Krausevej, da det ikke kan håndteres inden for de givne økonomiske rammer.

Øster Fælled Torv 20, Østerbro

Rytter Arkitekter har ligeledes gennemgået lokalerne på Øster Fælled Torv 20 på baggrund af Adashøjs behovsbeskrivelse. Fordelen ved disse lokaler er, at de ligger i byen og er placeret ved Fælledparken, der vil kunne anvendes som udendørsarealer, men dog ikke vil kunne give den ønskede afskærmning.

Rytter Arkitekter vurderer, at hvis lokalerne skal bringes i en stand, hvor der kan opnås godkendelse til skole, og hvor børn og medarbejdere sikres et ordentligt arbejdsmiljø, vil det være nødvendigt at isætte nye vinduer i normal udkigshøjde, idet alt dagslys alene kommer fra mindre vinduer i gulvhøjde. Omkostningen til en total ombygning med ny indretning samt betydelige facadeændringer må påregnes at være ca. 4 mio. kr., hvilket er uden for forvaltningens økonomiske rammer.

Herudover vurderes det at være urealistisk at opnå udlejers godkendelse til en sådan ændring, idet lejemålet indgår i et større ejendomskompleks med ens facader og udlejer vil næppe acceptere et afvigende facadeparti af denne karakter.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at det ikke er muligt at flytte Adashøj til Øster Fælled Torv.

Suhmsgade 4, København K

Forvaltningen har også fået Rytter Arkitekter til at gennemgå lokalerne i Suhmsgade 4 for at vurdere, om de er egnede til Adashøj. Lokalerne ligger centralt i byen med Kongens Have lige ved siden af, som kan benyttes som udendørsarealer. Udendørsarealerne har dog ikke den ønskede afskærmning og der skal krydses en trafikeret vej for at komme over til dem.

Lokalerne ligger øverst i ejendommen på 3. sal og består af en fordelingsgang mellem relativt små rum. Lokalerne er nyistandsatte og fremstår i god stand, men kun fem af rummene vurderes at være egnede til undervisning, da de andre rum kun har ovenlysvinduer som skaber manglende udsyn.

Det vil kræve en større ombygning af lokalerne før de opfylder Adashøjs ønsker og behov. Ombygningen indebærer nyindretning af etagen med bl.a. ny rumdisponering, nyt køkken, etablering af handicap-toilet/bad. Desuden må forventes myndighedskrav til etablering af lift eller elevator for tilgængeligheden. Ombygningen vurderes at ville koste ca. 4 mio. kr.

Derudover vurderes arealet at være for småt til Adashøj pga. de mange skråvægge i lokalerne.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at det ikke er muligt at flytte Adashøj til lokalerne i Suhmsgade.