



SO19 - Rettidig omhu - Planlægningsbevilling til modernisering og udvidelse af botilbuddet Sundbyhus på Sundholm samt genhusning

Baggrund

Som en del af Moderniserings- og arealplanen søger Socialforvaltningen planlægningsmidler til modernisering og udvidelse af botilbuddet Sundbyhus, dels som modernisering af eksisterende bygning og dels ved ombygning af nabobygningen. Der søges herudover planlægningsmidler til afdækning af muligheder og pris for genhusning af botilbuddet under ombygningen.

Botilbuddet Sundbyhus er et kommunalt døgndækket botilbud med i alt 27 pladser fordelt på 16 §108 pladser og 11 §107 pladser til borgere med sindslidelse. Botilbuddet er beliggende på Sundholm, Sundholmsvej 40 A+B, 2300 København S. Hovedparten af boligerne er uden eget bad, toilet og køkken. Socialtilsynet vurderer, at boliger uden eget bad og toilet fremstår utidssvarende og i ringe omfang understøtter borgernes udvikling og trivsel. Det er også forvaltningens vurdering, at de nuværende fysiske rammer og faciliteter ikke understøtter en socialfaglig tilgang, hvor der arbejdes med at rehabilitere borgerne til et mere selvhjulpent liv.

Socialforvaltningen har i samarbejde med Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen foretaget et indledende volumenstudie med henblik på realiserbarheden i projektet. Volumenstudiet viser, at en modernisering af Sundbyhus i eksisterende rammer medfører en reduktion i det samlede antal pladser (med ca. 7 pladser), hvilket ikke er optimalt for driften af botilbuddet. Moderniseringen forudsætter derfor, at der findes en ny placering på Sundholm til de pladser, der nedlægges.

Til dette formål ønsker Socialforvaltningen at overtage den bagvedliggende ejendom på Sundholmsvej 38 A-C. Det indledende volumenstudie viser, at denne bygning efter ombygning kan rumme op til 21 boliger med tilhørende fælles- og servicearealer. Med denne løsning er det således muligt at modernisere Sundbyhus og udvide det samlede antal pladser med op til 15 ekstra pladser. Efter modernisering og udvidelse vil Sundbyhus have op til 42 botilbudspladser efter servicelovens § 107 og 108.

Udvidelse af antallet af botilbudspladser bidrager til, at Københavns Kommune fremover kan leve op til sin forsyningsforpligtelse på området for borgere med en sindslidelse ved at tilpasse den kommunale botilbudskapacitet, så den matcher behovet for botilbudspladser. Efter servicelovens § 4 er kommunalbestyrelsen forpligtet til at sørge for, at der er det nødvendige antal botilbudspladser efter servicelovens § 107 og 108 til rådighed for borgere, der opfylder betingelserne for at blive visiteret til sådanne tilbud ("forsyningsforpligtelsen"). Det kommunale tilsyn (nu Ankestyrelsen, tidligere Statsforvaltningen) har med en række afgørelser og udtalelser præciseret, at det ikke er lovligt at have ventelister.

Forslaget er led i realiseringen af den moderniseringsplan ift. ejendomme på socialområdet, som det med budget 18 blev vedtaget at udarbejde.

Projektet indebærer nedlæggelse af 8 herbergspladser for kvinder. Dette skal ses i lyset af bolig-hjemløseaftalen, som hviler på en præmis om, at der over de kommende år

reduceres i antallet af borgere, der bor på herberg. Samtidig er der behov for en kapacitetsudvidelse på botilbudsområdet. Se uddybning ift. herbergspladserne nedenfor.

Rettidig omhu

Projektet er rettidig omhu, idet det vil forebygge et eventuelt kommende påbud fra Socialtilsynet, hvor kommunen kan blive påført et akut finansieringsbehov. Socialtilsynet vurderer, at boliger uden eget bad og toilet fremstår utidssvarende og i ringe omfang understøtter borgernes udvikling og trivsel. Overtagelse af Sundholmsvej 38 A-C er en forudsætning for modernisering af Sundbyhus.

Indhold

Der søges en planlægningsbevilling på 4,5 mio. kr. til afdækning af muligheder og pris for modernisering og udvidelse af botilbuddet Sundbyhus i bygningerne på Sundholmsvej 38 A-B og 40 A-C, herunder muligheder for og udgifter forbundet med genhusning af botilbuddet på Sundholm.

Botilbuddets målgruppe er voksne borgere med et bredt spektrum af psykiatriske lidelser og psykisk sårbarhed, som typisk er kombineret med et problematisk brug af euforiserende stoffer og/eller alkohol. Tilbuddet modtager og rummer borgere, som ofte har svær sindslidelse og aktivt misbrug, hyppigst af kokain og amfetamin. Hovedparten af tilbuddets borgere kan i kraft af deres adfærd ikke rummes i andre af kommunens botilbud til målgruppen eller i udenbys købte pladser.

Tilbuddet er beliggende på Sundholmsvej 40 A og B på Sundholm. Bygningen er opført i begyndelse af 1900-tallet og har et stort vedligeholdelsesefterslæb, herunder på vinduerne og de tekniske installationer. Ud af Botilbuddet Sundbyhus' 27 boliger, fremstår de 19 som små (mellem 12 m² og 25 m² brutto) og utidssvarende boliger, uden eget bad, toilet og køkken. De 19 boliger deler således fælles bad og toilet på gangen.

Det indledende volumenstudie har vist, at der kan realiseres et projekt, hvor den eksisterende ejendom (Sundholmsvej 40 A-B) og nabobygningen (Sundholmsvej 38 A-C) moderniseres og renoveres, så der herefter er 21 boliger med tilhørende fælles- og servicearealer pr. bygning. Efter ombygningen vil Sundbyhus rumme op til 42 botilbudspladser. Det endelige antal pladser fastlægges i planlægningsfasen.

Ejendommene er på i alt ca. 4.000 m² brutto. Ombygningen af begge bygninger omfatter etablering af boliger med eget bad, toilet og køkken med en gennemsnitlig størrelse på ca. 95 m² brutto inkl. service- og fællesarealer og øvrige arealer. Pladserne i botilbuddet skal indrettes med en 50/50 fordeling af §107 og §108 pladser, svarende til at halvdelen af boligerne bliver handicapegnede.

Hertil kommer at der etableres friareal, svarende til ca. 20 pct. af det samlede bruttoareal, på terræn. Friarealet skal indeholde udendørs opholdsareal for beboerne, renovation, overdækket og aflåst cykelparkering til personalet og beboere samt skure til opbevaring af møbler m.m. Disponering af udearealet mellem de to bygninger skal skabe en

sammenhæng i botilbuddet, som understøtter det daglige flow af medarbejdere og beboere mellem de to bygninger, så det er tydeligt, at der her er tale om et og samme botilbud.

I planlægningsfasen skal der afdækkes omfang af velfærdsteknologier (infotavler, mobile ventilationsenheder, mfl.) og af sikkerhedsfremmende elementer såsom personsikring, overvågning, ADK, tyverialarm, m.fl. Desuden skal der afdækkes behov for en grundig renovering af bygningerne, og hvilke renoveringsarbejder det er hensigtsmæssigt at udføre samtidigt med de indvendige ombygningsarbejder med henblik på at minimere generne for beboerne og medarbejdere. Udover vinduer skal der undersøges behov for renovering af de tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg for at sikre en reduktion i røggener og forbedre indeklimaet. I planlægningsfasen afdækker KEID ligeledes, om der er vedligeholdelsesopgaver, der bør udføres sammen med projektet og hvor meget KEID kan bidrage i finansiering via styringsmodel for vedligehold.

Projektet kræver byggetilladelse, herunder vurdering af friarealernes omfang og parkering.

Sundholmsvej 38 A-C

Sundholmsvej 38 A-C er på ca. 2.000 m² brutto og er indtil nu blevet brugt til vuggestue, cykelværksted og kvindeherberg. Børne- og Ungdomsforvaltningen har opsagt deres lejemål, og Socialforvaltningen har midlertidigt flyttet cykelværkstedet til Kirkesalen og undersøger muligheden for at gøre placeringen permanent. Alternativt vurderer Økonomiforvaltningen, at cykelværkstedet kan placeres i bygning 26 på Sundholm. De 8 pladser i kvindeherberget på 3. sal er fortsat i brug, men Socialforvaltningen arbejder på at nedlægge pladserne og inddrage arealet i botilbuddet.

Forventet nedlæggelse af 8 herbergspladser til kvinder på 3. sal

Projektet indebærer nedlæggelse af 8 herbergspladser for kvinder. Dette skal ses i lyset af bolig-hjemløseaftalen, som lægger op til hurtigere forløb på herbergerne, så borgerne tidligere kan komme i egen bolig eller på et andet relevant tilbud. Med forbehold for, at aftalen endnu ikke er gennemført ved lov, må det derfor forventes, at der på sigt bliver behov for færre herbergspladser. Det kan dog – selv med ny lovgivning – ikke med sikkerhed forudses, hvorledes behovet for herbergspladser udvikler sig.

En nedlæggelse af de 8 herbergspladser for kvinder vil betyde, at antallet af rene kvindepladser i København går fra 49 til 41 pladser. En endelig beslutning om nedlæggelse af de 8 pladser træffes i forbindelse med beslutning om anlægsbevilling. Det betyder, at en eventuel nedlæggelse af de 8 pladser først er aktuelt om 2-3 år, når selve ombygningen går i udførelsesfase. Hvis kvindeherbergspladserne ikke nedlægges, vil ombygning af den øverste etage i Sundholmsvej 38 udgå og Sundbyhus udvides med otte pladser mindre. Det vil sige, at Sundbyhus efter modernisering og udvidelse vil have 35 i stedet for 42 botilbudspladser. For byggeprojektet betyder det konkret, at der skal udarbejdes to scenarier i planlægningsfasen: et med og et uden indretning af øverste etage, og endelig beslutning afklares i forbindelse med godkendelsen af anlægsbevilling. Byggeprojektet er derfor som udgangspunkt ikke afhængigt af nedlæggelse af de otte kvindeherbergspladser. Socialforvaltningens forslag om en nedlæggelse af herbergspladserne er udtryk for en afvejning af det fremtidige behov for hhv. herbergspladser i lyset af hjemløse-reformen og behovet for en kapacitetsudvidelse på botilbudsområdet, hvor

Københavns Kommune er udfordret ift. forsyningsforpligtelsen. Herudover vil en deling af Sundholmsvej 38 mellem de to målgrupper forudsætte en selvstændig og adskilt indgang til kvindeherbergspladser.

Leje og reservationsleje af Sundholmsvej 38 A-C

I forbindelse med overtagelse af Sundholmsvej 38 A-C til udvidelse af Sundbyhus skal Socialforvaltningen beholde nuværende leje og betale reservationsleje for den del af lejemålet, som Børne- og Ungdomsforvaltningen har opsagt.

Børne- og Ungdomsforvaltningens lejemål har ikke været udbudt i bestillerenhederne jf. gældende procedurer i Københavns Ejendomme og Indkøb. Socialforvaltningen overtager lejemålet i forbindelse med godkendelse af nuværende ansøgning om en planlægningsbevilling til modernisering og udvidelse af Sundbyhus til OFS 22/23, idet det vurderes at være den strategisk mest fordelagtige anvendelse af lejemålet. Socialforvaltningen søger derfor om reservationsleje til Sundholmsvej 38 stuen og 1. sal. i perioden 1. juni 2023 til 31. oktober 2024, dvs. frem til ansøgningen om anlægsbevillingen.

Genhusning

En modernisering og renovering af Sundbyhus forudsætter genhusning af botilbuddet i byggeperioden. Socialforvaltningen vurderer, at genhusning af tilbuddet skal ske på Sundholm af hensyn til målgruppen. Hovedparten af tilbuddets borgere kan i kraft af deres adfærd ikke rummes i andre af kommunens botilbud til målgruppen eller i udenbys købte pladser.

Med overtagelse af naboejendommen er der mulighed for en etapevis modernisering og renovering med genhusning på matriklen. Det indebærer, at ejendommen Sundholmsvej 38 omdannes til botilbud først, så beboerne på Sundholmsvej 40 A-B kan flytte til det nyetablerede botilbud på Sundholmsvej 38, hvorefter Sundholmsvej 40 A-B kan moderniseres. Potentialet heri afhænger af, hvor stor en andel af Sundholmsvej 38, der kan anvendes til boliger. Socialforvaltningen arbejder på at nedlægge 8 eksisterende herbergpladser på Sundholmsvej 38, således disse kan inddrages til botilbudspladser. Det endelige antal botilbudspladser afhænger derfor af, om dette kan lade sig gøre.

Genhusning på Sundholmsvej 38 kan medføre, at der kommer til at mangle pladser frem til Sundholmsvej 40A-B er renoveret. I planlægningsfasen afklares antal pladser, der vil mangle, og om disse kan nedlægges midlertidigt, mens der købes erstatningspladser (eksternt).

Lokaludvalgets bemærkninger

Amager Vest Lokaludvalg takker for tidlig inddragelse og muligheden for at give bemærkninger. Lokaludvalget har ingen bemærkninger til budgetforslaget men nævner, at lokaludvalget støtter alle Sundholms institutioner i deres arbejde for de dårligst stillede københavnere.

Økonomi

Der søges en planlægningsbevilling på 4,5 mio. kr. med tilhørende anlægsmåltal til afdekning af muligheder og pris for modernisering og udvidelse af botilbuddet

Sundbyhus i bygningerne på Sundholmsvej 38 A-B og 40 A-C, samt genhusning. Der søges herudover 0,486 mio. kr. på service i 2023 og 0,624 mio. kr. på service i 2024 med tilhørende servicemåltal til Socialforvaltningens reservationsleje af Sundholmsvej 38 st. og 1. sal i perioden 1. juni 2023 – 31. september 2024.

Byggeri København vurderer, at det overslagsmæssige anlægsspænd for projektet udgør 150-178 mio. kr., og at der kan søges anlægsbevillingen ved Budget 2025.

Drift af de ekstra pladser (op til 15) afholdes på bevillingen 3200 Borgere med sindslidelse, der er demografireguleret. Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen vil forud for botilbuddets ibrugtagelse vurdere behovet for driftsmidler i lyset af den demografiske udvikling med henblik på, at et evt. udgiftsbehov kan løftes i budgetforhandlingerne til enten budget 2025 eller overførselssagen 2024/2025 samtidig med en anlægsansøgning. I planlægningsfasen afdækker Socialforvaltningen også de økonomiske konsekvenser (fx tab af statsrefusion) ved en nedlæggelse af de 8 kvindeherbergpladser på 3. sal på Sundholmsvej 38.

Ejendommene Sundholmsvej 40A-B og Sundholmsvej 38 A-C er ikke fredet, men er registreret som høj bevaringsværdig (kategori 3 og kategori 2). Bygningernes facader kan ikke ændres. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at opføre en forbindelsesbygning mellem nr. 38 og 40, idet bevaringsværdierne i området vil sløres ved opførelse af nye bygninger. I planlægningsfase afdækker Socialforvaltningen de økonomiske konsekvenser ift. personalenormering og andre sikkerhedstiltag ved en manglende forbindelse mellem de to bygninger.

Tabel 1 - Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget 1.000 kr., 2023 p/l	Styringsområde	2023	2024	2025	2026	2027	I alt
Planlægningsbevilling til modernisering og udvidelse af Sundbyhus samt genhusning	Anlæg	2.231	2.231	0	0	0	4.463
Reservationsleje Sundholmsvej 38 st. og 1. sal	Service	486	624	0	0	0	1.110
Udgifter i alt (netto)		2.717	2.855				5.573

Risikovurdering og proces

Der er gennemført en screening af de to ejendomme med henblik på vurdering af antallet af boliger ved ombygning. Der er ikke gennemført forundersøgelser eller lignede for at vurdere ejendommenes tekniske stand.

Socialforvaltningen har været i dialog med Amager Vest Lokaludvalg, som udtrykker opbakning til en modernisering og udvidelse af botilbud Sundbyhus på Sundholm.

Tekniske oplysninger

Tabel 2 - Udgifter til service

1.000 kr., 2023 p/l	Udvalg	Bevilling	Indtægt/udgift (I/U)	2023	2024	2025	2026	2027	I alt
Reservationsleje	SUD	3200	U	486	624	0	0	0	1.110
Udgifter i alt				486	624	0	0	0	1.110

Tabel 3 - Anlægsprojekter i ByK-regi

1.000 kr., 2023 p/l	Udvalg	Bevilling	2023	2024	2025	2026	2027	I alt	*
Anlægsudgifter									
Planlægningsbevilling (ByK)	ØU	3160	1.860	1.860	0	0	0	3.719	*
KK-byggehonorar (ByK)	ØU	3161	279	279	0	0	0	558	
KK-byggehonorar (SOF)	SUD	3641	93	93	0	0	0	186	
Anlægsudgifter i alt			2.231	2.231	0	0	0	4.463	
Anlægsindtægter									
Anlægsindtægt									
-									
Anlægsindtægter i alt									
Afledt drift og vedligehold									
Vedligehold									
Vedligehold (KEID)***	ØU								
Afledt drift									
Afledte serviceudgifter i alt									

Øvrige tekniske oplysninger

Bydele

Bydækkende:									
Bispebjerg		Indre by	Vesterbro/ Kgs. Eng- have		Valby		Amager Øst		Udenbys
Nørrebro		Østerbro	Brønshøj/ Husum		Vanløse		Amager Vest	x	
Adresse	Sundholmsvej 40A og 40B, 2300 København S Matrikel 1bk								

	Sundholmsvej 38A, 38B og 38C. 2300 København S Matrikel 1bk
--	---

Høring

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

Tidligere afsatte midler

Der har ikke tidligere været afsat midler til aktiviteten.