

5. Ombygning af Absalonhus (2010-143181)

Plejecentret Absalonhus i Absalonsgade på Vesterbro foreslås om- og tilbygget med ekstra servicearealer til bebyggelsens plejeboliger. Ombygningen er led i udmøntningen af Borgerrepræsentationens beslutning vedrørende overførelse af uforbrugte midler fra 2009 til 2010. Borgerrepræsentationen skal godkende anskaffelsessum og finansiering.

INDSTILLING OG Beslutning

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende projekt til opførelse af supplerende servicearealer til bebyggelsens 48 plejeboliger og
2. at der gives en kapitalbevilling på 6,1 mio. kr. til Sundheds- og Omsorgsudvalget til erhvervelse af servicearealet på anlægsbudgettet, funktion 0.25.18.3 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg.

Problemstilling

Plejecentret Absalonhus, der ligger i Absalonsgade mellem Istedgade og Sønder Boulevard på Vesterbro opførtes i 1998-2000. Plejecentret har 48 plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal).

Plejeboligerne blev etableret som en afdeling under Boligselskabet SAB v/KAB, medens de tilknyttede servicearealer i henhold til den dagældende ældreboliglov ejes af Københavns Kommune.

Siden ibrugtagningen af Absalonhus har det vist sig, at de oprindeligt etablerede fælles opholds- og aktivitetsarealer i størrelse og indretning ikke har været tilstrækkelige til at kunne skabe egnede rammer for større fælles aktiviteter for beboerne på plejecentret. Desuden har det øgede krav om dokumentation i den daglige plejedrift medført behov for egnede kontorfaciliteter med IT-installationer på de enkelte etager.

Med henblik på at forbedre de fysiske rammer og dermed øge livskvaliteten for beboerne på plejecentret ønskes en om- og tilbygning af Absalonhus. Ombygningen er led i udmøntningen af Borgerrepræsentationens beslutning vedrørende overførelse af uforbrugte midler fra 2009 til 2010.

Løsning

Byggeriet suppleres med en tilbygning mod gårdrummet på i alt cirka 216 m². I stueetagen udføres et større fællesrum på cirka 80 m² med adgang fra gang i stueetagen samt med udgang til udearealerne. På hver af de øvrige etager udføres et kontor på cirka 21 m² med adgang fra gangene på de respektive etager. På 1. salen udføres tagterrasse over fællesrummet med trappe til terræn. Den eksisterende flugtvejstrappe fra 1. salen til terræn fjernes og i stedet etableres ny trappe fra tagterrassen over fællesrummet til terræn.

Eksisterende køkkener i plejecentret vil ikke blive berørt af ombygningen.

Tilbygningens arkitektur tilpasses den eksisterende bygnings formsprog, såvel hvad angår dimensionering, overflader, materialer samt vindues- og dørformater, alt i henhold til bestemmelserne i eksisterende lokalplan for området.

Forslaget ligger indenfor de i kommuneplanen fastlagte rammer vedrørende bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent.

På grund af den eksisterende lokalplan for området (nr. 285, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 5. december 1996) vil forslaget kræve en dispensation, der udløser en nabohøring i karéen.

Udfaldet af nabohøringen vil kunne påvirke såvel udformningen af forslaget som den nedenfor skitserede tidsramme.

^y
Selve udførelsen vil kunne forløbe uden væsentlige gener for plejecentrets daglige drift, idet der udelukkende er tale om en tilbygning i gårdrummet. Der må dog påregnes at foregå byggearbejder i de områder, hvor tilbygning skal kobles på den eksisterende bygning og i tilfælde hvor byggematerialer og lignende, på grund af de vanskelige adgangsforhold til gårdrummet, skal transporteres over den eksisterende bygning ved hjælp af kran mm.

Endvidere vil byggeprojektet blive søgt koordineret med Metroselskabet, der i forbindelse med etableringen af Cityringen skal foretage anlægsarbejder i den gård, hvor Absalonhus ligger.

Høring

De Københavnske Ældreråds Boligudvalg blev på et møde den 26. maj 2010 orienteret om planerne for ombygning af Absalonhus. Boligudvalget havde ingen bemærkninger til sagen.

Økonomi

Den samlede byggeudgift er anslået til ca. 7,63 mio. kr. inkl. moms og 6,1 mio. kr. ekskl. moms. Udgiften finansieres således:

- | | |
|--|----------------------|
| • Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes) | 1,92 mio. kr. |
| • Overførsel af uforbrugte midler (BR) | 4,18 mio. kr. |
| • Anskaffelsessum i alt (ekskl. moms) | 6,10 mio. kr. |

Den samlede byggeudgift vedrører hovedsageligt tilbygningen, idet der dog foretages følgearbejder i den eksisterende bygning. Byggeudgiften svarer til 25.462 kr. pr. m², hvilket må betegnes som rimeligt med henvisning til de vanskelige byggepladsforhold.

Der anvises dækning for Sundheds- og Omsorgsudvalgets udgift på 6,1 mio. kr. til erhvervelsen af servicearealet på anlægsbudgettet, funktion 0.25.18.3 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg.

Beløbet finansieres via Borgerrepræsentationens beslutning vedrørende overførelse af uforbrugte midler fra 2009 til 2010 (BR 2010-34567), hvor Sundheds- og Omsorgsudvalget blev tilført 4,18 mio. kr. til etablering af bedre fysiske forhold på Absalonhus.

Endvidere tilføres projektet – efter almen bolig lovens bestemmelser - et statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne, i alt 1,92 mio. kr.

Det skal bemærkes at de endelige udgifter vil afhænge af det konkrete licitationsresultat, herunder de nærmere ingeniørmæssige undersøgelser vedr. eventuel forekomst af PCB og asbest.

Ombygningssagen har været forelagt Teknik- og Miljøforvaltningen, der har myndighedsopgaven vedrørende planforhold og støttet byggeri. Teknik- og Miljøforvaltningen har ingen bemærkninger til sagens gennemførelse.

Videre proces

Efter behandlingen i Sundheds- og Omsorgsudvalget skal indstillingen forelægges for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen til godkendelse.

Den samlede tidsramme for såvel sagsbehandling, projektering og udførelse skønnes at være på 10-12 måneder, inklusive dispensationsansøgning og gennemførelse af nabohøring. Såfremt sidstnævnte medfører væsentlige indsigelser og deraf følgende yderligere sagsbehandling, vil tidsrammen blive tilsvarende forlænget.

Endvidere vil byggeprojektet blive søgt koordineret med Metroselskabet, der i forbindelse med etableringen af Cityringen skal foretage anlægsarbejder i den gård, hvor Absalonhus ligger.

Hanne Baastrup

/Per Christensen

bilag

