

**Beslutning: (USS/UNMG) Nybyggeri af hhv. Hareskovhvide og Tibbevangen**

Sagsnr. i ESDH: 18/1171

Beslutningskompetence: Byrådet

**Beslutningstema**

Udvalgene har tidligere godkendt forvaltningens indstillinger om etablering af botilbud for borgere med sociale og psykiske udfordringer på henholdsvis Tibbevangen 86 og Hareskovhvide.

Dispositionsforslagene ved køb og renovering af Tibbevangen 86 viser, at de første beregninger har ændret sig markant, da det ved en nærmere teknisk gennemgang af ejendommen har vist sig, at det vil blive uforholdsmæssigt dyrt at ombygge huset. Hareskovhvide-projektet er godkendt til 10 mio. kr. men vil kræve en mindre ekstrabevilling på 0,5 mio., såfremt der ikke foretages en reduktion i projektet. Ud over det sætter bygningen begrænsninger i forhold til den ønskede indretning og funktionalitet. Forvaltningen foreslår derfor Udvalg for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv (USS) og Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling (UNMG) at beslutte en alternativ placering af botilbuddene, fremfor renovering af Hareskovhvide og køb og renovering af Tibbevangen 86.

**Sagsfremstilling**

På udvalgs møder henholdsvis den 5. og 7. november 2019 godkendte USS og UNMG forvaltningens forslag om etablering af botilbud i bygningen på Tibbevangen 86, og i forbindelse med anlægsforslagene for budget 2020-2023 godkendte Byrådet etablering af botilbud for unge med autismespektrumforstyrrelser og socialt udsatte unge i hjemmeplejens gamle lokaler på Hareskovhvide. Der er samlet givet anlægsbevillinger for 20,5 mio. kr. til de to botilbud.

Etableringen af begge tilbud er indarbejdet som effektiviseringer i budgettet for 2021 og frem for voksne med særlige behov med hhv. 1,0 mio. kr. og 1,5 mio. kr. årligt.

Med udvalgets godkendelser nedsatte forvaltningen en arbejdsgruppe for hvert botilbud bestående af medarbejdere og ledere fra Center for Børn og Voksne, Center for By og Miljø samt Center for Kommunale Ejendomme og Anlæg. Arbejdsgruppen har i samarbejde med eksterne byggesagsrådgivere og arkitekter udarbejdet konkrete dispositionsforslag for begge botilbud.

Dispositionsforslaget ved køb og istandsættelse af Tibbevangen 86 viser, at etablering af botilbud i bygningen vil blive markant dyrere end først antaget, nemlig en samlet udgift på 13,55 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget på samlet 10,50 mio. kr. Fordyrelsen skyldes krav til tekniske installationer i bygningen. Den eksisterende bevilling til køb er på 4,5 mio. kr. og dertil 6,0 mio. kr. til ombygning.

Dispositionsforslaget ved renovering af Hareskovhvide har vist sig at blive 0,5 mio. kr. dyrere end budgetteret, og indretningen vil funktionsmæssigt ikke være fuldt optimal blandt andet på grund af skråvægge på 1. sal. Fordyrelsen er kommet ved at gå fra en nøgletalsberegning til, at der er gennemført et detaljeret projekt med større forventede ændringer i tagkonstruktionen.

Der har derfor været arbejdet med alternative løsninger, som vil kunne etableres indenfor det allerede afsatte anlægsbudget på 20,5 mio. kr. De alternative løsninger beskrives i scenarierne nedenfor.

Forvaltningen beder Udvalg for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv og Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling om at godkende ét af følgende scenarier for placering af to nye botilbud i Furesø Kommune.

### **Scenarier**

#### *1. Fortsætter i oprindelige spor*

Forvaltningen arbejder videre på eksisterende godkendelser og køber Tibbevangen 86 samt fortsætter arbejdet med ombygningen af Hareskovhvile. Denne model vil kræve en tillægsbevilling på 3,05 mio. kr. udover de allerede afsatte 10,5 mio. kr. for Tibbevangen samt 0,55 mio. kr. for Hareskovhvile. Forvaltningen vurderer således, at der ved den oprindelige model vil være behov for en samlet ekstrabevilling på 3,6 mio. kr.

Årsagen er primært ændrede forudsætninger for Tibbevangen fra første besigtigelse til det endelige projekt foreligger, bl.a. på grund af etablering af tekniske konstruktioner.

#### *2. Nybyggeri på egen grund fremfor Tibbevangen 86 og fortsætter med Hareskovhvile*

Forvaltningen afstår købsoptionen på Tibbevangen 86 og etablerer otte botilbudspladser, efter modellen på Syvstjerne Vænge 10, ved Søndersøskolen på grunden, hvor den gamle Furesøskole lå - matrikel 11m. I dette scenarie fortsætter planerne på Hareskovhvile med en ekstrabevilling på 0,5 mio. kr.

#### *3. Nybyggeri for begge botilbud*

Forvaltningen afstår købsoptionen på Tibbevangen 86 samt undlader at ombygge Hareskovhvile til nyt botilbud. I stedet etableres pladserne i nybygninger på Furesøskolens grund, matrikel 11m. Der kræves ikke lokalplanændring ved etablering af de to botilbud på grunden. Der skal dog søges om dispensation til skure og mindre bygninger, hvis de skal ligge uden for byggefeltet.

Forvaltningen har undersøgt, om botilbuddene kan etableres som en del af det kommende byggeri på spejdergrunden på Kollekollevej, hvor der er søgt om byggetilladelse til at etablere boliger og erhverv. Det er ikke fundet hensigtsmæssigt, dels ud fra en pædagogisk vinkel, blandt andet på grund af problemer i forhold til afskærmning, indretning og udearealer. De planlagte udearealer på 340 m<sup>2</sup> i ejendommens vestlige ende er til fælles brug for hele ejendommen og svære at indrette til botilbuddene og øvrige beboere. Herudover vil der være begrænset fleksibilitet i forhold til samspil med ejendommens øvrige beboere og indretning. Endelig ligger prisen for byggeriet højere end ved nybyggeri på egen grund, og bygherre var ikke umiddelbart positiv overfor placeringen af botilbuddene i byggeriet. I givet fald skulle kommunen købe en ejerlejlighedsandel svarende til botilbuddenes volumen.

Løsningen med nybyggeri på egen grund kan holdes indenfor det eksisterende samlede anlægsbudget på 20,5 mio. kr. ved etablering af 16 boliger. Nybyggeri giver samtidig mulighed for at bygge mere fleksibelt uafhængigt af de rammer og begrænsninger, som en ombygning af eksisterende bygninger naturligt giver. De løbende udgifter til vedligehold er mindre ved nybyggeri end ved ombygning af eksisterende byggeri.

### **Forvaltningen anbefaler scenarie 3**

Det er forvaltningens anbefaling, at der nybygges på arealet ved Søndersøskolen. Ved at bygge begge botilbud, efter modellen for botilbuddet på Syvstjerne Vænge 10, bag Søndersøskolen vil der

kunne etableres 16 boliger indenfor den eksisterende anlægsramme. Ved at genbruge konceptet fra byggeriet af Syvstjerne Vænge minimeres risikoen for, at der opstår uforudsete udgifter og forsinkelser i byggeriet. Endvidere indebærer det de bedste forudsætninger for at skabe et godt og fleksibelt botilbud for begge målgrupper (se bilag).

Herudover vil vedligeholdelsesudgifterne for to nybyggede botilbud være færre end ved etablering i eksisterende bygninger. Nybyggeri fremfor renovering af eksisterende bygninger giver også bedre mulighed for at tilpasse byggeriet til borgernes behov uden at være begrænset af eksisterende bygningsrammer. Samtidig kan der sikres en større fleksibilitet mellem botilbuddene, idet funktionerne bliver mere ens og funktionelle, herunder en optimal tilgængelighed.

Ved godkendelse af scenarie 2 eller 3 vil forvaltningen igangsætte en yderligere kvalitetssikring af de konkrete projekter og budgetoverslaget.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ved valg af scenarie 1 vil der være behov for en tillægsbevilling på 3,6 mio. kr.

Ved valg af scenarie 2 vil der være behov for en tillægsbevilling på 0,55 mio. kr.

Ved valg af scenarie 3 vil der kunne etableres 16 nybyggede boliger på grunden (11m) ved Søndersøskolen indenfor det afsatte anlægsbudget på 20,5 mio. kr.

Det skal bemærkes, at budgetsikkerheden er påvirket af corona-situationen, konjunkturer m.v.

Sagen om salg af arealerne (matriklerne 11er, 11f og 11m) er behandlet på Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling d. 5. september 2019 og Økonomiudvalget d. 18. september 2019, hvor det fremgår, at arealet kan bruges til kommunalt formål, alternativt byudvikling. Sidstnævnte kræver dog ny lokalplan.

### **Borgerinddragelse**

Handicaprådet vil blive inddraget i udviklingen af nye tilbud. Relevante naboer orienteres og evt. involveres, når konkrete projekter foreligger.

### **Lovgrundlag**

Byggelovgivning, arbejdsmiljølovgivningen, beredskabslovgivningen, miljølovgivningen og serviceloven.

### **Det videre forløb**

Ved godkendelse af scenarierne 2 eller 3 skal beslutningen forelægges Økonomiudvalget og Byrådet til godkendelse.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller,

- at Udvalg for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv træffer beslutning og indstiller over for Økonomiudvalget og Byrådet at godkende placering af botilbuddene som beskrevet i scenarie 3
- at Udvalg for natur, miljø og grøn omstilling indstiller over for Økonomiudvalget og Byrådet at godkende placering og etablering af botilbuddene som beskrevet i scenarie 3.

**Beslutning i Udvalg for sociale forhold, sundhed og et godt seniorliv den 05-05-2020**

Udsættes, da der er behov for at afdække andre eventuelle muligheder for placeringer.

**Bilag:**

1 - 2259436	Åben	Nye botilbud samt et alternativ på kommunens egne grunde	(37773/20)	(H)
2 - 2268905	Åben	Sammenbygning af to nye botilbud på matrikel 11m ved Søndersøskolen	(42503/20)	(H)