

Sag: **Plejehjem i Galten**

Emne: **Notat til udvalgsmøde den 2-3-21
Nybyggeri - ombygning**

Dato: 1. februar 2021 – revideret 22-2-2021

Forfatter: Thomas Pedersen, ERIK arkitekter

Baggrund

I styregruppemødet den 28. januar blev arealanalyse og foreløbig ejendomsstrategi forelagt. Af notatet fremgår det, at den økonomisk mest fordelagtige løsning er genbrug af Bøgehaven og total fornyelse af Tjørnehaven. Der er i den forbindelse udarbejdet budget og finansieringsplan. Af det fremgår det, at der vil være en afvigelse mellem den resterende bevilling og det aktuelle behov for kommunal økonomi. Nedennævnte er et kortfattet resume af analysen.

På udvalgsmødet den 2-2-21 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes "en overordnet vurdering med et forudsætningsscenarie, så der også laves en beskrivelse af, hvad det vil koste, hvis man arbejder med et scenarie, hvor man ombygger på Tjørnehaven i stedet for nybygning."

Dette notat er derfor justeret og udvidet med et afsnit om ombygning.

Bevilling er kun indekseret fra 2020 til 2021 og ikke fra 2016 til 2020.

Bevilling

Bevillingens historie

Kommunal bevilling	
Oprindelig bevilling 2016	61,2
Nedrivning af rådhus	-2,7
Flyttet til drift, foranalyse	-0,3
Rest 2017	58,2
Foranalyser m.m.	-1,0
Rest herefter	57,2
10% besparelser på anlæg	-5,7
Rest herefter	51,5
Indeksering 2020-2021	0,7
Resterende bevilling 2020	52,2

Forudsætninger

Med udgangspunkt i erfaringer fra Fællesskabets Hus i Ry er der foretaget en foreløbig arealprogrammering tilpasset de konkrete behov i Galten, som ønsket politisk.

Den viser, at ved et ønske om **87 plejeboliger** er der behov for **9.492 m²** i alt heraf udgør eksisterende Bøgehaven 663 m².

Eksisterende Ældreboliger er ikke omfattet af projektet og forbliver bygningsmæssigt uændret.

Arealanalysen viser også, at der **ikke er plads til ungdomsboliger** eller lign. medmindre der udarbejdes ny lokalplan, der muliggør at bygge i flere etager, højder og større bebyggelses %. Arealoversigten angiver det samlede arealbehov inkl Bøgehaven, uden udvidelse med 20 ekstra plejeboliger og uden den eksisterende ældreboliger.

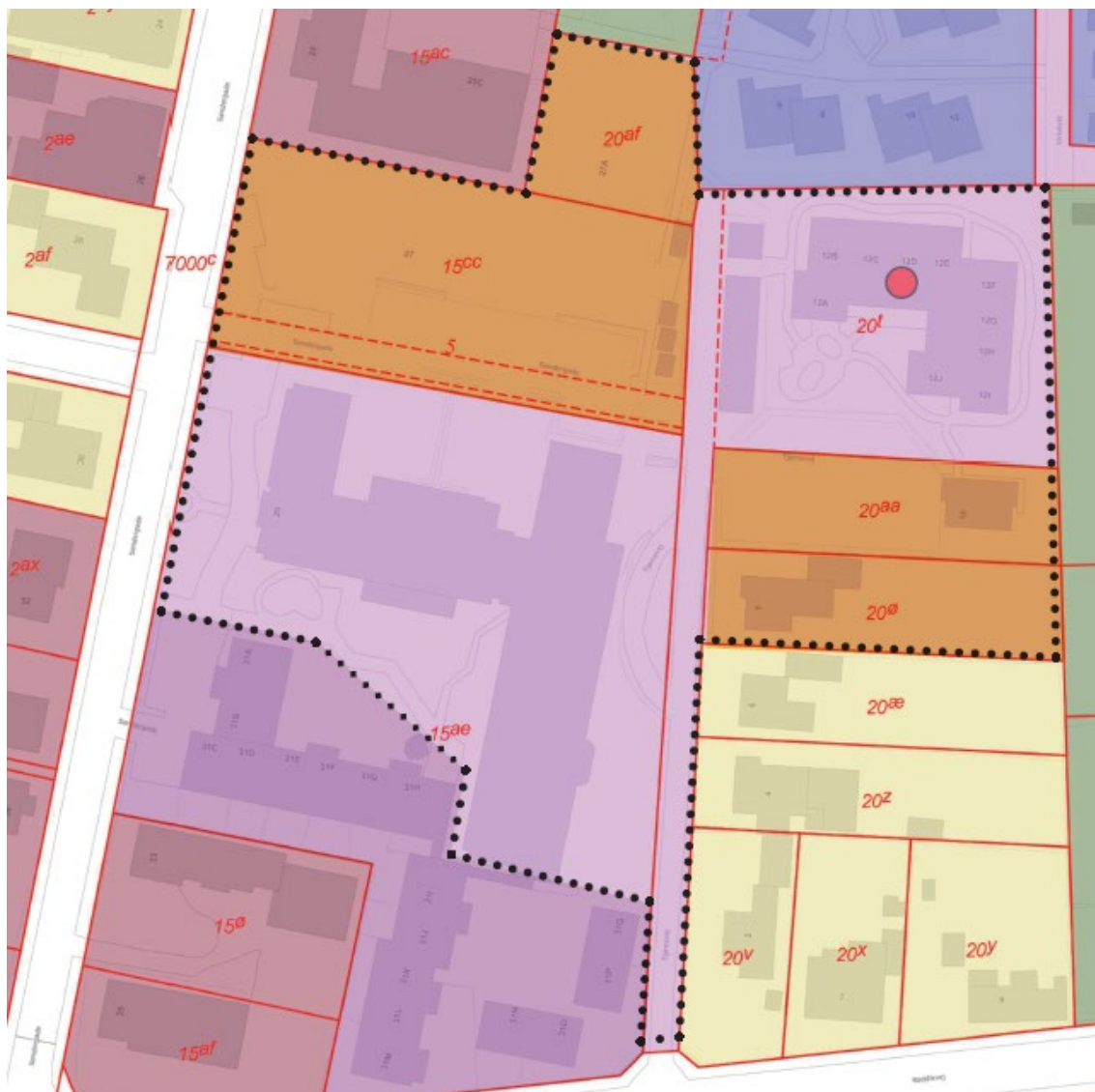
Desuden vil en evt. senere **udvidelse med 20 ekstra plejeboliger** og tilhørende servicearealer medføre at der skal etableres parkering i **P-kælder**.

Arealopgørelse		Enheder	Netto	B/N-faktor	Brutto
Bolig+BFA		77	3.957	1,5	5.935
Bolig+BFA		10	400	1,5	600
					6.535
Service, pleje		87	408	1,5	612
Tillæg areal jobtøj		1	20	1,5	30
Tillæg for ekstra omklædning		20	24	1,5	36
Modtagekøkken + køkken til café		0	140	1,5	210
Træning			131	1,5	197
Aktivitet			97	1,5	146
Sundhedsklinik			101	1,5	152
					1.384
Multisal etc.			639	1,5	959
Andel service,pleje	50%	87	322	1,5	484
Andel adm	25%	55	183	1,5	275
Andel Akt, Træn, Sundhedsklinik	25%		133	1,5	200
Hjemmepleje Gr.rum		3	53	1,5	80
Adm			356		534
Adm		55	338	1,5	506
Tillæg for 5 1-mandskontor		3	18	1,5	28
Sum			6.328		9.492

Opsummering af arealbehov:

Boligkapacitet	87	75,1	6.534
Serviceareal for do.			1.384
Kommunale fællesfaciliteter	Intern		614
	Udadrettet		959
Bruttoareal			9.492

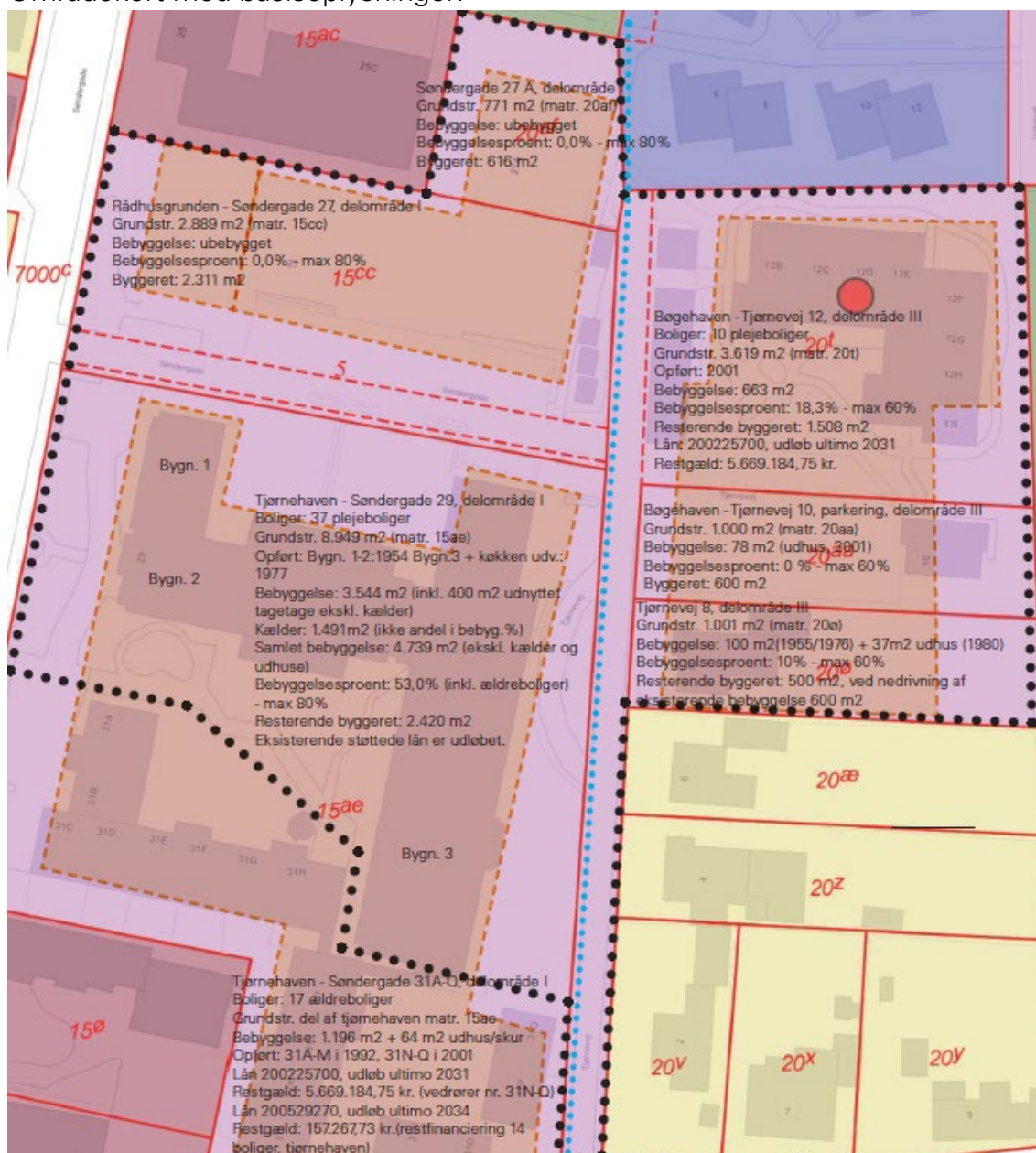
Eksisterende matrikler:



Orange matrikler er kommunale og pink arealer tilhører den almene afdeling ved Skanderborg Kommune.

De orange matrikler kan sælges ind i det støttede boligprojekt. Udgiften hertil er medregnet i boligprojektet, men indtægten er ikke modregnet den samlede kommunale udgift til projektet.

Områdekort med basisoplysninger:

**Parkering for hele området:**

- 2 p-pladser pr. 3 boliger for ældre
 - 1 p-plads pr. 50 m² erhverv
 - 1 p-plads pr. 50 m² institution
- P-krav kan reduceres/øges hvis særlige forhold dokumenterer det.
 P-pladser med min. 6 p skal der plantes og vedligeholdes min. 1 opstammet træ pr. 3. p-plads.

Skanderborg Kommunes p-norm 2020

- 1,5 p-plads pr. plejebolig + 1 cykel-p pr. plejebolig
- 1 p-plads pr. 50 m² service + 1 cykel-p pr. 50 m² service

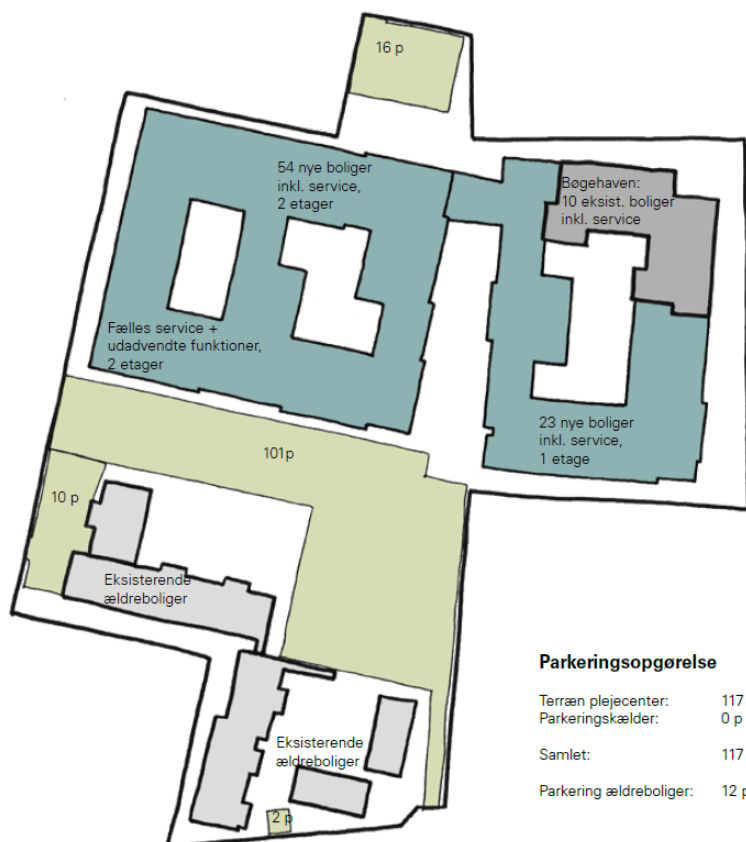
Nybygningsløsning

En nybygningsløsning af boligerne kan finansieres med Støttede lån, 88% og 2% beboerindskud samt 10% kommunal grundkapital.

Der er taget udgangspunkt i den gældende lokalplan og de dispensationer, som forvaltningen er positiv indstillet på at anbefale uden at ændre på højder og etageantal.

Gennem skitserede fodaftryksanalyser viser det sig også, at ud fra en funktionel og økonomisk vurdering, vil den mest attraktive løsning være at:

- Nyt plejecenter i områdets vestlige del, og den øvrige del bruges til 77 nye supplerende plejeboliger, parkering og friarealer.
- Bøgehavens 10 plejeboliger genbruges.
- Ældreboligerne samles i en selvstændig afdeling og plejeboligerne samles i en ny fælles afdeling.
- Ikke plads til ungdomsboliger
- Fremtidig udvidelse vil medføre etablering af P-kælder



SCENARIO 2 - Bøgehaven bevares, øvrig er nybyg

Økonomi

Forudsætninger:

- Ældreboliger uændret
- Bøgehavens 10 boliger genbruges
- Nedrivning af Tjørnehaven
- Nybyggeri af 77 plejeboliger:
- Nybyggeri af plejeboliger på Bøgehavegrunden – én etage
- Nybyggeri af plejecenter på Rådhusgrunden – 2 etager
- Nybyggeri på Tjørnehavegrunden – 2 etager
- Parkering på terræn (evt. P-kælder + 200.000 kr / P-plads)
- Bæredygtighed, CO2 og SK kvalitet udgør 3,1 mio
- Boligprojektets budget indeholder grundudgifter
- Ingen ungdomsboliger eller lign
- Budget er erfa-priser fra FHR, indekseret.

Hovedtal ved nybyggeri	9.492	16.02-2021
Samlet anlægssum	inkl / excl moms	212,6
Heraf 77 nye boliger	Inkl moms	162,6
Kommunal udgift		mio
Grundkapital boliger	10% af boligudg	16,3
Serviceareal boliger		22,9
Statens tilskud til do	40.000 -	3,1
Andre kommunale arealer		27,2
I alt		63,3

Ombygningsløsning

Udvalget ønsker en "Overordnet vurdering med et forudsætningsscenario, så der også laves en beskrivelse af, hvad det vil koste, hvis man arbejder med et scenario, hvor man ombygger på Tjørnehaven i stedet for nybygning."

Eksisterende Bøgehaven genbruges og Tjørnehaven ombygges til 14 plejeboliger, servicearealer og Udadrettede funktioner samt 62 nye plejeboliger.

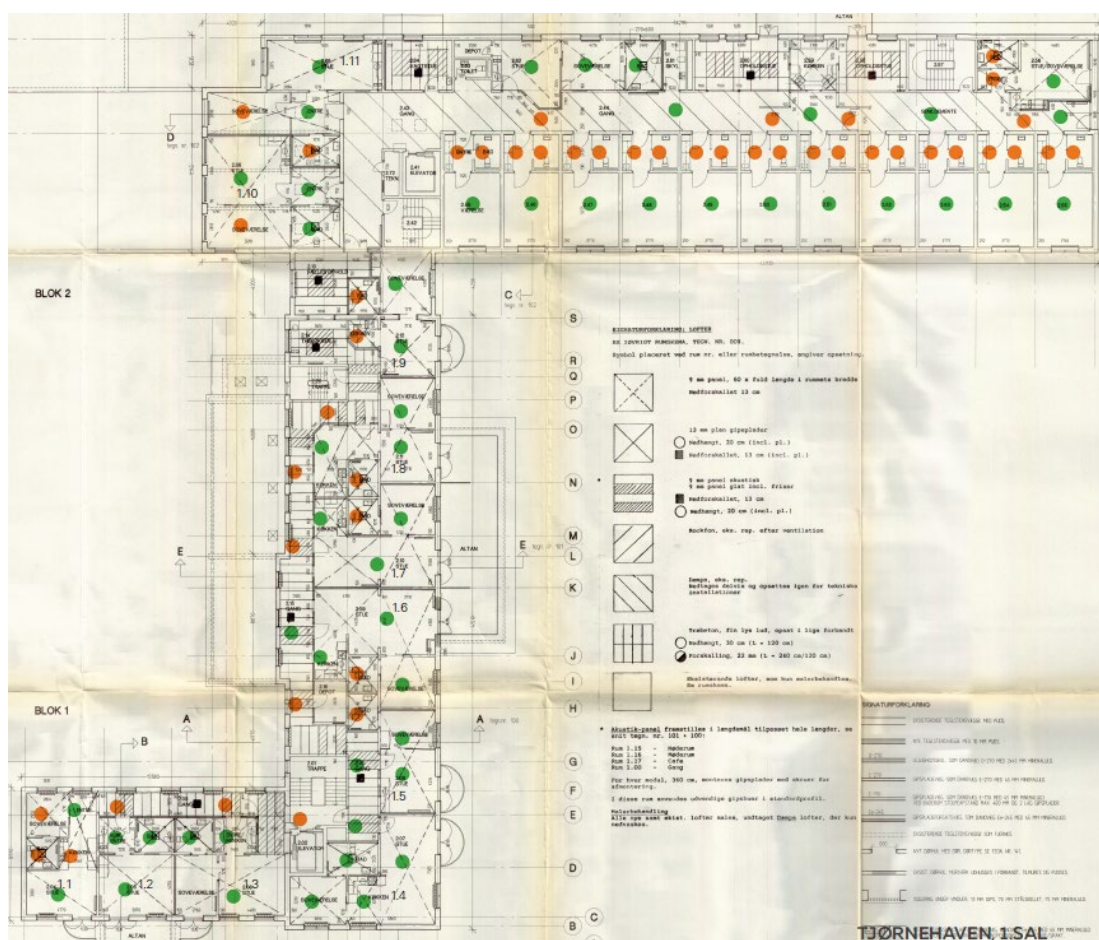
Der er foretaget en bygningsanalyse af Ingeniørfirma Oluf Jørgensen af bygningens udvendige tilstand, men pga Covid-19 ikke har der kunnet foretages en indvendig undersøgelse hverken af bygning, installationer, miljøforhold eller lign. Vurderinger er derfor foretaget ud fra de tegninger og oplysninger der ellers har været tilgængelige. Der er ingen sprinkling af bygningen. Ved en ombygning må det forventes at størstedelen af installationerne skal fornyes eller udskiftes, hvis bygningen skal leve op til de gældende krav og standarder, der skal etableres fulddækkende sprinkleranlæg og supplerende brandoptimeringer. En ombygning kræver at byggeriet lever op til BR18 som et nybyggeri.

Der er foretaget en funktionsanalyse af indretningen af Tjørnehaven på baggrund af de eksisterende tegninger. Bygningen er sidst ombygget i 1977 og 1992. Denne analyse viser at praktisk taget ingen af de nuværende boliger og fællesområder opfylder de gældende krav til tilgængelighed og brand, hvilket vil betyde at hele bygningen ville skulle undergå en meget omfattende ombygning. Erfaring fra tilsvarende ombygninger er at det praktisk taget koster det samme at bygge nyt som at foretage en omfattende ombygning af en bygning med denne alder. Der er desuden en niveauforskel mellem Bøgehaven og Tjørnehaven på ca 0,4 m, hvilket vil betyde 10 m ramper og eller lifte, hvilket vil blive en barriere mellem de 2 afsnit.

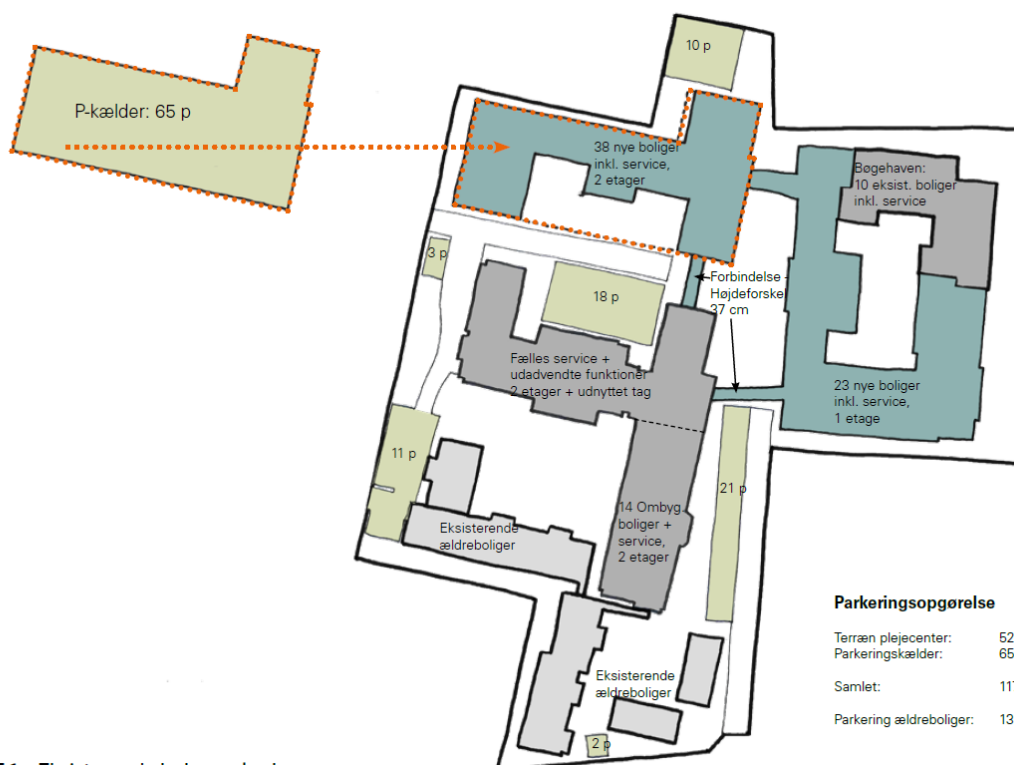
En ombygning medfører desuden, at man ikke får optimal funktionalitet og arbejdsflow for en sammenhængende bygning og drift, men mange gang- og spildarealer således at ombyggede boliger bliver større end nybyggede boliger. En ombygget løsning medfører typisk større vedligeholdelse og ringere end nybyggeri, til gengæld kan man få charme og bæredygtigt råhus.

I fodaftryksanalysen er der er taget udgangspunkt i den gældende lokalplan og de dispensationer, som forvaltningen er positiv indstillet på at anbefale uden at ændre på højder og etageantal. Da den nuværende bygning breder sig meget på grunden, er det meget svært at få plads til det nødvendige antal boliger og ikke mindst parkeringspladser, hvorfor en ombygningsløsning vil betyde at en meget stor del af parkeringen skal etableres som **P-kælder**. Hvis den nyeste P-norm skal følges, øges behovet yderligere for parkering.

Boligerne i Tjørnehaven har tidligere modtaget støtte, hvorfor disse boliger ikke kan ombygges med støttede lån. Landsbyggefonden er en teoretisk mulighed, men ventetiden er meget lang, 3-5 år på støttetilsagn og LBF finansierer typisk kun ca 30 -50% af udgiften. Derfor kan en ombygning af boliger kun gennemføres med ustøttede lån, hvis ydelse normalt er ca. 30% dyrere end støttede lån, hvorfor **huslejen vil blive dyrere**. Det er måske en mulighed med alternative billigere lån med kommunegaranti, men denne mulighed er usikker og ikke afklaret. Der ydes ikke statsstøtte til serviceareal i de tidligere støttede ombyggede boliger eller kommunal grundkapital.



Eksisterende 1. sals plan viser med røde prikker, at rigtig mange rum og gange ikke lever op til gældende standard og regler. Alle eksisterende boliger ville skulle undergå omfattende ombygning for at leve op til BR18. Der vil desuden være udgifter til flytning og genhusing af beboerne under ombygningen.



SCENARIO 1 - Eksisterende bebyggelse bevares

Ombygning, konklusion/forudsætninger:

- Ældreboliger uændret
- Bøgehaven uændret
- Nybyggeri af plejeboliger på Bøgehavegrunden – én etage
- Nybyggeri af plejecenter på Rådhusgrunden – 2 etager
- Installationer udskiftes
- Sprinkling og brandfunktioner opdateres
- Indretning skal helt ændres
- God funktionalitet en udfordring
- Niveauforskel til Bøgehaven på 0,4 m.
- Mange uforudsete udgifter, op til 15%
- Bæredygtighed, CO2 og SK kvalitet udgør 3,8 mio
- Nybyggede boligers budget indeholder grundudgifter
- P-kælder nødvendig, plus ca. 13 mio.
- Ombygning af 14 boliger er omfattende og prissat som nybyggeri
- Ombygning af kommunale arealer er lidt billigere end nybyggeri og bæredygtigt på den korte bane.
- Ingen servicearealtilskud fra staten til ombyggede boliger (- 0,6 mio)
- Ombyggede boliger har tidligere fået støtte, derfor ustøttede lån, Husleje plus 2.500 kr mere pr md/bolig medmindre der findes alternative finansieringsmuligheder.
- Ombygning øger den kommunale udgift med ca. 5,8 mio

Hovedtal ved ombyg / nybyg	9.492	16.02-2021
Samlet anlægssum	inkl / excl moms	220,9
Heraf 63 nye boliger	Inkl moms	131,9
og 14 omb boliger	Inkl moms	30,7
Kommunal udgift		mio
Grundkapital nye boliger	10% af boligudg	13,2
Serviceareal nye boliger		23,0
Statens tilskud til do	40.000 -	2,5
P-kælder - 65 pladser		12,8
Andre kommunale arealer		22,7
I alt		69,1

Sammenligning

Scenarie	Positivt	Negativt
Ombygning og udvidelse med flere plejeboliger	<ul style="list-style-type: none"> Bæredygtigt på kort sigt at genbruge råhuset fra Tjørnehaven. Man må forvente at alle installationer o.lign skal fornyes. Historien bevares 	<ul style="list-style-type: none"> Svært at skabe optimal funktionalitet Dårlig udnyttelse af grunden Svært at skabe nødvendige kapacitet P-kælder nødvendig – dyr løsning Ombygning med ustøttede lån, dyrere husleje. Problematisk at få plads til udvidelse med ekstra 20 boliger Genhusningsbehov En ombygning er erfaringsmæssigt forbundet med usikkerheder og mange uforudsete udgifter. Fortsat stor vedligeholdelse
Nybyggeri	<ul style="list-style-type: none"> Grunden kan udnyttes optimalt Optimal sammenhæng med hele bebyggelsen Optimal funktionalitet Udvidelse mulig Genhusning ikke nødvendig Tidssvarende og lavere vedligeholdelse Billig finansiering med støttede lån Mindre kommunal bevilling Totaløkonomisk fordelagtig 	<ul style="list-style-type: none"> Mindre bæredygtig på kort sigt, men bæredygtigt på lang sigt, og med mulighed for genbrug af ressourcer fra nedbrydningen Historien mistes