



NOTAT

Til: Social- og psykiatriudvalget

Journal-nr.: 20032947
Ref.: jass0006

Dato: 22. februar 2021

Status for plan for modernisering af regionens bo- og dagtilbud

Budgetaftalen for 2020 indeholder blandt andet følgende tekst om modernisering af sociale tilbud:

"Renoveringsplanen, som regionsrådet besluttede i 2019, omfattede i første omgang ikke regionens sociale tilbud, men nu sætter vi gang i arbejdet med at lave en langsigtet plan for en tilsvarende gennemgribende modernisering af regionens 19 bo- og dagtilbud.

Med planen skal tilbuddenes fysiske rammer bringes op på et kvalitetsmæssigt højt niveau, der understøtter den specialiserede indsats, regionen her varetager over for nogle af de mest sårbare borgere."

På den baggrund blev arbejdet med at udarbejde en renoveringsplan til modernisering af regionens 19 bo- og dagtilbud igangsat i efteråret 2019 i et samarbejde mellem Den Sociale Virksomhed, Center for Ejendomme og Center for Økonomi. Social- og psykiatriudvalget fik en status for arbejdet i august 2020.

Af budgetaftalen for 2021 fremgår bl.a. en forventning om forelæggelse af renoveringsplanen primo 2021, og at der hurtigst muligt påbegyndes en renovering af de allermest nedslidte tilbud som fx Jonstrupvang.

Dette notat indeholder en aktuel status for arbejdet med renoveringsplanen. Den endelige renoveringsplan, inklusive økonomi, forventes forelagt Social- og psykiatriudvalget den 28. april og forretningsudvalget den 11. maj.

Kvalitetsløft og tilstandsløft

Renoveringsplanen har fokus på dels at løfte bygningernes tilstand, dels deres kvalitet.

I denne terminologi handler *tilstand* om bygningernes nedslidning over tid og det behov, der er for vedligeholdelse eller genopretning af de eksisterende bygningsdele, teknik m.m.

Kvalitet er det andet perspektiv i renoveringsplanen. En bygnings kvalitet handler om dens egnethed til sin funktion og efterslæbet i forhold til en moderne og tidssvarende funktionalitet for målgruppen og de aktiviteter, som man gerne vil have bygningen til at understøtte.

Skitser for kvalitetsløft

Den Sociale Virksomhed og Center for Ejendomme har i samarbejde med de 19 bo- og dagtilbud udarbejdet beskrivelser af bygningernes kvalitetsefterslæb.

I denne afdækning er der blevet set på, i hvilket omfang bygningerne fremstår tidssvarende målt fx i forhold til boligernes størrelse, antal rum, individuelle badeværelser, tilgængelighed for personer med fysisk funktionsnedsættelse, brandsikkerhed, arbejdsmiljøforhold, faciliteter for træning/aktiviteter mv.

Efterfølgende har konsulentfirmaet Niras i efteråret og vinteren arbejdet på skitser til, hvordan kvalitetsefterslæbet kan afhjælpes ved kvalitetsløft for de enkelte bygninger. Niras udarbejder skitser for de konkrete, bygningsmæssige løsninger, hvormed kvalitetsløftet mest effektivt kan gennemføres for det enkelte tilbud. En del af materialet vil kræve nærmere undersøgelser. Herunder er der for flere af tilbuddene forslag om tilbygninger, hvor det skal afklares nærmere, om det er muligt at gennemføre disse, eller om der bør ses på helt andre løsninger, hvis byggemulighederne på de nuværende grunde er begrænsede.

Tilstandsanalyse

Sommeren 2020 blev der færdiggjort en tilstandsanalyse for bygningerne i DSV. Grundlaget er en gennemgang af den samlede bygningsmasse i DSV udført af firmaet Rambøll.

I tilstandsanalysen er bygningernes tilstand målt på en skala fra 0 til 3, hvor 0 er som oprindelig nyt, og 3 er nedrivningsmodent. Analysen viser en stor variation i bygningernes tilstand. Den gennemsnitlige tilstand er 1,9. Generelt er det især teknik (vand, varme, el, ventilation o.a.) og klimaskærm (det udvendige af bygningerne), som er målt til at være ganske slidt.

Ud fra målgruppen og bygningernes funktion anbefales det i tilstandsanalysen, at bygningsmassen løftes til en gennemsnitlig tilstand på 1,2 over 10 år. For hospitalerne er det strategien med renoveringsplanen, at tilstanden løftes til 1,5.

Samlet renoveringsplan med tilstands- og kvalitetsløft

Den samlede renoveringsplan vil komme til at indeholde et forslag til hvordan projekter for kvalitets- og tilstandsløft kan gennemføres. Med hensyn til kvalitetsløftet vil planen indebære, at bygningerne løftes til en tidssvarende, moderne standard. Som nævnt kan der i nogle tilfælde være usikkerhed om hvorvidt de foreslåede tilbygninger m.m. kan realiseres. Planen vil for disse tilbud derfor også skulle indeholde en tidsplan for afklaring af mulighederne for realisering af Niras forslag til kvalitetsløft og for afklaring af alternativer, hvis forslagene ikke kan realiseres.

Derudover vil planen indeholde en tidshorisont for, hvordan den gennemsnitlige bygningstilstand kan løftes til mellem 1,2 og 1,5 efter hvad Center for Ejendomme og Den Sociale Virksomhed vurderer vil være hensigtsmæssigt ud fra en totalbetragtning for det enkelte tilbud og den enkelte bygning.

Der kan endelig være en betydelig grad af relevant sammenhæng mellem forslag til kvalitetsløft og tilstandsløft.

Da investeringen tilbagebetales til regionen gennem kommunernes takstbetaling, indgår der også en vurdering af kommunernes forventede efterspørgsel efter pladser til de forskellige målgrupper over en lang årrække.

Af budgetaftalen for 2021 fremgår regionsrådets ønske om, at der hurtigst muligt påbegyndes en renovering af de allermest nedslidte tilbud som fx Jonstrupvang. Ud fra en samlet vurdering af efterslæb på tilstand og kvalitet arbejder administrationen konkret på igangsættelse af projekter vedrørende Jonstrupvang Bebyggelsen, Blindecenter Bredegaard og Lyngdal.

Jonstrupvang Bebyggelsen

Der er et samarbejde i gang med CP Danmark (tidligere Spastikerforeningen, CP står for cerebral parese) og en fond om at realisere et nyt Jonstrupvang. CP Danmark ejer den bygning, som Jonstrupvang bor i nu. Der planlægges efter, at CP Danmark overdrager grunden og bygningen til regionen, og at fonden stiller op til 50 mio. kr. til rådighed for renovering og nybyggeri – begge dele under forudsætning af, at regionen medvirker i forhold til tilvejebringelsen af de nødvendige, resterende midler. Der er gennemført et forstudie, og der er på administrativt plan enighed om hovedlinjerne i det, bl.a. arealbehov, og at det kan danne grundlag for udarbejdelsen af et byggeprogram.

Jonstrupvang er en selvejende institution. Regionen bliver bygherre for projektet og ejer af den kommende ejendom, som stilles til rådighed for den selvejende institution. Regionen er repræsenteret i bestyrelsen, hvis flertal udpeges af CP Danmark.

Projektet planlægges gennemført på den grund, hvor det nuværende Jonstrupvang er beliggende. Planen er at tilkøbe to, tilgrænsende, mindre grundstykker mod nord og syd fra Furesø Kommune. Der pågår en dialog med kommunen om præmisserne for dette, herunder en ændring af lokalplanen. Med disse supplerende grundstykker vil det være muligt at gennemføre projektet i etaper. Dermed vil indflytningen i det nye Jonstrupvang kunne ske gradvis, og beboerne vil kunne undgå en midlertidig genhusning andetsteds.

Jonstrupvang Bebyggelsen er efterspurgt hos målgruppen og kommunerne. På den baggrund planlægges antallet af boliger udvidet fra 46 i dag til 50, når projektet er gennemført.

I en dialog med Boligministeriet og Social- og Indenrigsministeriet har sidstnævnte givet tilsagn om en villighed til at give dispensation til lånoptag til et nyt Jonstrupvang, såfremt regionen kan godtgøre over for ministeriet, at kommunerne i regi af Kommunekontaktrådet er indforstået med projektet.

Blindecenter Bredegaard

Regionsrådet godkendte den 19. december 2017 et køb af et grundstykke beliggende ved siden af det nuværende Bredegaard under forudsætning af, at der udarbejdes et projekt for modernisering af Bredegaards bygninger. Godkendelsen af købet var betinget af en ændring af lokalplanen, som først blev gennemført i foråret 2020, hvorefter købet blev gennemført i maj 2020.

Blindecenter Bredegaard er en selvejende institution, som ejer sin egen ejendom. Der er nedsat en fælles styregruppe for et moderniseringsprojekt for bygningerne med deltagelse af medlemmer af Bredegaards bestyrelse, formanden, Den Sociale Virksomhed, Center for Ejendomme og Center for Økonomi.

I første omgang er der enighed i styregruppen om, at der skal udformes et forslag til moderniseringsprojekt, der baserer sig på styregruppens forventninger til udviklingen i Bredegaards målgruppe og efterspørgsel på langt sigt. Arbejdet hermed er igangsat i januar 2021.

Lyngdal

Lyngdal er et tilbud til mennesker med gennemgribende psykisk udviklingsforstyrrelse og autismespektrumforstyrrelser, lav psykisk udviklingsalder (fra 9 mdr. til 2-3 år) og problemskabende adfærd.

Lyngdal er ejet af Region Hovedstaden. I dag er Lyngdal beliggende på Tyringevej 1-9 i Birkerød, som ejes af regionen. Siden indflytningen i 2010 har det været anset som en midlertidig indkvartering, da bygningerne ikke er optimale for målgruppen. Det har i de mellemliggende år vist sig vanskeligt at finde alternativer til de eksisterende bygninger.

Bygningerne er imidlertid nu i en ganske slidt tilstand, og behovet for en løsning presser sig på. Dette også i lyset af en stigende efterspørgsel på pladser til Lyngdals målgruppe fra kommunerne.

Lyngdals beboere har behov for at bo med afstand til naboer, trafik, erhvervsaktivitet o.a. og vil have gavn af et område med større udearealer. I det lys er overvejelserne gået i retning af mulighederne for at bygge et nyt Lyngdal på den store grund, hvor tilbuddet Rønnegård ligger, vest for Gørløse. Rønnegård er et bo- og samværstilbud for voksne udviklingshæmmede, hvoraf nogle også har psykiatriske diagnoser.

En opførelse af et nyt Lyngdal på grunden forudsætter en ændring af lokalplanen, og der er i november 2020 påbegyndt en drøftelse med Hillerød Kommune om dette.

Brugerinddragelse

At byggeprojekterne ender med at blive til bygninger, som er til gavn og glæde for de mennesker, som anvender dem, er selvsagt af stor betydning. For at opnå det er inddragelse af brugerne afgørende.

Center for Ejendomme har på grundlag af erfaringerne fra brugerinddragelsen i andre projekter, særligt byggeriet af Børne- og Ungdomspsykiatrisk Center Glostrup, udformet en model for brugerinddragelse i byggeprojekterne. Erfaringen er, at inddragelse i hele forløbet er af afgørende betydning.

For Jonstrupvangs vedkommende har brugerne været involveret i udarbejdelsen af forstudiet og vil være det fremadrettet gennem hele projektet. Involveringen vil omfatte interessenterne i bredere forstand, herunder beboere/dagbrugere, medarbejdere, pårørende, Jonstrupvangs bestyrelse, CP Danmark og fonden.

Brugerinddragelsen tænkes gennemført på en tilsvarende måde for de kommende projekter.

Den videre proces

Den færdige renoveringsplan forventes at kunne forelægges for social- og psykiatriudvalget den 28. april med henblik på endelig godkendelse i regionsrådet den 18. maj 2021.

De enkelte, konkrete projektforslag, herunder projekterne for Jonstrupvang, Bredegaard og Lyngdal og de efterfølgende renoveringsplanprojekter, vil blive forelagt særskilt senere.