

28. marts 2021

Bilag 4

Jonstrupvang, Blindecener Bredegaard og Lyngdal: en kort beskrivelse af tilstands- og kvalitetsløft

Indhold

Jonstrupvang	2
Blindecener Bredegaard.....	4
Lyngdal.....	6

Jonstrupvang

Målgruppe og efterspørgsel

Jonstrupvang er et bo- og dagtilbud til personer med cerebral parese eller lignende handicap.

Jonstrupvang har 46 døgnpladser og 24 i dagpladser.

Efterspørgslen er stabil.

Jonstrupvang er en selvejende institution tilknyttet CP Danmark.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Jonstrupvang er beliggende på Chr. Hauchs Allé 11 i Jonstrup ved Værløse.

Ejendommen består af 1 bygning opdelt i 7 beboelsesblokke og 2 serviceblokke. Bygningen er opført i 1976 i betonelementer og lette træfacade-elementer og tagpaptag. Det samlede areal er på ca. 5.314 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 2,00 i 2020 med meget lille forskel mellem de enkelte blokke.

Med det nuværende investeringsniveau vil Jonstrupvangs gennemsnitlige tilstand være 2,97 i 2030, hvilket er meget tæt på nedrivningsegnet. Det betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 60,6 mio. kr. i 2020.

For Jonstrupvang som helhed er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
2. Svagstrøms- og it-installationer
3. 230/400 V elinstallationer
4. Sanitetsfajance og armaturer
5. Vinduer og døre.

Ejendommen er lejet af CP Danmark.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Jonstrupvang har et-rums-boliger overalt. Det er små boliger, særligt i forhold til de store kørestole, store senge og lift. Toiletterne er små, hvilket giver vanskeligheder i forhold til kørestole, badebrikse og arbejdsmiljø. Dårlig udsugning fra lejligheder og toilet. Havedøre betjenes manuelt, beboerne kan ikke selv åbne. Ingen vinduer ud fra boligen. Problem med mus når døren åbnes for at lufte ud. Som indretningen er, har beboerne ikke direkte adgang til egen have. Generelt er der smalle adgangsforhold.

Opbevaringskapaciteten er utilstrækkelig, og beboerne har ikke et eget opbevaringsrum. Der behøves en opgradering af låsesystemet til elektroniske nøgler, da mange af beboerne ikke kan betjene de nuværende metalnøgler.

Projektstrategi og skitseovervejelser

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 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 er en dialog i gang 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.

Blindecenter Bredegaard

Målgruppe og efterspørgsel

Blindecenter Bredegaard er et bo- og dagtilbud til blinde og svagtseende voksne med multiple funktionsnedsættelser. Herunder også mennesker med erhvervet eller medfødt døvblindhed.

Kommunernes efterspørgsel på pladser til den oprindelige målgruppe har været aftagende. Vurderingen er, at der vil være en stabil efterspørgsel efter pladser til personer med multiple funktionsnedsættelser.

Bredegaard har 40 døgnpladser og 37 dagpladser.

Tilbuddet er en selvejende institution.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Bredegaard er beliggende på Lindelyvej 5 i Fredensborg.

Bredegaard består af 9 bygninger. Tilbuddets primære bygninger er opført fra 1975 til 2014. Bredegaard er opført i beton og er på ca. 3.239 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 2,13 i 2020.

Med det nuværende investeringsniveau vil Bredegaards gennemsnitlige tilstand være 2,89 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 30,0 mio. kr. i 2020.

For tilbuddet som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. 230/400 V elinstallationer
2. Vinduer
3. Tagbelægning
4. Sanitetsfajance og armaturer
5. Svagstrøms- og it-installationer

Bredegaard, den selvejende institution, ejer sin egen ejendom.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Den oprindelige beboergruppe på Bredegaard var mere selvhjulpne end den nuværende. Der behøves en ændring af bygningerne, så de bliver lettere tilgængelige for personer med funktionsnedsættelser, fx kørestolsbrugere.

Boligerne på Bredegaard er små og behøver en udvidelse, så det bliver muligt at etablere to rum. Herunder behøves også en ombygning af toilet og bad.

Mulighederne for at skærme beboerne i forhold til hinanden behøver at forbedres.

Der er mangel på plads i tilgængelige depotrum og mangel på kontorplads.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Regionsrådet godkendte den 19. december 2017 et køb af et grundstykke beliggende ved siden af det nuværende Bredegaard under forudsætning af, at der skulle udarbejdes et realistisk 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.

Der er i januar 2021 blevet nedsat en styregruppe for et moderniseringsprojekt for bygningerne med deltagelse af medlemmer af Bredegaards bestyrelse, forstanderen, Den Sociale Virksomhed, Center for Ejendomme og Center for Økonomi.

Styregruppen har til hensigt at udforme et forslag til moderniseringsprojekt med ombygning/nybyggeri på den eksisterende ejendom. Da der bygges på den eksisterende ejendom, forventes projektet at blive et byggeri i etaper.

Lyngdal

Målgruppe og efterspørgsel

Lyngdal er et bo- og aktivitetstilbud for mennesker med gennemgribende psykisk udviklingsforstyrrelse og ASF (autismespektrumforstyrrelser), lav psykisk udviklingsalder (9 mdr.-2-3 år) og problemskabende adfærd.

Lyngdal har 16 døgnpladser.

Efterspørgslen er stigende.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Lyngdal er beliggende på Tyringevej 1-9 i Birkerød.

Ejendommen består af 5 bygninger, der er opført i 1979. Bygningerne er opført i murværk og tag i betontagsten. Det samlede areal er på ca. 2.630 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,82 i 2020 med variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil Lyngdals gennemsnitlige tilstand være 2,52 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 25,7 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
2. Tagbelægning
3. Sanitetsfajance og armaturer.
4. 230/400 V elinstallationer
5. Vinduer

Ejendommen er ejet af regionen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Siden indflytningen på Tyringevej 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.

På Lyngdal er der et stort slid på både bygninger og inventar. Der er behov for robusthed i bygningsdelene for at undgå hyppige reparationer.

Skærmeforhold er vigtige for Lyngdals målgruppe, men ikke let i de eksisterende bygninger. Beboerne er følsomme over for akustik og belysning, og det er vanskeligt at imødekomme i de eksisterende bygninger. Indretningen af bygningerne er også utilstrækkelig i forhold til personalets muligheder for at undvige i konfliktsituationer.

Der er ingen ventilation eller køling. Forsatsruder opsættes om vinteren mod træk. Hos nogle beboere giver et åbent vindue for mange udfordringer.

Adgangsforholdene er ikke kørestolsvenlige. Anretterkøkkenerne er nedslidte.

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.

Projektstrategi og skitseovervejelser

I lyset af ovenstående er overvejelserne gået i retning af mulighederne for at bygge et nyt Lyngdal på den grund, hvor tilbuddet Rønnegård ligger, vest for Gørløse. Grunden er så stor, så det vil være muligt at rumme både Rønnegård og Lyngdal på den.

En flytning vil også understøtte en mulig udbygning af Lyngdals kapacitet til imødekommelse af en stigende, kommunal efterspørgsel efter denne type pladser.

Samtidig er Rudersdal Kommune interesseret i at udbygge Birkerød i området ved Tyringevej. Et salg af ejendommen til kommunen vil kunne delfinansiere byggeriet af et nyt Lyngdal.

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