

NOTAT

Direkte 21603937

Til: Social- og Psykiatriudvalget

Dato: 28. marts 2021

Bilag 5: Jonstrupvang, Bredegaard og Lyngdal

Regionsrådet har ved vedtagelsen af budget 2021 bedt administrationen om hurtigst muligt at påbegynde en renovering af de allermest nedslidte botilbud, 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

Jonstrupvang er et bo- og beskæftigelsestilbud for borgere med fysisk/psykiske handicaps som følge af cerebral parese (spastiske lammelser) og er en selvejende institution. Der er et samarbejde i gang med CP Danmark (tidligere Spastikerforeningen) 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 grund og bygning 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 til at tilvejebringe de 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 udarbejdelse af et byggeprogram. Den samlede byggeudgift anslås til 225 mio. kr.

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 af Furesø Kommune. Der pågår en dialog med kommunen om

mulighederne herfor, herunder for en ændring af lokalplanen. Med et supplerende grundkøb 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.

Regionens udgift til projektet forventes at kunne lånefinansieres.

Blindecenter Bredegaard

Blindecenter Bredegaard er en selvejende institution, som ejer sin egen ejendom. Bredegaard er et bo- og dagtilbud til blinde og svagtseende voksne med multiple funktionsnedsættelser, herunder også mennesker med erhvervet eller medfødt døvblindhed.

Regionsrådet godkendte i december 2016 og december 2017 institutionens køb af en nabogrund til brug for et moderniseringsprojekt og finansierede grundkøbet. Købet var betinget af en ændring af lokalplanen, som først blev gennemført i foråret 2020, hvorefter købet blev endeligt i maj 2020.

I forbindelse med bevilling af beløb til grundkøbet betingede regionsrådet sig, at der blev forelagt et konkret projekt for modernisering af Bredegaard med en anlægsøkonomi, som kan indpasses i den kommunale takstfinansiering og er i overensstemmelse med den kommunale efterspørgsel. Den selvejende institution har i 2017 og 2019 udarbejdet et skitseprojekt til et erstatningsbyggeri med 61 pladser til en anslået udgift af 228 mio. kr.

Det er administrationens vurdering, at et erstatningsbyggeri i den størrelsesorden ikke opfylder de nævnte forudsætninger. Det er Center for Ejendommens vurdering, at der med en tilpasning af projektet vil kunne opnås en modernisering af institutionen med 40 boliger som to-rums boliger til en anslået udgift på ca. 140 mio. kr. Et erstatningsbyggeri vil kunne gennemføres med etapevis indflytning, så beboerne ikke skal genhuses.

Der er nedsat en fælles styregruppe for et moderniseringsprojekt for bygningerne med deltagelse af medlemmer af Bredegaards bestyrelse, forstanderen, 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.

Der er endnu ikke taget stilling til finansiering af projektet, men muligheden for finansiering via almenboligloven indgår i overvejelserne.

Lyngdal

Lyngdal er et botilbud til mennesker med gennemgribende psykisk udviklingsforstyrrelse og autismespektrumforstyrrelser og en udviklingsalder, der svarer til småbørns.

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, men det har i de mellemliggende år vist sig vanskeligt at finde alternativer til de eksisterende bygninger. Bygningerne er imidlertid nu temmelig slidt med en gennemsnitlig tilstand på 1,82, og behovet for en løsning presser sig på. Dette også set 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 i forvejen 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.

Et erstatningsbyggeri for Lyngdal er med den nævnte placering foreløbigt anslået at koste 70 mio. kr. Udgiften vil delvis kunne finansieres ved et salg af Lyngdals nuværende bygninger på Tyringevej i Birkerød. Såfremt der reelt bliver adgang til at bygge efter almenboligloven, vil lovens muligheder for lånefinansiering kunne indgå i finansieringen.

Tidsplan

For både Jonstrupvang og Bredegaard, hvor det er forudsat, at der bygges i etaper med etapevis indflytning, vil der gå flere år, fra det tidspunkt, hvor der er indgået en endelig aftale med de selvejende institutioner om byggeriets realisering, regionsrådet har godkendt et byggeprogram og meddelt anlægsbevilling, og til et erstatningsbyggeri står færdigt. Men med etapevis indflytning vil nogle beboere opleve en forbedring i deres boligforhold inden byggeriet er færdigt.

Hvis der foreligger et aftalegrundlag om Jonstrupvang i efteråret 2021, forventes erstatningsbyggeriet at kunne gennemføres i perioden 2022 – 26.

For Bredegaards vedkommende forventes et erstatningsbyggeri at kunne realiseres i perioden 2023 – 26.

For Lyngdals vedkommende skønnes det, afhængigt af de lokalplanmæssige muligheder, at et erstatningsbyggeri tidligst kan påbegyndes i 2024. Byggeperiodens længde vil imidlertid ikke blive påvirket af etapevis indflytning.