

Lyskær 13 A, 3. sal
2730 Herlev

NOTAT

Telefon 38 66 50 00
Direkte 26733842
Mail cej-centerforejendomme@regionh.dk
Web www.regionh.dk

CVR/SE-nr: 29190623
Journal nr.: 17015831

Dato: 1. juni 2017

Spørgsmål vedrørende den planlagte udvidelse og modernisering af Rønnegård efter mødet i psykiatriudvalget den 23. maj.

I forbindelse med mødet i psykiatriudvalget den 23. maj 2017 har udvalget ønsket en besvarelse af de følgende tre spørgsmål vedrørende byggeprojektet med udvidelse og modernisering af Rønnegårds lokaler i Gørløse:

Spørgsmål:

Hvad vil det koste at ændre byggeplanerne, så den nye bebyggelse på grunden opføres i størst mulig afstand fra naboerne – bygherreomkostninger, ekstra bemandings-/personale-/driftsomkostninger osv.?

Hvis en ændring af bygningens placering ønskes, hvad skal der da gøres i forhold til kommunen?

Hvad er de tidsmæssige implikationer i forhold til byggeriet, hvis placeringen af bygningen ændres?

Svar:

Administrationen har på et helt foreløbigt grundlag vurderet spørgsmålene i forhold til tre alternative placeringer, hvor byggeriet placeres med større afstand til skellet for naboejendommen mod øst end de 10 meters afstand, der vil være tilfældet med den planlagte placering.

Der vedlægges en oversigtstegning, som illustrerer den planlagte placering (0.) samt de tre alternativer (1, 2 og 3).

Det nuværende projekt, som har været i licitation, forventes at kunne gennemføres for en samlet byggeudgift på 14,9 mio.kr. De tre alternative placeringer, vurderes at udløse merudgifter på anslået 0,5 mio. kr. i alternativ 1, og 3,4 mio.kr i alternativ 2 og 5,4 mio. kr. i alternativ 3.

Alle tre alternative modeller for udvidelse vil medføre forskellige grader af forlængelse af byggeriet, merudgifter til byggemodning samt øgede driftsudgifter.

De tre alternativer belyses nærmere i det følgende:

Alternativ 1: Byggeriet flyttes længst mod vest inden for det eksisterende byggefelt.

Byggeriet flyttes ca. 20 meter mod vest i forhold til den planlagte placering, hvor det eksisterende udbudte byggeprojekt vil kunne realiseres uden væsentlige ændringer. Byggeriet vil dermed ligge ca. 30 meter fra skel til nabo. Byggeriet vil ligge inden for byggefeltet i den gældende kommune- og lokalplan. Der vil især være øgede udgifter til byggemodning, herunder som følge af terrænforhold. Byggetiden forventes forlænget med ca. 2-3 måneder på grund af den pågældende nye placering og fornyet sagsbehandlingstid til byggetilladelse fra kommunen.

Forventet samlet pris ved alternativ 1:

Omkostninger til rådgiver, bygherreudgifter mv. (inklusiv udg. på 1,9 mio. kr. til allerede udført arbejde)	3,4 mio. kr.
Byggeudgift (licitationsresultat af 8.5.2017)	11,5 mio. kr.
Ekstra udgift til ændret byggemodning	0,5 mio. kr.
Projekt i alt	15,4 mio. kr.

Alternativ 1 vil i forhold til de 14,9 mio. kr. til det planlagte projekt medføre en merudgift på anslået 0,5 mio. kr.

Alternativ 2: Byggeriet flyttes til nordvestligt hjørne af byggefeltet.

Byggeriet placeres i byggefeltet med størst mulig afstand til nabo. Byggeriet vil dermed ligge ca. 40 meter fra skel til nabo og være skærmet til skel ved eksisterende bygninger og beplantning. Den ændrede placering af byggeriet vil kræve udarbejdelse af et helt nyt projektmateriale på grund af terrænforhold samt tilpasning til eksisterende bebyggelse, og dermed et fornyet entreprisudbud. Byggeriet vil ligge inden for byggefeltet i den gældende kommune- og lokalplan. På grund af længere afstande til afløb, vand og el i jord end budgetteret i det nuværende byggeprojekt vurderes der en forøgelse af byggeudgiften samt øgede udgifter til byggemodning. Byggeriet forventes forlænget med ca. 6-7 måneder fra beslutning om ændring af projektmateriale. Hertil kommer fornyet sagsbehandlingstid til byggetilladelse fra kommunen.

Forventet samlet pris for alternativ 2:

Omkostninger og rådgiverydelser	2,9 mio. kr.
Byggeudgift (overslag)	13,0 mio. kr.
Udgifter til allerede udført arbejde	1,9 mio. kr.
Ekstra udgift til ændret byggemodning	0,5 mio. kr.
Projekt i alt	18,3 mio. kr.

Alternativ 2 vil i forhold til de 14,9 mio. kr. til det planlagte projekt medføre en merudgift på anslået 3,4 mio. kr.

Alternativ 3: Byggeriet placeres i nyt byggefelt ved Strøledgård.

Byggeriet placeres ved Strøledgård. Byggeriet vil dermed ligge ca. 60 meter fra skel til nabo, hvilket dog afhænger af konkret placering af byggefeltet. Ved denne løsning vil der skulle udarbejdes et nyt projektmateriale og gennemføres et fornyet entreprisudbud. Projektet vil med denne løsning bevæge sig ”længere væk” fra de planlagte intentioner, om en samling af funktioner, og overordnet indretning af ejendommen ud fra forskellige driftsmæssige betragtninger.

Som ved alternativ 1 og 2 skal der budgetteres med ekstraudgifter til fremføring af kloak, vand, varme og el samt byggemodning i forhold til det nuværende projekt.

Alternativ 3 vil kræve ændret kommuneplan samt lokalplan, da de gældende planforhold ikke giver adgang til etablering af botilbud i det respektive byggefelt, idet der er tale om landzone. Ændring af de planmæssige forhold vurderes efter det oplyste at tage 1½-2 år. Byggeriet vil herefter tidligst kunne forventes at gå i jorden efter ca. tre år fra eventuel beslutning om ændret placering er truffet.

Økonomiske konsekvenser budgetteres til at udgøre:

Omkostninger og rådgiverydelser	2,9 mio. kr.
Byggeudgift (overslag)	13,0 mio. kr.
Ekstra udgift til byggemodning af nyt byggefelt	1 - 2 mio. kr.
Udgifter til allerede udført arbejde	1,9 mio. kr.
Ændret kommuneplan samt ny lokalplan	0,5 mio. kr.
Projekt i alt	19,3 - 20,3 mio. kr.

Alternativ 3 vil i forhold til de 14,9 mio. kr. til det planlagte projekt medføre en merudgift på anslået mellem 4,4 og 5,4 mio. kr.

Ekstra udgifter til drift og andre konsekvenser, hvis der træffes beslutning om ændret placering (alle alternativer)

Hvis byggeriet opføres på anden placering, vil det påvirke mulighederne for en sammenhængende drift, idet der ikke vil kunne opnås samme driftsmæssige fordele. Det er vurderingen, at der i givet fald skal ansættes yderligere personale til dækning af en dagvagt samt en nattevagt. Dette koster ca. 2,5 mio. kr. ekstra årligt.

Hvis der træffes beslutning om, at et af alternativerne skal realiseres i stedet for det planlagte, vil de nuværende driftsforhold, hvor botilbuddet både har lokaler i Gørløse og i Birkerød, skulle videreføres i en længere periode, idet alternativ 3 vil indebære den største forsinkelse på op til 3 år. I denne periode vil der være ekstra udgifter til transport for både medarbejdere og beboere mellem botilbuddets lokaler ved Rønnegård i Gørløse og på Tyringevej i Birkerød.

Da antallet af pladser ikke udvides i ventetiden, vil Region Hovedstaden desuden ikke kunne imødekomme efterspørgslen fra kommunerne om udvidelse af antallet af pladser på Rønnegård.

En udskydelse af byggeriet vil endelig forsinke de mange fordele for beboerne i en ny samlet funktion, herunder personalets forbedrede muligheder for at arbejde med beboernes udvikling.

For så vidt angår de overvejelser af såvel sundhedsfaglige, rehabiliterings- som sikkerhedsmæssige overvejelser, der har indgået i den planlagte placering, henvises til besvarelsen af politikerspørgsmål nr. 082-17 af 2. maj 2017.