



BRØNDBY KOMMUNE

REDEGØRELSE

Udvalg Teknik- og Miljøudvalget Social- og sundhedsudvalget	Mødedato 19. september 2018	Punkt på dagsorden
Forvaltning/sagsbehandler Plan/Dawid Rami Al-Khumisi	Dato 10-09-2018	
Journalnummer 01.00.05/153-2018-30471	Tidligere behandling i udvalg, Øu og Kb	

Placering af Fremtidens Ældrecenter i Vesterled

Beslutningstema

På kommunalbestyrelsesmødet den 14. marts blev det besluttet, at Social- og Sundhedsforvaltningen arbejder videre med vurderingen af placering af Fremtidens Ældrecenter i Vesterled.

Teknisk Forvaltning er blevet inddraget i arbejdet, og har bidraget til vurderingen af placeringen i Vesterled. Der ønskes en drøftelse og godkendelse af placeringen af "Fremtidens Ældrecenter" på grunden i Vesterled.

Sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Sagen bliver yderligere forelagt i Social- og sundhedsudvalget til efterretning.

Sagsfremstilling

I 2015 udarbejdede Ældre & Omsorg rapporten "Fremtidens Gildhøjhjem - Analyse af Fremtidens Plejehjem i Brøndby", der beskriver de bygnings- og kapacitetsmæssige udfordringer, som centeret står over for. Analysen afdækkede syv scenarier for henholdsvis nedrivning, ombygning og nybyggeri med udgangspunkt i kommunens fremtidige plejebestand. Konklusionen var, at den eksisterende bygningsmasse i sin nuværende form vil blive pålagt adskillige ombygningskrav i forhold til gældende lovgivning, og at en ombygning således ikke vil kunne svare sig økonomisk.

Der næst er Gildhøjhjemmets nuværende placering inden for det område, som er udpeget til "Sportsbyen", der på sigt skal omdannes til et område med bebyggelse og aktiviteter, der skal servicere regionen, og ikke kun borgere i Brøndby Kommune. Et lokalt plejehjem passer derfor ikke ind i Sportsbyen.

Dermed opstod behovet for projektet "Fremtidens Ældrecenter". Det nye ældrecenter skal erstatte det eksisterende Gildhøjhjem, med dertilhørende rehabiliteringspladser, samt søger at imødekomme det stigende behov for plejeboliger og midlertidige pladser i Brøndby Kommune frem til 2026. Yderligere vil byggeriet erstatte de midlertidige pladser på Nygårds Plads, der i dag fungerer som flex- og akutpladser.

Alternative placeringer

Følgende placeringer er undersøgt for Fremtidens Ældrecenter af arbejdsgruppen, som består af Social- og Sundhedsforvaltningen, Central Forvaltningen og Teknisk Forvaltning:

- Brøndby Strand
- Fredskoven bagved rådhuset
- Sognevej
- Vesterled

Udgangspunktet har været kommunalt ejede arealer, som kunne rumme de ønskede 152 boliger. Forvaltningen undersøgte også scenarier, hvor en del af boligerne eksempelvis blev opført ved plejehjemmet på Nygårds Plads og resten på en af de ovenstående placeringer.

Samlet set er det vurderingen, at den mest optimale løsning er at holde funktionerne og medarbejderne samlet i ét ældrecenter, og ikke splittet op i flere mindre enheder.

	Brøndby Strand	Fredskov	Sognevej	Vesterled
Fordele	<ul style="list-style-type: none"> • Stationsnært • Ligger i relation til et eksisterende plejehjem 	<ul style="list-style-type: none"> • Placering i Brøndbyvester 	<ul style="list-style-type: none"> • Placering i Brøndbyvester 	<ul style="list-style-type: none"> • Placering i Brøndbyvester • Kan bygges i en forholdsvis lav skala i 1-2 plan • Grundens form gør, at der er noget fleksibilitet i forhold til udformning af bebyggelsen
Ulemper	<ul style="list-style-type: none"> • Planlægningen for Brøndby Strand er ikke færdig, og det vides ikke hvordan områderne omkring stationen skal anvendes endnu • Med to store plejecentre tæt op ad hinanden vil Brøndby Strand blive de gamles bydel • Grundens aflange form gør, at bebyggelsen ville blive u hensigtsmæssigt udformet 	<ul style="list-style-type: none"> • Støjplaget, så bebyggelsen ville blive høj og tæt • Skoven er fredet, og der er tidligere meddelt afslag på at fælde den • Der må forventes øgede omkostninger til støjbekæmpelse 	<ul style="list-style-type: none"> • Støjplaget, så bebyggelsen ville blive høj og tæt • Der må forventes øgede omkostninger til støjbekæmpelse 	<ul style="list-style-type: none"> • Vesterledparken er et af de sidste større grønne kommunale arealer i Brøndbyvester • Området ligger lige op ad et Hofor spildevands og regnvands bassin, hvor førstnævnte kan give lugtgener ved store regnskyl

På baggrund af ovenstående vurderer arbejdsgruppen, at det vil være mest hensigtsmæssigt at placere Fremtidens Ældrecenter i Vesterledparken.

Eksempler på udformning af Fremtidens Ældrecenter

Kommunale Ejendomme har udarbejdet en række forskellige principskitser til "Fremtidens Ældrecenter", som viser forskellige bud på en disponering af bebyggelsen. På baggrund af undersøgelserne konkluderes, at grundens størrelse er tilstrækkelig til at skabe en bebyggelse, der kan rumme Fremtidens Ældrecenter. Se bilag 1.

Forvaltningen er opmærksom på, at borgerne i Vesterled skal inddrages inden den endelige udformning vedtages. Teknisk Forvaltning vil i forbindelse med lokalplanarbejdet arbejde på, at der sikres en passende respektafstand til parcelhusene, samt at bebyggelsen med sin udformning kan bidrage til at skabe grønne rum, der kan anvendes af borgerne i området. Fokus vil være på at skabe en bebyggelse, der åbner sig op i forhold til de omkringliggende områder.

Plangrundlag

Den eksisterende lokalplan for området tillader kun, at arealet anvendes til grønt område, og der kan ikke dispenseres for anvendelsen. Det er derfor en forudsætning, at der udarbejdes en ny lokalplan. De nuværende kommuneplanrammer tillader byggeri opført i op til 1,5 etage og med en maksimal

højde på 8,5 meter. "Fremtidens Ældrecenter" vil imidlertid skulle opføres i minimum 2 etager for at kunne opnå en fornuftig disponering på grunden i Vesterled, og derfor skal der tillige udarbejdes et kommuneplantillæg.

Teknisk Forvaltning indstiller,

at Kommunalbestyrelsen godkender placeringen af "Fremtidens Ældrecenter" i Vesterled.

at Kommunalbestyrelsen godkender, at Teknisk Forvaltning kan igangsætte arbejdet med udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplantillæg

Bilag 1: Fremtidens Ældrecenter - Scenarier