

Ballerup kommune  
Center for ejendomme  
Hold-an Vej  
2750 Ballerup  
Att.: Mette Vaaben Mortensen

Den 19-05-2020

## Ombygning og udvidelse af Toftehaven - Ændringer som følge af miljøkrav samt krav og ønsker fra socialudvalget

Projektgruppen samt rådgivere har som følge af tilkendegivelserne fra brugergruppe, social og sundhedsudvalget samt miljøafdelingen bearbejdet projektet til etablering af ny tilbygning samt ombygning af plejecenter Toftehaven.

Disse bearbejdningsresultater er resulteret i, at den budgetterede byggepris for plejecenteret er steget med ca. 6,6 mil kr. i den anslåede target pris.

Årsagen til stigningen skal ses i, at brugergruppe og social og sundhedsudvalget har ønsket en anden arealdisponering, der sikrer at arealerne uden for de enkelte boliger både kan anvendes hensigtsmæssigt og opfylde kravene til brandsikkerhed. Dette betyder at huset bliver 141 kvadratmeter større. Dernæst stiller miljøafdelingen krav til sikring af bygningens kælder mod miljøfremmede stoffer som følge af, at huset skal bygges på en tidligere gasværksgrund, hvor det er praktisk talt umuligt at lave en total oprydning efter tidligere forurening af grunden. .

Det har været drøftet i styregruppen, hvorledes denne ekstra udgift med rette skal fordeles. Hvis boligdelen skal bære den nye arealdisponering, vil det betyde, at boligerne vil komme til at blive 68 kvadratmeter, hvilket er 3 kvadratmeter mere end det tidligere besluttede og 3 kvadratmeter mere end det boligydelsesberettigede areal. Det kan ikke anbefales idet de kommende beboere typisk vil være pensionister, som erfaringsmæssigt set ofte har en begrænset økonomi. ,

Da ændringerne i stor udstrækning kan betragtes som ændringer, der tilgodeser Ballerup kommunes servicearealer, er det besluttet at indstille til kommunalbestyrelsen, at denne arealforøgelse tillægges Ballerup kommunes servicearealer, således de øges med 141 kvadratmeter. Resultatet af en sådan beslutning er, at Ballerup kommunes lejeudgift vil stige med 166.575 kr. årligt eller 13.881 kr. pr. måned.

I forbindelse med ansøgning om godkendelse til byggeri i henhold til miljøbeskyttelsesloven har Ballerup kommunes miljøafdeling i henhold til den gældende miljølovgivning stillet specifikke krav til, hvorledes der skal bygges. Disse krav om dobbeltsikret bund og udvidelse af kælder, indretning af cykelkælder og vaskeri m.m. vil medføre, at modningsudgifterne grundet dette vil stige med 3.950.000 kr.

Det foreslås, at dette beløb medtages i modningsudgifterne og modregnes i salgssummen.

Baggrunden for disse udgiftsmæssige ændringer skyldes at der er mange bindinger på grunden pga. forureningen, hvilket giver udfordringer i forhold til husets disponering og konstruktion.

Med det projekt, der nu er lagt op til og som er godkendt af socialudvalg og brugergruppe, er jeg sikker på, at det vil tilføre plejecenteret Toftehaven det løft og ekstra kvalitet, som gør, at det vil fremstå som moderne og driftseffektivt mange år fremover.

Med venlig hilsen  
BALDERSBO



Søren B. Christiansen