

<b>GLADSAXE KOMMUNE</b> Sundheds- og Handicapudvalget 15-11-2017	<b>NOTAT</b>
Bilag 1. Overblik over besluttede ændringsforslag vedr. projektet Boliv, fremtidens boliger og liv på Kellersvej	Dato: 16.11.2017 Af: Erik Ravn Larsen

På Sundheds- og Handicapudvalget blev 16.08.2017, punkt 67, orienteret om, at de *indledende tilbud* fra de bydende entreprenører lå væsentligt over den forventede pris for anlægsprojektet. Social- og Sundhedsforvaltningen havde derfor i samarbejde med Ejendomscenteret undersøgt mulighederne for at finde besparelser i projektet. Nedenstående bygningsmæssige tilpasninger blev derfor fremlagt og godkendt på samme møde.

### **Forslag til og konsekvenser af bygningsmæssige tilpasninger**

Ændringsforslagene er blevet til på baggrund af en detaljeret gennemgang af både bygningsmæssige og funktionsmæssige forhold i projektet. Der har været fokus på at nedbringe projektets udgiftsposter mest muligt, men med fokus på, at visioner og funktioner i projektet i videst muligt omfang blev fastholdt.

Det er Social- og Sundhedsforvaltningens og Ejendomscenterets vurdering, at de foreslåede ændringer i projektet, særligt vedr. boligerne og renoveringen af de eksisterende bygninger, kan indarbejdes i projektet uden at gå på kompromis med den overordnede vision, der lå til grund for arkitektkonkurrencen.

I modsætning hertil vurderer Social- og Sundhedsforvaltningen, at de opstillede ændringsforslag for landskab og udearealer vil ændre det samlede udtryk for området og få betydning for funktionaliteten i forhold til visionen for området.

På nuværende tidspunkt – og forud for det endelige licitationsresultat – forventes merudgiften til landskab og udearealer at udgøre i størrelsesordenen 3,4 mio. kr.

Social- og Sundhedsforvaltningen anbefaler derfor, at merudgiften til landskab og udeareal søges finansieret inden for rammerne af næste års budget. Såfremt borgmesterens forslag om at afsætte en pulje til strategisk udvikling, jf. borgmesterens budgetoplæg 2018-2021, vedtages, vil forvaltningen efter budgettets vedtagelse søge finansiering til udearealerne via den nævnte pulje. Alternativt søges de nedenfor nævnte ændringer i landskab og udearealer gennemført.

Projektets ændringsforslag er som følger:

#### *Byggeplads*

- 1) Byggepladsindretning og tidsplan optimeres.

#### *Nybyggeriet – bogrudderperne*

Bogrudderne opføres som støttet byggeri med en lovfastsat anlægsudgift pr. kvadratmeter. Hvis nedenstående ændringer undlades, skal der findes alternative besparelser i bogrudderne.

- 2) Lofter i alle boligerne ændres til vandrette lofter og ovenlys udgår (bibeholdes dog i fælleshus).  
Konsekvenser: Ændrer ikke funktionalitet i boligerne, men den visuelle rummelighed i boligerne og dagslystilgang reduceres.
- 3) Betonelementer i lejlighed skal ændres til letklinkebeton.  
Konsekvenser: Boligbredden reduceres med ca. 4 cm for at kunne overholde lydkrav. Reduktionen vurderes ikke at få praktisk betydning for funktionaliteten i boligerne.
- 4) Bambusgulve i boliger fastholdes. Optionspris på billigere gulv (egetræ eller lignende) medtages i rettelsesblad til entreprenørernes endelige tilbud.
- 5) Gulvvarme ændres til radiatorvarme, dog ikke i baderum.  
Konsekvenser: Vurderes ikke at få betydning for funktionaliteten i boligerne, som er velisolerede.
- 6) Overdækning ved indgang til de enkelte boliggrupperes gårdhaver.  
Konsekvenser: Stadig mulighed for at komme hurtigt fra fælleshusene til overlapsrum, men det kræver, at man går ud. Alternativt kan man gå via de indendørs gangarealer. Denne tur er dog lidt længere.
- 7) Mindre overdækninger i gårdrum udgår.  
Konsekvenser: Enkelte opholdspladser udgår. Der vil fortsat være et udhæng i forbindelse med fælleshuset, hvor man kan opholde sig i tørvejr i gårdrummet.
- 8) Tag over personalebygning bygges sammen med boliggruppens tag.  
Konsekvenser: Visuelt arkitektonisk element om bygningsmæssig adskillelse udgår. Har ikke konsekvenser for funktionaliteten.
- 9) To skabe på hjul i hver bolig udgår (optionspris indhentes, så skabe kan medtages, hvis der er økonomisk råderum til det).  
Konsekvenser: Den mulige rumopdeling med skabe kan ikke gennemføres fra start.
- 10) Bambusbeklædning i nicher ændres til malede overflader.  
Konsekvenser: Visuelt arkitektonisk tiltag, som kan opfyldes ved at male niche i en anden farve. Forskellige farver kan bruges til at understøtte beboernes muligheder for at finde rundt.
- 11) Akustikpudsloft i fælleshus ændres til træbetonplader.  
Konsekvenser: Visuelt arkitektonisk tiltag udgår, men tilføres noget andet. Ingen forskel i akustikregulering.
- 12) Vægfliser i badeværelser reduceres til en højde på 2,10 cm. Konsekvenser: Formentlig lidt ringere holdbarhed, men vurderes ikke at være et problem.
- 13) El-udtag antal i boliger reduceres. Der vælges endvidere billigere belysningsarmaturer.  
Konsekvenser: Færre el-udtag, men fortsat med høj prioritering af udtag til opsætning af hjælpemidler ved alle centrale punkter. Det vil fortsat blive prioriteret, at belysningsarmaturer m.m. skal være robuste og funktionelle.
- 14) DGNB certificering ændres til guld i stedet for platin.  
Konsekvenser: Fortsat fokus på miljømæssig bæredygtighed, men i lidt mindre grad end tidligere planlagt.

*Ombygninger og renovering af eksisterende bygninger*

Udgifter til ombygning og renovering af de eksisterende bygninger finansieres over de respektive tilbuds takster som forrentning og afdrag samt ved effektivisering af tilbuddenes drift. Hvis de i sagen foreslåede ændringer ikke ønskes, anbefaler Social- og Sundhedsforvaltningen, at der findes alternative besparelser inden for de respektive tilbuds anlægsbudgetter for at undgå yderligere takststigninger.

- 15) Bygning 19 (Dukkehuset) udgår af byggeprojektet.  
Konsekvenser: Funktionen som interessefællesskab indrettes i bygning 19, uden at der foretages ændringer/istandsættelse.
- 16) Bygning 11 (Salen): Reducering af udstyr i produktionskøkken og scenepodie udgår.  
Konsekvenser: Reduktion i produktionskøkken sker i samarbejde med brugere, så funktionaliteten ændres mindst muligt. Intet scenepodie betyder, at optræden må foregå på gulvet, som det også oftest sker i dag. Ved behov kan sceneudstyr lånes/lejes.
- 17) Bygning 12: Vindues- og facaderenovering udgår.  
Konsekvenser: Funktionaliteten af bygningen bevares. Vedligehold vil blive nødvendigt på et senere tidspunkt.

*Landskab/ udearealer*

Følgende arbejder i landskab og udearealer indgår som option i entrepriseudbuddet. Hvis ændringerne udelades, finansieres arbejderne over de respektive tilbuds takster samt ved effektivisering af tilbuddenes drift. Social- og Sundhedsforvaltningen anbefaler i stedet, som tidligere nævnt, at merudgifterne søges finansieret inden for rammerne af det kommende budget for 2018.

- 18) Belægninger i eksisterende gårdrum og adgangsforhold til bygning 16, 17 og 18 genanvendes og ændres ikke.  
Konsekvenser: Funktionaliteten bevares, men med en visuel forringelse og øget fremtidig vedligehold.
- 19) Kultur- og sceneplads: Eksisterende asfaltbelægning bevares som i dag. Eksisterende adgangsforhold til bygninger bevares.  
Konsekvenser: Funktionen som kulturplads understøttes ikke optimalt, men vil fortsat kunne benyttes.
- 20) Motions- og bevægelsesplads udgår. Der sås græs på arealet i stedet.  
Konsekvenser: Funktionen udgår.
- 21) Parkeringsbåse med asfaltbelægning ændres til grus.  
Konsekvenser: Øget vedligehold.
- 22) Etablering af faldunderlag samt flytning af kørestolsgyng og basketballstativ udgår af projektet.  
Konsekvenser: Bygherre står selv for flytning af inventar.
- 23) Kanttrin i beton og stål i amfiteater på plænen udgår.  
Konsekvenser: Der etableres i stedet en blød græsbakke.
- 24) Asfalt på arrangementsparkerings og asfalt med overfladebehandling ændres til grus uden p-båse markering.  
Konsekvenser: Øget vedligehold.
- 25) Inventar udgår: plinter af træ med og uden ryg- og armlæn langs stier, kampesten som siddepladser, huggeblok ved bålsted, hængekøjestolper, solsejl ved

cafe, siddestubbe sansehave, stubbe til balancetræning, siddedæk i motions- og kulturhave, plinter af træ motionshaven, gummitoppe i motions-have, vandfade og fuglefoderbræt.

Konsekvenser: Udearealerne er kun nødtørftigt apteret.

26) Stenmels belægninger ændres til græs.

Konsekvenser: Øget vedligehold.