

NOTAT

Opgang 2. sal
Direkte 26733842

Til: Københavns Kommune

Journal-nr.: 22061239

Dato: 31. oktober 2022

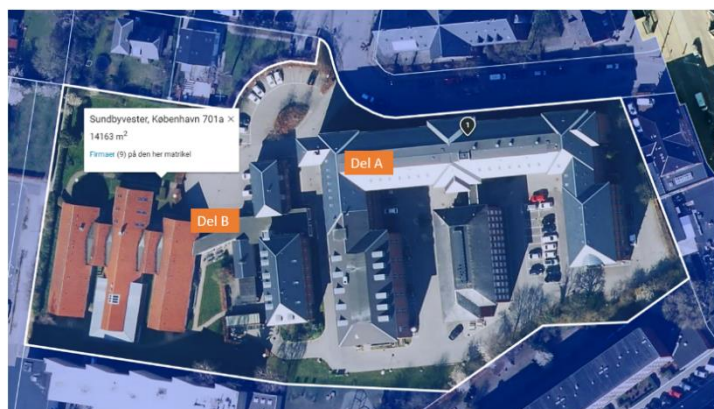
Idefasehøring for metrolinjen M5 – station ved Amagerbrogade Nord

Sammenfatning

Region Hovedstaden, Center for Ejendomme skal hermed fremkomme med regionens særskilte bemærkninger til hovedforslaget for metrolinjen M5, der indebærer en metrostation på regionens ejendom ved Hans Bogbinders Allé 3.¹

Ejendommen på Hans Bogbinders Allé giver i dag regionen gode lokalemæssige muligheder for at realisere en strategi om et stærkt tværsektorielt fokus for psykiatriens tilbud til patienter på Amager, og den rummer en samling af funktioner, der i høj grad understøtter en brobyggende behandlingsindsats.

Ejendommen består af et hovedkompleks på ca. 10.400 m² (herefter benævnt "**del A**") og to sammenhængende mindre bygningskomplekser på i alt 2.700 m² (herefter benævnt "**del B**").



¹ Med notatet forholder regionen sig ikke til konsekvenserne for de arealer, der på ejendommen er udlejet til Københavns Kommune til funktioner under Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

I bilaget til dette notat er givet en nøjere beskrivelse af ejendommens arealer og brugere i de to dele.

Metrolinje M5 vil under alle omstændigheder give langt bedre kollektive transportforhold for regionens funktioner i ejendommen.

Men hvis hovedforslaget gennemføres, vil funktionerne være nødt til at fraflytte ejendommen helt i byggeperioden pga. støj.

Det er forventningen, at det vil blive en meget vanskelig opgave at finde tilsvarende erstatningslokaler. Hvis det ikke lykkes, vil situationen være et tilbageskridt for regionens tværsektorielle behandlingstilbud til de psykiatriske patienter.

Funktionerne vil derudover på langt sigt af pladsmæssige grunde ikke kunne samles i den del af bygningskomplekset, der ikke nedrives, og de ellers sammenhængende psykiatriske funktioner må opsplittes. Det vil få konsekvenser på patientniveau og gøre det vanskeligere at honorere de politiske ambitioner for psykiatrien.

En gennemførelse af hovedforslaget vil i øvrigt indebære nærmest uoverskuelige økonomiske konsekvenser for regionen.

På grund af disse ulemper, vil regionen pege på, at varianten med stationsplacering ved Amagerbrogade Syd (Sundbyøster Plads) gennemføres i stedet for hovedforslaget.

Regionens funktioner i bygningen

Region Hovedstadens Psykiatri (RHP) varetager i del A to ambulante funktioner, der begge betjener borgere på Amager:

- Fire distriktpsychiatriske teams (F-ACT), der tilbyder ambulante behandling for voksne, dvs. en kombination af medicin, samtale, vejledning og støtte for voksne patienter med svær psykisk sygdom, når de ikke er indlagt på psykiatrisk afdeling.
- Et OPUS team² for unge (18-35 år) med debuterende psykisk sygdom (skizofreni sygdomme). Teamet tilbyder intensiv og opsøgende psykosocial behandling.

På alle hverdage året rundt kommer der minimum 100-110 patienter hos de fem ambulante teams. Det svarer til mellem 25.500 - 28.000 besøg årligt. Der er omkring 100 ansatte i RHP til at varetage disse opgaver i lokalerne.

² I Danmark er **OPUS** navnet på et ambulante psykiatriske behandlingstilbud for unge. OPUS er et akronym for opsøgende behandling af unge med psykosesymptomer.

Lokalerne i del A er velegnede til disse formål, idet de tidligere sengestuer og andre lokaler anvendes til samtalerum, hvor patienten, behandlere fra teamet og evt. pårørende kan varetage samtalen under diskrete forhold.

RHP's lokaler i del A rummer derudover foreningen Maskine Maskine Amager (MMA), der tilbyder værkstedsfaciliteter til "egen recovery" til borgere med svære psykiatriske vanskeligheder. MMA er fortrinsvis drevet af frivillige og er etableret i ejendommen via satspuljemidler. Der kommer over 20 patienter dagligt i lokalerne.

Derudover er der lokaler til Center for Kunst og Mental Sundhed (CKMS), der forsker i og tilbyder recovery-interventioner og rehabiliteringstilbud for psykisk sårbare. CKMS har bl.a. fokus på kunstnerisk deltagelse, meningsfuldhed for den enkelte og socialt engagement. CKMS er indtil videre finansieret af satspuljemidler og fondsmidler. Ca. 35 ansatte og patienter møder i lokalerne, hvor behovet er voksende.

RHP har desuden tæt samarbejde med de ansatte i Socialforvaltningen (Psykiatrienheden), der for ca. 13-15 medarbejderes vedkommende også har lokaler i bygningen (lejemål i del A, hovedfløjen). I lokalerne gennemføres også et samarbejde med Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens IPS-konsulenter, der tilbyder målrettet og individuelt planlagte beskæftigelsesforløb til psykiatriske patienter.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningens arealer til sundhedshus-funktioner i del A er alle placeret i den mellemste sydgående fløj.

Konsekvenser af hovedforslaget

Det er oplyst i høringsmaterialet og ved to særskilte orienteringsmøder for regionen i september og oktober måned, at Metroselskabet med hovedforslaget planlægger nedrivning i del A af de tre sydgående fløje fra hovedfløjen og nedrivning i del B af den østlige af de to bygninger.

Tilbage står herefter alene den vestlige bygning i del B (med rødt tag) som benyttes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og den øst-vest gående hovedfløj i del A.

Metroselskabet har samtidig brug for byggeplads rundt om hovedbygningen i byggeperioden, dvs. måske i 7-9 år. Byggepladsen er det grønne felt i figuren herunder. Det blå felt er placeringen af selve stationsskakten.



Hovedfløjen vil med en række tilpasninger, hvor der også indrettes ny arealer i tagetagen, maksimalt kunne rumme et bruttoareal på ca. 5.500 m².

Regionen vil pege på en række negative konsekvenser af byggeprojektet, der kan sammenfattes i de følgende fem hovedpunkter:

1. Tilbageværende areal til regionen er for lille

Det reducerede areal på 5.500 m² efter tilpasninger i hovedfløjen er ikke stort nok i forhold til det nuværende areal i del A til de nuværende regionale tilbud til psykiatriske patienter og borgere på Amager samt MMA og CKMS.

Dvs. der er ikke plads nok til nuværende borgerrettede funktioner, og det vil derudover bl.a. ikke være muligt at finde erstatningsareal i ejendommen til den tidligere kirkesal i østfløjen, som i dag anvendes til mødevirksomhed og conference for ejendommens brugere.

Derudover vil regionen ikke kunne udnytte ejendommens fortsatte udviklingspotentiale til den fortsatte realisering af strategien om et stærkt tværsektorielt fokus, herunder ved aktivering af arealer der i dag er ledige.

Situationen vil dermed være et stort tilbageskridt for de psykiatriske patienter på Amager.

2. Store udgifter til forberedelse af hovedfløjens fortsatte funktion

Hovedfløjen skal under alle omstændigheder gøres funktionsdygtig, før stationsbyggeriet på matriklen kan begynde, og dette vil i sagens natur forudsætte, at Metroselskabet efter de sydgående fløje er nedrevet gennemfører de statiske arbejder og etablering af facade ved øst- og vestfløjen, der i dag er tæt sammenhængende med hovedfløjen.

Stationsbyggeriet vil imidlertid også ødelægge varmesystemets vekslersentral og ringforbindelse på ejendommen.

Vekslersentralen befinder sig i kælderen under den østlige bygning i del B, der nedrives. Ringforbindelsen går langs bygningsperiferien af del A, dvs. hovedkomplekset. Begge dele må altså i givet fald helt udgå, og varmesystemets hovedinfrastruktur etableres på ny.

Regionen forestiller sig, at disse arbejder med nye forsyningsstik, varmeveksler, hovedledninger m.m. udføres af Metroselskabet.

Der kan også være andre af de mere fundamentale forsyningsystemer, der påvirkes og må reetableres. Der udestår en nærmere gennemgang heraf.

3. Støj i byggeperioden betyder, at funktionerne må fraflytte

Selvom der måtte blive fundet en løsning i hovedfløjen for dele af de nuværende behandlingsfunktioner, vil ingen af disse kunne være i bygningen, så længe der er støjgener fra byggepladsen.

Det skyldes, at kerneopgaven for funktionerne er at gennemføre samtaler på hverdage i dagtimerne med de sårbare patienter og borgere med svær psykisk sygdom.

Det vil altså ikke være muligt at have psykiatriske teams hovedfløjen i byggeperioden, der efter det oplyste måske varer 7-9 år.

Byggepladsens udstrækning (det grønne felt i figuren) vil i øvrigt føre til, at stort set alle de eksisterende parkeringspladser bortfalder, hvilket vil være en alvorlig ulempe for både personale og patienter/pårørende.

4. Alternativ placering er vanskelig og økonomisk uoverskuelig

Det vil formentlig ikke være muligt at finde en ny samlet placering med tilsvarende muligheder i lokaler centralt på Amager.

Der er p.t. ingen større egnede udlejningsejendomme på markedet i området, og eventuelle ledige kontorarealer i Ørestaden vil normalt ikke være rettet mod de krav om diskretionshensyn og disponeret med rumbehovet til de psykiatriske funktioner (dvs. mange mindre kontorer til patientsamtaler).

Regionen vil samtidig formentlig hverken økonomisk eller på anden måde være en attraktiv lejer i de nyere ejendomme, der måtte vise sig at være tilgængelige.

Hvis der mod forventning kan findes lokaler, vil der være store etablerings- og transaktionsomkostninger ved den fysiske flytning, som regionen på trods af ekspropriationserstatning ikke kan forventes at have mulighed for at afsætte tilstrækkelig økonomisk ramme til.

Et af de økonomiske elementer vedrører deponering. Efter statens lånebekendtgørelse for regionerne opfattes nye lejemål som ligestillet med et lån, når lejemålet erstatter en bygning, der kunne have været købt eller opført af regionen for udgifter inden for anlægsrammen. Regionerne har ikke adgang til at optage lån af denne karakter (dvs. indgå nye lejeaftaler), medmindre der samtidig deponeres et beløb svarende til værdien af lejemålet (fx ejendomsvurderingen) på en særskilt konto ved træk på regionens almindelige kassebeholdning. Det kan tilføjes, at der ikke i regionens kassebeholdning vil være midler til rådighed til dette.

Regionen vil samtidig stå tilbage med en hovedfløj på Hans Bogbinders Allé, der pga. manglende parkering og byggestøj ikke kan forventes at have stor interesse for andre lejere i metrobyggeperioden.

5. Ekspropriationsøkonomi usikker

Bygningsarealerne, der nedrives, er henved 5.000 m² i del A og ca. 1.400 m² i del B. Nedrivningen repræsenterer et varigt tab, fordi de må undværes i hele byggeperioden, og fordi de ikke genopføres som led i metroprojektet.

Vi er bekymrede for, om de almindelige principper for økonomisk erstatning ved ekspropriation vil være en tilstrækkelig kompensation for dette tab.

Vi forventer under alle omstændigheder, at der er risiko for, at regionen ikke får dækning for alle de omkostninger, som projektet efterlader på regionens side.

Det alternative forslag vil være langt at foretrække

I høringsmaterialet er angivet en variant i forhold til hovedforslaget. Varianten giver stationsplacering ved Sundbyøster Plads i stedet for på regionens ejendom på Hans Bogbinders Allé.

Om varianten er det anført i høringsmaterialet, at linjeføringen er længere, og at anlægsomkostningerne ved varianten derfor er 3 % højere (600 mio. kr.) end hovedforslagets anlægsomkostninger.

Beløbet skulle efter det oplyste tage højde for udgifter til ekspropriationserstatning til regionen og andre berørte naboer i hovedforslaget.

Men hvis der i fuldt omfang kunne tages højde for de faktiske økonomiske konsekvenser for regionen ved hovedforslaget, jf. bemærkningerne ovenfor, ville en "samfundsøkonomisk opgørelse" af udgifterne ved hovedforslaget formentlig være betydeligt højere, og dermed vil forskellen i forhold til varianten være lavere.

Tillagt de mange uheldige konsekvenser nævnt ovenfor, vil regionen derfor gerne pege på, at varianten med stationsplacering v/Amagerbrogade Syd (Sundbyøster Plads) vælges i stedet.

Bilag:

Generelle oplysninger om ejendommens arealer og brugere i del A og B

Ejendommen på Hans Bogbinders Allé 3 består af to dele:

- A. Et hovedkompleks med en øst-vestgående hovedfløj og tre sydgående fløje med et samlet bruttoerhvervsareal på ca. 10.400 m².
- B. To sammenhængende mindre bygningskomplekser på i alt 2.700 m².

Af **del A** benytter regionen ca. 8.700 m² til funktioner under Region Hovedstadens Psykiatri (distriktpsychiatriske funktioner) og de to særlige tilbud MMA og CKMS. Tallet omfatter også 1.400 m² ledige råhus arealer og teknik-rum i tag-etagen.

Derudover er ca. 1.400 m² i del A udlejet til Københavns Sundheds- og Omsorgsforvaltning (Sundhedshus funktioner) mens 300 m² er udlejet til Københavns Socialforvaltning (Psykiatrienheden).

Del B er i sin helhed udlejet til Københavns Sundheds- og Omsorgsforvaltning (Genoptræning og Hjemmepleje).

Ejendommen er vist på den følgende figur med matrikelafgrænsning og del A og del B:

