25.03.2026

Den demensvenlige by

De Gamles By

Idékatalog og idéoplæg



NORD

Uddrag fra publikation med idékatalog og idéoplæg



Grundlag for materialet



1 Research

og vidensindsamling



2 Interviews

med brugere og pårørende



3 Workshop

med plejepersonale



4 Interviews

med lokale erhvervs-drivende og naboer



5 Byvandring

og besøg på alle plejehjemmene i DGB



6 Workshop

med forvaltninger, personale i DGB, lokale organisationer og interessenter



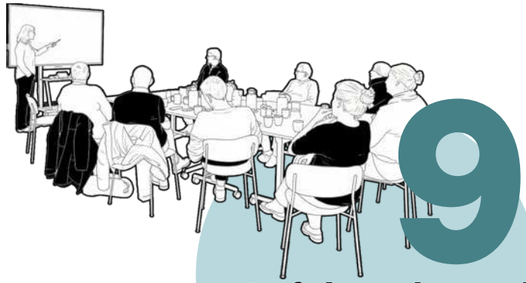
7 Opsamlende workshop

med plejepersonale



8 Opfølgende møde

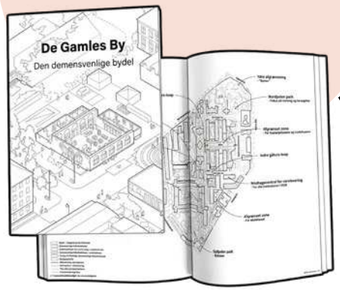
Med styregruppe



9 Opfølgende møde

Med følgegruppe

10 Endeligt idékatalog



11 Test og afprøvning

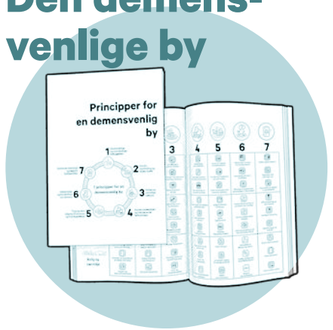
I De Gamles By

12 Implementering

Flere steder i kommunen

De Gamles By som motor for demensvenlige byudvikling

Den demens-venlige by

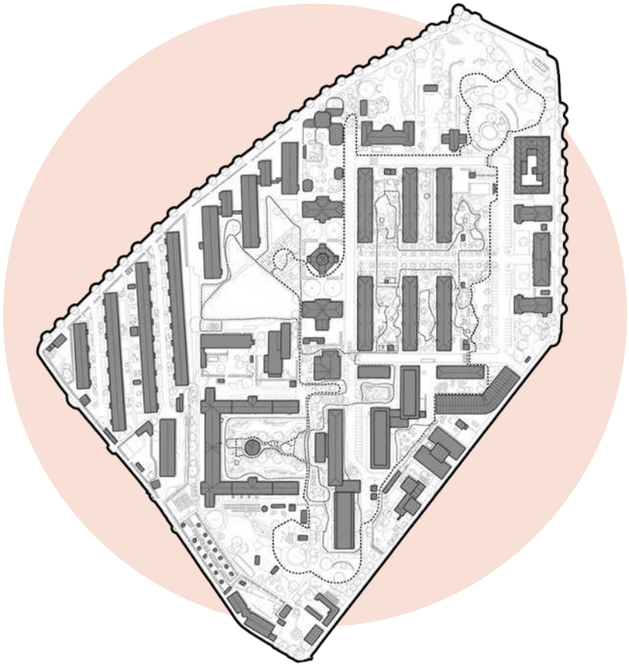


Principper og tiltag for en demensvenlig by

De Gamles By som demens-venlig bydel



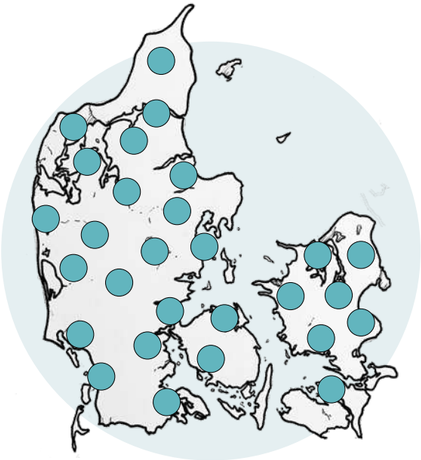
Idéoplæg for De Gamles By



De Gamles By som motor og laboratorium for demensvenlig byudvikling



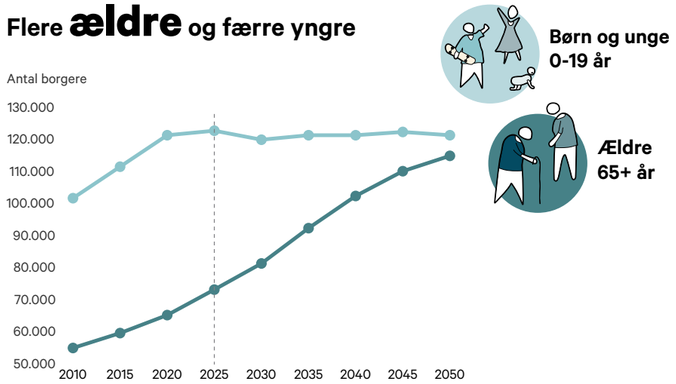
Demensvenlig bydel i De Gamles By og i hele København



Og i resten af landet

Flere ældre betyder flere med demens

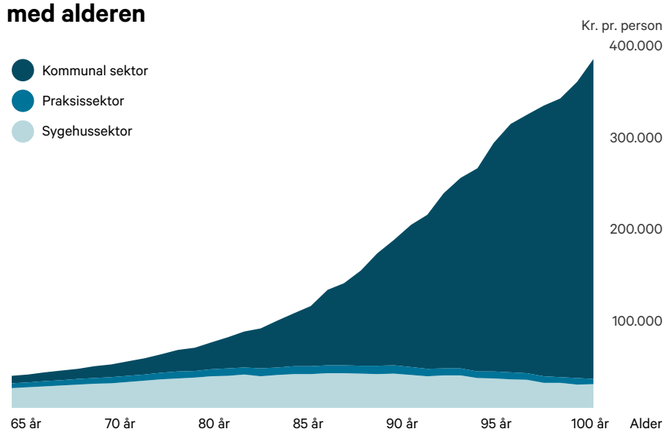
Flere **ældre** og færre yngre



Befolkningsfremskrivning i Københavns Kommune 2010-2050

Kilde: Danmarks Statistik, FRMK125, 01.01.26

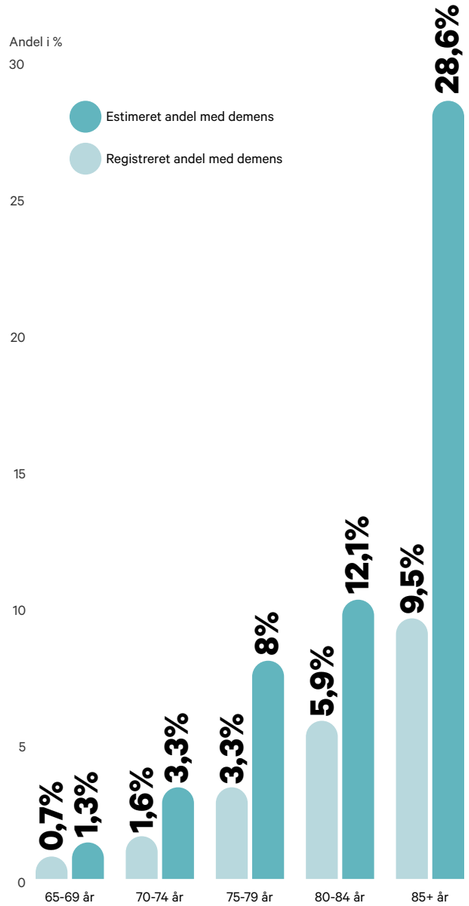
De kommunale ydelser **stiger drastisk** i takt med alderen



Forbrug af sundheds- og plejeydelser pr. person fordelt på alder, 2022

Kilde: Indenrigs- og Sundhedsministeriets Benchmarkingenhed: Geografiske forskelle i ældres forbrug af sundheds- og plejeydelser, 2023

Risikoen for at blive ramt af demens **stiger markant** med alderen



Andel med demens fordelt på forskellige aldersgrupper

Kilde: Register for Udvalgte Kroniske Sygdomme og Svære Psykiske Lidelser (RUKS) 2010-2025, nov. 2025, Sundhedsdatastyrelsen, okt. 2025, Alzheimer Europe; 2019

Næsten 1/6 af alle københavnere vil være 65 år eller derover i 2050

Kilde: Danmarks Statistik, FRKM125, 01.12.25

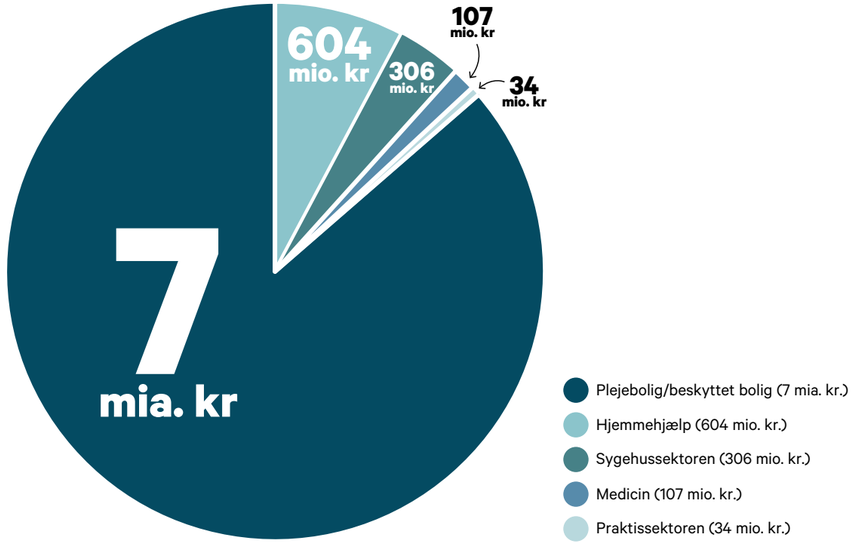
I 2050 vil op mod 11.000 borgere i København leve med demens - en fordobling fra i dag

Kilde: Beregninger baseret på tal fra Danmarks Statistik (FRKM125, 01.12.25) og Alzheimer Europe; 2019

50% af plejehjems-beboere i København anslås at have en demenssygdom

Kilde: Analyse af demens blandt borgere på plejehjem, Sundheds og Omsorgsforvaltningen, Center for Økonomi og Kvalitet, Afdeling for Evaluering, januar 2023

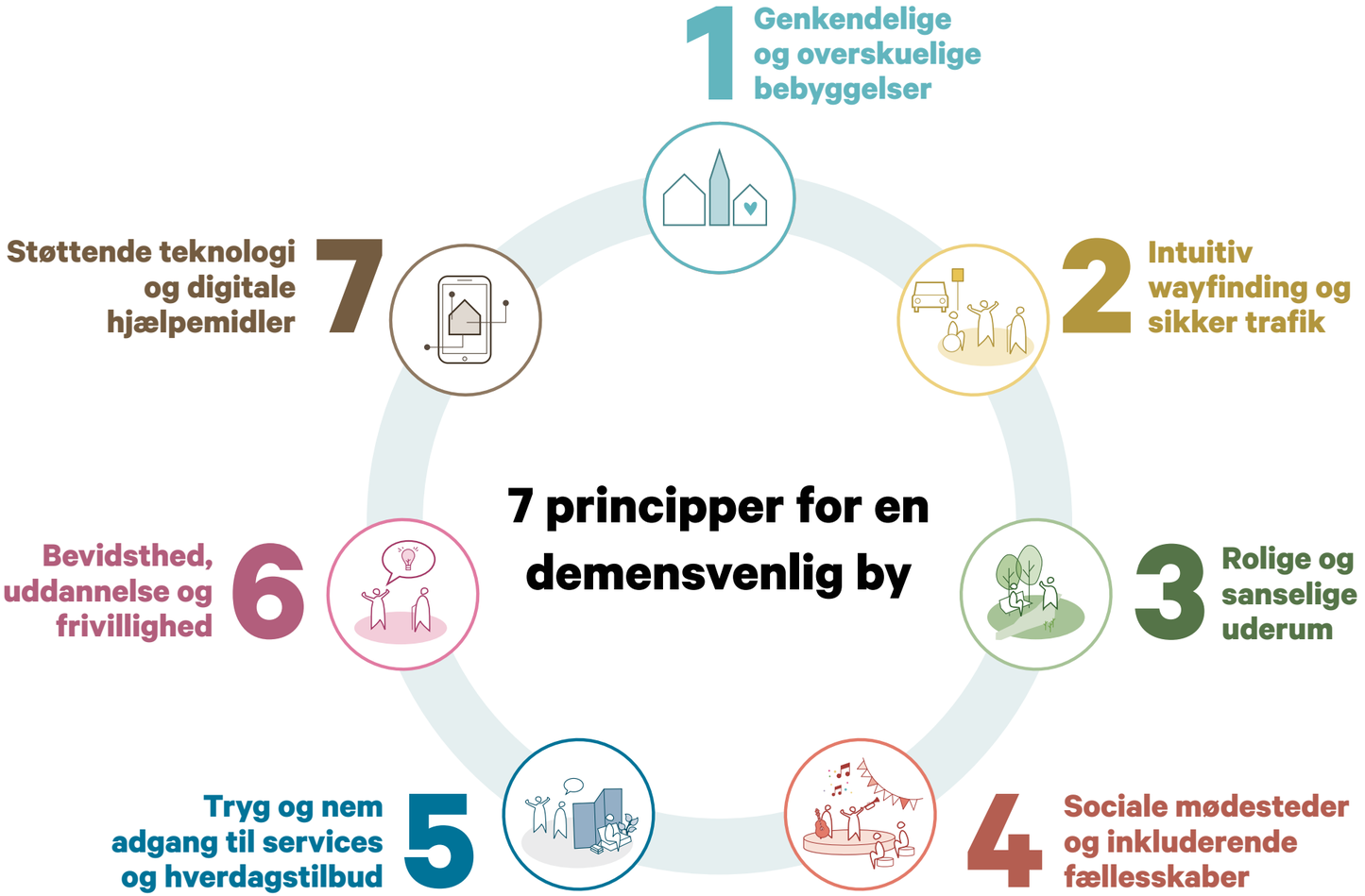
Størstedelen af omkostningerne ved demens bruges til **plejeboliger**



Årlige ekstraomkostninger i sundhedsvæsenet blandt personer med demens

Kilde: Vestergaard et al. Occurrence, mortality and cost of brain disorders in Denmark: a population-based cohort study. BMJ Open; 2020. Tal fra 2015

7 principipper for en demensvenlig by



Idéoplæg til De Gamles By som demensvenlig bydel

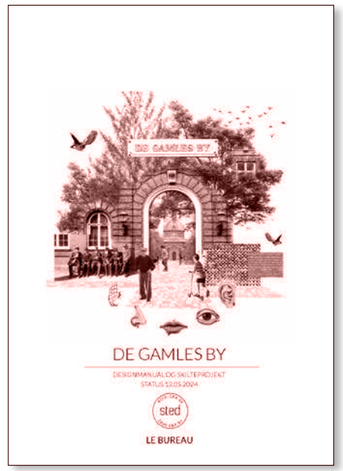


Pejlemærker for De Gamles By som demensvenlig bydel

Med afsæt fra helhedsplanen "Generationernes By" (2020) og "Designmanual og skilteprojekt" (2024)



Kilde: Generationernes By, Helhedsplan for De Gamles By, Tredje Natur, januar 2020



Kilde: Designmanual og skilteprojekt for De Gamles By, Sted og Le Bureau, december 2024

De Gamles By som demensvenlig bydel skal:

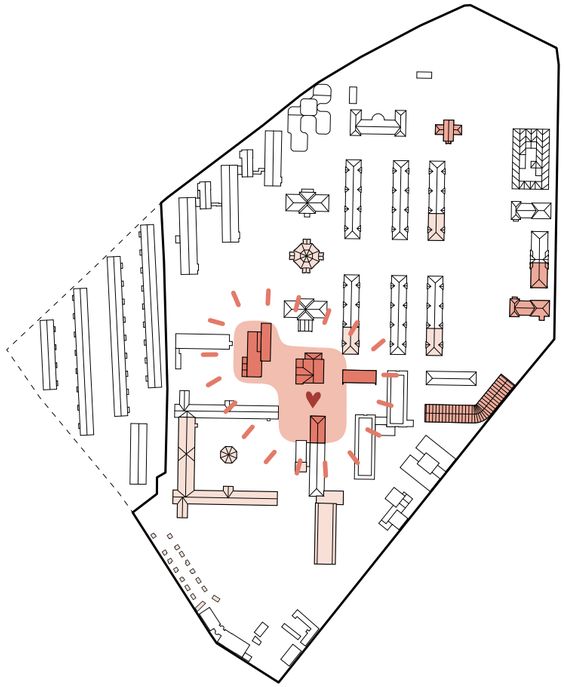
Være en venlig by for borgere med demens
- som samtidig gør området mere åbent og attraktivt for alle

Være en oplevelse af sammenhæng og støtte
- både indenfor og udenfor

Have fællesskab, trivsel og selv-stændighed i fokus
- med afsæt i teknologi og innovative metoder

Give liv til et fagligt fyrtårn
- hvor viden og erfaringer med demens samles og udbredes - både i og udenfor København

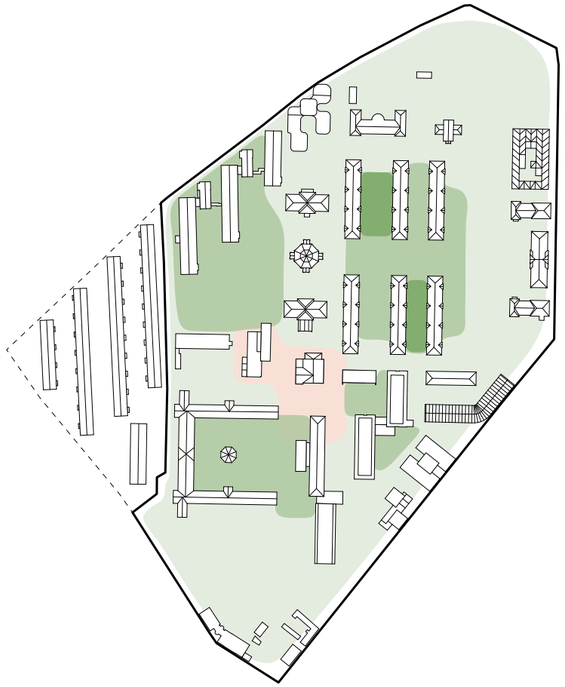
Overordnet koncept og strategi



Bytorv med nye fællesfunktioner

Centralt placeret bytorv med demensvenlige fællesfunktioner og mødesteder

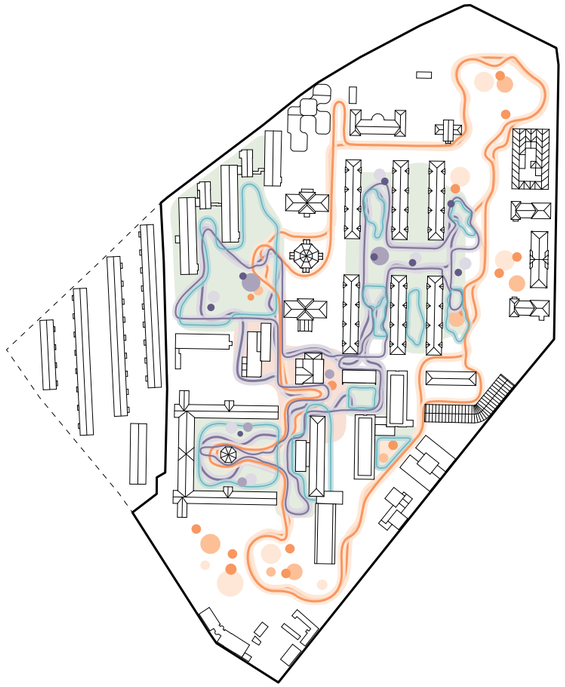
Bytorv
Demensvenlige fællesfunktioner
Fællesfunktioner på øverste etage i plejehjemmene
Demensvenlige fællesfunktioner i sundhedshuse



Afgrænsning af udearealer

Graduering af afskærmede zoner med rolige uderum

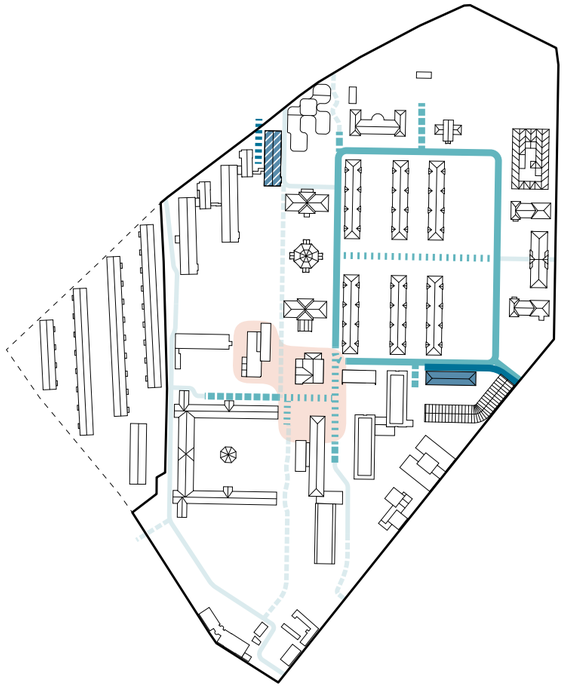
Hele området De Gamles By
Afskærmede zoner ved plejehjem
Nære afskærmede zoner ved plejehjem
Bytorv
Sanselige elementer inden for afskærmede zoner



Oplevelsesruter og sanselige elementer

Forskellige gåturs-ruter gennem området med sanselige oplevelser og pauser

Afskærmede zoner ved plejehjem
Bytorv
Gåturs-loop - ydre
Gåturs-loop - indre
Gåturs-loop - nære
Oplevelser langs ruten



Fælles modtagecentral og begrænsning af tung trafik

Samlet varemodtagelse og -afsendende, som kan fritage resten af området for lastbiltrafik

Bytorv - fodgængere har fortrinsret
Vejloop - tilladt kørsel for biler
Stikvej - tilladt forsigtig kørsel for biler
Kørsel på "gågade" - tilladt meget forsigtig kørsel for biler
Fælles modtagecentral
Fælles modtagecentral, alternativ placering
Vej - tilladt kørsel for lastbiler
Vej/sti - tilladt kørsel for cykler
Vej/sti - tilladt forsigtig kørsel for cykler

Bytorv med nye fællesfunktioner

Uddrag fra interviews med brugere og pårørende og workshops med personale og andre involverede:

Men medmindre man kan være i kirken, så er der ikke rigtig nogle demens-venlige arealer som vi kan bruge."

Afdelingsleder, plejehjem i De Gamles By

"Jeg var faktisk ikke klar over, at man måtte bruge det som et byrum. Jeg troede faktisk, at De Gamles By var til de gamle."

Nabo til De Gamles By

"Jeg er 82 år nu og om fire år kunne jeg godt tænke mig at få en lejlighed derinde. Men der burde være lidt flere aktiviteter, som at kunne handle dagligvarer eller besøge en café."

Nabo til De Gamles By

"Der er mulighed for at skabe flere aktiviteter på tværs, men der mangler et sted hvor man kan lave noget sammen. Der er evig mangel på et sted hvor man kan være fælles sammen."

Afdelingsleder, Sundhed og omsorgs-forvaltningen, Københavns Kommune

"Der er ikke et naturligt centrum."

Aktivitetsmedarbejder, plejehjem De Gamles By

"Man bør nudge cyklerne udenom De Gamles By, gøre det besværligt at køre herind uden et formål. Der cykles vildt igennem bydelen."

Områdechef, Sundhed og omsorgsforvalt-ningen, Københavns Kommune



NORD architects

Bytorv med nye fællesfunktioner



Kedelhuset og udearealerne som det ser ud i dag

Uddrag fra interviews med brugere og pårørende og workshops med personale og andre involverede:



Jeg har faktisk besøg næsten hver dag. Det glæder jeg mig over.

Beboer med demens,
De Gamles By

"Hvis jeg kunne få lov til, at servere kaffe og øl, og nogle snacks til folk derovre, ville jeg gerne det. Jeg ville nemlig også gerne betale hvad det koster at have udeservering."

Restaurantejer overfor De Gamles By

NORD architects

Bytorv med nye fællesfunktioner



Kedelhuset som det ser ud i dag

Uddrag fra interviews med brugere og pårørende og workshops med personale og andre involverede:

"Lige nu skal man ud af De Gamles By for at få en kop kaffe på en café, så en almindelig café ville være skønt at have tæt på, så man kan mødes med venner eller bare få en kop alene."

Bruger af demenstilbud



"Demens giver en masse sorg og usikkerhed. Det er rart at finde nogen i samme situation, men vi mangler virkelig et sted at mødes i pårørende-grupperne."

Pårørende til bruger af demenstilbud

NORD architects



Økonomisk overslag:
1. Bytorv med nye fællesfunktioner



Oversigtskort over områder under del 1, Bytorv med nye fællesfunktioner

NORD architects

1.1 Omdannelse af Kedelhuset til nyt fælleshus og etablering af kælder

1.1.1 Renovering af klimaskærm

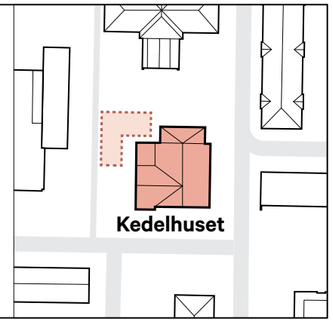
1.1.2 Etablering af ny nedgravet indgang med rampe ved sydfacaden

1.1.3 Omdannelse af bygning indvendigt til nyt fælleshus

1.1.4 Etablering af kælder til driftskøretøjer og haveredskaber

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

30,5 mio. kr. ekskl. moms



1.2 Etablering af bytorv

1.2.1 Etablering af overkørsel mellem vejloop og bytorv

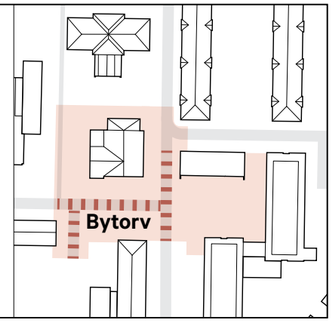
1.2.2 Ny belægning og beplantning på bytorvet

1.2.3 Skiltning

- **OBS:** Trafikanalyse ifm. flytning af parkeringspladser og ændret hastighed, under pkt. 4.1

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

9,4 mio. kr. ekskl. moms



1.3 Etablering af demensvenlige fællesfunktioner i stueetagen i Klarahus

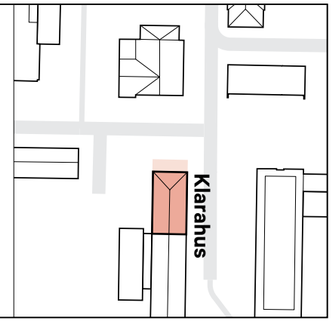
1.3.1 Omdannelse af 4 lejligheder i stueetagen til rum til demensvenlige fællesfunktioner

1.3.2 Etablering af terrassedøre i eksisterende vinduesåbninger

1.3.3 Etablering af rampe til nye terrassedøre

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

mellem 5,2 og 8,4 mio. kr. ekskl. moms



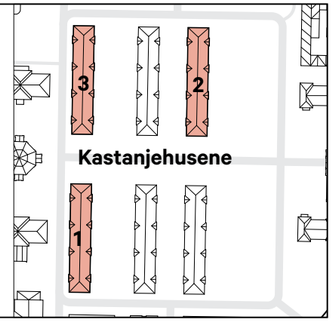
1.4 Etablering af demensvenlige fællesfunktioner i tagetager i Kastanjehusene

1.4.1 Omdannelse af udnyttede tagetager til demensvenlige fællesfunktioner (Kastanjehusene 1+2)

1.4.2 Omdannelse af uudnyttet tagetage til demensvenlige fællesfunktioner (Kastanjehusene 3)

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

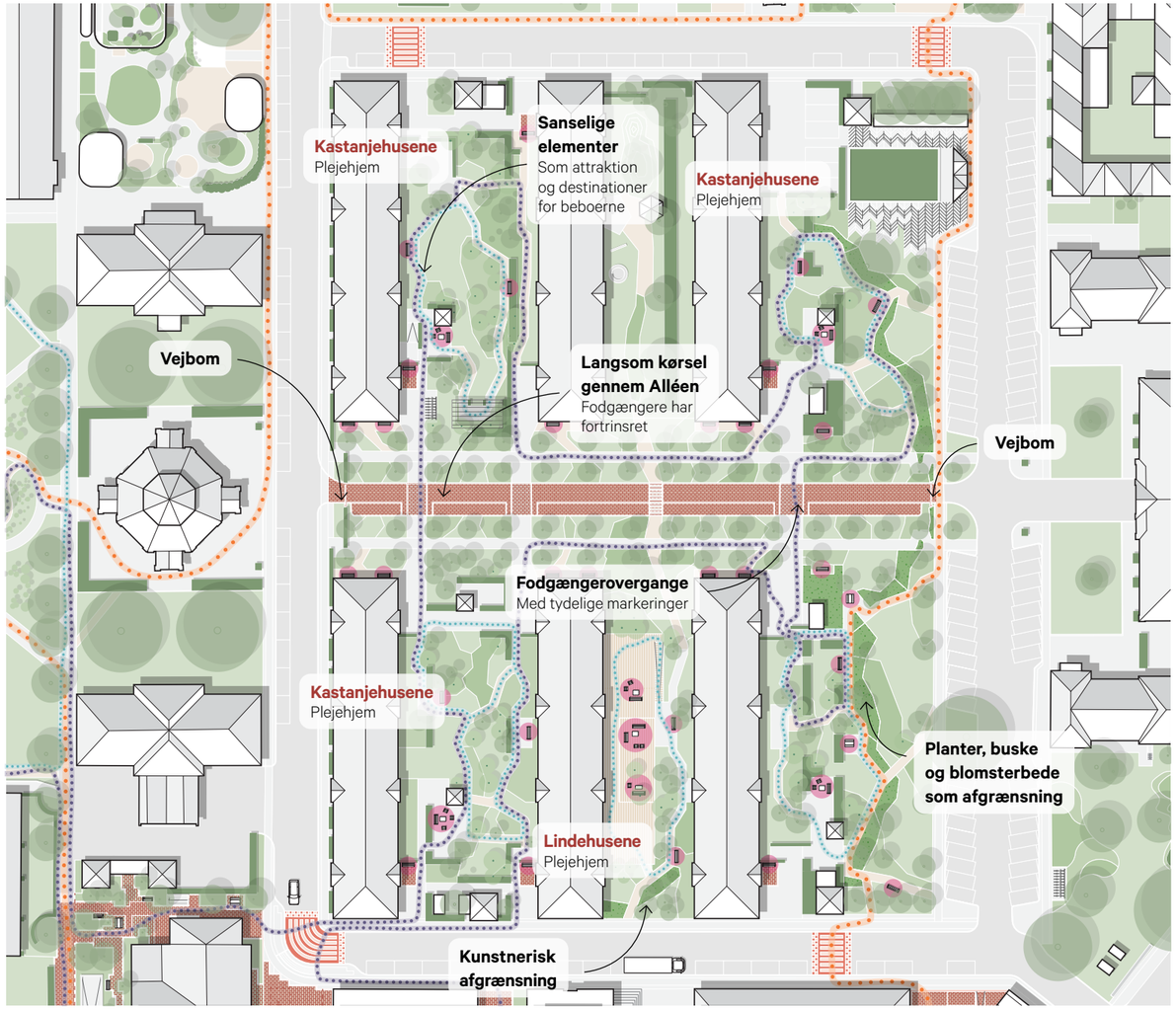
mellem 36,7 og 57,1 mio. kr. ekskl. moms



Afgrænsning af udearealer



Bytorv
Afskærmning ved plejehjem
Åbning/sluse i afskærmning
Ydre afskærmning/kantzone
Sanselige elementer inden for afskærmede zoner



Principper som er omfattet af afgrænsning af udearealer:

1 Genkendelige og overskuelige bebyggelser

2 Intuitiv wayfinding og sikker trafik

3 Rolige og sanselige uderum

4 Sociale mødesteder og inkluderende fællesskaber

5 Tryg og nem adgang til services og hverdagstilbud

7 Støttende teknologi og digitale hjælpemidler

Rød teglbelægning
Fodgængerovergang
Gåturs-ruter - nære loops
Gåturs-ruter - indre loop
Gåturs-ruter - ydre loop
Hvilesteder og bænke

NORD architects

Afgrænsning af udearealer



Alléen som det ser ud i dag

Uddrag fra interviews med brugere og pårørende og workshops med personale og andre involverede:

”Der er jo nogen, der mener, at man lige skal røre ved noget grønt hver dag. Det har en eller anden positiv effekt på dit humør.

Beboer med demens, De Gamles By





”Lige det her sted, det må godt være lidt slow. Ja altså, der er jo ikke så mange steder at være.”

Bruger af demenstilbud, De Gamles By



Økonomisk overslag:
2. Afgrænsning af udearealer



Oversigtskort over områder under del 2, Afgrænsning af udearealer

NORD architects

2.1 Lukning af gennemkørsel ad Alléen

2.1.1 Lukning for gennemkørsel ad Alléen

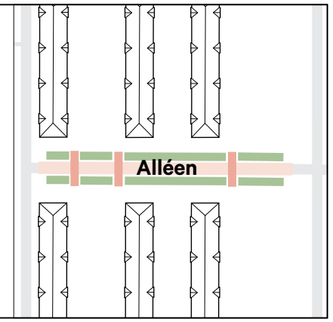
2.1.2 Etablering af vejbomme ved hver ende samt opstilling af skilte

2.1.3 Ændring af vejprofil og belægning på Alléen, etablering af nye overgange og nye staudebede langs vej

- **OBS:** Trafikanalyse ifm. ændring af trafik og parkeringspladser, under pkt. 4.1

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

3,9 mio. kr. ekskl. moms



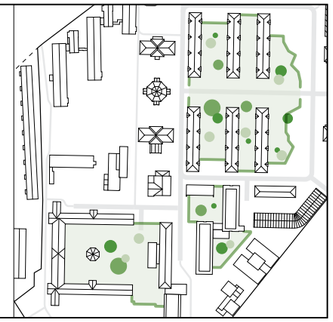
2.2 Udearealer ved plejehjem

2.2.1 **Alléhusene:** Grøn afskærmning i periferien i form af buske, lave hække og blomsterbede, sluse ved fortov, sanselige elementer, bænke og landemærker inden for afgrænsning

2.2.2 **Slottet og Klarahus:** Grøn afskærmning i periferien i form af buske, lave hække og blomsterbede, samt sanselige elementer, bænke og landemærker inden for afgrænsning

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

7,5 mio. kr. ekskl. moms

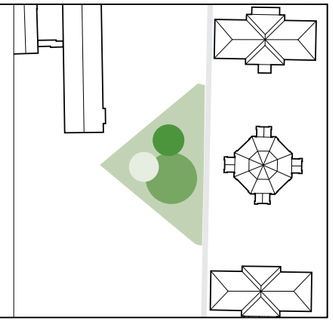


2.3 Sansehave på plæne

2.3.1 Genetablering af sansehave bag kirken

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

1,6 mio. kr. ekskl. moms



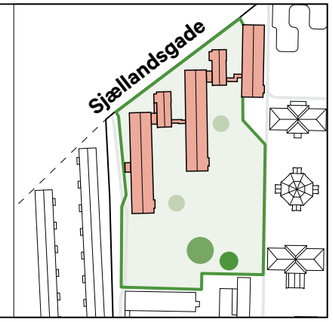
2.4 Bygninger på Sjællandsgade

2.4.1 Omdannelse af bygninger til nye boligtyper for personer med omsorgsbehov, herunder let til moderat demens, alternativt omdannelse til plejehjem

2.4.2 Grøn afskærmning i periferien i form af buske, lave hække og blomsterbede, samt sanselige elementer, bænke og landemærker inden for afgrænsning

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

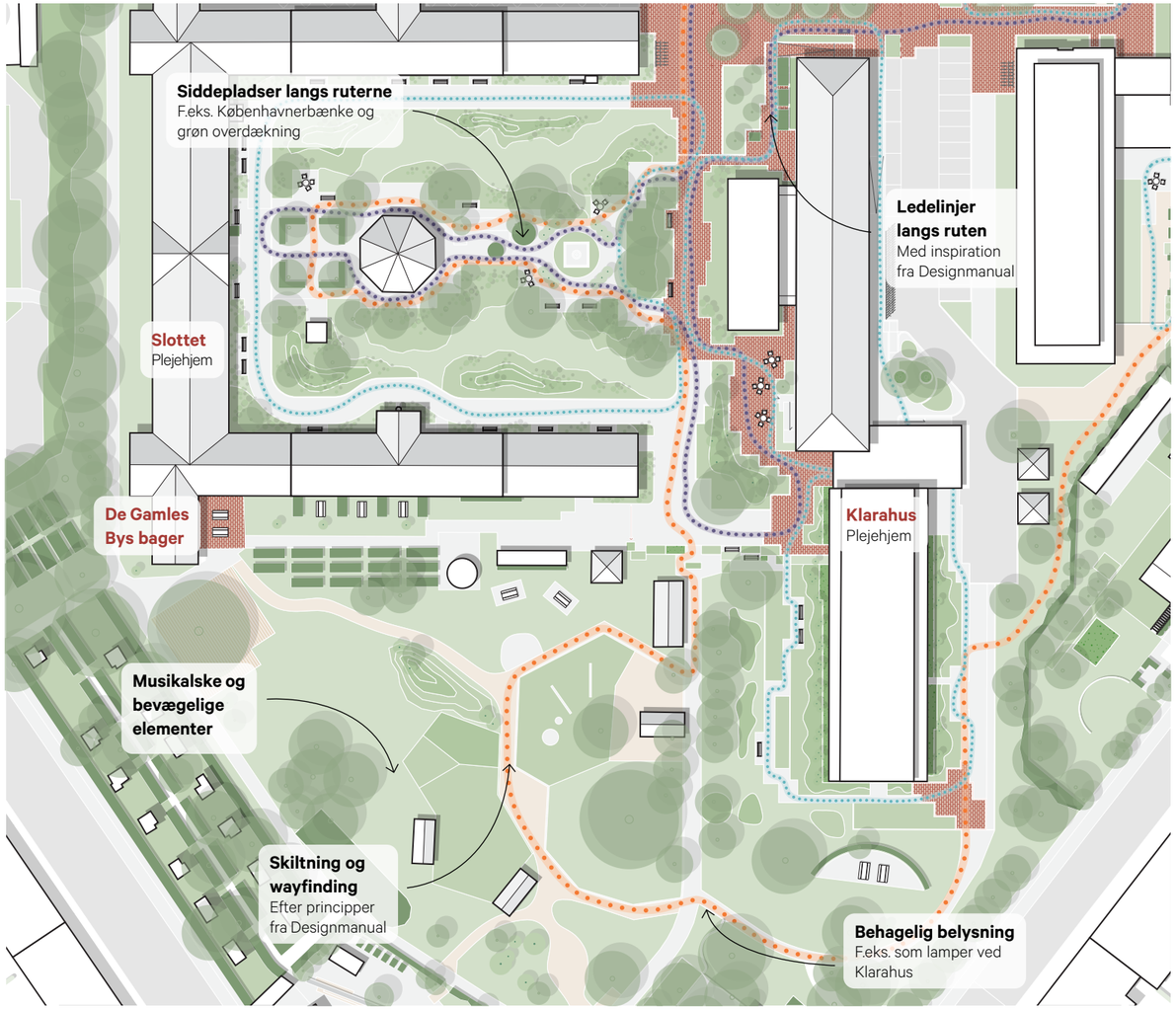
mellem 137,3 og 272,1 mio. kr. ekskl. moms



Oplevelsesruter og sanselige elementer



Bytorv
Afskærmede zoner ved plejehjem
Gåturs-loop - ydre
Gåturs-loop - indre



Principper som er omfattet af oplevelsesruter og sanselige elementer:

2 Intuitiv wayfinding og sikker trafik

3 Rolige og sanselige uderum

4 Sociale mødesteder og inkluderende fællesskaber

5 Tryg og nem adgang til services og hverdagstilbud

7 Støttende teknologi og digitale hjælpemidler

Rød teglbelægning
Fodgængerovergang
Gåturs-ruter - nære loops
Gåturs-ruter - indre loop
Gåturs-ruter - ydre loop

NORD architects

Oplevelsesruter og sanselige elementer



Udearealerne ved Slottet som det ser ud i dag

Uddrag fra interviews med brugere og pårørende og workshops med personale og andre involverede:



"Det er fantastisk smukt at være ude. Så er det rart at møde andre mennesker, som ikke kun er beboere her."

Beboer med demens

"Jeg synes bare, hernede er der plads til, at det kan gå lidt lang-sommere. Og det er jo det, man har behov for i min mors situation."

Bruger af demenstilbud

NORD architects

Økonomisk overslag:
3. Oplevelsesruter



Oversigtskort over områder under del 3, Oplevelsesruter med sanselige elementer

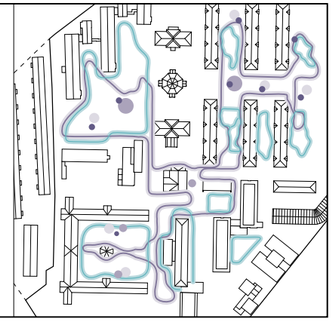
NORD architects

3.1 Nære- og indre gåturs-loops ved plejehjem

3.1.1 Etablering af nye stier i sansehaver mellem bygninger ved Alléhusene
3.1.2 Etablering af ledelinjer/markeringer langs de nære- og indre loops
3.1.3 Etablering af siddepladser langs loops hvor der mangler
3.1.4 Etablering af sanselige elementer

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

mellem 4,1 og 7,3 mio. kr. ekskl. moms

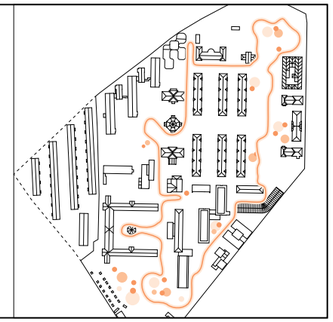


3.2 Ydre gåturs-loop

3.2.1 Etablering af ledelinjer/markeringer langs de nære- og indre loops
3.2.2 Etablering af siddepladser langs loops hvor der mangler
3.2.3 Etablering af sanselige elementer

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

mellem 3,4 og 5,7 mio. kr. ekskl. moms

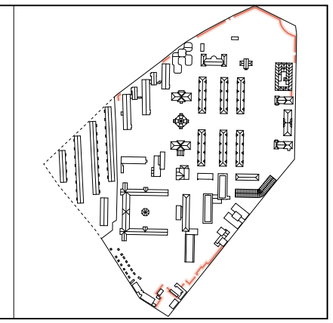


3.3 Ydre afgrænsning

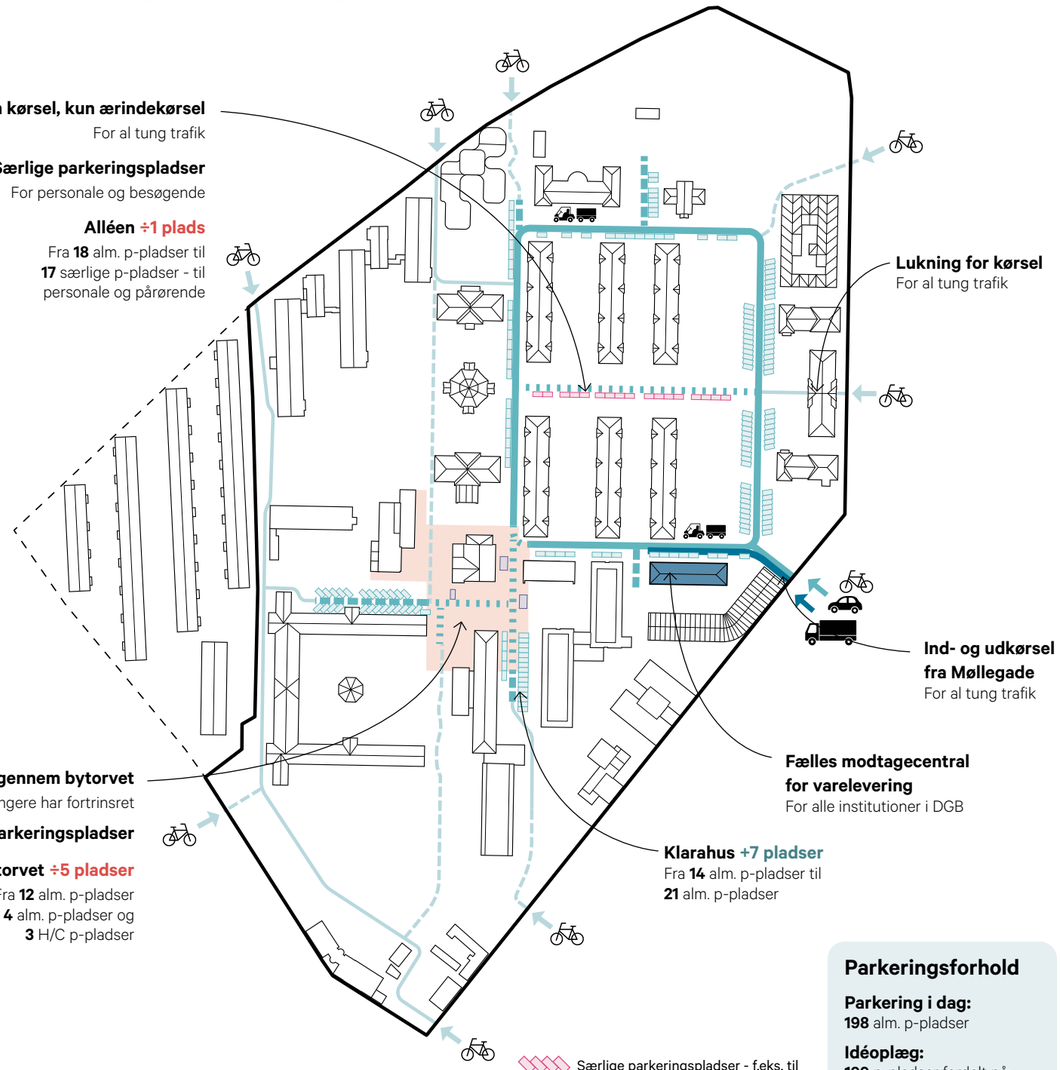
3.3.1 Etablering af bymur langs periferien af området (iht. Helhedsplan og Designmanual)

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

mellem 2,9 og 5,9 mio. kr. ekskl. moms



Fælles modtagecentral og begrænsning af tung trafik



Bytorv - fodgængere har fortrinsret
Vejloop - tilladt kørsel for biler
Stikvej - tilladt forsigtig kørsel for biler
Kørsel på "gågade" - tilladt meget forsigtig kørsel for biler

Fælles modtagecentral
Vej - tilladt kørsel for lastbiler
Vej/sti - tilladt kørsel for cykler
Vej/sti - tilladt forsigtig kørsel for cykler
Almindelige parkeringspladser

Særlige parkeringspladser - f.eks. til personale/besøgende
H/C parkeringsplads
Indkørsel for biler
Indkørsel for lastbiler
Adgang for lokale køretøjer

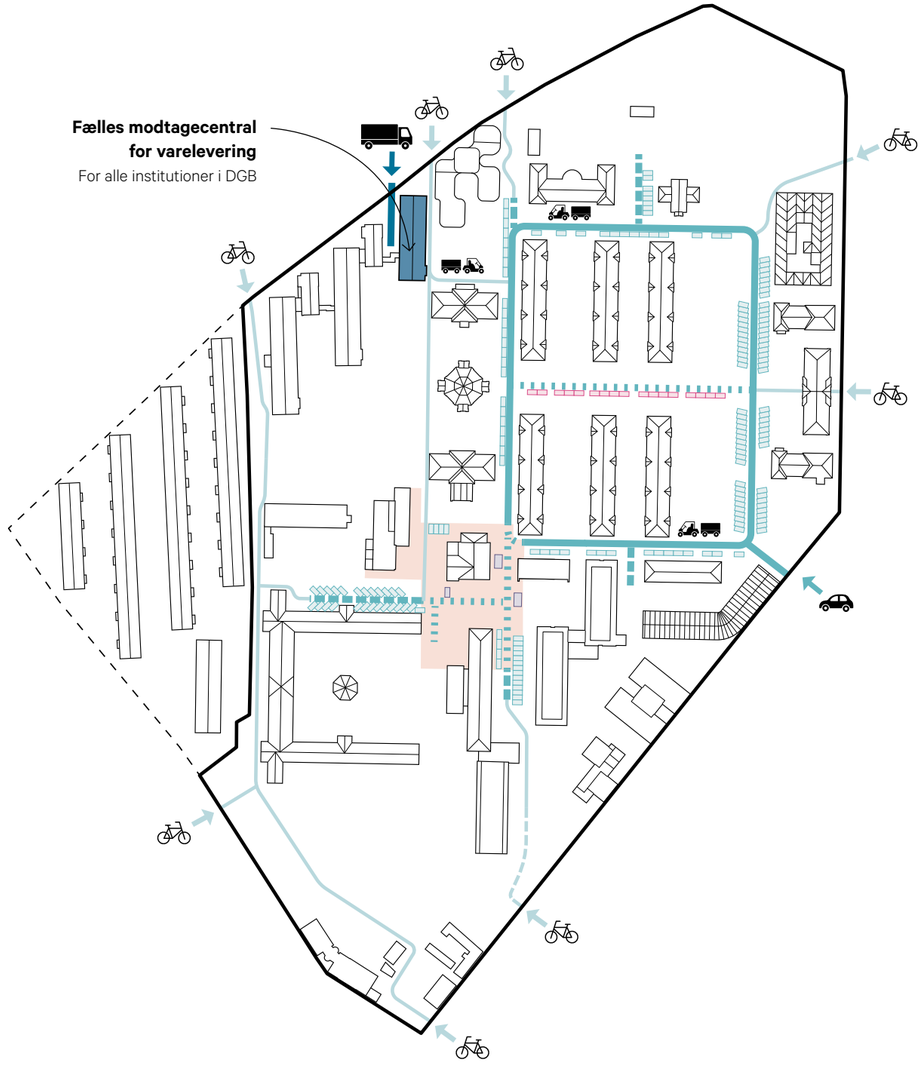
Parkeringsforhold

Parkering i dag:
198 alm. p-pladser

Idéoplæg:
199 p-pladser fordelt på:

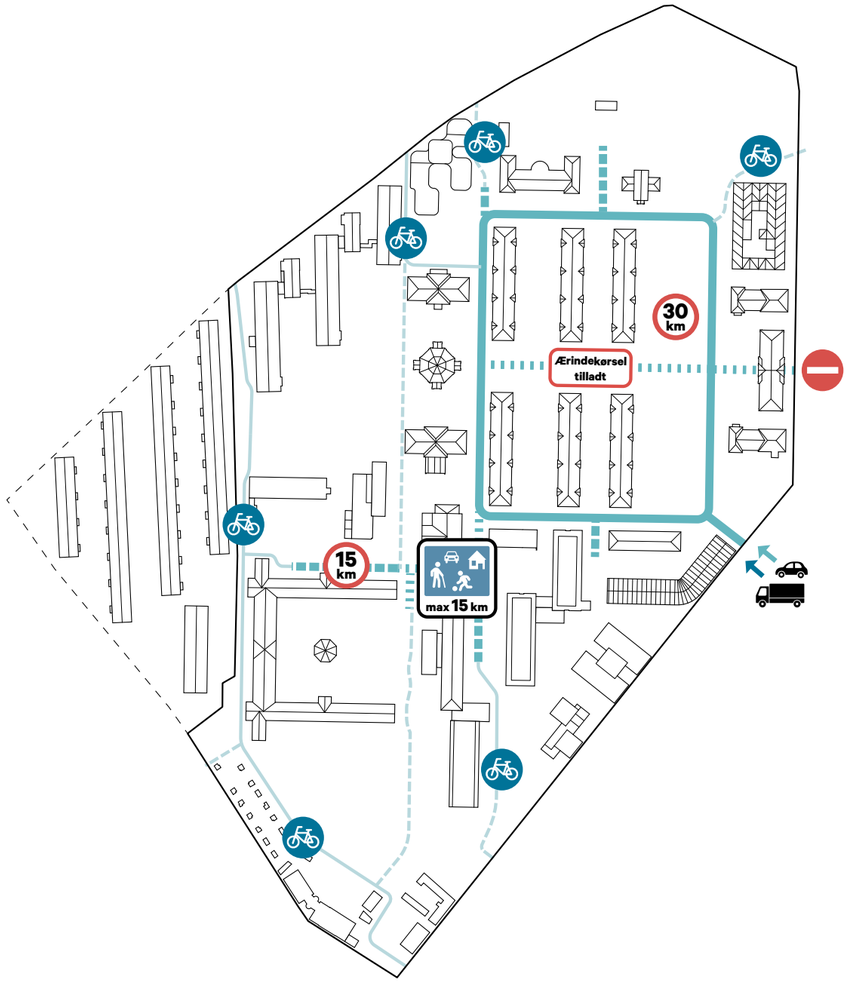
- **179** alm. p-pladser
- **17** særlige p-pladser (personale og pårørende)
- **3** H/C p-pladser

Alternativ placering af modtagecentral



NORD architects

Økonomisk overslag:
4. Modtagecentral og trafikforhold



Oversigtskort over områder under del 4, Modtagecentral og trafikforhold

NORD architects

4.1 Trafik for hele området

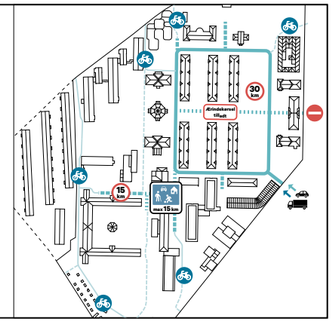
4.1.1 Trafik- og parkeringsanalyse målrettet generel brugergruppe

4.1.2 Skiltning ifm. nedsat hastighedsgrænse til 30 km/t

4.1.3 Skiltning af tilladt færdsel for cyklister og "slow zones"

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

mellem 500.000 og 900.000 kr. ekskl. moms



4.2 Vejloop

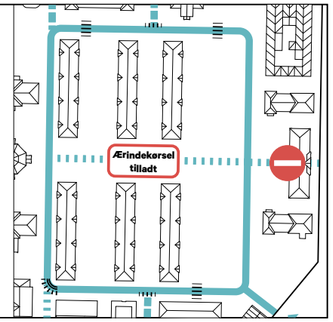
4.2.1 Skiltning ifm. lukning af al tung trafik gennem hovedport (biler og lastbiler)

4.2.2 Etablering af fodgængerovergange langs vejloop

- **OBS:** Trafikanalyse ifm. flytning af parkeringspladser og ændret hastighed, under pkt. 4.1

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

mellem 900.000 og 2,9 mio. kr. ekskl. moms



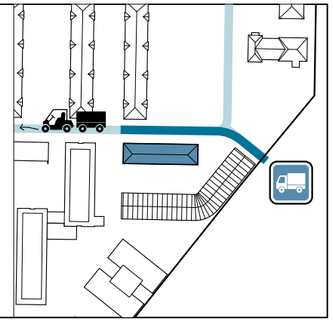
4.3 Modtagecentral, OPUS bygning

4.3.1 Omdannelse af OPUS-bygning til fælles modtagecentral

- **OBS:** Trafikanalyse ifm. flytning af parkeringspladser og ændret hastighed, under pkt. 4.1

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

mellem 10,1 mio. og 20,1 mio. kr. ekskl. moms



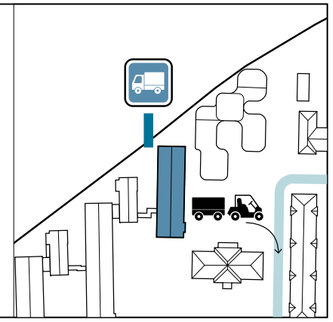
4.4 Modtagecentral, bygning på Sjællandsgade

4.4.1 Omdannelse bygning på Sjællandsgade 42 til fælles modtagecentral

- **OBS:** Trafikanalyse ifm. flytning af parkeringspladser og ændret hastighed, under pkt. 4.1

Estimeret anlægspris inkl. byggeplads, UFO og rådgivning

mellem 44,2 mio. og 88,4 mio. kr. ekskl. moms



De Gamles by som demensvenlig bydel



NORD architects