



12-01-2015

## **Redegørelse vedr. byggeprojekter i Sundheds- og Omsorgsforvaltningen**

Sagsbehandler  
Per Christensen

Økonomiudvalget har bestilt en redegørelse for de særkrav som Sundheds- og Omsorgsforvaltningen stiller til byggeri til forvaltningens målgrupper. Beskrivelsen af særkravene skal have fokus på at forklare, hvad der medfører ekstraomkostninger til Sundheds- og Omsorgsforvaltningens byggeprojekter, størrelsen heraf og hvorfor disse krav stilles. Derudover skal beskrivelsen have fokus på hvorledes kravene påvirker allerede bevilligede projekter.

Redegørelsen skal anvendes til Økonomiudvalgets budgetseminar i januar 2015. Redegørelsen vil indgå i en samlet drøftelse af anlægsøkonomi for kommunens byggeprojekter.

Det bemærkes at redegørelsen alene omhandler kvalitets- og prisparametre i forhold opførelsen af almene plejecentre som udgør langt hovedparten af anlægsaktiviteten inden for Sundheds- og Omsorgsforvaltningens område.

Endvidere behandles primært kun de særkrav som stilles specifikt af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vedrørende funktioner i byggerier til forvaltningens målgruppe.

Redegørelsen omhandler dermed ikke specifikt de statslige eller øvrige kommunale krav der stilles til byggerierne, eksempelvis via bygningsreglementet eller Miljø i Byggeri og Anlæg (MBA). Disse krav indgår i en redegørelse som Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Ejendomme, Børne- og Ungdomsforvaltningen og Økonomiforvaltningen udarbejder særskilt til Økonomiudvalget.

### **Almene plejeboliger**

Almene plejeboliger skal opføres indenfor rammerne af almenboligloven. Det grundlæggende krav til en plejebolig er, at den skal være særligt egnet for ældre personer med handicap, herunder kørestolsbrugere.

Grundlaget for både de overordnede og de specifikke pladskrav til de enkelte rum i plejeboligerne og i fællesarealer er fastlagt i "Vejledning om indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl." udarbejdet af Bygge- og Boligstyrelsen m.fl. i 1997.

Lovgivningen for plejeboliger indeholder desuden en lang række bestemmelser og krav med hensyn til bl.a. indretnings-, arbejdsmiljø-, fødevarerikkeheds- og brandsikringsmæssige forhold der indvirker væsentligt på plejeboligbyggeriets udformning. Eksempelvis bevirker

de arbejdsmiljøbetingede krav at plejeboligernes badeværelser skal være på minimum 6 m<sup>2</sup>. Der stilles ligeledes bestemte pladskrav til plejeboligens soveværelse, således at hjælpere kan arbejde fra begge sider af sengen. Det er desuden krav om, at forflytninger til lift eller kørestol kan foregå i soveværelset, og at der kan køres i lift ud på badeværelset.

Endvidere skal der være fuld tilgængelig i hele plejecentret for kørestolsbrugere, herunder de nødvendige venderadiusser i de enkelte rum.

### **Frihedsgrader**

Fælles for de ovennævnte bestemmelser er, at de i vid udstrækning indsnævrer spillerummet for kommunens eget valg af boligudformningen. Inden for disse rammer vil kommunen dog selv kunne afgøre spørgsmål, f.eks. om plejeboligen skal have ét eller to rum, om boligen skal have altan og i hvilket omfang der skal være fælles spiseopholdsarealer som en del af boligernes bruttoetageareal.

Det er ligeledes i høj grad op til kommunen i hvilken udstrækning, der stilles (kommunalt finansierede) servicearealer til rådighed i forbindelse med plejeboligbebyggelsen. Servicearealer er i almenboliglovens § 5 stk. 6 defineret som arealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til plejeboliger med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger.

Med henblik på at indholdsudfylde de kommunale frihedsgrader har Sundheds- og Omsorgsudvalget derfor fastsat en række politisk retningslinjer i ”17 principper for opførelse af plejecentre i Københavns Kommune” (tiltrådt i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 15. september 2005). Disse retningslinjer er efterfølgende blevet revideret i ”De 10 principper for fremtidens plejeboliger”(tiltrådt i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 18. december 2013 – se bilag 1). Principperne angiver de nærmere areal-, indholds- og funktionsmæssigt krav til plejecenterbyggerierne i Københavns Kommune.

Det fremgår bl.a. af principperne:

- at der skal etableres handicapvenlige plejeboliger med to rum, badeværelse, køkkenniche, garderobeskabe og loftslift. Hver bolig skal udstyres, som minimum, med en fransk altan.
- Hver boenhed skal have et fælles opholdsareal bestående af anretterkøkken, spisestue og dagligstue. En stor terrasse eller balkon ud for stuen etableres, så vidt muligt, i alle boenheder.
- Der skal etableres udeopholdsarealer for beboerne. Terrasser og haveanlæg skal indgå som en integreret del af bebyggelsen.
- Plejecentrets fysiske indretning skal understøtte, at personalet kan udføre deres arbejde med høj faglig kvalitet og personalefacilite-

terne (det vil sige servicearealerne) skal placeres således, at de bedst muligt understøtter den gode pleje og arbejdstilrettelæggelsen

- Der skal etableres multital og centerfunktioner samt produktionskøkken
- Velfærdsteknologi skal integreres i plejecenterets dagligdag
- Plejecentret skal integrere miljøhensyn og energimæssig bæredygtighed både i bygningskonstruktioner, forbrug og den generelle drift.

### **Økonomi - Rammebeløb**

Et væsentlig element ved opførelse af nye almene plejecentre er det af staten fastsatte rammebeløb. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fastsætter en gang årligt en beløbsgrænse for den maksimale erhvervspris for almene plejeboliger. Alle anlægsudgifter i forhold til boligdelen skal holdes inden for rammebeløbet, herunder grundkøb og øvrige kapitaludgifter. Maksimumbeløbet (også kaldt rammebeløbet) er et erfaringstal som afspejler de aktuelle reelle og totale omkostninger i hovedstadsområdet ved opførelse af moderne plejeboliger. Maksimumbeløbet (inkl. energitillæg) er i 2014 på 28.680 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Den samlede udgift til opførelse af almene plejeboliger finansieres pt. ved:

- Kommunalt indskud i Landsbyggefonden: 10 %
- Beboerindskud: 2 %
- Realkreditlån der afbetales primært via beboerhuslejen: 88 %

En reduktion i opførelsesprisen vil i forhold til boligdelen dermed kun slå igennem med 1/10-del i forhold til den kommunale udgift.

Servicearealerne lejer kommunen af det almene boligselskab og kommunen afholder alle lejeudgifter. Der er ikke fastsat et rammebeløb for servicearealdelen men opførelsesprisen for disse arealer ligger erfaringsmæssigt på niveau med prisen for boligdelen.

### **Arealkrav**

Den samlede erhvervspris for et plejecenter afhænger primært af hvor store arealer der bygges – både hvad angår plejeboligernes som servicearealernes størrelse.

I Københavns Kommune bygges plejeboliger – jf. ovenstående politisk fastsatte principper - på typisk ca. 65-67 m<sup>2</sup> (brutto) der fordeler sig på følgende arealtyper:

|                       |                     |                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nettoboligareal       | 43 m <sup>2</sup>   | Boligen har 2 værelser med eget bad samt mindre køkken. Badeværelse udgør ca. 6 m <sup>2</sup> , da det skal indrettes handicaptilgængeligt. Køkken er ofte en del af stue eller gang. |
| Fællesarealer         | 13 m <sup>2</sup>   | Arealer til fælles ophold, madlavning og spisning.                                                                                                                                     |
| Fælles adgangsarealer | 9-11 m <sup>2</sup> | Trappeopgange, elevator og gange                                                                                                                                                       |

Arealmæssigt har de nye moderne plejeboliger i København normal standart sammenlignet med plejeboliger i andre kommuner i Danmark og kan ligeledes sammenlignes med boliger der opføres inden for handicap- og psykiatriområdet i Socialforvaltningen.

Servicearealerne – der bl.a. omfatter café, kontorer, aktivitetscenter, træningslokaler til beboerne, depoter, personaleomklædning, produktionskøkken samt servicearealets andel af de fælles adgangsarealer - udgør ca. 15-18 m<sup>2</sup> pr. boliger. Servicearealernes størrelse varierer mellem byggerierne alt efter om der er tale om et nybyggeri eller en modernisering af et eksisterende plejehjem.

Kombineres rammebeløbet og arealkravene er den samlede opførelsespris for en plejebolig på ca. 1,9 mio. kr. - hvoraf den kommunale udgift er på ca. 190.000 kr. (indskud i Landsbyggefonden). For det tilhørende serviceareal er opførelsesprisen på ca. 0,475 mio. kr. pr. bolig.

### **Fordeling af opførelsesomkostningerne**

Opførelsesomkostningen for et støttet alment plejeboligbyggeri (såvel bolig- som servicearealdelen) er typisk sammensat af følgende elementer:

- Grundkøbsudgifter, der erfaringsmæssigt svarer til ca. 15 % af det samlede rammebeløb, og består primært af indfrielse af eksisterende realkreditfinansiering og øvrig gæld, samt eventuelle udgifter til forureningsopretning, frikøb og hjemfaldspligt og tillægskøbesum forbindelse med en eventuel udbygning.
- Omkostninger, der erfaringsmæssigt udgør ca. 19 % af rammebeløbet, og består primært af udgifter til rådgiverhonorarer, byggesagshonorar/forretningsfører, førsynsrapport, garantiprovisioner, gebyrer, forsikringer og byggelånsrenter.
- Håndværkerudgifter, der erfaringsmæssigt udgør ca. 66 % af rammebeløbet, er udgifter til byggepladsetablering og drift, materialer og arbejds løn.

En reduktion af byggeudgiften i forhold til rammebeløbet vil primært skulle ske ved en reduktion i håndværkerudgifterne. Grundudgifterne – som er relativt høje i Københavns Kommune – vil i de konkrete

byggesager ligge fast og omkostningerne er primært styret af håndværkerudgifternes størrelse.

Det bemærkes at der med hensyn til støttede almene boliger skal foretages totaløkonomiske vurderinger. Totaløkonomien omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, herunder af anlægsudgifterne samt udgifterne til bygningens drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme. Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger ved udførelsen og ved den efterfølgende drift. Tilsvarende for konstruktioner og overflader. Der skal ligeledes lægges vægt på anvendelsen af langtidsholdbare og vedligeholdelsesvenlige materialer.

### **Fordeling af økonomi**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har foretaget en opgørelse af fordelingen af udgifterne i forhold til de seneste plejeboligbyggerier.

Fordelingen viser, hvor stor en andel af udgifterne, der vedrører bygningsreglement, lovkrav mv. samt generelle krav til plejeboliger/plejecentre mv. sammenlignet med de politisk fastsatte særkrav i Sundheds- og Omsorgsudvalget. Ifølge opgørelsen udgør fagudvalgets særkrav – jf. nedenstående - omkring 15 - 20 % af de samlede udgifter. Opgørelsen er behæftet med en vis usikkerhed men Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vurderer at den generelt er repræsentativ for plejecenterbyggerierne:

#### *Fordeling af udgifter*

|                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bygningsreglement, lovkrav og øvrige statslige bestemmelser samt generelle krav til plejeboliger/plejecentre samt øvrige kommunale krav | 80 – 85 % |
| Særkrav                                                                                                                                 | 15 – 20 % |
| I alt                                                                                                                                   | 100 %     |

### **Kapitalisering af særkrav**

Det er vanskeligt at kapitalisere udgifterne til de enkelte politisk fastsatte særkrav til plejecentrene da økonomien afhænger af, hvilke aftaler den enkelte entreprenør kan indhente og de generelle markedsvilkår på udbudstidspunktet. Nedenstående priser er dermed et estimat:

- Boligstørrelse:

Den primære plejebolig kan reduceres med eksempelvis 5 m<sup>2</sup> (fra 43 m<sup>2</sup> til 38 m<sup>2</sup>), hvorved opførelsesprisen falder med ca. 140.000 kr. pr. bolig. Den afledte kommunale udgift er indskud i Landsbyggefonden svarende til 14.000 kr. pr. bolig. Ved en reduktion på 5 m<sup>2</sup> vil det ikke være muligt at etablere 2-rumsboliger.

- Fælles opholdsarealer

Beboernes fælles opholdsarealer kan reduceres med eksempelvis 2 m<sup>2</sup> pr. bolig hvorved opholdsarealerne – der typisk er på i alt ca. 80 m<sup>2</sup> og benyttes af en afdeling med 12 beboere – reduceres til i alt 56 m<sup>2</sup>. Opførelsesprisen falder hermed med ca. 56.000 kr. pr. bolig. Den afledte kommunale udgift er indskud i Landsbyggefonden svarende til ca. 5.600 kr. pr. bolig. Ved en reduktion på 2 m<sup>2</sup> pr. bolig vil det ikke være muligt at samle alle beboere i afdelingen samtidigt til eksempelvis fælles spisning.

Såfremt der etableres mindre fælles opholdsarealer for beboerne må der forventes afledte serviceudgifter i form af øgede personaleudgifter. Dette skyldes at beboerne må spise holdvis, hvilket forudsætter flere personaleressourcer.

- Altaner:

Plejeboligerne kan etableres uden egen altan. Opførelsesprisen falder hermed med ca. 50.000 kr. pr. bolig. Den afledte kommunale udgift er indskud i Landsbyggefonden svarende til ca. 5.000 kr. pr. bolig. Det er et stort ønske fra plejecenterbeboerne at have adgang til egen altan.

- Gulve:

Plejeboligerne kan etableres med linoleums- eller laminatgulve i stedet for trægulve. Opførelsesprisen falder hermed med ca. 15.000 - 20.000 kr. pr. bolig. Den afledte kommunale udgift er indskud i Landsbyggefonden svarende til ca. 1.500 – 2.000 kr. pr. bolig. Linoleums- eller laminatgulve vil formindske hjemmeligheden i boligen.

- Servicearealer - generelt:

Størrelsen af de generelle servicearealer kan reduceres eksempelvis ved at antallet og størrelsen af medarbejderlokaler skæres ned eller ved at beboerrelaterede servicefunktioner såsom frisør, tandlæge og fodterapeut ikke etableres på plejecentret. Endvidere kan it-funktioner og mobildækning på plejecentret begrænses. En reduktion af servicearealerne på eksempelvis 25 % vil medføre en samlet besparelse på ca. 115.500 kr. pr. boliger. En reduktion af denne størrelse vil medføre forringede arbejdsvilkår for medarbejderne og mindre serviceudbud til beboerne.

- Produktionskøkken:

Plejecentrene kan etableres uden produktionskøkken og maden kan leveres fra storkøkkenet i Bystævneparken. Produktionskøk-

kenet etableres på servicearealet og koster alt efter kapacitet 50.000 – 75.000 kr. pr. bolig. Det er et stort ønske fra alle plejecentrene at have eget produktionskøkken.

- Trænings-, aktivitets- og cafeområde:

Plejecentrene kan etableres uden eller med et begrænset trænings-, aktivitets- og cafeområde. Arealerne anvendes af plejecenterets beboere og udlægges som serviceareal. Der etableres i dag som hovedregel ca. 2,5 m<sup>2</sup> pr. plejebolig til trænings-, aktivitets- og cafeområde til en gennemsnitspris på ca. 28.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. En reduktion af arealerne på eksempelvis 25 % vil medføre en samlet besparelse på ca. 17.500 kr. pr. boliger. Mindre trænings-, aktivitets- og cafeområder vil medføre en begrænsning af beboernes mulighed for fysisk træning og for socialt samvær på tværs af afdelingerne.

- Velfærdsteknologi mv.:

Plejecentrene kan indrettes uden velfærdsteknologi herunder eksempelvis elektronisk låsesystemer, loftlifte, velfærdstoiletter, side- og højde forskydbare køkkenborde og håndvaske, trykføl-somme sensorgulve mv.

Plejecentrene kan endvidere fysisk etableres uden forberedelse til fremtidens velfærdsteknologi. I dag indrettes plejecentrene med udvidede førings- og rørveje samt ekstra elforsyning således at ny teknologi kan implementeres uden omfattende og omkostnings-tunge ombygninger.

Det estimeres at udgifterne til disse er tiltag er på ca. 70.000 kr. pr. bolig.

Mindre velfærdsteknologi på plejecentrene vil alt andet lige forringe arbejdsvilkårene for medarbejderne. Eksempelvis vil fjernelse af loftlifte i boligerne medføre flere arbejdsskader.

*Opsummering af estimerede udgifter for særkrav (opgjort pr. bolig):*

|                                       | Boligareal (kr.) | Serviceareal (kr.) |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|
| Boligstørrelse                        | 140.000          |                    |
| Fælles opholdsarealer                 | 56.000           |                    |
| Altaner                               | 50.000           |                    |
| Trægulve                              | 15.000-20.000    |                    |
| Servicearealer - generelt             |                  | 115.500            |
| Produktionskøkken                     |                  | 50.000-75.000      |
| Trænings-, aktivitets- og cafeområder |                  | 28.000             |
| Velfærdsteknologi mv.                 | 70.000           |                    |

## **Erfaringer fra tidligere plejecenterbyggerier**

Siden 2005 er der etableret 11 moderne almene plejecentre, hvoraf 5 er nybyggerier (Deborah Centret, Verdishave, Bomiparken, Langgadehus og Ørestadens plejecenter) og 6 er totalrenoveringer af eksisterende bygninger (Bispebjergghjemmet, Johannesgården, Tingbjerg plejehjem, Ryholdtgård, Dr. Ingrid og Fælledgården). Seneste er det totalrenoverede Fælledgården åbnet med 193 boliger på Østerbro i januar 2013. Alle byggerierne – både nybyggerierne og totalrenoveringerne – har generelt set udgiftsmæssigt ligget tæt på det gældende maksimumbeløb de pågældende år (jf. bilag 2).

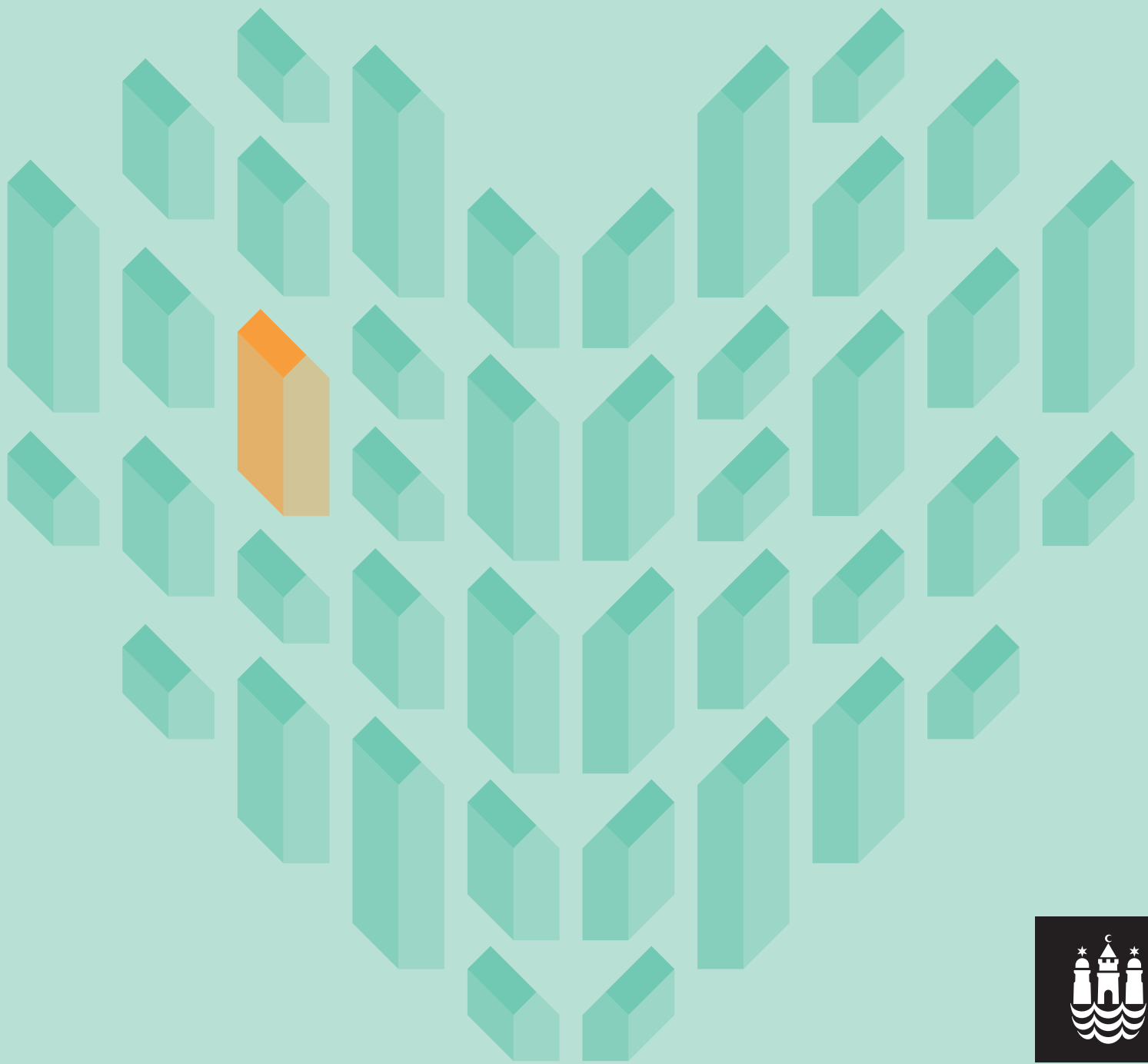
Det er Sundheds- og Omsorgsforvaltningens vurdering – på baggrund af erfaringerne fra de tidligere byggerier - at det fulde maksimumbeløb skal udnyttes såfremt plejecenterbyggeriet – såvel boligdelen som servicearealdelen - skal være plejefagligt og driftmæssigt velfungerende samt teknolog-, energi- og miljømæssigt fremtidssikret.

## **Andre krav til byggeri i Københavns Kommune**

Udover Sundheds- og Omsorgsudvalgets egne særkrav og de krav der fremgår af bygningsreglementet, arbejds miljøloven og Miljø i byggeri og anlæg mv. stilles der en lang øvrige række krav i Københavns Kommune, som har stor betydning for anlægsprisen for et plejecenter.

De mest udgiftsdrivende krav er følgende:

- **Parkeringspladser:** Antallet af byggelovparkeringspladser i forbindelse et plejecenter fastlægges i kommune- og lokalplan. Det fremgår heraf at der skal etableres 1 parkeringsplads for hver 5 plejeboliger. Pladserne finansieres via boligdelen og 90 % af udgiften pålægges dermed beboerne og 10 % kommunen. Anlæg af en parkeringsplads på terræn koster typisk ca. 30.000- 50.000 kr. og i kælder omkring ca. 400.000 kr. På Sølund skal der eksempelvis etableres ca. 80-90 byggelovsparkeringspladser under terræn. Det bemærkes, at plejehjemsbeboere i alt overvejende grad ikke har egen bil.
- **Hjemfaldspligt:** Der stilles krav fra Økonomiforvaltningen om, at eventuel hjemfaldspligt skal indfries ved modernisering af eksisterende plejehjem. På eksempelvis Hørgården er der en kommunal tilbagekøbsret (hjemfaldspligt) på ejendommen. I forbindelse med moderniseringen skal denne hjemfaldspligt frikøbes, hvilket belaster byggeprojektet med i alt 59,6 mio. kr. svarende til 3.208 kr. pr. etagekvadratmeter. Frikøbsbeløbet tilfalder kommunekassen.
- **Arkitektoniske krav:** Teknik- og Miljøforvaltningen stiller krav til de arkitektoniske kvaliteter af plejecenterbyggerierne, som fordyrer den samlede økonomi.



# Fremtidens plejeboliger

— 10 principper

# Indhold

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Indledning</b>                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>Ti principper</b>                                                              | <b>4</b>  |
| <b>1</b> Beboernes privatliv og behov for hjemlighed værnes                       | <b>5</b>  |
| <b>2</b> Beboernes forskellighed afspejles                                        | <b>6</b>  |
| <b>3</b> Den enkelte støttes i at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktiv      | <b>7</b>  |
| <b>4</b> Sanseoplevelser og nydelse integreres i hverdagslivet                    | <b>8</b>  |
| <b>5</b> Fællesskab og sociale relationer understøttes                            | <b>9</b>  |
| <b>6</b> Livet leves i integration med naboer og lokalsamfund                     | <b>10</b> |
| <b>7</b> Almene ældrehensyn holdes for øje i forbindelse med indretningen         | <b>11</b> |
| <b>8</b> Boligens indretning tilpasses ændringer i behovet hos den enkelte beboer | <b>12</b> |
| <b>9</b> Særlige målgruppers behov indtænkes                                      | <b>13</b> |
| <b>10</b> Medarbejdernes arbejdsvilkår prioriteres højt                           | <b>14</b> |
| <b>Konkret</b>                                                                    | <b>15</b> |

# Principper for fremtidens plejeboliger

– hvordan fysiske rammer understøtter gode liv

Københavns Kommune har siden 2006 arbejdet med at modernisere plejeboliger til de københavnske ældre med behov for hjælp og pleje. Et omfattende arbejde, som først er færdigt i 2022.

Det er vigtigt, at de fysiske rammer understøtter en rationel drift. Men når vi som kommune om- eller nybygger plejeboliger, er det også vigtigt, at vi er opmærksomme på beboerne og hverdagen i boligerne. Her, midt i moderniseringsprocessen, har Sundheds- og Omsorgsforvaltningen derfor valgt at formulere en række principper for, hvordan vi udformer de nye plejecentre, så de netop tager udgangspunkt i hverdagen og understøtter gode liv i plejeboligerne.

Fysiske rammer kan og skal selvfølgelig ikke stå alene i bestræbelserne på at sikre gode liv i københavnske plejeboliger. Gennem tillidsdagsordenen og værdibaseret ledelse skal vi sikre, at alle medarbejdere har de bedste forudsætninger for at bruge deres faglighed til gavn for beboere i plejeboligerne. Vi skal gøre op med unødvendig og bureaukratisk kontrol, så medarbejderne på plejecentrene kan bruge mest muligt af arbejdstiden sammen med beboerne. Samtidig er det vigtigt, at vi sætter fokus på god ledelse, da det er en grundlæggende forudsætning for, at vilkårene for et godt liv kan føres ud i livet. Derudover skal vi give det enkelte plejecenter frie rammer til at tænke kreativt og udvikle deres egen profil, aktivitetstilbud og nye samarbejdsrelationer, så københavnernes kan vælge mellem plejeboliger, som varierer på mange forskellige områder. Det gælder både for de kommunalt ejede og for de selvejende plejecentre, hvis forskellige ejerforhold i sig selv udgør en del af variationen.

Når dette er sagt, er det – når vi bygger nye plejeboliger – afgørende at sikre, at de fysiske rammer understøtter og ikke står i vejen for tankerne om gode liv.

Københavnske plejeboliger skal være et attraktivt sted at bo og en god arbejdsplads, og de skal være i tæt samspil med omverdenen. Derfor ønsker vi også, at plejeboliger i vid udstrækning indgår som en integreret del af de boligområder, de er placeret i, og blandes med andre boligtyper, fx familieboliger og ældreboliger. Sundheds- og Omsorgsudvalget vil arbejde for at placere og integrere plejeboliger i bynære miljøer og lade dem indgå som en del af kommuneplanen og lokalplanerne for nye boligområder.

På vegne af Sundheds- og Omsorgsudvalget,

Ninna Thomsen  
Sundheds- og Omsorgsborgmester

Katja Kayser  
Adm. Direktør

# I KØBENHAVNSKE PLEJEBOLIGER SKAL...

-  *Beboernes privatliv og behov for hjemlighed værnes*
-  *Beboernes forskellighed afspejles*
-  *Den enkelte støttes i at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktiv*
-  *Sanseoplevelser og nydelse integreres i hverdagslivet*
-  *Fællesskab og sociale relationer understøttes*
-  *Livet leves i integration med naboer og lokalsamfund*
-  *Almene ældrehensyn holdes for øje i forbindelse med indretningen*
-  *Boligens indretning tilpasses ændringer i behovet hos den enkelte beboer*
-  *Særlige målgruppers behov indtænkes*
-  *Medarbejdernes arbejdsvilkår prioriteres højt*

## I. Beboernes privatliv og behov for hjemlighed værnes

En plejebolig er en almindelig bolig med et særligt tilbud om omsorg og pleje tilknyttet. Boligen er altså først og fremmest beboerens private hjem, og der skal være plads til at gøre de ting, man plejer. Det betyder, at boligerne skal indrettes med mindst muligt institutionelt præg, men også at boligerne skal respekteres som private hjem med en høj grad af selvbestemmelse og værdighed for beboeren. Plejeboligen er dog også en arbejdsplads, som bør udstyres med tilstrækkelige hjælpemidler og teknologiske løsninger til at yde tryghed og nødvendig pleje, men så vidt muligt ikke i større omfang end at beboerens personlighed træder stærkere frem i boligen end hjælpemidlerne. Af hensyn til beboernes tryghed, installeres der kaldeanlæg i samtlige plejeboliger. Hjemligheden skal også afspejles i de fælles opholdsarealer på plejecentret.

### KONKRET BETYDER DETTE:

- at boligen indrettes med hjemlige funktioner, herunder køkkenniche, og med mulighed for adskillelse af soverum og opholdsrum.
- at fælles opholdsarealer afspejler hjemlighed og intimitet, fx med gamle møbler.
- at gangpartier indrettes med mindst muligt institutionspræg, men med genklang i opgange i københavnske beboelsejendomme.
- at boligerne etableres, så nødvendige hjælpemidler og teknologiske løsninger til brug for personalets pleje af beboeren og beboerens egen mestring af hverdagen kan installeres, når der opstår behov for dem.
- at fastmonterede hjælpemidler, som ikke benyttes, så vidt muligt skjules.
- at vinduespartier i boligerne etableres under hensyntagen til såvel udsyn som afskærmning af privatliv.
- at materialevalg og udformning af bl.a. vinduer og døre i boligen i så høj grad som muligt afspejler den standard, som findes i øvrige private boliger.
- at der i boligerne indtænkes god plads til opbevaring af ejendele, herunder værdigenstande og medicin.

## 2. Beboernes forskellighed afspejles, og der gives plads til udfoldelse af individualitet

Mennesker er forskellige, og hverdagen i de københavnske plejeboliger skal i videst muligt omfang tage højde for og respektere denne forskellighed. Københavnerne skal have en bred vifte af plejeboliger at vælge imellem. De skal alle være tidssvarende og af god kvalitet, og derudover tilstræbes variation, både mellem de forskellige plejecentre og mellem de enkelte plejeboliger. På den måde kan kommende beboere selv være med til at prioritere, hvilken bolig og hvilket plejecenter der passer bedst til vedkommende. Samtidig tilstræbes det, at de enkelte boliger indrettes, så beboerne kan sætte deres eget personlige præg på boligen. Beboerne er lejere i plejeboligerne, og som i alle andre lejeboliger kan de indrette sig, som de ønsker.

### KONKRET BETYDER DETTE:

- at variation i boligmassen og boligernes udformning vægtes ved fremtidige ny- og ombygninger af plejecentre i kommunen.
- at boligerne placeres i tilknytning til forskellige lokalområder i kommunen.
- at boligerne på de enkelte plejecentre etableres med varierende størrelse og rumfordeling med tilsvarende huslejeniveau.
- at der ved udformningen af plejecentrene tilstræbes plads til, at beboerne også kan sætte deres personlige præg uden for egen bolig.

## 3. Den enkelte støttes i at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktiv

Det giver en stor tilfredsstillelse at kunne klare sig selv i videst muligt omfang. Livskvaliteten hos beboere i plejeboliger kan derfor øges, når de støttes i at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktive. Indflytning i en plejebolig skal ikke være et brud i livshistorien, men den tilknyttede hjælp og de fysiske rammer skal understøtte, at det hidtil levede liv bedst muligt kan leves videre i overensstemmelse med beboerens ønsker. Plejecentrene skal derfor indrettes, så rammerne bedst muligt understøtter en rehabiliterende tankegang, og så den enkelte beboer har mulighed for at fastholde sine færdigheder.

### KONKRET BETYDER DETTE:

- at plejeboligernes omgivelser, såvel ude som inde, etableres, så de inviterer til bevægelse samt sociale og kulturelle aktiviteter.
- at indretningen af fællesarealer ude og inde understøtter beboernes mulighed for at udføre hjemlige og meningsfulde hverdagsaktiviteter, og at fællesarealerne fx giver mulighed for lettere madlavning, herunder bagning, i fællesskab.
- at alle plejecentre indrettes med de fornødne træningsfaciliteter.
- at de fysiske rammer også giver mulighed for fordybelse, fx i form af undervisningslokaler og stillerum.
- at der i indretningen af fællesarealer tages hensyn til forskellige brugergrupper, fx beboere med demens.

## 4. Sanseoplevelser og nydelse integreres i hverdagslivet

I de københavnske plejeboliger tænkes oplevelser ikke kun som afgrænset til særlige aktiviteter eller udflugter, men som en integreret del af hverdagen i form af forskellige sanseoplevelser. Sanseoplevelser kan både berolige og opløfte – og derved medvirke til forskellige følelser af velvære. Maden er også en del af sanseoplevelsen i plejeboligerne, og den skal være af en kvalitet, som virker indbydende på både smags-, lugte- og synssansen. De fysiske rammer i og omkring boligen skal understøtte sanseoplevelser og nydelse i hverdagen, såvel ude som inde, og skal bl.a. også muliggøre, at maden kan tilberedes tæt på borgeren.

### KONKRET BETYDER DETTE:

- at beboere i nye plejecentre skal sikres let adgang til udearealer, og at udearealerne generelt tænkes som en integreret del af bebyggelsen.
- at fællesarealer indrettes med tanke for mulige sanseoplevelser såvel ude som inde, og både i forhold til smags-, syns-, høre-, føle- og lugtesansen, fx med planter, akvarier eller volierer.
- at der på alle ny- eller ombyggede plejecentre etableres produktionskøkken, gerne som en synlig centerfunktion i nær tilknytning til beboernes opholds- eller aktivitetsarealer.
- at der ved ny- og ombygning af plejecentre forsøgsvist etableres rum til fremme af velvære, fx massage og badeoplevelser.
- at boligerne udstyres med terrasser, altaner eller franske altaner, så beboerne fra deres egen bolig kan nyde frisk luft og udsigt.

## 5. Fællesskab og sociale relationer understøttes

For mange er et socialt liv og fællesskab med andre vigtige bestanddele af et godt liv. De fysiske rammer på kommunens plejecentre skal understøtte både nye fællesskaber beboerne imellem og fastholdelse af de sociale netværk, som beboeren allerede har. Der skal – både i boligen og på fællesarealerne – være plads til at få besøg af pårørende i alle aldre, også små børne- og oldebørn. Fællesarealerne skal give mulighed for både passiv og aktiv deltagelse i 'det offentlige rum'. De fysiske rammer skal også understøtte, at frivillige kan have daglig færden på plejecentret.

### KONKRET BETYDER DETTE:

- at plejeboliger indrettes med et afgrænset opholdsrum og fleksible vægge, så rummet kan tilpasses beboernes behov og ønsker.
- at der etableres et antal plejeboliger, som giver mulighed for, at ægtefæller kan bo sammen i plejebolig.
- at plejecentre indrettes med gode og rummelige fællesarealer, som med fleksibel indretning kan rumme både større og mindre selskaber.
- at der på fællesarealer ude og inde indrettes fredelige niches til ophold for 1-2 personer.
- at boligerne indrettes i enheder, som er store nok til at kunne understøtte liv og fællesskab.
- at alle enheder indrettes med fælles køkken, spisestue og opholdsstue, og at indretningen heraf både muliggør fællesspisning og spisning i små grupper.
- at der i indretningen indtænkes rum til situationsbestemte fællesskaber med noget at mødes om, fx akvarium, bibliotek, biograf, hobbyrum el. lign., og at de fysiske rammer således også inviterer til fællesskaber på tværs af enheder.
- at der i forbindelse med nybyggede plejecentre etableres gæsterum, så pårørende har mulighed for at overnatte.
- at både boliger og fællesarealer forsynes med internetadgang til understøttelse af bl.a. digitale sociale netværk og andre online fællesskaber.

fællesskab

## 6. Livet leves i integration med naboer og lokalsamfund

Københavnske plejecentre skal være en aktiv og naturlig del af lokalområdet. Mange beboere i en plejebolig ønsker at bevare tilknytningen til det lokalområde, hvor de boede før indflytning i plejeboligen. Plejecentrene kan derfor med fordel gøres mere tilgængelige for omverdenen og invitere naboer og frivillige indenfor til fordel for både lokalområde og beboere. Fysiske rammer, fx i form af centerfunktioner, kan medvirke til at understøtte dette og til at skabe mere liv i plejecentret. På samme måde skal plejecentrets placering og udformning understøtte, at beboerne har let adgang til at færdes i det omgivende bymiljø, fx via stisystemer.

### KONKRET BETYDER DETTE:

- at plejecentre arkitektonisk skal passe ind i omgivelserne, og facaden skal være inviterende over for omverdenen.
- at der ved ny- og ombygning af plejecentre etableres centerfunktioner, som også kan benyttes af andre end beboerne.
- at nye plejecentre så vidt muligt integreres og samtænkes med andre funktioner i lokalområdet, fx legepladser, medborgerhuse, skoler, åbne haveanlæg el. lign.
- at tilgængelighed, fx i forhold til offentlig transport, får væsentlig betydning for placeringen af nye plejecentre.
- at det tilstræbes, at beboere har let adgang til lokalsamfundets aktiviteter, fx cafeer og indkøbscentre.

## 7. Almene ældrehensyn holdes for øje i forbindelse med indretningen

Plejeboligernes indretning skal grundlæggende tage udgangspunkt i behovet hos de ældre mennesker, som skal bo i boligerne. De fysiske rammer skal derfor også understøtte hensynet til og omsorgen for borgere med alderssvækkelse i forhold til syn, hørelse, bevægelse og kognitive evner. Såvel plejeboligerne som plejecentret generelt skal indrettes, så de ældre kan færdes værdigt og trygt og i vid udstrækning på egen hånd, både udendørs og indendørs.

### KONKRET BETYDER DETTE:

- at døråbninger, dørtærskler, vinduespartier, udearealer mv. indrettes under hensyntagen til såvel beboere med kognitive som somatiske funktionstab.
- at køkken- og arbejdsborde i fællesarealer i vid udstrækning etableres som hæve/sænkeborde.
- at belysning, farvevalg og akustik skal svare til målgruppens behov.
- at hjælpemidler og teknologiske løsninger generelt indtænkes, hvor det kan lette hverdagen for beboere og medarbejdere.
- at badeværelser tilstræbes indrettet med mobile håndvaske og hæve/sænke-toiletter.

## 8. Boligens indretning tilpasses ændringer i behovet hos den enkelte beboer

At flytte i en plejebolig i Københavns Kommune skal forbindes med tryghed. Tryghed om, at man får den rigtige hjælp på det rigtige tidspunkt, også selvom behovene ændrer sig efter indflytning. Denne tryghed skal også gælde i forhold til de fysiske rammer. Boligen skal etableres med så stor fleksibilitet, at dens indretning kan tilpasses beboerens behov og ønsker.

KONKRET BETYDER DETTE:

- at plejeboliger indrettes fleksibelt, fx med flytbare vægge eller skabselementer.
- at fællesrum så vidt muligt etableres som store åbne rum, der kan indrettes og opdeles fleksibelt.
- at plejecentre etableres med mulighed for forskellige former for sektionering til særlige målgrupper.
- at plejecentre og plejeboliger fra starten indrettes med hjælpemidler og teknologiske løsninger, som kan lette hverdagen, men at de først tilsluttes, når behovet opstår.
- at døre og indgangspartier også skal kunne rumme særligt brede plejesenge og kørestole.

## 9. Særlige målgruppers behov indtænkes

Ved indretning af københavnske plejeboliger skal standardiserede løsninger ikke overskygge grundige overvejelser om den konkrete sag. Det betyder, at det forud for hvert enkelt byggeprojekt skal vurderes, om plejeboligerne skal huse særlige målgrupper, hvis behov og situation kræver særlig hensyntagen. Indretning af plejeboligerne skal til enhver tid følge den gode praksis på området.

KONKRET BETYDER DETTE:

- at det vurderes, om der er behov for at tilpasse bolig og fællesarealer til særlige målgrupper, fx beboere med demens.

særlige behov

# 10. Medarbejdernes arbejdsvilkår prioriteres højt

Beboere i en plejebolig har behov for omfattende hjælp og pleje og hjælp til at holde sig fysisk, mentalt og socialt aktive. Det er vigtigt, at medarbejderne har optimale vilkår for at udføre den nødvendige pleje og omsorg på en værdig og tryk måde for beboerne. Derfor er det også vigtigt, at de fysiske rammer understøtter gode arbejdsvilkår og en hensigtsmæssig arbejdstilrettelæggelse.

## KONKRET BETYDER DETTE:

- at plejeboliger samles i enheder, som også understøtter en hensigtsmæssig arbejdstilrettelæggelse og opgaveløsning.
  - at gangstrækninger minimeres og funktioner placeres hensigtsmæssigt i forhold til hinanden, så medarbejderne er tæt på beboerne.
  - at plejecentre er indrettet med de nødvendige personalefaciliteter,
- herunder kontorer, mødelokaler, lagerplads, omklædnings- og bade faciliteter samt personalerum/frokoststue.

  - at hensigtsmæssige hjælpemidler og teknologiske løsninger, fx lifte, bade- og toiletstole, er til stede.
  - at de fysiske rammer lever op til arbejdsmiljølovgivningens krav.



# Konkret ...

Fysiske forhold ved modernisering og nybyggeri af plejeboliger

## Boligen

Der etableres generelt almene handicapvenlige plejeboliger med et nettoareal på ca. 40-45 m² og et samlet bruttoareal på ca. 65-70 m². Boligerne indrettes med to rum, badeværelse, køkkenniche, garderobeskabe og loftslift. Særlige hensyn kan tale for andre løsninger.

I forbindelse med ruminddelinger bør der gøres brug af skydedøre og flytbare vægge. Hver bolig udstyres som minimum med en fransk altan. Boligen bør vende, så der kommer mest muligt dagslys ind, og farverne i boligen bør være lyse på alle overflader.

Der etableres endvidere et mindre antal ægteparboliger samt et mindre antal boliger med henholdsvis større og mindre nettoboligareal og varierende ruminddeling. Alle boliger udgør reelle lejligheder med køkkenniche og bad.

## Boenheden

Plejeboligbebyggelsen opdeles i boenheder med en størrelse på 10 til 15 boliger per enhed og med 2- 4 sammenhængende enheder per etage. Boenheder for særlige grupper skal kunne afgrænses fra plejecentrets øvrige enheder.

## Fælles opholdsarealer

Hver boenhed har et fælles opholdsareal bestående af anretterkøkken, spisestue og dagligstue. Køkkenet skal være en integreret del af boenheden, hvor spisestuen placeres ved opholdsstuen, så der gives mulighed for at slå de to rum sammen. En stor terrasse eller balkon ud for stuen etableres så vidt muligt i alle boenheder. Hver boenhed bør kunne være privat og ikke-overvåget fra udekommende og fra personer fra andre boenheder.

De fælles opholdsarealer bør have mest muligt dagslys og udsyn. Overflader bør være lyse og venlige, gangarealer korte og brede og så vidt muligt med opholdsnicher, der kan fungere som satellitter i forhold til opholdsrum.

## Udearealer

Der skal i forbindelse med plejecentret etableres udeopholdsarealer for beboerne. Terrasser og haveanlæg skal indgå som en integreret del af bebyggelsen.

## Plejecentret

Et plejecenter bør som hovedregel rumme minimum 50 boliger for at sikre en fornuftig drift. Plejecentrene skal tilsammen udgøre en varieret boligmasse. Variationen i de enkelte plejecentre kan afspejles i husets profil, arkitekturen og i centrets beliggenhed. Plejecentrene kan have forskellige profiler på et eller flere områder.

## Beliggenhed

Plejecentret skal åbne sig imod lokalsamfundet, så beboerne tilskyndes til at bruge lokalmiljøets tilbud.

## Multisal

Der etableres en multisal, hvor alle beboere kan samles.

## Centerfunktioner

Der indrettes større rum til fysisk træning og udfoldelse samt rum til samvær om aktiviteter på tværs af boenhederne. Der etableres endvidere to eller flere fleksible rum, som kan anvendes ad hoc af servicevirksomheder som fodplejer, frisør og tandpleje.

## Produktionskøkken

Det etableres produktionskøkken ved modernisering og nybyggeri af plejecentre.

## Personalefaciliteter

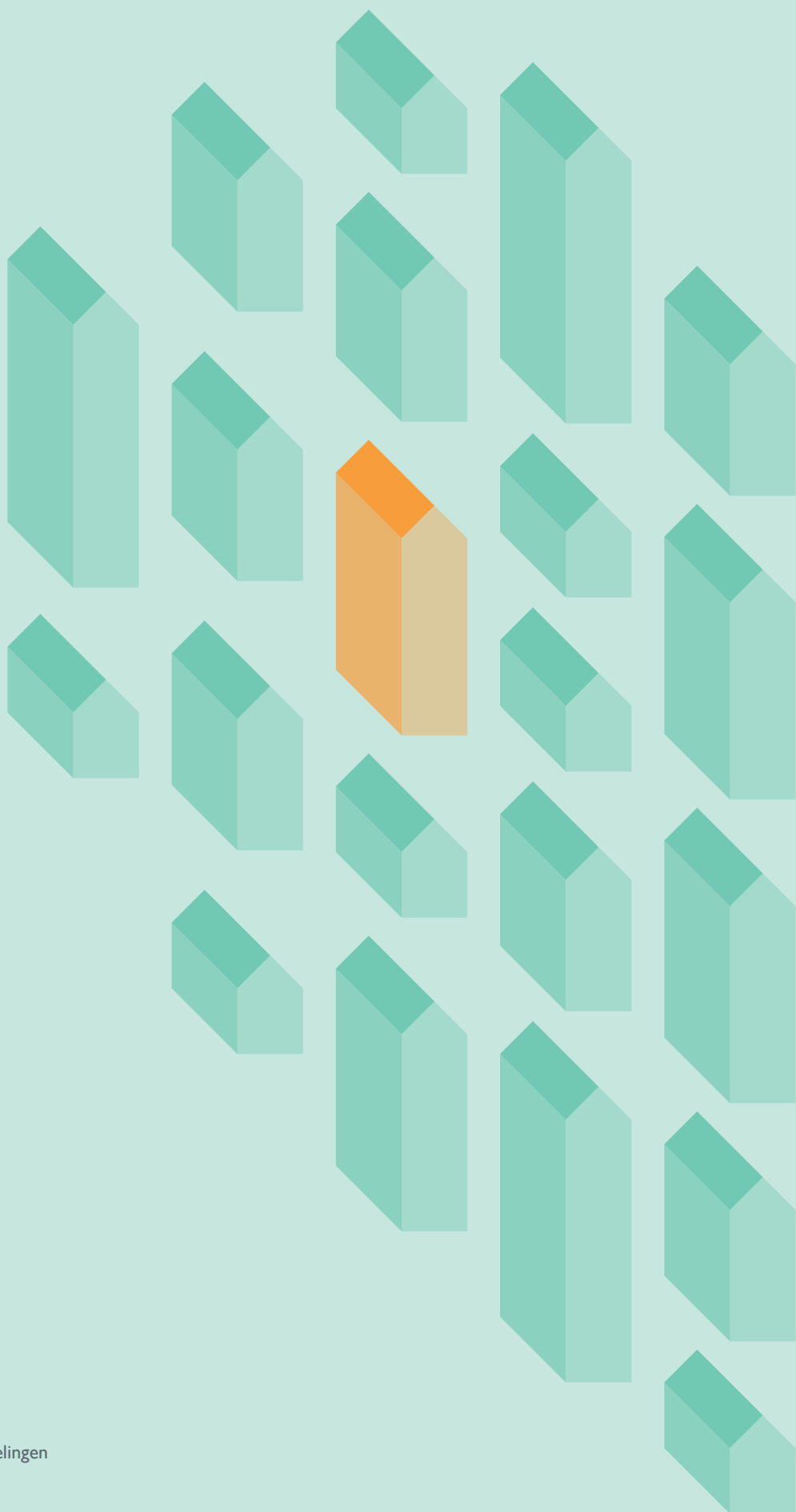
Plejecentrets fysiske indretning skal understøtte, at personalet kan udføre deres arbejde med høj faglig kvalitet og arbejdsglæde. Personalefaciliteterne skal placeres, så de bedst muligt understøtter den gode pleje og arbejdstilrettelæggelsen.

## Teknologi og fleksibilitet

Velfærdsteknologi skal integreres i plejecentrets dagligdag til gavn for beboernes livskvalitet, personalets arbejdsmiljø og en bedre resurseudnyttelse.

## Bæredygtighed

Plejecentret skal integrere miljøhensyn og energimæssig bæredygtighed både i bygningskonstruktioner, forbrug og den generelle drift.



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen  
Center for Omsorg / Kommunikationsafdelingen  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

April 2014

## BILAG

### Rammebeløb og opfølsespris (skema A) ved plejecenterbyggerier 2006-2014

|                        | Godkendelsesår | Rammebeløb (kr./m2)**** | Opfølsespris (kr./m2)<br>boligareal - Skema A | Difference (kr.) | Difference (%) |
|------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Hørgården*             | 2014           | 27.560                  | 27.560                                        | 0                | 0              |
| Fælleddgården**        | 2010           | 25.710                  | 24.136                                        | 1.574            | 6,5            |
| Dr. Ingrid 2. etape*** | 2010           | 25.710                  | 22.091                                        | 3.619            | 16,4           |
| Dr. Ingrid 1. etape    | 2008           | 24.070                  | 24.070                                        | 0                | 0,0            |
| Langgadehus            | 2008           | 24.070                  | 24.070                                        | 0                | 0,0            |
| Ryholdtgård            | 2008           | 24.070                  | 24.070                                        | 0                | 0,0            |
| Tingbjerg              | 2008           | 24.070                  | 24.069                                        | 0                | 0,0            |
| Verdishave             | 2006           | 20.820                  | 20.820                                        | 0                | 0,0            |
| Bispebjergghjemmet     | 2006           | 20.820                  | 20.815                                        | 5                | 0,0            |
| Bomi                   | 2006           | 20.820                  | 20.820                                        | 0                | 0,0            |
| Johannesgården         | 2006           | 20.820                  | 20.820                                        | 0                | 0,0            |

\*) Hertil kommer energitillæg på 1.120 kr./m2

\*\*) Særligt gunstigt licitationsresultat

\*\*\*) Forsikringssag i forbindelse med brand

Stigningen i rammebeløbet fra 2006 til 2014 skyldes primært regulering af byggeriets indekstal