

Idéprogram for plejeboliger på Amager Øst.

1. Indledning

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen ønsker at få etableret et attraktivt og velfungerende plejecenter på Amager Øst, med henblik på at sikre en bred geografisk fordeling af moderniserede plejeboliger på Amager.

Nærværende idéprogram udgør Sundheds- og Omsorgsforvaltningens (SUF) overordnede kriterier, som skal danne grundlag for forvaltningens krav og ønsker til den efterfølgende og mere detaljerede disponering og projektering.

Med henblik på kvalificering af det valgte idéforslag skal Boligorganisationen nedsætte et byggeudvalg, hvor Sundheds- og Omsorgsforvaltningen deltager i et nært samarbejde gennem alle faser frem til ibrugtagning.

1.2. Placering

Placeringen på Østamager, som er en mangfoldige bydel, giver beboerne mulighed for deltagelse i et aktivt nærmiljø i integration med naboer og lokalsamfund. Plejecenterets beliggenhed i nær afstand til en metrostation skal give gode trafikale forbindelser for personalet samt for beboernes besøg af venner og familie.

1.3. Omfang

Der indhentes tilbud om opførelse af et nyt plejecenter, med et samlet bruttoetageareal på 6.600 m² -13.000 m² og med ca. 80-200 plejeboliger samt tilhørende servicearealer. Det endelige antal plejeboliger vil afhænge af projektforslagenes evne til at kombinere beliggenhed, grundstørrelse og funktionalitet. Der ligger dog vægt på at det nye plejecenter får en så stor plejeboligkapacitet som muligt.

Plejecenteret kan med fordel kombineres med eksempelvis senior-, familie-, ungdomsboliger og/eller kommunale institutioner mv. såfremt grundarealet giver mulighed herfor. Hensynet til plejecenterets funktionalitet og størrelse vil dog blive vægtet højest i bedømmelsen af de indkomne projektforslag.

Byggeriets størrelse, herunder økonomiens sammensætning er afgørende for omfang og disponering af boligtyper og fællesarealer samt tilhørende center- og personalefunktioner. Programmets angivelse af boligantal samt de forskellige typer af center- og personalefunktioner er retningsgivende for et plejecenter med ca. 200 plejeboliger. Såfremt plejecenteret får et mindre antal plejeboliger skal disponeringen tilsvarende justeres og det samlede projekt skal (uanset størrelse) kunne tilpasses i projektoptimeringen frem til skema A godkendelse.

1.4. Overordnede intentioner

Mål og visioner for plejecentret skal baseres på Københavns Kommunes ældrepolitik "Lev Stærkt – hele livet, med visionerne "Frihed, Tryghed og Medborgerskab", samt Sundheds- og Omsorgsudvalgets "10 principper for Fremtidens plejebolig", herunder at:

- Beboernes privatliv og behov for hjemlighed værnes
- Beboernes forskellighed afspejles og der gives plads til udfoldelse af individualitet
- Fællesskab og sociale relationer understøttes
- Livet leves i integration med naboer og lokalsamfund
- Bygningernes og boligernes indretning tilpasses i takt med ændringer i ønsker og behov
- Medarbejdernes arbejdsvilkår prioriteres højt.

1.5. Bebyggelsen

Det er vigtigt at bebyggelsens disponeres ud fra hensynet til en tryk og hjemlig atmosfære med smukke og spændende rum samt gode muligheder for varieret ophold og aktivitet i nær forbindelse med boligen.

Der skal sikres god tilgængelighed og tryghed for beboerne samt godt arbejdsmiljø for personalet. Bebyggelsens orientering, herunder placering og udformning af boliger, opholdsrum og udearealer, skal udnytte dagslys og udsigt til at skabe attraktive opholdssteder til adspredelse, fordybelse og aktivitet.

Bygningens indretning skal tage udgangspunkt i behovet hos de ældre mennesker med alderssvækkelse, i forholdt til syn, hørelse, bevægelse og kognitive evner. Såvel plejeboliger som plejecenter generelt skal indrettes, så de ældre kan færdes værdigt og trygt, og i vid udstrækning på egen hånd, både indendørs og udendørs.

1.6. Tilgængelighed, funktionalitet og tryghed

Plejecenteret skal give trygge, funktionelle og attraktive ramme for at fremme beboernes selvhjulpethed og trivsel. Bebyggelsen og udearealerne skal udformes, så der overalt tages hensyn til ældre mennesker med nedsatte sanser og forskellige typer fysiske og kognitive funktionsnedsættelser.

- Boliger og opholdszoner skal kunne indrettes fleksibelt og have god plads til ophold, aktivitet og personalets arbejdsgange.
- Boliger og adgangsveje skal disponeres ud fra et let forståeligt 'wayfinding system' så beboerne og gæster nemt kan overskue, og finde rundt i bebyggelsen og så gangafstande minimeres.
- Der skal overalt etableres niveaufri overgange, så alle gulve på de enkelte etager samt adgangen til altaner, have m.v., skal have sammen gennemgående kote.

1.7. Arealer

Bebyggelsen kan opdeles i 4 overordnede arealtyper:

Boligarealet

Boligarealet udgør ca. 80-85 % af bruttoetagearealet inkl. andel af adgangsveje, kælder mv.

- Boliger (de enkelte plejeboligtyper)
- Fællesarealer.

Servicearealet

Servicearealet udgør ca. 15-20 % af bruttoetagearealet inkl. andel af adgangsveje, kælder mv.

- Centerfunktioner for alle plejecenterets beboere, fx. træningslokaler, cafe mv.
- Personalefunktioner herunder administration, pleje- og servicefunktioner, produktionskøkken, mv.

Adgangsarealet

Adgangsarealet indgår som forholdsmæssig fordeling mellem bolig- og servicearealet.

- Indgangsparti m. vindfang og fordelingsrum
- Diverse flugtvejstrapper
- Person-, kørestols-, og sengeelevatorer
- Gangarealer

Udenomsarealer

Arealer udover ovennævnte betegnes 'udenomsrum' og vedrører eksempelvis boligernes pulterrum, beboervaskeri, varmecentral m.fl.

1.8. Boligarealet

Mål og visioner for plejecenteret skabes i samspillet mellem det hjemlige og private boliger, de forskellige former for fællesarealer og centerfunktioner.

1.8.1. Boligerne - Det hjemlige og private

Boligen er 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, da boligerne skal respekteres som private hjem med en høj grad af selvbestemmelse og værdighed for beboeren. Plejeboligen er dog også en arbejdsplads, som skal kunne udstyres med tilstrækkelige hjælpemidler og teknologiske løsninger til at yde tryghed og nødvendig pleje.

1.8.1. Boligtyper

Plejecenteret skal huse forskellige boligtyper målrettet borgere med forskellige ønsker, behov og ressourcer. Der skal derfor være boliger af forskellig størrelse og med forskellig balance mellem det private og det fælles. Antal og fordeling af boligtyper afhænger af bebyggelsens størrelse og organisering.

1.8.1.1. Standard to-rumsboliger, ca. 68 -180 stk.

Plejeboligerne er hovedsagelig 2-rumsboliger med en let demonterbar skillevæg mellem opholdsrum og soveværelse. Under hensyn til funktionalitet og beliggenhed kan størrelse og indretning varieres. De generelle plejeboliger kan have et nettoareal på op til ca. 42 m² og et bruttoareal på op til ca. 65 m² inkl. andele af fællesrum og adgangsarealer.

Generelle rum og funktionskrav:

- et opholdsrum med entré og en integreret køkkenenhed
- et soverum
- et wc/baderum
- Altan/fransk altan

1.8.1.2. Ét-rumsboliger, ca. 6-10 stk.

1-rumsboliger i nær tilknytning til fællesarealer kan opføres i begrænset omfang.

1.8.1.3. Ægteparboligerne, ca. 3-6 boliger

Boliger for ægtepar udformes som 2- eller 3-rumsbolig, med plads til to plejekrævende og med større opholds-, køkken- og soverum.

1.8.1.4. Bariatriboliger, ca. 3-4 boliger.

Som i resten af samfundet er der også på ældreområdet en stigning i antallet af svært overvægtige. Ud over større rum med større døråbninger og kraftigere inventar skal bariatriboligerne udformes som 2-rumsbolig med let demonterbar skillevæg mellem opholdsrum og stue.

1.8.2. Boliggrupper og tilhørende fællesrum (fælles opholdsarealer) - Det nære fællesskab

Boligerne organiseres i boliggrupper af varieret størrelse med min. 10 boliger samt tilhørende fællesrum og personalefaciliteter. Fællesrummene er en udvidelse af den enkeltes bolig og handler om tryghed og samvær med andre. Fællesrummet er det centrale rum på plejecenteret, det hyggelige 'neutrale' opholdsrum, der skal rumme en mangfoldighed af beboere og tilbyde diversitet på alle niveauer. Det er her mange beboere spiser deres måltider, og har mulighed for aktiviteter, snak, underholdning og møde med pårørende eller borgere fra plejecentrets andre afsnit.

Fællesrummene kan have forskellige udformninger og størrelser, og dermed appellere til forskellige målgrupper og forskelligt brug.

1.8.3. Afdelinger - Det seminære fællesskab

En afdeling består af 2-4 sammenhængende boliggrupper. Afdelinger er en udvidet del af den enkeltes bolig og boliggruppe, og giver mulighed for flere og varierede fælles opholdsarealer og gode muligheder for sociale relationer på tværs af boliggrupper og aktivitet tæt ved boligerne.

Centerfunktioner, som er fælles for alle plejecenterets beboere, kan lokaliseres i forbindelse med afdelingerne, således der skabes øget aktivitet og variation mellem de enkelte afdelinger.

1.9. Servicearealet

Et vigtigt parameter er logistikken omkring servicearealernes organisering og udformning som skal minimere arbejds gange med det formål at give mere tid til samvær med beboerne samt at arbejdsopgaverne effektivt kan varetages uden, at kolliderer med beboernes oplevelse af "hjemlighed".

Servicearealer kan inddeles i følgende to arealtyper til henholdsvis personalet og til beboerne.

- Centerfunktioner
- Personalefunktioner

1.9.1. Centerfunktioner - Det åbne fællesskab

Centerfunktionerne skal rumme mangfoldige og stimulerende miljøer, hvor beboere fra plejecenteret kan mødes med hinanden, deres venner og pårørende. Det er også her beboeren kan træne og modtage behandling. I centerfunktionerne skal livet kunne leves i integration med naboer og lokalsamfund, og skal derfor inviterer naboer og lokalsamfundet ind.

Centerfunktioner (eksempler ved et fuldt udbygget plejecenter med ca. 200 boliger):

- Foyerområde inkl. hovedindgang
- Restaurant/Café der i sammenhæng med tilstødende lokaler kan bruges til festmiddag for hele husets beboere og personale.
- Frisørsalon
- Aktivitetslokale med lille træningskøkken.
- Frivilliglounge
- Medierum
- Snozelrum
- Møntvask
- Multisal til koncerter, foredrag, filmfremvisning og mindre fester
- Træningsrum
- Motionsrum
- Fodterapeut-, tandpleje- og sygeplejeklinikker
- Velværerum med badefacilitet, omklædning og HC toilet.
- Produktionskøkken i sammenhæng med cafésalg
- Garderobe- og toiletfaciliteter

1.9.2. Personalefunktioner (eksempel ved fuldt udbygget plejecenter med ca. 200 boliger)

En af de væsentligste ressourcer på plejecentret er medarbejderne. Når plejecentrets funktioner skal planlægges og organiseres, skal der derfor tages udgangspunkt i både pleje- og servicepersonalets arbejds gange og trivsel.

Personalefunktioner i boliggrupper og afdelinger

Til hver boliggruppe og afdeling skal der i nødvendigt omfang indplaceres personalefaciliteter til administration, pleje og service samt bygningsdrift:

- Kontor til afdelingsleder
- Kontor til personalet
- Samtale og møderum
- Rengørings
- Skyllerum
- Affaldsrum
- Nærdepot
- Kopi- og printerrum
- Personalet toilet

1.9.3. Personalefunktioner der kan placeres i stuen;

- Kontor til centerleder m. mødefacilitet.
- Kontor til souschef
- Kontor til administrationspersonale
- Kontor til sygeplejefagligleder.
- Kontor til køkkenleder
- Kontor til køkkenpersonale
- Kontor til serviceleder
- Kontor til ejendomsdrift.
- Medarbejder lounge
- Printer/kopirum
- Tekøkken
- Nærdepot til kontorartikler, produktionskøkken, ejendomsdrift m.m.
- Større og mindre mødelokaler og samtalerum.
- Mindre garderobe med taskeskabe.
- Personalet toiletter

1.9.4. Personalefunktioner der kan placeres i en evt. kælderetage

- Personaleomklædningsrum med toilet og bruserum fordelt på mænd og kvinder
- Depotrum til Uniformer, hjælpemidler, pleje- og service og rengøringsartikler m.fl.
- Skifteretsdepoter
- Affaldsrum med plads til kildesortering, opbevaring af storskrald m.m.
- Pauserum til beboervaskeri
- Laderum til hjælpemidler
- Personalevaske
- Centralt rengøringsdepot m.
- Hjælpemiddeldepot til opbevaring og rengøring af senge samt øvrige hjælpemidler

1.10. Logistik og drift

Et relativt højt antal medarbejdere vil dagligt varetage pleje- og omsorg for beboerne, i dagtimerne ved en relativ høj bemanning og i aften og nattetimerne med en mere begrænset bemanning. Service- og administrative medarbejdere skal blandt andet dagligt producere og transportere mad,

måltider og drikke fra køkkenet til afdelinger, bortskaffe rent og urent affald, transportere store mængder vasketøj samt rengøre og vedligeholde plejecenteret.

Plejecenterets fysiske indretning skal derfor sikre den bedst mulige drift og logistik. Det gælder både arbejdsgange og bemanning/vagtplanlægning, logistik og lagerføring, bygningsmæssig drift og medarbejdersikkerhed og arbejdsmiljø.

1.11. Fremtidssikring og fleksibilitet

Bebyggelsen skal opføres med en høj grad af robusthed, så plejecenteret kan imødekomme udviklingen inden for ældre og plejeområdet. Bygningen skal være kompakt for at imødekomme ønsket om korte afstande og arbejdsgange. Det stiller krav til de fysiske rammer og det skal sandsynliggøres at byggeriet kan optage fremtidige ændringer og tilpasninger. Det betyder blandt andet at det skal være enkelt og økonomisk realistisk at ændre på rumligheden så boliger og fælles- og servicearealer etableres med så stor en fleksibilitet, at indretningen kan tilpasses både individuelle og skiftende behov. Generelt skal rum og arealer kunne rumme forskellige anvendelser og funktioner ved f.eks. flytning af relevante indvendige vægge samt med ekstra plads til fremføring af tekniske installationer til integration af nye teknologier.

1.12. Byggeteknik og installationsteknik

Følgende forhold for byggeteknik og bygningsdele skal generelt være opfyldt:

- I videst muligt omfang anvendes standardiserede bygningsdele og komponenter.
- Anvendelse af materialer, konstruktioner og bygningsdele, hvortil der kan opnås branchegarantier.
- Anvendelse af materialer og konstruktioner, hvortil der er knyttet branchespecifikke kontrol og godkendelsesordninger, herunder retningslinjer for miljøvenlig rengøring og vedligehold af materialer på tilgængelige brugsflader.
- Anvendelse af miljøgodkendte materialer, der kan medvirke til at skabe gode indeklimaforhold.

Den teknologiske udvikling indenfor telefoni, kaldesystemer og adgangskontrol m.m. ønskes anvendt, således at disse systemer primært baseres på handicapegnet og trådløst udstyr.

1.13. Udearealer

1.13.1. Ankomst- og parkeringsarealer m.v.

Fra den primære adgangsvej skal der etableres en let genkendelig og fælles hovedindgang med ankomstareal til korttidsparkering for HC biler, minibusser og taxi. Adskilt fra hovedindgangen skal der etableres en sekundær adgangsvej til en drifts og serviceindgang med plads til vareindlevering, af- og pålæsning fra flyttebiler, afhentning af renovation mv.

Adgangs/ankomstarealer for gående og kørende skal være let tilgængelige, befæstede og så vidt mulig niveaufri. Foruden de byggelovsbestemte parkeringspladser skal der afsættes plads til overdækket cykelparkering og permanent parkering af minibusser. For alle udearealer skal der være gode arbejdsmæssige og handicapvenlige lysforhold.

1.13.2. Havearealer m.v.

Udearealerne skal tilbyde livlige såvel som skærmet, trykke og attraktive uderum, med mulighed for ophold og sanselige oplevelser hele året. Bebyggelsens kantzone, terrasser og haveareal skal udformes som et alsidigt, varieret og sanseligt anlæg med f.eks. årstidsbestemte vækster, urtehave med højbede og frugttræer, et stort drivhus, vandbassin, pentanquebane, m.v. Endvidere skal der etableres arealer beregnet til ro og fordybelse eller til spil og aktiviteter som eksempelvis træning af gang- og bevægelsesevne. For alle udearealer skal der være gode arbejdsmæssige og handicapvenlige lysforhold.

1.14. Bilag

Som grundlag for udarbejdelsen af forslaget skal der specielt gøres opmærksom på følgende anvisninger, vejledninger, standarder m.v.:

- Vejledning: Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl.
- SBI anvisning 259: Plejeboliger for personer med demens.
- DS 3028: Tilgængelighed for alle, 1. udgave., 08.06.2002
- Vejledning: Pladskrav og indretning til svært overvægtige personer, tidl. Socialstyrelsen, 2012
- Vejledning vedr. indretning af køkkenmiljøer. Fødevarestyrelsen 2005
- Vejledning til byggeri af plejehjemskøkkener
- Tjekliste -i gang med nybyggeri eller ombygning. Arbejdsmiljø København 2006
- Tjekliste marts 2015— planlægning, projektering og indretning af plejeboliger, SUF 2015
- SUF, Kravspecifikation for føringsveje-kabling-kalde-telefon-antenne-anlæg på plejecentre 2015
- Principper på fysiske rammer for omsorgstandpleje på plejehjem 2004.