



22. juni 2018

Sagsnr.
2018-0136044

Dokumentnr.
2018-0136044-2

Sagsbehandler
Lars Kaldahl

Idéprogram til botilbud med 35 plejeboliger til borgere med sindslidelser

- BILAG 1 til pjecen ”Grundkapital til almene boliger – et botilbud med 35 plejeboliger til borgere med sindslidelser - Juni 2018”

FORORD

I dette idéprogram for plejeboliger til borgere med sindslidelse og somatiske plejebestov beskriver krav og ønsker til udformningen og organiseringen af faciliteterne til de kommende plejeboliger.

MÅLGRUPPEN

Målgruppen er borgere med sindslidelse, der også har somatiske problemstillinger og som derfor kan have et dagligt plejebestov. Et stigende antal beboere har derfor brug for hjælpemidler i hverdagen så som rollator eller kørestol. Borgerne kan være selvhjulpne, men mange har behov for støtte til daglige gøremål, herunder støtte i forskelligt omfang til personlig hygiejne.

Borgerne har ofte en del ressourcer til at udføre aktiviteter selv, og det er vigtigt, at byggeriet udformes så det også stiller krav til borgerens mobilitet inden for de grænser, der kan være.

Borgerne modtager daglig støtte fra personale, der er uddannet i såvel socialpædagogisk støtte, som sundhedsfaglig støtte og omsorg, samt personlig hygiejne. Den primære støtte vil foregå i løbet af dag- og aftentimer, men der vil være fast tilstedeværelse af nattevagter.

Målgruppen har begrænset betalingsevne og den månedlige husleje bør derfor ikke overstige 7.250 kr.

VISIONEN FOR PLEJEBOLIGERNE

Den overordnede vision for plejeboligerne er, at de kommende beboere får et så selvstændigt og indholdsrigt liv som muligt.

Bygningens rammer skal understøtte borgernes potentiale for at udvikle sig og ændre deres liv, samtidig med at deres individuelle støttebehov opfyldes.

De nye plejeboliger skal byde på muligheder frem for begrænsninger. Byggeriet skal sikre, at der skabes et samspil mellem boliger, fællesarealer og servicearealer.

Økonomi og Byggeri

Bernstorffsgade 17
1577 København V

EAN nummer
5798009682895

Der skal derfor skabes et byggeri, hvor sammenspillet mellem arkitektur og brugere medfører fællesskab.

Herunder:

- Trygge og hjemlige rammer.
- Innovative og arkitektoniske løsninger.
- Lysforhold.
- Skabe et hjem.
- Tilgængelighed, mødested(er) adskilt fra bygning.
- At skabe rammer og muligheder for fællesskab der gerne har en funktion, men også bare kan være rekreative.

ARKITEKTUR

Byggeriet må gerne fremstå med et moderne og tidssvarende udtryk, og det vægtes højt, at såvel boliger som fællesarealer skaber et hjemligt miljø.

De nye plejeboliger skal være et fremtidssikret byggeri, der såvel i disponering, materialer og vedligehold er langtidsholdbart og bæredygtigt. Plejeboligerne skal derudover byde på ”kvalitet” i de fysiske forhold. Ikke forstået som dyrt prestige byggeri, men som et byggeri, der bygger på teknisk omtanke, og hvor der er fokus på sikkerhed og optimeret drift. Kvalitet prioriteres frem for kvantitet. Kreative og nye arkitektoniske løsninger kan med fordel inddrages på grundlag af ovenstående kriterier.

De nye plejeboliger skal såvel i funktion og arkitektur lægge op til ”fællesskab”. På fællesarealerne skal der være plads til at mødes i store fora såvel som små.

Der lægges vægt på, at bebyggelsesstrukturens udformning imødekommer muligheden for, at hver etage kan indrettes med minimum 8 – 10 boliger, fællesarealer og serviceareal.

RUMBESKRIVELSE

AKTIVITETSHUSET – FÆLLESRUM

Aktivitetshuset skal være et mødested for beboerne på tværs af personale og rekreative funktioner. Det bliver i høj grad arkitekturen i aktivitetshuset, der skal løfte stedet, men skal samtidig også indbyde til aktiviteter for stedets beboere. Medarbejdere og beboere skal allerede ved ankomsten få en rummelig og sanselig oplevelse. Huset skal være lyst, venligt og imødekommende, og der må gerne være fysisk højt til loftet.

Aktivitetshuset skal have adgang til en have/gård. Det er vigtigt, at overgangen mellem ude og inde minimeres, og at oplevelsen af

naturen/haven er til stede. Det kan være træer eller siddeplinte, der forbinder overgangen.

Udover et større fællesområde skal der være 2 separate aktivitetsrum. Det er vigtigt, at der er tænkt tilgængelighed ind i alle rum og adgangsveje.

Funktionen af rummene er ikke fastlagt men kan bl.a. anvendes til musik, kunst, motion, Wii, øreakupunkter (NADA), håndarbejde etc.

PERSONALEFACILITER

Medarbejdergruppen vil være på 30 medarbejdere, og der vil være 10-12 medarbejdere på arbejde ad gangen.

De centrale personalefaciliteter skal indeholde:

- Lederkontorer (antal afhænger af byggeriets udformning)
- Dokumentationskontor (1 stk.)
- Pauserum (1 stk med plads til ca. 10 - 15 medarbejdere)
- Et stort mødelokale (1. stk med plads til ca. 40 medarbejdere)
- To omklædningsrum med bad og toilet og skabe
- Medicinrum (1 stk.)
- Depot i direkte tilknytning til medicinrum til sygeplejeartikler.
- Personaletolletter
- Rengøringsrum (2-3 stk.)
- Tekøkken til personalet (1 stk.)
- Kopirum (1 stk.)
- Samtalerum/behandlingsrum (1 stk.)

I tilknytning til boligerne skal der placeres følgende faciliteter:

- Depoter til beboere (1 stk. pr. beboer)
- Opbevaringsrum/skyllerum

Depoter skal helst placeres i kælderrum.

BOLIG

Boligerne udformes med fokus på dagslys, rummelighed og hjemlighed og skal være så fleksible, at de både målrettes den, som skal hjælpes til større selvstændighed og selvhjulpethed for at opnå et mindre støttet botilbud og for den beboer, som har et større behov for støtte og personalenærvær.

Boligerne skal indrettes til borgere med et fysisk handicap, der har et plejebæhov. Der skal derfor generelt tænkes i tilgængelighed i indretningen af boligen. Det skal være muligt for beboeren at bevæge sig rundt i sin bolig i kørestol og kunne indrette sin bolig, så beboeren ikke støder ind i sine møbler. Derudover skal det være muligt for beboeren at åbne/lukke døre, vinduer, gardiner og anvende sit køkken. Der skal være plads til at medarbejderne kan udføre de plejekrævende opgaver. Der ønskes gerne tænkt innovative løsninger ind i ft.

placering af køkkenelementer og hårde hvidevarer, samt elektronisk betjening af åbning af døre og vinduer, der gør det muligt for beboeren at være så selvhjulpne som muligt. Boligerne må maksimalt udgøre 62 m² brutto inkl. fællesarealer og gangarealer. Selve boligarealet skal være 35 - 40 m².

Resten af boligarealet fordeles på fællesrum (se ovenfor) og fælles gangareal. Depot skal helst placeres i kældere, hvor m² ikke indregnes som boligareal.

Boligen skal indrettes, så soverum kan opdeles separat for stue/ophold. Boligen etableres eventuelt som en 2-værelsesbolig. Boligen skal indeholde entré/garderobe, stue/ophold, køkken, toilet/bad og soverum. Køkkenet kan fint indgå som del af stue/ophold.

Alle rum i boligen skal være forberedt til rumdækkende loftslift. Det skal være muligt at køre liften direkte fra soveværelse ud i badeværelse.

Derudover vil beboerne som udgangspunkt være dårlige til at lufte ud og ofte ryge meget, hvorfor der skal indarbejdes et ordentligt ventilationssystem i boligerne.

Nøgleord: Fleksibilitet, funktionalitet og tilgængelighed, kreativitet og godt lysindfald.

Køkken i bolig

Køkkenet skal kunne anvendes til, at beboeren selv eller med assistance laver mad minimum en gang om dagen.

I køkkenet skal køkkenelementer og hårde hvidevarer være placeret, så de let kan anvendes af kørestolsbrugere.

Derudover skal køkkenet indrettes med armatur, der er placeret, så de er letbetjenelige for kørestolsbrugere

Bad i bolig

Badet skal indrettes ud fra, at beboerne er siddende, og derfor har behov for hjælp fra en til to medarbejdere til håndvask, toiletbesøg og badning. Der skal være plads til, at hjælpere kan arbejde fra begge sider af toilet, håndvask og badestol. Badning skal kunne foregå både på almindelig vis eller ved brug af badetaburet i brusebadet, hvor beboerne kan støtte sig ved et greb.

Derudover skal badet indrettes med:

- Skridsikkert gulv af hensyn til personalet, når de hjælper beboeren med at tage bad
- Mulighed for opsætning af loftslift, der kan køre fra soveværelse ud i bad

- Flexibel bruseslange
- Armatur ved brus, der er skoldningssikret
- Rumstørrelse på minimum 2450 x 2640 mm jf. ”Vejledning om indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende”
- Skridsikkerhed på gulvet, som minimum skal være R10B, idet personalet kan forventes i nogle situationer at skulle støtte beboerne i at tage et bad.

Den konkrete indretning af badeværelserne skal drøftes nærmere i byggeudvalget med inddragelse af fagpersonale og med henblik på anvendelse af ny viden og teknologier.

Der skal forberedes for vaskemaskine og tørretumbler.

ADGANGSAREALER

Adgangsarealer skal være indrettet, så to kørestolsbrugere kan passere hinanden i entreer og gange. Der skal være elevatorer i hver opgang.

Elevatorerne skal kunne rumme transport af en bære, dvs. en elevatorstol med indvendigt mål på min. L210cm x B110.

Hvis der bygges korridorer/gange, må der højst være 12 boliger på en gang.

I adgangsarealer skal der tages hensyn til, at en kørestolsbruger kan støde ind i hjørner og dørkarme, hvorfor en beskyttelse af disse, der i øvrigt ikke er dominerende, vil være ønskelig af hensyn til vedligeholdelse.

VASKERI

Et vaskeri der kan anvendes af personalet. Vaskeriet skal indeholde to store 8 kg vaskemaskiner og en stor 8 kg tørretumbler. Alle maskiner skal være i industrikvalitet.

FÆLLESKØKKEN

Der skal ikke være produktionskøkken, men et fælleskøkken for hver 12 beboere.

SIKKERHED

I alle rum og gange, hvor beboere opholder sig eller bevæger sig igennem, skal der være tænkt sikkerhed ind i indretningen. Med sikkerhed menes, at en beboer eller medarbejder hurtigt kan komme væk fra en konfliktsituation og ikke kan fanges i f.eks. et hjørne. Dette er for at undgå, at konflikter optrappes til fysiske konfrontationer eller overfald.

UDEAREALER

Det vægtes højt at tilføje det nye byggeri fælles uderum med karakter - steder der kan fungere som mødested for beboerne og personalet. Sansehaver, små terrasser, nyttehave osv. Uderum kan med fordel

indeholde flere "rum i rummet", og have grader af privathed. Derudover bør de være tilgængelige for alle.

Det er vigtigt, at haven fungerer hele året og plantevalget tilpasses årstiderne. Da borgernes adfærd på grund af deres sindslidelse kan svinge mellem det indadvendte til det mere udadreagerende, er det vigtigt at uderummene giver mulighed for at trække sig tilbage i mindre rum, samtidig med at overskueligheden og enkeltheden i udearealerne/haven bevares.

Parkering

Krav om parkeringsforhold afhænger af plangrundlaget for grunden.

SÆRLIGE EL-INSTALLATIONER

Trådløst netværk til personale

Der skal etableres trådløst netværk til personale, der fungerer i hele bygningen (også borgerens bolig) ud fra de krav som Koncernservice i Københavns Kommune stiller.

Elektronisk nøglesystem

Der skal etableres elektronisk åbning af alle døre. Alle beboere og medarbejdere skal have en nøgle.

Personalealarm

Alle medarbejdere skal have en personalealarm i form af en telefon, hvor de let kan kalde efter assistance og i øvrigt tale med den medarbejder, som modtager alarmen. Zonerne for personalealarmen skal opsættes således, at man kan identificere, hvor i bygningen en medarbejder er. Det skal være muligt at se på, hvilken etage medarbejderen befinder sig og indenfor en radius af 20-30 m. Personalealarm skal være sammenkoblet med brandalarmeringsanlæg, tyveri- samt røgalarm.

Nødkald

Det skal være muligt for beboeren at kunne tilkalde assistance fra personale ved tryk på en personlig alarm der ikke er opsat som standard i boligen. Alarmsystemet skal fungere således, at der udleveres en personlig nødkaldsknap efter behov.

Overvågning

Inde i bygningen skal der opsættes overvågning ved de ordinære indgange, indgange til serviceareal, i aktivitetshuset, samt i opgange. Uden for bygningen skal der opsættes overvågning på steder, hvor man kan komme ind relativt ubemærket til servicearealer og aktivitetshus.

Brandsikring

Der ønskes etableret mulighed for opsætning af mobil sprinkling, der kan opsættes i boligerne efter behov.

Kontaktperson

Lars Kaldahl

Socialforvaltningen

Mobil: 24 92 97 61

Mail: w796@sof.kk.dk