



## **Notat**

### **Bilag 2: Rammer og mulighedsrum i plejehjemsbyggeri**

Plejehjem skal opføres inden for rammerne af almenboligloven. Dette gælder både ved modernisering og nybyggeri.

Byggeri af almene plejehjem er et meget lovreguleret område, hvor statslig lovgivning og kommunale krav sætter relativt snævre rammer for disponering af nye plejehjem.

#### **Rammer for plejehjemsbyggeri**

Den statslige lovgivning stiller en række krav til byggerier af plejehjem – og giver dermed en række begrænsninger ift. plejehjemmenes udformning, f.eks.:

- Bygningsreglementet indeholder krav til bl.a. energi, indeklima, installationer, konstruktion, lys, skygge og lyd. Dette har betydning for rumindretningen, og tager en del plads, særligt fra boligerne.
- Brandsikring stiller krav til flugtveje og redningsforhold, samt gangbreder og elevatorer. Dette har betydning for rumindretningen, og tager en del plads.
- Tilgængelighed stiller krav til indretning af boliger mv. for borgere med nedsat funktionsevne blandt andet gangbreder og venderadius for kørestole. Dette har betydning for rumindretningen.
- Arbejds miljø stiller krav til lys, kontorer indretning og plads til at pleje borgerne i boliger, bad og toiletter.
- Almenboligloven og Boligstøtteregele har betydningen for plejeboligernes størrelse og plejehjemmets opførelsespris.
- Fødevarerlovgeivning stiller krav til opbevaring, transport og produktion af mad.
- Retningslinjer for hygiejne har betydning for indretning af opholdsarealer, rene og urene depoter, skyllerum mv.
- Ejerlejlighedsregele har betydning for placering af hhv. boliger og servicearealer og dermed for udnyttelse af det samlede areal.

Desuden stiller Københavns Kommune en række krav til byggerier, blandt andet:

**2. februar 2021**

Sagsnummer  
2021-0005736

Dokumentnummer  
2021-0005736-1

Center for Administration  
Afdeling for Bolig og  
Modernisering  
Sjællandsgade 40, Bygning  
G, 2. sal  
2200 København N

EAN-nummer  
5798009291004

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

- DGNB stiller krav til miljø og bæredygtighed i byggeri.
- Kommuneplan og lokalplaner stiller krav til bebyggelsens størrelse, placering på grund, grundplan, ydre fremtoning og parkering.

### **Det typiske nybyggede plejehjem – begrænsninger og mulighedsrum**

I nybyggede plejehjem er standardboligen typisk en to-rumsbolig på 67 bruttokvadratmeter. Servicearealerne er herudover 20 bruttokvadratmeter pr. bolig.

Typisk er plejehjem disponeret, så stueetagen rummer de funktioner, der er fælles for hele plejehjemmet, herunder multisal/cafe, træningsfaciliter, behandlingsrum samt kontorer og produktionskøkken.

På etagerne ligger boligerne, som typisk er organiseret i i afdelinger af ca. 24 boliger. Der er i afdelingen fællesopholdsarealer samt personale og teknik- og backstagefunktioner.

Mange plejehjem ligner i sin opbygning hinanden både hvad angår disponeringen af boliger, fælles opholdsarealer og servicearealerne. Det er vanskeligt at ændre væsentligt på et nybygget plejehjem, såfremt den overordnede disposition fastholdes, idet al areal er fuldt udnyttet, og der dermed ikke kan ændres væsentligt i størrelsesforhold. Dette gælder særligt plejeboligerne.

Det er muligt at ændre på den overordnede disponering af de borgerrettede servicearealer, idet man fx kan opprioritere et areal og reducere et andet areal. Fx kan afdelingernes fællesarealer øges, såfremt plejehjemmets borgerrettede servicearealer fx cafe/træningssale mindskes.

### **Plejeboligen**

Som udgangspunkt kan kommunen beslutte boligens størrelse, men da der kun gives boligstøtte til 65 m<sup>2</sup>, er en typisk to-rumsbolig ca. 67 m<sup>2</sup>. De 67 bruttokvadratmeter omfatter tre typer arealer.

<b>Arealtype</b>	<b>Brutto m<sup>2</sup></b>	<b>Funktioner</b>
Privat bolig	Ca. 45	To-rumsbolig.
Fællesboligareal	Ca. 11	Spiseplads, anretterkøkken og tv/opholdsstue.

Adgangsareal	Ca. 13	Gange, trapper og elevatorskakte. Kan varierer en smule, men det er ikke muligt at mindske arealet væsentligt.
<b>I alt</b>	<b>Ca. 67 m<sup>2</sup></b>	

Bruttoarealet for en typisk to-rumsbolig er ca. 45 m<sup>2</sup>. Grundet krav til fx energi og teknik udgør ydermure, indendørs væge og skaktrum heraf ca. 8 m<sup>2</sup>. Den private plejeboligens nettoareal bliver ca. 37 m<sup>2</sup>.

Fordeling af de 37 m<sup>2</sup> mellem de stue/køkken, sove- og badeværelse kan kun varieres meget begrænset grundet krav til bl.a. tilgængelighed og arbejdsmiljø.

### **Rammer og muligheder**

Der bygges på plejehjem primært to-rumsboliger, og et begrænset antal et-rumsboliger og parboliger.

Det er ikke muligt at ændre indretning af en standard to-rumsbolig væsentligt, ligesom det ikke er muligt at øge boligens størrelse, hvis det fælles opholdsareal skal have spiseplads til alle borgere og et mindre opholdsareal.

Det er muligt:

- At øge boligens størrelse, hvis det fællesboligareal reduceres tilsvarende. Dermed er der dog ikke plads til at alle beboerne i afdelingen kan spise sammen.
- At øge det fællesboligareal, hvis der alene bygges et-rumsplejeboliger. Dog vil huslejen kunne opleves meget høj, hvis den private bolig fx har et-rumsbolig på ca. 40 m<sup>2</sup> brutto.

### **Serviceareal**

Det er kommunen, der fastsætter størrelsen på Servicearealer. I København udgør servicearealerne ca. 20 kvadratmeter pr. plejebolig. Servicearealer omfatter fem arealtyper:

- Borgerrettede servicearealer, som anvendes af alle plejehjemmets beboere og medarbejder, herunder multisal/café, træningssale, frisør og behandlingsrum.
- Produktionskøkken
- Administration, herunder kontorer og mødelokaler og omklædningsfaciliteter.

- Backstagefunktioner: Depotrum, skyllerum, affaldshåndtering, toiletter mv.
- Adgangsarealer.

### **Rammer og muligheder**

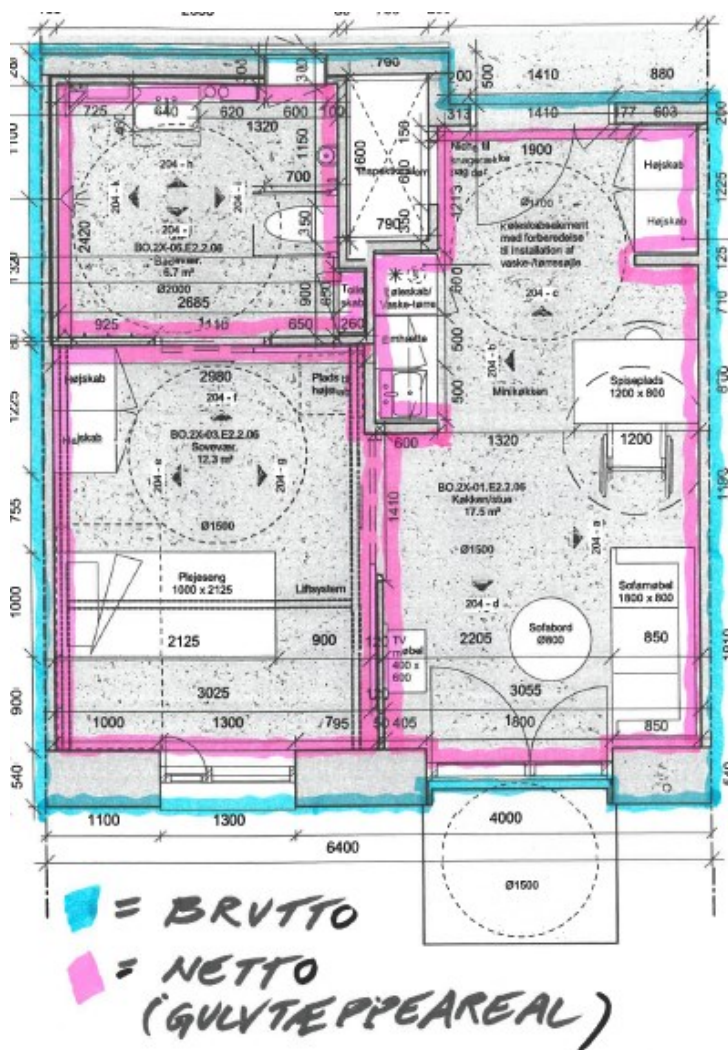
Arealer til administration, produktionskøkken, backstagefunktioner og adgangsarealer kan typisk ikke reduceres i størrelse, idet de er indrettet under hensyn til bl.a. regler for tilgængelighed, arbejdsmiljø og brandsikring.

Det er muligt at ændre på anvendelse og placering af de borgerrettede servicearealer.

- Afdelingernes/boenhedernes fælles boligarealer vil kunne suppleres med serviceareal, der kan anvendes til fx træning og aktivitet. Da dele af servicearealer anvendes i forbindelse med boenhederne/afdelingerne vil plejehjemmets fælles servicearealer, som eks. multisal/cafe og træningsarealer skulle reduceret tilsvarende. Det vil betyde, at der ikke er fysisk plads til alle plejehjemmets beboere i den fælles multisal/cafe og at aktivitetslokaler, der anvendes på tværs af huset, vil blive arealmæssigt reduceret. Endvidere vil arealer, der anvendes til udadvendte aktiviteter - og som typisk ligger i plejehjemmets stueetage - blive reduceret eller flyttet op i huset.
- De borgerrettede faciliteter vil kunne fordeles på etagerne, så der fx er frisør og behandlingsrum på en etage og træningssal på andre etager. Det vil kunne skabe mere liv på afdelingerne, men vil samtidig reducere oplevelsen af privathed og hjemlighed.
- Servicearealet kan øges, således de bliver større end de 20 kvm. pr. bolig der jf. Moderniseringsplanen/Plejeboligplanen budgetteres med. Dette vil medføre, at kommunen har øgede udgifter til at leje servicearealer.

### Standard to-rumsplejebolig på Fremtidens Sølund.

Nedenfor vises en tegning af en to-rumsbolig i Fremtidens Sølund.



**Brutto kvm.: 44,9**

Ydermure, skatkrum og indervægge: 8,4 kvm.

**Netto kvm.: 36,5**

Køkken stue: 17,5 netto kvm

Soveværelse 12,5 netto kvm.

Badeværelse: netto 6,7

Krav til tilgængelighed betyder, at der i alle rum skal være en venderadius på 2 m. (stiplet cirkel). Endvidere betyder arbejdsmiljøreglerne, at der skal være plads til, at to medarbejdere kan hjælpe borgeren omkring bl.a. til seng og toilet. Samlet set betyder det, at badeværelse og soveværelse bliver forholdsvis stort og stue/køkken derfor kun kan blive 17,5 m<sup>2</sup>.

Skillevæg mellem soveværelse og stue er på Sølund - og flere andre nybyggede plejehjem - en mobil væg. Borgerne kan dermed vælge om de vil have ét større rum eller to mindre rum.

**Serviceareal - udsnit af afdeling på Fremtidens Sølund**

Det fælles boligarealer udgør hjertet i afdelingen, og er lokaliseret i samme område som hovedadgangsveje og backstageområdet. Kontorer er lokaliseret rundt på afdelingen.

Backstageområde består af toiletter, skyllerum m. affaldshåndtering og depot, og kan ikke reduceres, såfremt regler til blandt andet hygiejne skal overholdes. Ligeledes kan adgangsarealer ikke reduceres grundet krav til blandt andet brandsikring.

