



19. juni 2009
PCH/JPR

Opsummering af høringsvar vedrørende plejeboligbebyggelsen i Ørestaden samt Sundheds- og Omsorgsforvaltningens bemærkninger

I forbindelse med høringen er der modtaget svar fra ældrerådernes formandsgruppe, Amager Vest Ældreråd og Amager Vest Lokaludvalg. I høringssvarene fremhæves bl.a. følgende forhold:

1. Det er ældrerådernes opfattelse, at de 17 principper for etablering af plejeboliger i Københavns Kommune kun gælder for ombygning af eksisterende plejehjem, og dermed ikke omfatter nybyggerier som eksempelvis plejeboligbebyggelsen i Ørestaden.
2. Det er ældrerådernes opfattelse, at boligerne i Ørestadsbyggeriet kun er på 35 m² (og ægteparboliger på kun 48 m²), hvilket ikke findes acceptabelt. Ældrerådene ønsker, at boligerne skal være minimum på 45 m² (og ægteparboliger på minimum 60 m²). Ældrerådene bemærker, at dette kan opnås ved at indskrænke fællesarealerne. Ældrerådene finder endvidere, at fællesarealerne er for store, og arealerne primært etableres for at sikre kommunens driftsøkonomi.
3. Det er ældrerådernes opfattelse, at lejlighederne i Ørestadsbyggeriet kun er 1-rumsboliger, hvilket ældrerådene finder uacceptabelt.
4. Det er ældrerådernes opfattelse, at en del af arealet i de enkelte lejligheder – så som badeværelset – bør betragtes som serviceareal og udgiften hertil afholdes af kommunen.
5. Endelig ser ældrerådene gerne, at fremtidens plejeboligbebyggelser indeholder lejligheder af forskellige størrelse, også ud over en størrelse, der muliggør maksimalt støttebeløb.
6. Lokaludvalget foreslår, at plejeboligbyggeriet også skal rumme yngre handicappede.

Ældrerådene og Lokaludvalget kan samlet set ikke støtte forslaget til Ørestadsbyggeriet i sin nuværende form.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningens bemærkninger

Generelle forhold

Forvaltningen skal indledningsvis bemærke, at det foreliggende projekt er et skitseforslag, der gengiver de overordnede linier i den kommende plejeboligbebyggelse. Forslaget forudsættes i den kommende projekteringsfase bearbejdet yderligere, jf. s. 2 i vedlagte bilag 1.

**Økonomistaben
Boligsekretariatet**

Sjællandsgade 40
2200 København N

Telefon
35 30 35 30

Telefax
35 30 39 50

Direkte telefon
35 30 32 58

E-mail
Hh69@suf.kk.dk

www.kk.dk

Side 2 af 4

Bearbejdningen vil ske i samspil mellem alle relevante parter.

Bearbejdningen vil tage udgangspunkt i de myndighedskrav mv., der danner rammerne for etablering af moderne plejeboliger opført efter almenboligloven.

De statslige bestemmelser vedrørende plejeboliger indeholder en række retningslinier og bindinger med hensyn til indretningsmæssige, arbejdsmiljømæssige, bygningsmæssige og brandsikringsmæssige forhold. Særligt de arbejdsmiljøbetingede krav indvirker væsentligt på plejeboligbyggeriets udformning.

I forhold til borgeren er det grundlæggende lovkrav til plejeboligen, at den skal være særligt egnet for ældre personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Det betyder at der skal være tilstrækkelig plads i de enkelte rum, gange og fællesfaciliteter til kørestolsbrugere. Der er desuden krav om eget bad/toilet til plejeboliger jf. § 110 i almenboligloven.

I forhold til personalet skal boligen give den fornødne plads for plejepersonalet til at arbejde i hensigtsmæssige arbejdsstillinger og med de nødvendige tekniske hjælpemidler. Der stilles således krav om badeværelser på ca. 6 m², ligesom der stilles bestemte pladskrav til soveværelse, således at hjælpere eksempelvis kan arbejde fra begge sider af sengen. Det er forudsat, at forflytninger til lift eller kørestol kan foregå i soveværelset, og at der kan køres i lift ud på badeværelset.

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.

Fælles for ovennævnte bestemmelser er, at de i vid udstrækning indsnævrer spillerummet for kommunens eget valg af boligudformningen. Der er i moderne plejeboligbyggeri så mange funktionsbetingede bindinger samt bygningsmæssige og indretningsmæssige myndighedskrav, at plejeboligerne som enkeltlejlighedstype stort set ligner hinanden i de større byer, Københavns Kommune normalt sammenligner sig med. (Århus, Odense og Ålborg).

Det foreliggende Ørestadsprojekt vil i den videre bearbejdning skulle leve fuldt op til ovenstående bestemmelser og krav, herunder det af staten fastsatte maksimumsbeløb for tilvejebringelse af nye plejeboliger.

Det skal bemærkes, at processen vedrørende byggeriet i Ørestaden – herunder selve bygherreudbuddet – har fulgt de normale procedurer og regler, jf. eksempelvis udbuddet vedrørende plejeboligbebyggelsen på

Side 3 af 4
Verdisvej.

Specifikke bemærkninger

Ad 1) Skitseforslaget til Ørestadsbyggeriet er udarbejdet på baggrund af myndighedernes byggetekniske bestemmelser mv. samt de af Sundheds- og Omsorgsudvalgets tiltrådte 17 principper for etablering af modernes plejeboliger. Det fremgår af de 17 principper (se side 2), at de omfatter såvel ombygninger som nybyggerier.

Ad 2) Boligens størrelse opgøres efter gældende bestemmelser i bygningsreglementet (der fastlægger reglerne for arealopgørelse for alle ejendomme/byggerier) som bruttoetagemeter og ikke som de indvendige mål i lejligheden. Dette indebærer, at den primære del af boligen i Ørestadsbyggeriet overstiger 40 m² jf. punkt 9 i de 17 principper. Hertil kommer lejlighedernes ideelle andel af adgangs- og fællesarealer. Boligernes samlede bruttoetageareal bliver dermed på ca. 67 m². Ægteparboligerne bliver tilsvarende større end anført i høringssvarene.

Boligernes størrelse er bl.a. dimensioneret efter bestemmelserne i Lov om individuel boligstøtte, der fastligger, at der kun gives boligydelse til 65 m² for enlige (85 m² for ægtepar). For yderligere m² herudover skal pensionisten selv betale den fulde husleje. Det giver hurtigt en smertegrænse for, hvad den enkelte kan betale, hvis der skal være et passende rådighedsbeløb tilbage. Samt en stigende risiko for tomgangstab, som kommunen skal dække.

Det skal understreges, at boligerne i Ørestadsbyggeriet vil få samme størrelse som i de øvrige ombygninger og nybyggerier i kommunen.

Ældrerådene peger desuden på det ønskelige i at forøge den primære boligs areal, som de finder utilstrækkeligt, evt. på bekostning af gangareal og fælles opholdsareal.

Imidlertid taler al plejefaglig erfaring for, at de fælles spise- og opholds arealer er af stor betydning for de ældres trivsel. Erfaringerne fra anvendelsen af de første plejeboligbebyggelser (eksempelvis Kærbo, Absalonhus og Kastanjehusene) har desuden vist, at det efterfølgende har været nødvendigt at fremsætte forslag om udvidelse af utilstrækkelige fællesarealer, for at dagligdagen kan fungere tilfredsstillende for såvel beboere som personale.

Ad 3) Alle boliger etableres volumenmæssigt som 2-rumsboliger, men med den størst mulige fleksibilitet i rumadskillelsen, jf. punkt 10 i de 17 principper.

Ad 4) Efter gældende bestemmelser indgår badeværelset i boligens primærareal og udgifterne hertil skal afholdes via beboerens husleje, jf.

Side 4 af 4

almenboliglovens bestemmelser om balanceleje. Et badeværelse kan teknisk set ikke udskilles fra boligen, jf. ejerlejlighedslovgivningen. I øvrigt er badeværelset dimensioneret til brug for både selvhjulpne handicappede og personer med behov for bistand.

Ad 5) Støttebeløbet udmåles pr. kvadratmeter og ikke pr. boligenhed. Boligstørrelsen kan dermed principielt godt varieres. Kommunen har dog den fulde udlejningsrisiko, og skal dermed dække eventuelt tomgangstab ved store plejeboliger med høj husleje, jf. ad 2.

Ad 6) Målgruppen for byggeriet er plejehjemsbeboere over 65 år.
