



Den 16. juni 2009

Sundheds- og Omsorgsudvalget  
Københavns Rådhus  
1599 København V

Teknik- og Miljøudvalget  
Københavns Rådhus  
1599 København V

## Høring vedr. opførelse "af 110 almene ældreboliger med tilknyttet serviceareal (plejeboliger) i Ørestad Syd".

De københavnske Ældreråd – og ikke alene det lokale ældreråd, som anført i indstillingen – er anmodet om en udtalelse om et fremsendt forslag til opførelse af en bebyggelse på et areal i Ørestaden med i alt 110 almene ældreboliger.

Indledningsvis beklages, at ældrerådene først er blevet inddraget på et meget fremskredent tidspunkt af processen, og ikke i forløbet omkring udarbejdelsen af det materiale, rådene går ud fra foreligger som grundlag for den projekterendes arbejde. At en sådan inddragelse havde været hensigtsmæssig, vil fremgå af det følgende.

Projektet er efter rådernes opfattelse tænkt med en spændende arkitektonisk udformning og indeholder bygningsmæssigt mange kvaliteter.

Rådene har herudover følgende kommentarer til projektet:

### DE 17 PRINCIPPER

Der henvises flere gange i materialet til, at projektet er i overensstemmelse med de 17 principper, vedtaget af Sundheds- og Omsorgsudvalget i mødet den 15. september 2005, og som ældrerådene principielt har givet tilslutning til.

Ældrerådene har imidlertid altid opfattet "De 17 principper" som kun gældende for ombygningerne af eksisterende plejehjem, og har forventet, at nyopførelser på "bar mark", som tilfældet er her, ville forudsætte nye principielle kriterier, som ikke behøvede kun at imødekomme "De 17 principper".

### BOLIGERNES STØRRELSE

I princip nr. 9 i "De 17 principper" er anført følgende:

"Der etableres generelt store rummelige boliger med et nettoareal på ca. 40-45 m<sup>2</sup>, bruttoareal 65-70 m<sup>2</sup>.

Særlige hensyn kan tale for andre løsninger, der dog alle bør indeholde stor fleksibilitet"

Der er her åbnet op for lejligheder med et nettoareal på op til 45 m<sup>2</sup>, men alle lejligheder i projektet, bortset fra de såkaldte ægteparlejligheder, er på kun 35 m<sup>2</sup>.

Sidstnævnte er på kun ca. 48 m<sup>2</sup>.

Ældrerådene ønsker at boligen for den enkelte skal være på min. 45 m<sup>2</sup> – hvilket er indenfor rammerne af princip 9 - og at en ægteparbolig skal være på min 60 m<sup>2</sup>. Dette er muligt indenfor den gældende lovgivning ved, at fællesarealerne indskrænkes tilsvarende.

## RUMANTAL

Ældrerådene har haft den opfattelse, at kommunens politik er, at plejeboliger mindst skal være 2-rums, ekskl. selvsagt badeværelset, men det er ikke tilfældet i dette projekt, hvor alle boliger reelt er ét-rums, jfr. afsnittet om boligens indretning.

Det er efter ældrerådernes opfattelse helt uacceptabelt, at opføre plejeboliger, som ikke mindst har 2 værelser, adskilt på normal vis med almindelige vægge. Det foreslåede byggeri er at betragte som fremtidens slum, og bør ikke gennemføres i den foreliggende form.

## PLEJEN OG OMSORGEN

Plejeopgaver m.v. varetages uden udgift for den enkelte af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, herunder udgiften til de servicearealer, som er nødvendige hertil, såsom personalerum, lokaler til træning m.v.

En del af disse "plejearealer" er imidlertid inde i den enkelte bolig og udgør en forholdsmæssig ikke ubetydelig del af det samlede beskudte lejlighedsareal – badeværelset er på 6 m<sup>2</sup> – men det er en udgift for den enkelte beboer, og en del af badeværelsets areal bør derfor betragtes som det, det rent faktisk er, nemlig serviceareal og derfor ikke kunne indregnes i de 65m<sup>2</sup>, som omfatter boligens størrelse.

Det samme gør sig gældende for de meget store fællesarealer. Begrundelsen for disses størrelse er reelt, at man vil "tvinge" beboerne, bl.a. af ressourcemæssige årsager, til at spise fælles. Her er der dermed tale om, at en del af fællesarealerne bør betragtes som serviceområder, og dermed ikke indregnes i boligens areal.

Rådene tager afstand fra den i forslaget benyttede beregningsform, men er naturligvis indforstået med at der skal være de optimale arbejdsforhold for personalet.

## BOLIGERNES INDRETNING

### 1. Ægteparboligerne.

Boligerne er ét rums på ca. 48<sup>2</sup>.

På tegningen over boligerne er der "plads" til: 2 enkeltsovepladser, et spisebord med 2 stole, en 2-personers sofa, et lille sofabord og et skab til hver med en bredde på 60 cm.

Herudover er der selvsagt et badeværelse - på som nævnt 6 m<sup>2</sup>.

Rådene mener det er helt uacceptabelt at byde et ægtepar en bolig af en sådan art.

### 2. Øvrige boliger.

Der lægges i materialet stor vægt på at beskrive, at boligerne er fleksible, og at der er tale om en let skillevæg for at adskille sovedelen af boligen fra opholdsdelen, ligesom der er vist nogle eksempler på, at skabe kan anvendes som rumdeler.

Der er her anvendt ordet "del", netop fordi det vil være særdeles vanskeligt at opfatte opholds"delen" som en selvstændig stue med det beskudte lejlighedsareal, der er tale om

Sofaen kan vanskeligt anbringes anderledes end vist på et af eksemplerne, og man har så fra sofaen et "kig" mod væggen overfor på kun ca. 2 m., hvilket efter rådernes opfattelse ikke giver en "stuefornemmelse".

En skillevæg ville betyde at der kun er ca. 30 cm fra sengens fodende til væggen, hvilket hverken er rart for den ældre eller personalet.

Boligen giver i øvrigt meget store begrænsninger for opstilling af private møbler m.v.

Der er hele 5 m<sup>2</sup> op til det minimum, der er indeholdt i princip 9!

## VARIABLE BOLIGSTØRRELSER

Der er en stadig større erkendelse af, at ældre er ligeså forskellige som alle andre grupper, men ikke desto mindre er alle boliger for den enkelte helt ens.

Der er således ikke nogen valgmulighed, såfremt man ønsker sig en lidt større lejlighed.

Større lejligheder indenfor de eksisterende rammer kan opnås ved at formindske fællesarealerne, som i andre plejeboligbebyggelser, ældrerådene kender, er beskudt brugt til ophold. Som det fremgår planen udgør fællesarealer mere end 40 % af det område, som regnes med til lejlighedernes areal, en procentdel, som er helt urealistisk i forhold til det reelle behov for fællesarealer. Fællesarealerne ville muligvis være realistiske, hvis der var tale om et bofællesskab, hvor beboerne har valgt hinanden og ikke, som her, er visiteret til en bolig, og dermed ingen indflydelse har på, hvem de kommer til at bo sammen med.

Rådene ser meget gerne, at fremtidige plejeboligbebyggelser indeholder lejligheder af forskellige størrelser, også ud over en størrelse, der muliggør maksimalt støttebeløb.  
Der burde eksempelvis være muligheder for "tilkøb" af f. eks. et ekstra værelse.

KONKLUSION:

**Ældrerådene kan på det foreliggende grundlag ikke gå ind for en gennemførelse projektet med så små og uhensigtsmæssigt indrettede lejligheder, og med 1-rums ægteparboliger.**

**Et sådant byggeri på "bar mark" bør være fremtidsrettet og ikke underordnet totalt forældede principper.**

**Derfor foreslår De københavnske Ældreråd, at der nedsættes en "tænk tank", med repræsentation fra såvel administration, politikere som ældreråd med tilknyttede fagpersoner (udenfor forvaltningen), som pålægges, at udarbejde nogle principielle retningslinjer for det fremtidige plejeboligbyggeri.**

Denne udtalelse er tiltrådt på mødet i Ældrerådernes Formandsgruppe i dag.

Der henvises i øvrigt til de udtalelser, de enkelte ældreråd måtte fremkomme med.

På ældrerådernes vegne



Bent Johansen  
Formand

Ulla Skærved  
Formand for Boligudvalget