

Programoplæg for byggeri:

”Fremtidens ældrecenter”

Vesterled

Indhold

1. Introduktion og ramme	3
1.1 Vision	3
1.2 Økonomisk ramme for byggeri	3
1.3 Grund og lokalplan	4
1.4 Lovgrundlag for boliger og service	6
1.5 Projekterings/udbud/entrepriseform	6
2. Funktionsbehov	6
2.1 Funktionsbehov.....	6
2.2 Teknologi, hjælpemidler og smarte systemer	8
2.3 Inventar	9
3. Overordnede principper.....	9
4. Projektorganisering og tidsplan.....	16
4.1 Interessenter.....	16
4.2 Forslag til projektorganisering.....	16
4.3 Involvering af personale og borgere	17
4.4 Tidsplan	17

1. Introduktion og ramme

I dette udkast til programoplæg beskrives rammer og ønsker for byggeri af "Fremtidens ældrecenter" i Vesterled (arbejdstitel). Nærværende programoplæg danner grundlag for udarbejdelse af det endelige byggeprogram og projektforslag.

"Fremtidens Ældrecenter" skal fungere som erstatningsbyggeri for Gildhøjhjemmet, som ikke længere er tidssvarende og ikke kan rumme det fremtidige behov for plejeboliger.

I 2015 blev der udarbejdet rapporten "Fremtidens Gildhøjhjem - Analyse af fremtidens Plejecenter i Brøndby", der indeholdt forskellige scenarier for beliggenhed mv. De overordnede principper for et nyt ældrecenter er stadig gældende, hvorimod der nu arbejdes med anden lokalitet.

Nærværende programoplæg tager derfor udgangspunkt i det grønne areal i Vesterled.

På samme måde har der været en udvikling i befolkningsprognosen. Nærværende programoplæg kan rumme 2 scenarier alt efter politisk beslutning. Hvis der vælges at tage udgangspunkt i prognosen for 2024, skal "Fremtidens Ældrecenter" indeholde 112 boliger fordelt på plejeboliger, skærmede enheder og midlertidige pladser. Tages der udgangspunkt i 2026 skal "Fremtidens Ældrecenter" indeholde 129 boliger fordelt på plejeboliger, skærmede enheder og midlertidige pladser

1.1 Vision

Visionen for "Fremtidens Ældrecenter" er at skabe et sammenhængende ældrecenter, der først og fremmest er et aktivt levende hjem for den ældre, og som kan understøtte borgeren i at mestre eget liv så godt som muligt. Samtidig skal huset give mulighed for at levere høj kvalitet af pleje og omsorg samt sikre et godt arbejdsmiljø for husets mange ansatte.

Velfærdsteknologi skal indtænkes som understøttelse til borgerens selvhjulpethed og autonomi, og huset skal bygningsmæssigt og teknisk være gjort klar til at kunne anvende de mange nye teknologier, der kommer i de kommende år.

Huset skal bygges til at kunne dække den fremadrettede demografiske udvikling samt være så fleksibel, at funktionerne kan tilpasses de skiftende behov.

Med Det Nære Sundhedsvæsen får kommunerne en meget mere aktiv rolle i fremtiden. Det er dog endnu uvist helt konkret, hvad f.eks. supersygehusene vil betyde for det kommunale sundhedsvæsen. Det må dog forventes, at mange opgaver vil flytte sig fra regioner/sygehuse til kommunerne. Dette vil f.eks. kræve større plejemæssigt akutberedskab i Brøndby bl.a. i form af flere midlertidige pladser og akutpladser.

1.2 Økonomisk ramme for byggeri

I henhold til bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. (nr. 1226 af 14. december 2011) er der fastsat maksimumbeløb for, hvor meget nybyggeri af støttede boliger må koste. Beløbet er opgjort i m2. Når der er truffet politisk beslutning om antallet af boliger, vil der blive udarbejdet et selvstændigt notat om økonomi.

1.3 Grund og lokalplan

Vesterledsparken er i dag et offentligt grønt areal delvis ejet af kommunen og et overjordisk samt underjordisk regnvandsanlæg ejet af Hofor.



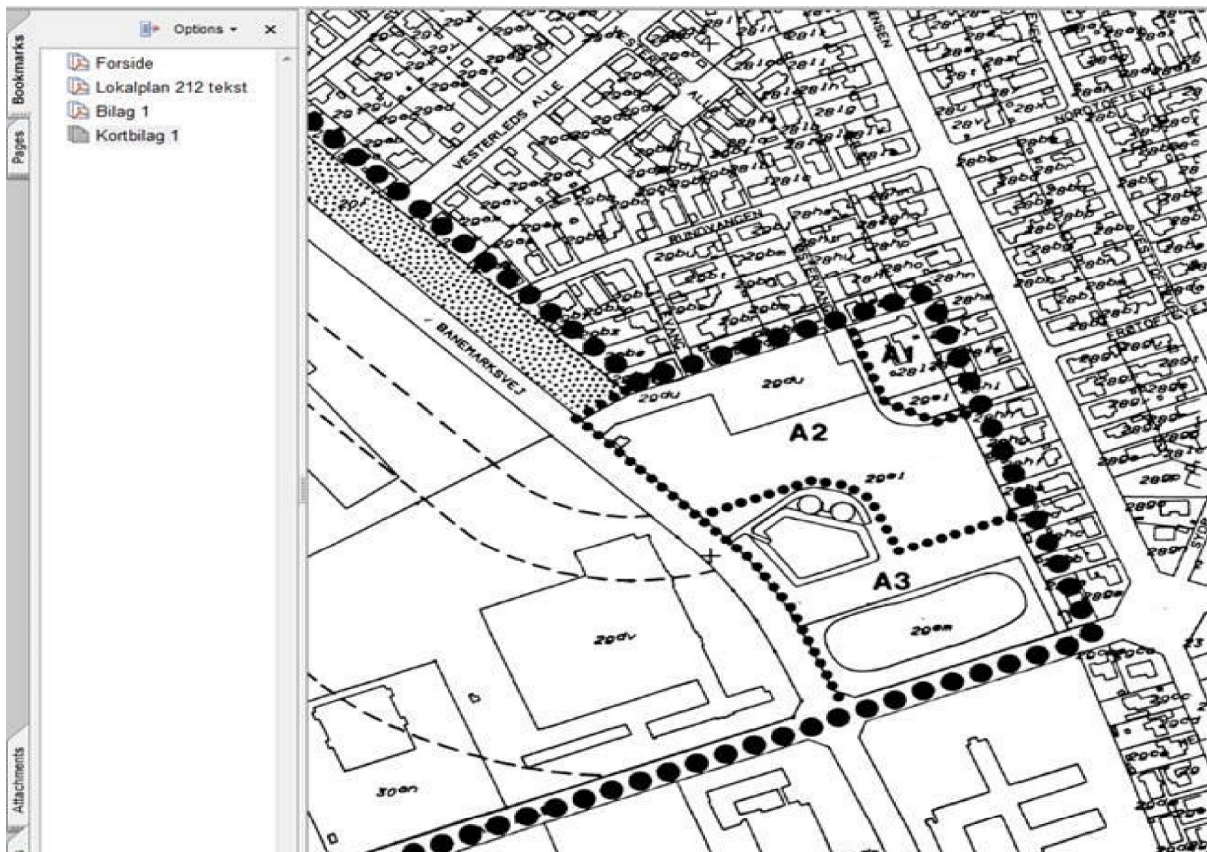
Placeringen af plejehjemmet i Vesterledsparken vil kræve en ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Gældende lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 212 for erhvervsområdet Ragnesminde Nord. Det er lokalplanen, der bestemmer, hvad de forskellige områder kan anvendes til.

Link til lokalplanen

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1048949_DRAFT_1186391043772.pdf



De kommunale arealer ligger i delområde A2. Lokalplanen siger om anvendelsen:

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE1

3.1 For delområde A gælder følgende bestemmelser:

Delområde **A1** må kun anvendes til børneinstitutioner.

Delområde A2 må kun anvendes til grønt område.

Delområde **A3-A6** må kun anvendes til tekniske anlæg m.v.

Kommunen kan ikke dispensere for anvendelsen i en lokalplan. Det betyder, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, før at arealet evt. kunne bruges til "Fremtidens Ældrecenter"

Kommuneplanrammer

Der er to kommuneplanrammer, der dækker området, 201.2 og 201.4.

201.2 er udlagt til offentlige, men kun byggeri i 1,5 etage og max. 8,5 m højde. Hvis man vil bygge i mere end en etage skal denne ramme ændres.

201.4 giver mulighed for tæt-lav boligbyggeri. Denne ramme skal ændres, hvis der skal være mulighed for Gildhøjhemmet.

Et kommuneplantillæg kan udarbejdes og vedtages sammen med en ny lokalplan.

1.4 Lovgrundlag for boliger og service

Byggeriet opføres efter Lov om almene boliger § 105, og beboerne modtager service efter Lov om social service §§ 85, 83 og § 97.

1.5 Projekterings/udbud/entrepriseform

Projektet udbydes. Kommunale Ejendomme (KE) er bygherrerådgiver.

Det forventes, at projektet udbydes som funktionsudbud, enten som totalentreprise eller OPP

2. Funktionsbehov

De overordnede pejlemærker og principper tager udgangspunkt i anvisningerne fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI). Det forventes, at byggeriet lever op til disse.

2.1 Funktionsbehov

”Fremtidens Ældrecenter” vil både være et hjem for borgerne og en arbejdsplads for personalet, og det er vigtigt, at det indrettes mest optimalt for begge funktioner. Det er således vigtigt, at boligerne fremstår som et hjem for borgerne og ikke som ’institution’. Arkitekturen skal understøtte borgernes trivsel, forskellige ønsker og behov og oplevelsen af ’hjemlighed’ også i fælles arealerne. Der skal medtænkes rumlig variation, luftighed, dagslys og udsigt, god akustik i alle rum, variation i overflader og detaljer. Der skal være variation i rum og oplevelser – og plads til både hygge og fysisk udfoldelse.

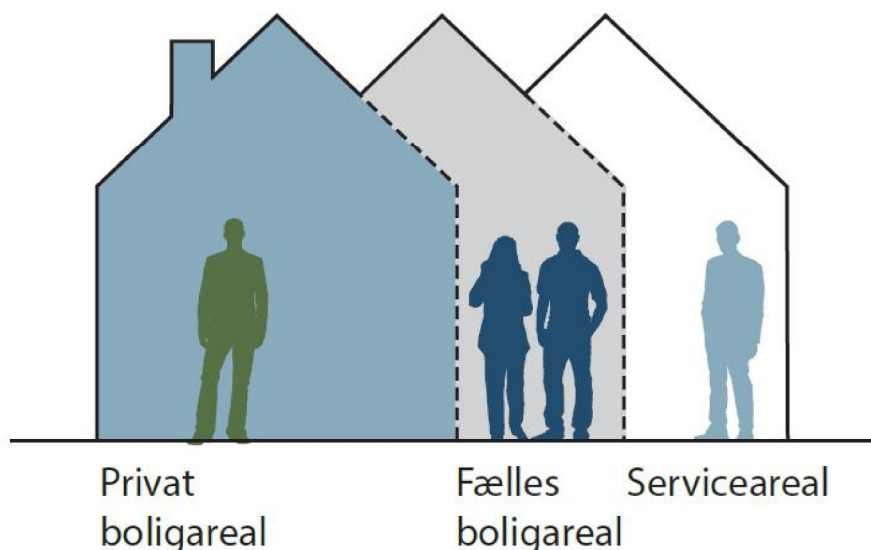
Arkitekturen skal åbne op mod omverdenen, og fælles arealerne skal understøtte fællesskab og aktiviteter, som den enkelte kan vælge til og fra.

Byggeriet skal desuden tilgodese krav om velfærdsforanstaltninger til personalet samt leve op til gældende regler vedr. arbejdsmiljø, herunder også vedr. plads, indretning, indeklime, materialer mv.

Det forventes, at en meget stor del af beboerne på ældrecentre i fremtiden vil være udfordret af demens. Dette skal der tages højde for i både arkitekturen og indretningen af ”Fremtidens Ældrecenter”.

Boligerne vil indeholde tre arealtyper på ældrecenteret foruden udearealer.

OPDELING AF AREALER I TRE KATEGORIER



Billede fra Gentofte Kommune, *Det gode liv- i nye rammer*, 2014.

Den private bolig er der, hvor hjemlighed og individualitet stiller størst krav til fleksibel indretning. Samtidig skal de enkelte rum udføres, så der er gode arbejdsforhold når personalet skal udfører pleje.

Krav/ønsker til private boligarealer:

Alle private boliger skal have eget toilet og bad. Størrelse og indretningen af boligerne skal tilgodese skiftende hjælpemiddelbehov og gode arbejdsstillinger.

Jf. gældende krav skal der som udgangspunkt være mulighed for køkken i de private boliger, og køkkenerne skal som udgangspunkt være i form af minikøkkener/trinetter. De borgere, der ikke ønsker minikøkken skal kunne fravælge dette, men alle private boliger skal være forberedt til køkken (afløb og el). I stedet for køkkenet vil det være optimalt, hvis der kan indsættes andre elementer, f.eks. skab/opbevaring mm.

Krav/ønsker til fælles boligarealer:

Fællesarealerne skal indeholde forskellige rum og arealer, der kan rumme følgende funktioner:

- Fællesrum / spise område
- Tv-stue
- Sanserum

- Aktivitetscenter
- Erstatning for Møllesalen
- Kirke- og bederum
- Trænings- og behandlingsrum
- Café

Fællesarealerne skal bygges og indrettes, så borgeren selv kan færdes og finde frem og tilbage fra egen bolig.

Krav/ønsker til servicearealer:

Servicearealerne skal bygges og indrettes til at understøtte deres funktion bedst muligt med fokus på arbejdsmiljø. Servicearealerne skal indeholde følgende funktioner:

- Kontorer, kontorarbejdspladser og dokumentationsområder
- Samtalerum og mødelokaler
- Personalerum
- Køkken / produktionskøkken
- Depot og rengøringsrum
- Medicinrum, sygeplejeklinik, ergoterapeut og fysioterapeut
- Administration og reception
- Værksted
- Omklædning
- Kopirum
- Vaskeri
- Toiletter og garderobe
- Skyllerum
- Affaldsrum
- Teknikrum

2.2 Teknologi, hjælpemidler og smarte systemer

I boliger og fællesrum skal der indarbejdes plads og muligheder for at anvende velfærdsteknologi, hjælpemidler og smarte systemer, der kan gøre borgerne så selvstændige/selvhjulpne som muligt og understøtte et godt arbejdsmiljø.

Boligerne skal kunne tage højde for borgernes forskellige behov for hjælpemidler (teknologiske og fysiske). Boligerne skal også kunne bebos af borgere med betydelige behov for støtte omkring sig i form af personalestøtte og hjælpemidler. I byggeriet skal der tages højde for, at alle toiletter i borgernes egne hjem forventes at blive udstyret med vasketoiletter. For nogle borgere kan det også være relevant med sensorvandhaner og lignende i de private badeværelser. Det vil være relevant på personaletoaletter.

Der skal være forberedelser til montering af loftslifte, og alle boligarealer skal være fysisk tilgængelige for rollatorer og- store elektriske kørestole og samtidig leve op til de gældende krav til tilgængelighed.

Der skal være mulighed for at installere elektroniske låsesystemer og alarmer mm. med borgerens funktionalitet i fokus.

2.3 Inventar

Teknisk Forvaltning leverer fast inventar som køkken, indbygningsskabe og lignende. Dette inkluderes i anlægssummen, og gælder også for fællesarealerne.

De borgere, som skal flytte ind medtager eget løst inventar (møbler) samt personlige hjælpemidler til privat bolig.

Ved indkøb af fast inventar skal der tages hensyn til, at det skal være slidstærkt og patinere smukt.

3. Overordnede principper

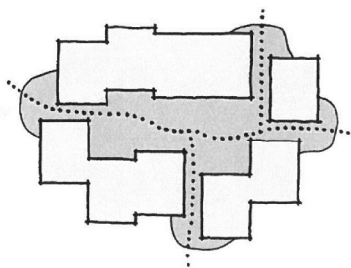
De ovenover beskrevne funktionsbehov løses via de overordnede principper, beskrevet i rapporten "Fremtidens Gildhøjhem - Analyse af fremtidens Plejecenter i Brøndby" – hvor de blev samlet under overordnede principper for henholdsvis plejeanlæg, plejebygningen, boligen og fællesarealerne.

De følgende sider er fra rapporten:

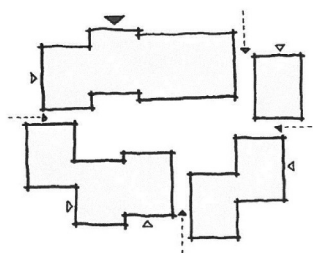
Overordnede principper

Plejeanlæg

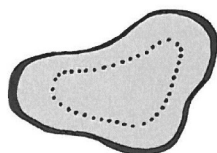
I analysen omkring fremtiden plejehjem peger fremtidsforskningen på forskellige mulige fokuspunkter og principper for udformningen af et moderne plejecenter. Her er nogle af de overordnede principper som Brøndby Kommune kan vælge at arbejde med i skabelsen af Fremtidens Gildhøjhjem.



Det udflydende gårdrum med offentlig adgang og ophold. Et forsøg på at invitere "byen" indenfor og skabe mere liv for plejehjemets beboere



Udover den primære hovedindgang så skal de mange sekundære indgange og ankomster også dyrkes og derved støtte op om plejecenteret som et lille lokalsamfund.



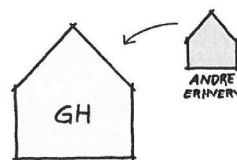
Den afgrænsede gård som giver både beboere og personale tryghed til at ældre kan vandre rundt i haveanlægget på egen hånd.



Til fremtidens GH ønskes et tæt-lavt bebyggelse med en glidende overgang mellem inde og ude.



Stimulerende haver til de ældre og demente med forskellig fokus, såsom opholdshave, sansehaver, vandrehaver, musikhave, hvilehave, bevægelseshaver, m.m.

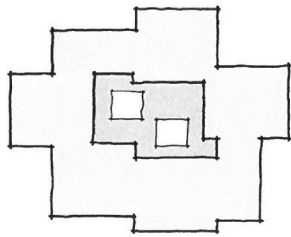


Fremtidens GH vil gerne invitere andre erhverv indenfor. Det er med til at skabe liv for centerets beboere og dermed tilføre dem en øget livsglæde.

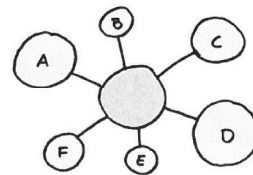
Overordnede principper

Plejebygning

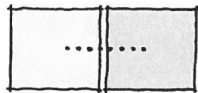
Her er nogle af de overordnede principper som man kunne vælge at arbejde med i indretningen af Fremtidens Gildhøjhjem.



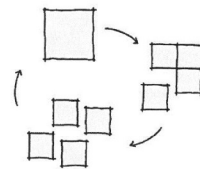
*Boliger og servicearealer omkranser fællesfunktioner og kontorer.
Derved opleves plejecenteret mere som en helhed og underbygge hjemligheden.*



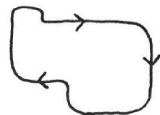
*Flere livsstilsgrupper på fremtiden GH?
Grundet den blandede borgersammensætning er der bl.a. i Holland arbejdet med at inddele beboerne i grupper, som afspejler dem og deres tilhørsforhold.
En mindre radikal løsning er – også fysisk – at understøtte typer/former for aktiviteter/samvær*



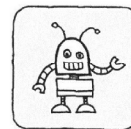
*Visuel kontakt mellem bolig og fællesareal.
Det er vigtig at have muligheden for at føle sig inkluderet i fællesskabet og iagttage livet uden for boligen, hvis man er sengeliggende og bundet til rummets fire vægge.*



FLEKSIBILITET!!!
At dyrke fleksibiliteten i fremtidens GH vil betyde en større frihed og arbejdsrum.



Cirkulært gangforløb i stedet for de lange døde gange som centeret i høj grad præges af idag vil være med til at skabe en større dynamik i plejecenteret.



*JA tak til velfærdsteknologi!
Personalet skal ikke erstattes af robotter, men velfærdsteknologien skal integreres som et hjælpemiddel til både beboere og personale.*

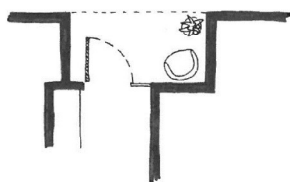
Overordnede principper

Bolig

Størstedelen af de borgere, der i dag bliver visiteret til en plejebolig, er i større eller mindre grad demente. Dette antal vil i henhold til prognoserne være stigende fremadrettet, og flere har samtidig mange kroniske sygdomme og handicap. I dag er hovedparten af Brøndby Kommunes plejeboliger ikke indrettet efter personer med en demenssygdom endsige indrettet til de ændrede pleje- og genoptræningskrav samt det ændrede behov for tilstedeværelsen af træningsredskaber, hvilket både kan have en negativ effekt på beboeren og medarbejdernes arbejdsvilkår.¹³

Derfor foreslås det, at boligerne i Fremtidens Gildhøjhjem alle indrettes som demensegnede og med en større fleksibilitet, sådan at det med få midler vil kunne tilrettes fremtidige og individuelle behov. Derudover vil der fortsat være behov for særligt skærmede enheder for demente med særlige behov for afskærmning.

Her er nogle principper, som man kunne vælge at arbejde med i boligerne.

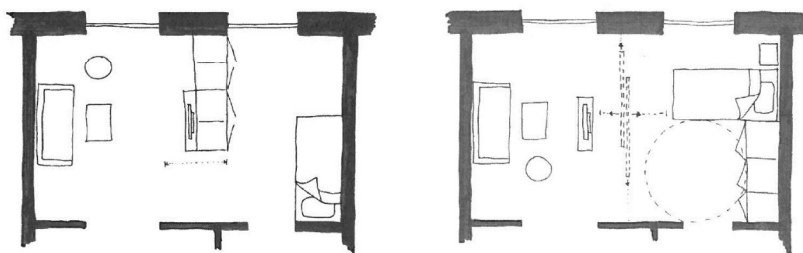


Betydningen af "hjem" er også at have sin egen hoveddør. Sin egen dør med sit eget særlige kendetegn.

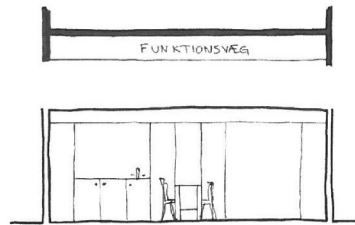
For at understrege overgangen til egen bolig fra de fællesarealer kan man arbejde med indgangsnicher som en semi-privat sfære der kan indeholde nogle personlige ting uden for boligen.



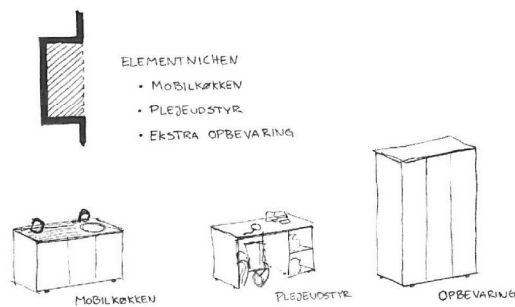
Opholdsrummet er boligens hjerte. Ved at indtænke fleksible løsninger til at rumopdele kan opholdsrummet med lethed indeles i både stue og soveværelse. Dette vil kunne gøres ret enkelt ved fx mobile skabsvægge eller med demonterbare mobilvægge. Derved kan man også selv have medbestemmelse på om man vil have en stor stue og lille soveværelse eller omvendt og helt fjerne skillevæggen, som mange demente måske vil foretrække.



¹³ Tænk demens ind i plejeboligen - Analyse og investeringsbehov

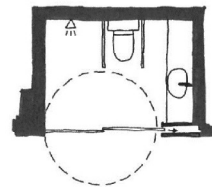


Det kan ofte være et problem at skabe plads til forskellige plejesituationer eller øvelser i en plejebolig. Ved at "gemme" flere af boligens funktioner "væk" i en funktionsvæg, som kendes fra flere minimalboliger, så vil det være muligt at pakke "tingene" væk og skabe den plads som behovet kræver.



Ved at tænke fleksibiliteten ind i plejeboligen i form af udskiftningselementer, såsom fx et mobilkøkken, der kan udskiftes til mere opbevaringsplads eller give plads til mere pladskrævende pleje- eller lægeudstyr. Derved kan boligen ændre form som beboerens plejebehov ændres.

Handicapbadeværelserne på et plejecenter er meget pladskrævende for at kunne overholde diverse krav om venderadius osv. Ved at tænke indretningen af boligerne en smule anderledes og evt. udnytte skydedøre og det tilstødende rum til venderadius for kørestolsbrugere minimeres de døde kvadratmeter på badeværelset og giver mere plads til opholdsrum.



Overordnede principper

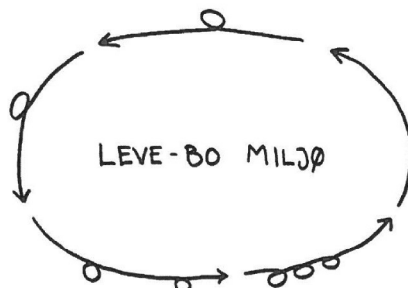
Fællesareal

Fællesarealerne er et plejecenters centrale sociale samlingspunkter, og det er derfor essentielt, at de fungerer for at gøre et plejecenter velkørende.

Fællesarealerne skal støtte op omkring et bredt udbud af aktiviteter og skal give plads til både socialt samvær, praktiske sysler, fysisk udfoldelse og mere introverte gøremål. Det skal være op til den enkelte beboer, hvordan de vil inddrages i fællesskabet og i hvilken en grad.

Demente søger ofte mod liv og samvær og ønsker derfor mindre boliger og større fællesarealer. Med den store overvægt af demente er det derfor vigtig, at fællesarealer er indrettet efter deres behov, men samtidig ikke udelukker andre beboere fra at søge mod fællesarealerne.¹⁴

Her er nogle principper man kan vælge at arbejde med i fællesarealerne på Fremtidens Gildhøjhjem.

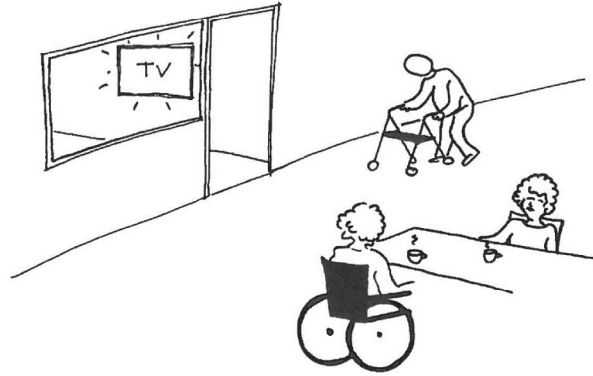


Man bør overveje om man skal arbejde med leve-bo miljøer i fremtidens GH. Ideologien bag leve-bo miljøer for ældre er, at skabe et plejecenter uden institutionspræg, hvor beboerne oplever det bedste fra den selvstændige bolig med privathed, nærhed og det individuelle - kombineret med et plejehjems tryghed. Leve-bo miljøer skabes i overskuelige boenheder med et hverdagsmiljø, hvor beboerne fortsat kan tage del i eller opleve alle hverdagens gøremål.

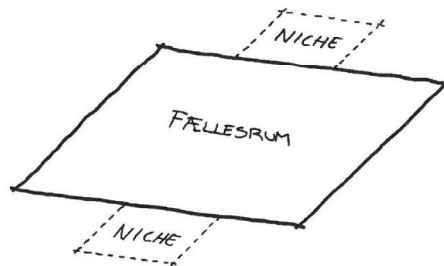
Selvom de har et stort behov for pleje og omsorg.

Livet i et leve-bo miljø svarer til livet i en familie med daglige gøremål og fritidsaktiviteter. Beboerne tager del i og oplever en genkendelig hverdag, hvor beboerne, pårørende og personale er en integreret del. De daglige gøremål foregår i boenheden sammen med beboerne og støtter op omkring hjemligheden på plejecenteret.

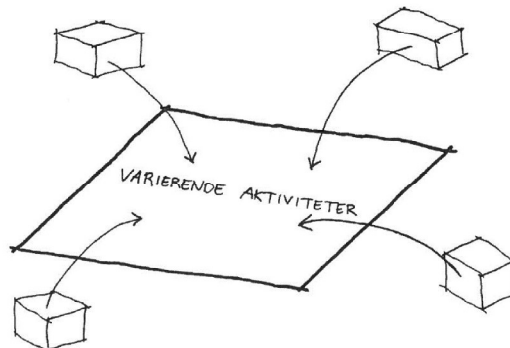
¹⁴ Sådan kan du indrette dementes boliger / og begrænse anvendelsen af magt.



På alt for mange plejecentre er fællesrummene domineret af fjernsyn, som kører 24/7, og som dræber det sociale samvær. Derfor foreslåes det at "gemme" tv'et væk i en tv-stue og holde larmen væk fra de resterende fællesarealer.



Det er vigtigt, at fællesrummene er overskuelige og samlende, men der er også et stort behov for at kunne trække sig lidt væk i fællesskabet. Derfor foreslås det at arbejde med nicher, hvor den/de enkelte kan finde ro og tryghed i hverdagen.



Fællesrummene skal støtte op om et bredt udbud af aktiviteter.

4. Projektorganisering og tidsplan

Den nærmere organisering og proces aftales med Teknisk Forvaltning (TF).

4.1 Interessenter

De mest centrale interessenter er identificeret som følgende:

- Beboere og pårørende til "Fremtidens Ældrecenter".
- Ledelse og personale
- Borgere i Brøndby Kommune, herunder naboer til byggeri i Vesterled.
- Teknisk Forvaltning
- Social- og Sundhedsforvaltningen – særligt det nuværende Gildhøjhjem
- Social- og Sundhedsudvalget og Seniorrådet i Brøndby Kommune.
- Ældresagen
- Leverandører til byggeri/entreprise.

4.2 Forslag til projektorganisering

Det foreslås, at projektet etableres med en projektorganisation som nedenfor samt en referencegruppe med repræsentanter fra Brøndby Kommunes Seniorråd.

Der kan etableres arbejdsgrupper efter behov/ad hoc. Der aftales nærmere med TF omkring deltagerkreds, ansvarsområder og mødekadence i styregruppe og referencegruppe. Den lokale arbejdsmiljøorganisation/MED-udvalg skal inddrages i processen, når det er relevant.

Bygherre:

Bygherre er Brøndby Kommunes Social- og Sundhedsforvaltning.

Bygherrerådgiver:

Kommunale ejendomme (KE) Brøndby Kommune.

Styregruppe:

Social- og sundhedsdirektør Niels Møller

Ældrechef Lisbeth Sommer

Centerleder Mia Linda Møller, Gildhøjhjemmet

Chef TF og KE?

Referencegruppe:

Seniorrådet i Brøndby Kommune.

Projektgrupper:

Det foreslås, at der etableres projektgrupper i hhv. Æ&O, Kommunale Ejendomme og TF.

I Æ&O er projektleder/kontaktperson konsulent Tonni Hesselberg.

4.3 Involvering af personale og borgere

I løbet af processen involveres berørt personale og berørte borgere aktivt i processer omkring idéudvikling i forhold til ønsker og krav til indretning, brug af fællesarealer og udearealer mv.

Der udarbejdes en særskilt procesplan for dette, når der foreligger en mere præcis tidsplan for byggeprocessen.

4.4 Tidsplan

Tidsplan for udbuds/byggeproces foreslås udarbejdet af teknisk forvaltning.

Overordnede milepæle:

Programoplæg	uge xx 2018
Etablering af projektorganisation	uge xx 2018
Forslag til lokalplan	uge xx-xx
Orientering	uge xx
Projektering	xxxx
Varsling revisitation og flytning	20xx
Forventet indflytning	20xx