

# **REFERAT Ældre- og Omsorgsudvalget\_2018-21 d. 14-01-2019**

**Mødedato** Mandag d. 14. januar 2019 kl. 19:30

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Samlet redegørelse om tilsyn 2018 på madservice-, indkøbs- og vaskeriordninger.....	5
Udmøntning af effektivisering på hjælpemiddelområdet.....	11
Forslag til Lokalplan 221 for Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub og forslag til Tillæg 8 til F	14
Analyse vedr. nye veje i borgerens lokale sundhedsvæsen.....	18
Modernisering af Søndervang.....	21
Integrationspolitikens handleplan 2019.....	29
Forslag til lokalplan nr. 222, for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16.....	33

## Punkt 2: Meddelelser

00.22.00-P35-345-18

### Sagsfremstilling

Formanden redegjorde for de tre meddelelsepunkter. Der var ikke et ønske om en selvstændig sag vedr. status på kvaliteten på udvalgte plejecentre i Frederiksberg Kommune i lyset af de fremkomne oplysninger.

1. Ny leverandør af tøjvaskordningen til hjemmeboende borgere

Frederiksberg Kommune skifter pr. 1 marts 2019 leverandør af tøjvaskeordningen til hjemmeboende borgere. Ældre- og Omsorgsudvalget godkendte d. 24. september 2018 udbudsmaterialet og den fremlagte tids- og procesplan for genudbuddet.

På nuværende tidspunkt varetages opgaven af De Forenede Dampvaskerier og Berendsen Textil Service. Fremadrettet vil opgaven blive varetaget af henholdsvis De Forenede Dampvaskerier og Trasbo A/S.

Der er i dag visiteret ca. 800 borgere til tøjvaskeordningen. 538 af disse borgere, får ordnet vasketøj af Berendsen, hvorfor de skal skifte leverandør.

Alle borgerne har modtaget et brev d. 4 januar, hvori de er blevet gjort opmærksomme på skiftet af leverandør, samt hvordan de skal forholde sig. Alle borgerne har mulighed for at skifte, uanset at de har de Forenede Dampvaskerier i forvejen. De som har Berendsen vil også have mulighed for at undlade at reagere, idet de så får tildelt en leverandør administrativt. Tildelingen sker, så fordelingen bliver ligelig mellem de to leverandører. Borgerne har altid mulighed for med 14 dages advarsel at skifte leverandør.

Forvaltningen er opmærksom på at implementere den nye tøjvaskeordning på bedst mulig vis og vil have løbende kontakt til Visitation og Hjælpe midler såvel som leverandørerne.

Økonomiske konsekvenser

Der forventes en økonomiske besparelse på mellem 280.000 kr. og 430.000 kr.

Spændet i besparelsen skyldes, at der ikke kendskab til hvilken leverandør borgerne vælger. Der er en forholdsvis stor prisforskel mellem de to leverandører, hvilket forårsager et estimat med et relativt stort spænd.

Der vil løbende blive fulgt op på den faktiske effekt i forventede regnskaber.

2. Anmodning om status på kvaliteten på udvalgte plejecentre i Frederiksberg Kommune

I forlængelse af en konkret borgerklage, har Kommunalbestyrelsesmedlem Sine Heltberg den 12. december skriftligt anmodet forvaltningen om at udarbejde en sag til Ældre- og Omsorgsudvalget, hvor der redegøres for status på kvaliteten på plejecentrene Østervang og OK-Fonden Lotte, herunder antal indlæggelser, klager til lokal ledelse, tilfredshedsmålinger, tilsynsresultater og øvrig relevante informationer, som kommunen er i besiddelse af eller kan tilvejebringe.

Forvaltningen afrapporterer til udvalget løbende for kvaliteten på kommunens plejecentre. I 2018 er der fremlagt følgende sager:

- Brugertilfredshedsundersøgelse i Frederiksberg Kommunens plejeboliger. (ÆOU, 9. april 2018, pkt. 35)
- Status på magtanvendelse på ældreområdet 2017. (ÆOU 16. april 2018, pkt. 39)
- Status 2017 for rapportering af utilsigtede hændelser. (ÆOU, 20. august 2018, pkt. 79)
- Afrapportering af klager i 2017 på Ældre- og Omsorgsudvalgets område. (ÆOU, 20. august 2018, pkt. 80)
- Kommunalt tilsyn 2018 på plejecentre i Frederiksberg Kommune. (ÆOU, 13. august 2018, pkt. 71)

Det kommunale tilsyn afrapporteres på plejehjemsniveau. De øvrige sager viser det generelle billede indenfor området.

Tillsynssagen (ÆOU, 13. august 2018, pkt. 71) er med afsæt i, at der hvert år gennemføres et uanmeldt tilsyn på de enkelte plejecentre. Tilsynet har til formål at afdække, hvorvidt plejecentret følger kvalitetsstandarderne, overholder relevant lovgivning, efterkommer beboernes retssikkerhed og leverer ydelse med fokus på værdighed og respekt for det enkelte menneske. Rapporten, der udarbejdes for hvert enkelt plejecenter, er bygget op over følgende 7 temaer: Beboer- og/eller pårørende oplevelsen, pleje og omsorg, tone og tilgang, aktiviteter, dokumentation, rengøring og hygiejne samt medarbejderoplevelsen.

De enkelte beboeres helbredsmæssige tilstand varierer meget og antallet af indlæggelser vurderes derfor ikke at være det eneste parameter til at vurdere kvaliteten af plejen. Forvaltningen monitorer ikke over antal indlæggelser på plejecentrene.

Det er forvaltningens vurdering, at ovenstående sager giver et samlet billede af kvaliteten på kommunens plejecentre. Derudover vurderer forvaltningen, at det vil kræve et uforholdsmæssigt stort ressourceforbrug, hvis der skal foretages en yderligere analyse og redegørelse for de enkelte plejecentre.

Et flertal i Ældre- og Omsorgsudvalget beslutter, om der skal forelægges en sag.

### 3. Stop for egenbetaling på kommunale akutpladser

Sundheds- og Ældreministeriet har ved brev til KL af den 18. december 2018 anbefalet, at kommuner, der varetager indsatser ved en kommunal akutfunktion organiseret som en kommunal akutplads, fremadrettet undlader at opkræve borgere egenbetaling for kost, linned, tøjvask o. lign., mens de har ophold på akutpladsen. KL's bestyrelse anbefaler i forlængelse af ministeriets henstilling, at kommunerne pr. 18. december 2018 undlader at opkræve borgere egenbetaling for kost, linned, tøjvask o. lign., mens de har ophold på en kommunal akutplads.

På denne baggrund stopper Frederiksberg Kommune for betaling for akutpladser på Frederiksberg Kommunes Døgnrehabiliterings tilbud (FKD) fra 18. december 2018. KL forventer, at kommunerne bliver kompenseret økonomisk for konsekvenserne af de kommende regelændringer, ligesom KL forventer, at evt. kommunale udgifter til tilbagebetaling kompenseres af staten.

Eventuel tilbagebetaling og gråzoner mellem akutpladser og øvrige midlertidige pladser forventes afklaret primo 2019. Forvaltningen undersøger hvad dette indebærer af økonomiske konsekvenser og hvilke afledte tiltag, der skal iværksættes af dette. Eventuelle økonomiske konsekvenser indarbejdes i 1. forventede regnskab. Udvalget vil blive orienteret, så snart der foreligger en afklaring.

# Punkt 3: Samlet redegørelse om tilsyn 2018 på madservice-, indkøbs- og vaskeriordninger

27.12.16-K09-4-18

## Resume

Sagen redegør for det kommunale tilsyn hos leverandører af madservice samt indkøbs- og vaskeriordningerne i 2018. Tilsynet omfatter fem leverandører. Formålet med det kommunale tilsyn er at afdække og kontrollere, hvorvidt leverandørerne lever op til de indgåede kontrakter med Frederiksberg Kommune, samt om der er fokus på individuelle hensyn og tryghed i leveringen af ydelserne.

## Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. tog sagen til efterretning,
2. godkendte "Leverandørernes handlingsplaner for opfølgning på tilsynet med leverandørerne 2018" som grundlag for den videre opfølgning og
3. godkendte, at sagen med tilsynsrapporterne sendes i høring hos Ældrerådet og Handicaprådet.

## Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at udvalget

1. tager sagen om tilsyn hos leverandørerne af madservice samt indkøbs- og vaskeriordningerne til efterretning
2. godkender "Leverandørernes handlingsplaner for opfølgning på tilsynet med leverandørerne 2018" som grundlag for den videre opfølgning
3. godkender, at sagen med tilsynsrapporterne sendes i høring hos Ældrerådet og Handicaprådet.

## Sagsfremstilling

Tilsyn med leverandører af madservice samt indkøb- og vaskeriordningerne sker i henhold til Frederiksberg Kommunes tilsynspolitik på leverandørområdet, som blev godkendt på Sundheds – og Omsorgsudvalget møde den 6. juni 2016 som punkt 64. Tilsyn på dette område gennemføres hvert andet år, i år dog lidt forskudt grundet implementeringen af Cura og fælles sprog III hos alle leverandører af hjemmehjælp.

Denne sag omhandler tilsyn på ordningerne i 2018 for hjemmeboende borgere med nedsat fysisk, psykisk eller social funktionsevne.

Formålet med det anmeldte kommunale tilsyn er at afdække og kontrollere, hvorvidt leverandørerne lever op til de indgåede kontrakter og de tilhørende kravspecifikationer med Frederiksberg Kommune samt Frederiksberg Kommunes kvalitetsstandarder på ældreområdet. Endvidere har tilsynet til formål at afdække, om der er fokus på individuelle hensyn og tryghed i leveringen af ydelserne. Frederiksberg Kommunes tilsynspolitik for leverandørområdet er vedlagt som bilag 1.

Frederiksberg Kommune har gennemført tilsyn hos de fem leverandører i perioden den 28. august - 25. oktober 2018. De fem leverandører er:

1. Det Danske Madhus (madservice)
2. Intervare A/S (indkøb)
3. Egebjerg Købmandsgård A/S (indkøb)
4. Berendsen Textil Service A/S (vaskeri)
5. De Forenede Dampvaskerier (vaskeri)

Ved seneste kommunale tilsyn med ordningerne i sommeren 2017 havde Frederiksberg Kommune kontrakt med de samme 5 leverandører.

For nærmere information om metoden, der anvendes ved disse tilsyn, henvises til Frederiksberg Kommunes tilsynskoncept for leverandørområdet, der er vedlagt som bilag 2.

Forvaltningens handlingsplan for opfølgning på tilsynet med leverandørerne 2018

Forvaltningen er ansvarlig for at følge op på de i tilsynsrapporterne aftalte handlinger og aktiviteter hos de enkelte leverandører. Der bliver holdt leverandørmøder efter behov, hvor konkrete problemstillinger drøftes. Udover tilsynene foretages der brugertilfredshedsundersøgelse på hjemmehjælpsområdet hvert andet år, senest aflagt i efteråret 2018. En sag om dette forelægges på Ældre – og Omsorgsudvalgs møde den 21. januar 2019. Forvaltningen modtager en opfølgning fra leverandørerne på handlingsplanen senest den 1. april 2019, og følger umiddelbart efter konkret op på denne. Der vil endvidere blive fulgt op på handlingsplanen ved tilsynet i 2020.

#### Overordnede resultater af tilsynet

Som det fremgår af tabellerne nedenfor, er det overvejende billede, at alle borgere, der har medvirket i tilsynet, er ”Meget tilfredse” eller ”Tilfredse” med kvaliteten af maden, de leverede varer og tøjvasken, kommunikation/kontakt mellem borger og leverandør, levering samt service.

Der er aftalt handleplaner, der skal sikre opfølgning på de konkrete forbedringsområder hos de enkelte leverandører, fx om fejllieferinger af bestilte måltider, overholdelse af tidspunkter for levering samt bortkommet eller ødelagt tøj i forbindelse med tøjvask. Tilsynet finder det væsentligt at bemærke, at ingen borgere har givet udtryk for utryghed i forbindelse med leveringer af mad, indkøb eller vasketøj.

#### Resultaterne af tilsynene hos de fem leverandører

##### Resultaterne for Det Danske Madhus

Det Danske Madhus har været leverandør i Frederiksberg Kommune siden 2016, hvorfor der kun data fra 2018 og 2017.

Det Danske Madhus		Meget tilfreds	Tilfreds	Mindre tilfreds	Ikke tilfreds
2018: 15 borgerinterviews 371 borgere	Kvalitet	2018: 4 2017: 5	2018: 10 2017: 8	2018: 1 2017: 2	0
	Kommunikation	2018: 7 2017: 5	2018: 8 2017: 9	2018: 1 2017: 1	0
2017: 15 borgerinterviews 447 visiterede borgere	Levering	2018: 5 2017: 6	2018: 10 2017: 8	2018: 0 2017: 1	0
	Service/kompetencer	2018: 4 2017: 7	2018: 8 2017: 7	2018: 0 2017: 1	0

Kommentarer til tabel 1: Tilsynet er gennemført som telefoninterviews med 15 af ca. 400 borgere visiteret til madservice. Det Danske Madhus havde senest tilsyn af Frederiksberg Kommune i maj 2017. På baggrund af tilsynet vurderer forvaltningen, at borgerne generelt er ”Meget tilfredse” eller ”Tilfredse” med kvaliteten af maden, kommunikation/kontakt mellem borger og leverandør, levering samt service.

Kvaliteten handler blandt andet om, hvordan maden smager og ser ud, konsistens og variation af retterne, og der er individuelle vurderinger heraf. Nogle borgere vælger selv og får på den måde, det de bedst kan lide. Andre vælger ikke selv og modtager derfor af og til retter, de ikke bryder sig så meget om, mens andre gerne vil overraskes. Der er mulighed for at få hjælp til bestilling.

En borger oplever at have betalt for mad, som er rettidigt afbestilt, men har ikke henvendt sig om det.

To borgere bemærker, at maden dels ikke blev leveret og dels blev leveret hos en nabo, og andre borgere bemærker, at der kan være byttet om på retter. Nogle borgere har oplevet, at maden både er leveret for tidligt og for sent, udenfor aftaletidsrummet med Frederiksberg Kommune.

Nogle borgere henvender sig ikke til Det Danske Madhus om uregelmæssigheder, skønt de kan genere borgerne.

De borgere, som har mødt chaufføren, der ofte er den samme fra gang til gang, oplever, at chaufføren er venlig. Borgerne kan genkende chaufføren, også 3 borgere, der er blinde eller meget svagtseende.

Ved tilsynet i 2017 havde Det Danske Madhus opstartsproblemer og en række klagepunkter vedrørende kvaliteten af den leverede mad, manglende eller forkerte leveringer, tidspunktet for levering af maden, chaufførernes service mv. og der blev i samråd med forvaltningen foretaget en række tiltag som imødegik disse.

Det Danske Madhus har fulgt op på udviklingspotentialerne fra tilsynet i 2017, som handlede om udfordringer med åbning af emballage, oplevelse af ikke at modtage menu oversigter mv., manglende overholdelse af leveringstidspunkter og at chaufføren ikke var imødekommende. Uagtet, at Det Danske Madhus har fulgt op, er der fortsat udfordringer vedrørende overholdelse af leveringstidspunkter. Tilsynet har i 2018 dog ikke afdækket forhold, der giver anledning til særlig bekymring. Det Danske Madhus har iværksat et omfattende egenkontrolsystem, som følges dagligt.

For en nærmere gennemgang henvises til tilsynsrapporten for Det Danske Madhus vedlagt som bilag 3.

Leverandørens handlingsplan for opfølgning på tilsynet i 2018

Tilsynet følger senest den 1. april 2019 op på, at Det Danske Madhus sikrer:

- At Det Danske Madhus opfordrer borgerne til, at tilbagemelde om uhensigtsmæssigheder, så der er mulighed for forbedringstiltag.
- At levering af maden overholder de til en hver tid gældende kravspecifikationer.
- Fortsættelse af den daglige drøftelse og egenkontrol af klager/henvendelser i ledelsen, for at sikre borgerne den bedst mulige service, levering og produkt.

Resultaterne for Intervare A/S og Egebjerg Købmandsgård

Tabel 2: Oversigt over resultaterne for Intervare A/S og Egebjerg Købmandsgård						
		Meget tilfreds	Tilfreds	Mindre tilfreds	Ikke tilfreds	
<b>Intervare A/S</b> 2018: 8 borgerinterviews. 356 visiterede borgere.  2017: 8 borgerinterviews. 360 visiterede borgere.  2013: 8 borgerinterviews.	Kvalitet	2018: 5 2017: 3 2013: 2	2018: 3 2017: 5 2013: 5	2018: 0 2017: 0 2013: 1	0	
	Kommunikation	2018: 4 2017: 6 2013: 3	2018: 4 2017: 2 2013: 5	0	0	
	Levering	2018: 5 2017: 6 2013: 5	2018: 3 2017: 2 2013: 3	0	0	
	Service/ kompetencer	2018: 4 2017: 6 2013: 5	2018: 4 2017: 2 2013: 3	0	0	
<b>Egebjerg Købmandsgård</b> 2018: 8 borgerinterviews. 163 visiterede borgere  2017: 8 borgerinterviews. 160 visiterede borgere  2013: 8 borgerinterviews	Kvalitet	2018: 3 2017: 2 2013: 2	2018: 5 2017: 6 2013: 6	0	0	
	Kommunikation	2018: 4 2017: 2 2013: 5	2018: 4 2017: 6 2013: 3	0	0	
	Levering	2018: 5 2017: 2 2013: 5	2018: 3 2017: 5 2013: 3	2017: 1 2013: 0	0	
	Service/ kompetencer	2018: 4 2017: 3 2013: 5	2018: 4 2017: 5 2013: 3	0	0	

Kommentarer til tabel 2: Tilsynet er gennemført som telefoninterviews med 8 af 356 visiterede borgere hos Intervare A/S og 8 af 163 visiterede borgere hos Egebjerg Købmandsgård A/S. På baggrund af tilsynet vurderer forvaltningen, at borgerne hos begge leverandører generelt er ”Meget tilfredse” eller ”Tilfredse” med kvaliteten af indkøbet, kommunikation/kontakt mellem borger og leverandør, levering samt service.

Hos Intervare A/S oplever enkelte borgere, at holdbarheden på let fordærlige varer kan være for kort og at tidspunkter for levering af varer har varieret og er leveret sent. Andre borgere oplever, at fx grøntsagerne er friske og at aftaler for bestilling og levering af varer overholdes. Borgerne er spurgt, om de kan få de varer hos Intervare, som de gerne vil have, til en pris, som de finder fornuftig, hvortil de svarer bekræftende.

Intervare A/S har fulgt op på udviklingspotentialerne fra tilsynet i 2017, som handlede om vares holdbarhed, at der ikke var præcise aftaler for, hvornår varen blev leveret og manglende kendskab til billedlegitimation. Borgerne oplever i 2018 generelt, at holdbarheden af let fordærlige varer overholdes, men også uagtet opfølgningen, at der fortsat er udfordringer ved overholdelse af leveringstidspunkter.

Leverandørens handlingsplan for opfølgning på tilsynet i 2018

Tilsynet følger senest den 1. april 2019 op på, at Intervare A/S sikrer:

- Fortsættelse af egenkontrol af fødevarernes holdbarhed.

- Opfølgning på overholdelse af tidspunkter for levering af varer.

Hos Egebjerg Købmandsgård A/S oplever enkelte borgere, at Egebjerg Købmandsgård ikke altid er lige venlige ved telefonisk henvendelse. To borgere oplever, at tidspunkter for levering af varer varierer mere end en time. Borgerne er spurgt, om de kan få de varer hos Egebjerg Købmandsgård, som de gerne vil have, til en pris, som de finder fornuftig, hvortil de svarer bekræftende. En borger oplever at skulle betale et pakkegebyr, hvis vedkommende har efterbestillinger og er ikke tilfreds hermed. Det er stort set altid samme chauffør, der leverer varerne og borgerne er trygge ved at åbne for chaufføren. Afløsere tilbyder ikke altid den hjælp, som borgeren sædvanligvis har behov for.

I forbindelse med tilsyn er der behov for statistisk materiale over henvendelser og klager og hvordan der er handlet herpå. Egebjerg Købmandsgård A/S har ikke kunne fremsende et sådan samlet overblik og har ikke et egenkontrollsystem.

Egebjerg Købmandsgård A/S har fulgt op på udviklingspotentialerne fra tilsynet i 2017, som handlede om manglende præcise aftaler for, hvornår varerne blev leveret, at der ikke blev ringet på døren ved levering, manglende kendskab til billedlegitimation, samt retur-pant. Enkelte borgere oplever i 2018 fortsat at tidspunkter for levering af varer ikke helt overholdes. Egebjerg Købmandsgårds hjemmeside vurderes at være brugervenlig til borgere med synshandicap.

Leverandørens handlingsplan for opfølgning på tilsynet i 2018

Tilsynet følger senest den 1. april 2019 op på, at Egebjerg Købmandsgård A/S sikrer:

- Opfølgning på, at borgerne oplever en venlig tone ved telefonisk henvendelse.
- Opfølgning på overholdelse af tidspunkter for levering af varer.
- Ophør af opkrævning af gebyr for ekstrabestillinger.
- Oplæring af afløsere.
- Egenkontrol og systematisk registrering og håndtering af borgerhenvendelser og klager.

For en nærmere gennemgang henvises til tilsynsrapporten for Intervare A/S vedlagt som bilag 4 og tilsynsrapporten for Egebjerg Købmandsgård vedlagt som bilag 5.

Resultaterne for Berendsen Textil Service A/S og De Forenede Dampvaskerier

Tabel 3: Oversigt over resultaterne for Berendsen Textil Service A/S og De Forenede Dampvaskerier					
		Meget tilfreds	Tilfreds	Mindre tilfreds	Ikke tilfreds
<b>Berendsen Textil Service A/S</b> 2018: 15 borgerinterviews 538 visiterede borgere  2017: 15 borgerinterviews 644 visiterede borgere  2013: 10 borgerinterviews	Kvalitet	2018: 10 2017: 7 2013: 4	2018: 4 2017: 6 2013: 4	2018: 1 2017: 2 2013: 2	0
	Kommunikation	2018: 9 2017: 7 2013: 6	2018: 6 2017: 8 2013: 3	2018: 0 2017: 0 2013: 1	0
	Levering og afhentning	2018: 12 2017: 9 2013: 8	2018: 3 2017: 6 2013: 2	0	0
	Service/kompetencer	2018: 12 2017: 10 2013: 8	2018: 3 2017: 5 2013: 2	0	0
<b>De Forenede Dampvaskerier</b> 2018: 8 borgerinterviews 181 visiterede borgere  2017: 8 borgerinterviews 188 visiterede borgere	Kvalitet	2018: 3 2017: 5	2018: 5 2017: 3	0	0
	Kommunikation	2018: 6 2017: 7	2018: 2 2017: 1	0	0
	Levering og afhentning	2018: 7 2017: 6	2018: 1 2017: 2	0	0
	Service/kompetencer	2018: 4 2017: 6	2018: 4 2017: 2	0	0

Kommentarer til tabel 3: Tilsynet er gennemført som telefoninterviews med 15 af 538 visiterede borgere hos Berendsen Textil Service A/S og 8 af 181 visiterede borgere hos De Forenede Dampvaskerier.

På baggrund af tilsynet vurderer forvaltningen, at borgerne hos begge leverandører generelt er ”Meget tilfredse” eller ”Tilfredse” med kvaliteten af tøjvasken, kommunikation/kontakt mellem borger og leverandør, levering samt service.

Hos Berendsen Textil Service A/S oplever borgerne, at hvis tøj er bortkommet eller ødelagt, så genfindes det eller erstattes og de er tilfredse med servicen i forbindelse hermed. Enkelte oplever fx, at en aftale ikke har kunne ændres og at tøjet ikke er leveret som ønsket, og en svagtseende borger oplyses ikke altid om, navnet på chaufføren. Borgerne er trygge ved at åbne for chaufføren.

Berendsen Textil Service A/S har fulgt op på udviklingspotentialerne fra 2017, som handlede om bortkommet eller ødelagt tøj, om at flytte en afhentning, aftaler for afhentning og aflevering, chaufførernes billedlegitimation. Der er aktuelt fokus på udvikling af metoder til at minimere omfanget af bortkommet og ødelagt tøj. Berendsen vil fra 2019 tilbyde sms-service med tidspunkt for afhentning og levering.

Leverandørens handlingsplan for opfølgning på tilsynet i 2018

Ved forelæggelsen af nærværende sag, har Frederiksberg Kommune haft udbud på vaskeriordning. Berendsen Textil Service A/S har fra den 28. februar 2019 ikke længere kontrakt med Frederiksberg Kommune. Tilsynet følger op på handlingsplanen ca. den 1. februar 2019.

Tilsynet følger senest den 1. februar 2019 op på, at Berendsen Textil Service A/S sikrer

- Fortsættelse af udviklingen med at minimere omfanget af bortkommet tøj.
- Fleksibilitet i forhold til ønsker om ændring af leveringstidspunkt.
- At aftaler ved afhentning og levering tøj og af observationsforpligtelsen er kendte hos chaufførerne.
- Efterlevelse af særlige aftaler ved kontakt hos borgere med særlige behov, fx med blinde og svagtseende.

Hos De Forende Dampvaskerier oplever nogle borgere, at tøj kan være bortkommet i forbindelse med tøjvasken og en borger oplever, at tøjets mærkning kan ses. Borgerne er generelt ”Meget tilfredse” med, at afhentning og levering af vasketøjet sker ved at stille det uden for hoveddøren uden, at de kender tidspunktet herfor. Der er ikke altid indgået præcise aftaler om afhentning og levering, og halvdelen af borgerne møder ikke chaufføren. Borgerne er trygge ved chaufførens håndtering af vasketøjet. En borger har oplevet, at chaufføren ikke har forsøgt at kontakte vedkommende, da vasketøjet ikke stod uden for døren som aftalt. De Forende Dampvaskerier lever på disse områder ikke op til kravspecifikationen.

De Forende Dampvaskerier har fulgt op på udviklingspotentialerne fra tilsynet i 2017, som handlede om borgernes manglende kendskab til afhentnings- og afleveringstidspunkter, herunder skriftlige aftaler, brug af synlig billedlegitimation og chaufførens ophold i borgers hjem uden borgerens tilstedeværelse. Uagtet, at De Forende Dampvaskerier har fulgt op, så ser der fortsat ikke ud til at være klare aftaler om tidspunkter for afhentning og levering af vasketøj.

Leverandørens handlingsplan for opfølgning på tilsynet i 2018

Tilsynet følger senest den 1. april 2019 op på, at De Forende Dampvaskerier sikrer:

- Bedre mærkning af tøj hos De Forende Dampvaskerier.
- At aftaler ved afhentning og levering tøj og af observationsforpligtelsen er kendte hos chaufførerne.
- Afdækning af, om materiale med afhentningsdag – og tid kan forbedres.

For en nærmere gennemgang henvises til tilsynsrapporten for Berendsen Textil Service A/S vedlagt som bilag 6 og tilsynsrapporten for De Forende Dampvaskerier vedlagt som bilag 7.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Borgmesterpåtegning**

Nej

## **Behandling**

Ældre - og Omsorgsudvalget d. 14. januar 2019

## **Bilag**

Bilag 1: Tilsynspolitik for leverandørområdet 2016

Bilag 2: Koncept for tilsyn på leverandørområdet 2019

Bilag 3: Anmeldt kommunalt tilsyn 2018 - Det Danske Madhus endelig

Bilag 4: Anmeldt kommunalt tilsyn 2018 Intervare

Bilag 5: Anmeldt kommunalt tilsyn 2018 Egebjerg Købmandsgård AS

Bilag 6: Anmeldt kommunalt tilsyn 2018 Berendsen Textil Service AS

Bilag 7: Anmeldt kommunalt tilsyn 2018 De Forenede Dampvaskerier

## Punkt 4: Udmøntning af effektivisering på hjælpemiddelområdet

00.30.00-000-8-17

### Resume

I forvaltningens budgetforslag for 2019 indgik et effektiviseringsforslag på hjælpemiddelområdet (ÆOU04) med en samlet effekt på 1,3 mio. kr. Forligskredsen besluttede en samlet effektivisering på hjælpemiddelområdet på 0,6 mio. kr. Denne sag fremsætter et forslag til udmøntning af effektiviseringen på 0,6 mio. kr.

### Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget godkendte det i sagen reviderede forslag til udmøntning af effektiviseringen på 0,6 mio. kr. på hjælpemiddelområdet, idet fordelingen i tabel 1 justeres således, at ”Skærpede kriterier for tildeling af ortopædiske hjælpemidler” fastlægges til 100.000 kr. og ”Skærpede visitationskrav for handicapkørsel med Movia” fastlægges til 100.000 kr.

### Indstilling

Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget godkender udmøntningen af effektiviseringen på 0,6 mio. kr. på hjælpemiddelområdet.

### Sagsfremstilling

Med borgeren i centrum er hjemmehjælpen på Frederiksberg Kommune gennem de seneste år blevet omlagt og moderniseret til i højere grad at være målrettet den enkelte borger, dennes behov og funktionsniveau samt til at have et styrket fokus på rehabilitering.

Med afsæt i Ældre- og værdighedspolitikken og strategien om rehabilitering af ældre fremgik det af forvaltningens budgetforslag, at der også igangsættes en omlægning på hjælpemiddelområdet. Forvaltningen fremlagde på den baggrund et konkret effektiviseringsforslag med samlet effekt på 1,3 mio.kr, som indeholdt en række forskellige elementer, som kunne medføre en revurdering af rammerne for tildeling af hjælpemidler jf. ÆOU04. Da budgettet blev tiltrådt den 8. oktober 2018 var effektiviseringen reduceret til 600 t.kr. og det var forudsat, at forvaltningen forelagde en ny sag med forslag til udmøntning af effektiviseringen.

Effekten af forslaget er blevet justeret ved at foretage mindre justeringer i omlægningen. Forvaltningen har derfor blandt andet fjernet forslagene om indkøb af nye og billigere hjælpemidler samt skærpede visitationskrav for handicapkørsel med Movia. Forvaltningen foreslår derfor, at effektiviseringsforslaget udmøntes på følgende måde:

Tabel 1: Revirderet forslag til udmøntning

Forslag (1.000 kr.)	Oprindeligt forslag	Revirderet forslag
Lovpligtige ture	130	130
Mindre hjælpemidler omdefineres til sædvanligt indbo	350	270
Indkøb af nye og billigere hjælpemidler	50	-
Skærpede kriterier for tildeling af ortopædiske hjælpemidler	400	200
Skærpede visitationskrav for handicapkørsel med Movia	400	-
I alt	1.330	600

Det anbefales, at forslaget om fokus på lovpligtige ture fastholdes, mens forslaget vedr. mindre hjælpemidler nedjusteres. Indkøb af nye og billigere hjælpemidler udgår blandt andet grundet den lave effektivisering af forslaget samt i kraft af en vurdering om, at det vil være omkostningstungt at få implementeret forslaget. Skærpede kriterier for tildeling af ortopædiske hjælpemidler er nedjusteret således, at det alene er i forhold til en række mindre hjælpemidler som eksempelvis indlæg. Årsagen til nedjusteringen er, at efterspørgslen efter mere specialiserede og automatiserede

hjælpemidler er stigende. Disse hjælpemidler vurderes at være det bedst egnede og er dyrere, hvilket er årsagen til nedjusteringen af det oprindelige forslag.

Slutteligt foreslås det at forvaltningens tidligere forslag om skærpede visitationskrav for handicapkørsel med Movia udgår, blandt andet grundet implementering af ny lovgivning på området, hvor nye målgrupper kan få handicapkørsel, samt fordi der efter forslaget fremsættelse blev præciseret af Transport-, Bygnings-, og Boligministeriet, at alle har ret til lovpligtige ture, også selvom de har fået bevilliget eget transportmiddel.

På denne baggrund foreslår Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet, med udgangspunkt i det oprindelige effektiviseringsforslag, ÆOU04 Revidering af rammer for tildeling af hjælpemidler, følgende udmøntning:

Tabel 2: Forslag til udmøntning

Effektivisering (1.000 kr.)	2019	2020	2021	2022
1. Fokus på lovpligtige ture for handicapkørsel med Movia	130	130	130	130
2. Mindre hjælpemidler omdefineres til forbrugsgoder/sædvanligt indbo	270	270	270	270
3. Skærpede kriterier for tildeling af ortopædiske hjælpemidler	200	200	200	200
I alt	600	600	600	600

#### Ad 1) Fokus på lovpligtige ture

I det oprindelige forslag var der lagt op til et ophør af bevilling af ekstrature med Movia. Det vurderes, at effektiviseringen kan implementeres ved at sætte et fast loft for antallet af ekstrature således, at alle har mulighed for at søge om et begrænset antal ekstrature.

Derfor foreslås det, at kvalitetsstandard for handicapkørsel med Movia justeres, og muligheden for at komme på ture udover de 104 årlige lovpligtige ture pr. borger i målgruppen begrænses. Dem, der har behov for hjælp til transport, vil stadig få handicapkørsel med Movia. De 104 årlige ture vil der ikke blive ændret på, ligesom det stadig vil være muligt at ansøge om og få bevilliget ekstrature.

Ændringen består i, at der i dag ikke er et loft på, hvor mange ekstrature en borger kan få i løbet af et år. Det foreslås at der sættes et maksimum på 60 ekstrature årligt.

Der forventes en effekt på 130 t.kr i 2019 og frem.

#### Ad 2) Mindre hjælpemidler - forbrugsgoder/sædvanligt indbo

Nogle af produkterne vil betragtes som forbrugsgoder, hvor der er en bagatelgrænse på 500 kr. For at målrette hjælpemiddelindsatsen til borgere med komplekse og sammensatte behov foreslås det, at en række mindre hjælpemidler, der kan vurderes at være forbrugsgoder eller sædvanligt indbo, ikke længere bevilliges, da der ikke gives tilskud til sædvanligt indbo. Det vil betyde, at borgeren selv er ansvarlig for at købe pågældende hjælpemiddel. Konkret foreslås bademåtter, almindelige badetaburetter, strømpetågere, rulleborde, gribetænger og rygeforklæder.

Effektiviseringsforslaget vedr. mindre hjælpemidler er blevet revurderet. Stokke, køreposer og drejepuder er taget ud og effekten af forslaget er nedjusteret. Tilbage er en række mindre hjælpemidler, som vurderes at være forbrugsgoder eller sædvanligt indbo. Her er alene tale om hjælpemidler, som vil gøre dagligdagen lettere for borgeren. Det er vigtigt at præcisere, at der ikke er tale om en reduktion af arbejdsredskaber som hjemmehjælperne skal anvende i borgernes hjem. De arbejdsredskaber hjemmehjælperne har brug for vil stadig være i borgernes hjem. Dermed bør implementeringen af effektiviseringsforslaget ikke få konsekvenser for hjemmehjælpernes arbejdsmiljø.

Der forventes en effekt på 270 t.kr i 2019 og frem.

#### Ad 3) Skærpede kriterier for tildeling af Ortopædiske hjælpemidler

Det vurderes, at kriterierne for tildeling af ortopædiske hjælpemidler kan skærpes i forhold til den nuværende praksis. Området dækker over en lang række af delelementer som sko, indlæg, skinner, bandager og korsetter.

Forslaget er revurderet og effektiviseringen er blevet nedjusteret. Årsagen til dette er, at en del af de ortopædiske hjælpemidler, der vurderes at være det bedst egnede hjælpemiddel til borgeren bliver mere specialiserede og automatiseret

og dermed dyrere både i forhold til bevilling og efterfølgende reparationer. Kriterierne skærpes for en mindre gruppe af bevillinger af hjælpemidler som eksempelvis indlæg, skinner og bandager.

Der er tale om en ændring af serviceniveauet, som med en vedtagelse af forslaget vil blive indarbejdet i kvalitetsstandarderne på ældreområdet.

Der forventes en effekt på 200 t.kr. i 2019 og frem.

Med ovenstående forslag kan effektiviseringen for 2019 og frem udmøntes på hjælpemiddelbudgettet. Hjælpemiddelområdet er et område under pres og en reduktion på 0,6 mio. kr. årligt vil betyde, at nogle borgere ikke længere kan få bevilliget hjælpemidler. Forslaget er et samlet bud på en udmøntning, som understøtter arbejdet med rehabilitering og medvirker til en omlægning af hjælpemiddelområdet.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, men er alene en udmøntning af den allerede besluttede effektivisering på 0,6 mio. kr. på hjælpemiddelområdet jf. budget 2019.

## **Borgmesterpåtegning**

Ingen

## **Behandling**

Ældre- og Omsorgsudvalget den 14. januar 2019, Magistraten den 21. januar og Kommunalbestyrelsen den 28. januar.

# **Punkt 5: Forslag til Lokalplan 221 for Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub og forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2017 for Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub**

01.02.05-P16-11-18

## **Resume**

By- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 221 og forslag til Kommuneplantillæg 8 kan godkendes og sendes i offentlig høring. Lokalplanen omhandler opførelse af et byggeri til 'Generationernes by: Modernisering af Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub'.

## **Beslutning**

Ældre- og Omsorgsudvalget tog forslag til Lokalplan 221 og forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2017 til efterretning, idet udvalget henviste til By- og Miljøudvalgets behandling af forslaget.

## **Indstilling**

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til By- og Miljøudvalget,

1. at forslag til Lokalplan 221 og forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2017 offentliggøres i en periode på 8 uger,
2. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,
3. at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Kultur- og Fritidsudvalget og Ældre- og Omsorgsudvalget,

4. at forslag til Lokalplan 221 og forslag til Tillæg 8 til Kommuneplan 2017 tages til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Det kommunale plejehjem Ingeborggården, Troels-Lunds Vej 27-29, skal nedrives, da boligerne ikke lever op til nutidens krav, og der skal i stedet opføres et nyt plejehjem på samme grund. Byggeprocessen skal foregå i etaper til en ny samlet kapacitet på 200 boliger fra eksisterende 156 boliger. En etapevis byggeproces betyder, at der fastholdes plejeboliger i hele perioden. Med udvidelsen af Ingeborggården er der mulighed for en bredere udvikling af det samlede område omkring Ingeborggården i samspil med Frederiksberg Boldklub, der ønsker at bygge nyt for at opgradere klubbens sociale rum og omklædningsfaciliteter. Der er efter fælles udbud af opgaven 'Generationernes by: Modernisering af Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub' i 2017 valgt et projekt fra G.V.L. Entreprise A/S med Rubow Arkitekter A/S, BBP Arkitekter A/S og Dominia A/S, der på en arkitektonisk overbevisende måde understøtter et aktivt liv og samvær på tværs af generationer ved at dele, overlappe og låne rum, funktioner og faciliteter hos og med hinanden. Projektet løser opgaven med at integrere et stiforløb gennem bebyggelsen, skabe gode opholdsarealer og adgangs- og parkeringsforhold.

### **Projektområdet**

Ingeborggården er placeret ved Troels-Lunds Vej i den vestlige del af Frederiksberg. Plejehjemmet støder mod vest op til Frederiksberg Boldklub og boldbanerne ved Jens Jessens Vej. Ingeborggården er opført i 3-4 etager i 1972 og klubhuset i 2 etager i 1995. De to bygninger er i dag helt adskilte ved en stiforbindelse, som er indrammet af hegn mod begge ejendomme. Plejehjemmet orienterer sig mod indre grønne gårdum, mens klubhuset orienterer sig mod boldbanerne på den vestlige side af klubhuset. Syd for Ingeborggården ligger boligbebyggelsen Sophie Amaliegården fra 1963 i 8 etager og øst for ligger ældreboligbebyggelsen Kastanjehaven fra 2013 i 5 etager. Mod nord ligger et villaområde i 1-2 etager. Området er primært udbygget i mellem- og efterkrigsårene og har en sammensat karakter med kontrastfyldte materialer og volumener samt store skalaspring mellem de små villahaver og de store boldbanearealer. Der ses endvidere en mangfoldighed med mange forskellige anvendelser, såsom boliger, plejehjem og boldklub. Området ligger nær s-togsstationerne K.B. Hallen og Ålholm, og buslinjer på Roskildevvej og Peter Bangs Vej forbinder til det centrale Frederiksberg.

### **Borgerinddragelse og lokalplanproces**

By-, Kultur- og Miljøområdet har i forhåndsdialogen haft stor fokus på programmet for bygningen og samspillet til det omgivende byområde. Der har været afholdt flere workshops med klub- og plejehjems personale samt to åben-hus arrangementer og to nabodialogmøder med de nærmeste naboer, som har haft betydning for bygningens indretning, byrum og grønne udtryk. I dialogen med naboerne har de trafikale udfordringer ved større arrangementer tilknyttet boldklubben fyldt meget, men også ønsker om, at bygningen skal give noget tilbage til nærområdet i form af grønne områder og legearealer har været drøftet.

## Vision

Med visionen om 'Generationernes by' på Frederiksberg ønskes et aktivt liv og samvær på tværs af generationer. Ved at sammenkoble plejehjemmet, klubhuset og udviklingen af området er visionen, at beboere, brugere og naboer understøttes i muligheden for at komme hinanden ved og på sigt danne relationer. Visionen er at tilbyde nærområdet et fælles hus og udearealer, der kan samle området.

## Arkitektur

Projektet er udformet i harmoni med områdets forskellige overordnede strukturer som et rationelt byggeri med et unikt, organisk aktivitetslandskab. Bygningen trækker sig mest muligt tilbage i forhold til villaerne på nordsiden af Troels-Lunds Vej og tager de syd for liggende etagebebyggelsers struktur op. Bygningens planløsning med to sammensatte 'plusforme' giver korte facader og varierende uderum, der spiller sammen med naboområder og nabobebyggelser. Bebyggelsens vestlige 'plus' mod boldbanerne bliver i 6 etager og det østlige 'plus' i 5 etager. Stueetagen har søjlegangsmotiver, som danner en fin overgang mellem inde og ude. Facader udformes i lys gul/sandfarvet tegl med store vinduesåbninger og terrasser. De aktive uderum kobles med den slyngende nord-syd gående stiforbindelse og placeres i den vestlige ende ud mod boldbanerne. Mødet mellem funktionerne beriger hinanden i projektet. Plejehjemmet får nutidige og attraktive boliger samt fællesarealer og boldklubben gode klubhusfaciliteter.

## Funktioner

Bygningsmæssigt planlægges plejeboligerne placeret over stueetagen i de to 'plusforme' med hvert sit centrale hjerte og sydvestvendte terrasser. Stueetagen forbeholdes klub og fælles funktioner, herunder service- og køkkenfaciliteter. Boldklubben er placeret i den vestlige bygningsfløj. Placeringen i vestfløjen har helt særlige kvaliteter i forhold til udearealer og fællesfunktioner. Klubben adskilles funktionelt fra Ingeborggården af en sportslobby, der leder til omklædning i kælder, klublokaler i stueplan og sportscafé på 1. sal. Byggeriet kommer samlet til at omfatte ca. 18.600 m<sup>2</sup>, hvoraf servicearealet til plejeboligerne udgør ca. 3.500 m<sup>2</sup>, køkken ca. 335 m<sup>2</sup> og den nye klubbygning ca. 745 m<sup>2</sup>.

## Byrum og opholdsarealer

Projektet rummer opholdsareal efter kommuneplanens krav til opholdsareal på 30 % af etagearealet for plejeboligerne og 10 % af etagearealet for klubhuset og servicefaciliteter. Opholdsarealerne er fordelt på fælles terrasser, altaner og opholdsarealer på terræn med et samlet areal på ca. 6.200 m<sup>2</sup>. Til boligerne etableres der private altaner og 9 store fælles grønne terrasser, så beboerne tilbydes attraktive og indbydende opholdsarealer tæt på boligen. I tilknytning til sportscaféen etableres en stor panoramaterrasse. Opholdsarealer på terræn etableres som 6 byrum: Ingeborg Plads med ophold og parkering ved hovedindgangen, Parkeringslunden og aktivitetslunden mod øst med mulighed for aktiviteter og parkering, Den hemmelige have (Demenshaven) mod syd til beboerne og Sportstorvet og Streetzonen mod vest med aktiviteter, multibane og tribunebakke. De nærliggende skolers elever og nærområdets børn indtænkes som livgivere til stedet og inviteres af byrummenes uformelle aktivitets- og legeområder.

## DGNB (bæredygtigheds certificering)

Det nye Ingeborggården bliver DGNB-certificeret til sølv. DGNB er en international anerkendt bæredygtigheds certificering, der er tilpasset danske forhold. DGNB sikrer, at alle aspekter ved byggeri og udearealer bliver vurderet indenfor økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed. Nogle af de tiltag, der er med til at gøre projektet bæredygtigt og sikre en DGNB-certificering er:

- høj arkitektonisk kvalitet, herunder materialer der patinerer smukt og har lang levetid,
- robusthed og en bygning med forskellige anvendelser,
- fælles udearealer med gode legefaciliteter for børn, siddepladser for voksne og en begrønning, der både yder beskyttelse, giver skygge og mulighed for øjenkontakt,
- stor udstrækning af grønne elementer på terrasser og i byrum og opsamling af regnvand til vanding af disse,
- valg af energieffektive tekniske installationer, herunder systemer for belysning, ventilation, køling og rumopvarmning, og
- energikrav svarende til BR 2020

## Trafik

Ingeborggården får en ny samlet kapacitet på 200 boliger fra eksisterende 156 boliger. Dette medfører en mindre forøgelse i personale- og pårørendetrafik, som vurderes til ikke at påvirke trafikmønstret i området væsentligt. Dertil kommer at størstedelen af beboerne har deres dagligdag på Ingeborggården. Hvad angår klubben er der i dag meget trafik til og fra boldbanerne. Særligt i spidsbelastningerne eftermiddag/aften og weekender omkring fodboldkampe er området trafikalt belastet og parkeringsbehovet overstiger den nuværende kapacitet. En gennemførelse af lokalplanen vil dog hverken forbedre eller forværre trafikbilledet.

Med hensyn til varelevering til Ingeborggården vil mindre varebiler køre ind på forpladsen, Ingeborg Plads, mens større lastbiler holder på Troels-Lunds Vej. I den forbindelse omdisponeres svinget Jens Jessens Vej/Troels-Lunds Vej, så der

bliver plads til, at lastbiler, andre biler osv. kan holde ved Ingeborggården samtidig med, at busser passerer på vejen. Dobbeltudnyttelse indtænkes i vareleveringslommen, så denne også kan bruges som kys-og-kør plads. Renovationskøretøjer tilgår affaldshentningen fra Marielystvej. Affald hentes fra affaldsbygning placeret på terræn som en del af bygningens østfløj. Ved at etablere en læsezone på Marielystvej vil 5 offentlige parkeringspladser blive omfattet af et tidsbegrænset parkeringsforbud i dagtimerne. Ved denne løsning frigøres der areal til grønt byrum på arealet øst for bebyggelsen, som ellers ville skulle bruges til manøvreareal.

### Parkering

Parkeringskravet er for klubben fastsat til 5 bilparkeringspladser efter kommuneplanens parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> institution (klubbyggeri). For plejeboligerne giver kommuneplanen mulighed for at vurdere behovet konkret. Ud fra plejehjemmets aktuelle brug af de 32 eksisterende bilparkeringspladser til de eksisterende 156 boliger plejeboliger er der foretaget en screening af behovet for parkering i tilknytning til Ingeborggården. Screeningen angiver et forventet behov på 40 bilparkeringspladser til det nye Ingeborggården. Myndighedskravet til det nye byggeri fastsættes således til 45 parkeringspladser.

Parkeringspladskravet for det samlede projekt har i konkurrencematerialet og startredegerelsen været fastsat til 77 parkeringspladser på terræn på baggrund af dels byggeriets egne behov og dels et ønske om at tilføre ekstra pladser til området generelt. Ved at parkeringsoptimere udearealerne er det muligt at indpasse i alt 71 pladser. Hele den østlige side af projektområdet vil med dette krav være befæstet som parkerings- og manøvreareal, og ankomstpladsen Ingeborg Plads vil fremstå som ren parkeringsplads og manøvreareal. Det kan ses på vedlagte bilag 3.

I bearbejdningen af vinderprojektet har den gode balance mellem grønne byrum og parkeringsarealer været diskuteret med projektets arkitekter, naboer og klub- og plejehjems personale. Fra plejehjemmets side har der været et ønske om en ankomst til plejehjemmet med opholdsmuligheder og grønt, og der har også været ønske om udkig til noget grønt mod øst fra aktivitetscenteret i stueetagen. Fra naboers side har der ligeledes været ønske om grønne byrum til gavn for nærområdet. Disse ønsker bliver svære at tilgodese, hvis der stilles krav om 71 parkeringspladser inden for projektområdet.

Samlet vurderes det derfor, at lokalplanen skal stille krav om 45 parkeringspladser, og at områdets trafikale udfordringer skal løses på anden vis. En gennemgang af områdets veje og et bud på en optimering af parkeringsmulighederne vil indgå som et fremtidigt tiltag til at afhjælpe de eksisterende udfordringer. En foreløbig gennemgang af området viser, at der på vejene Jens Jessens Vej, Troels-Lunds Vej og Marielystvej kan optimeres med 50-65 pladser. Denne øvelse vil skulle sammentænkes med ønsker om bedre og sammenhængende cykel- og stiforbindelser i området generelt, da det ikke er muligt både at parkeringsoptimere og lave cykelstier efterfølgende uden konsekvenser for parkeringspladserne.

Lokalplanen angiver ikke, som nævnt i startredegerelsen, en rampe til nedkørsel til parkeringskælder fra Ingeborg Plads. Parkeringskælder (15 parkeringspladser) blev fravalgt i KB-sag 27. august 2018 med licitationsresultat og godkendelse af forhandlingsmandat. Det blev i den forbindelse besluttet, at optionen om parkering i konstruktion ikke skulle udnyttes, da det blev vurderet, at dem, der parkerer i området (boldklubbens brugere) parkerer i kortere tid på tilgængelige pladser på terræn, og derfor erfaringsmæssigt ikke kører i parkeringskælder. Pladserne ville således risikere ikke at blive anvendt trods behov.

### Sammenhænge og forbindelser

Stien mellem Jens Jessens Vej og Rådmand Steins Allé slynges og flettes med Ingeborggårdens bygning og udearealer, og skaber et aktivitetsbånd langs stien. Tanken er, at stiforbindelsen på sigt kobles bedre til de to nærliggende s-togsstationer K.B. Hallen og Ålholm samt Kærlighedsstien, der løber mellem de to stationer vest for boldbanerne, så der derved skabes ét sammenhængende stiforløb i området. I projektet med det nye Ingeborggården indgår også en opgradering af stiforløbet fra Ingeborggården til Rådmand Steins Allé med blandt andet nye aktiviteter langs stien.

### Støj

Rådgivningsfirmaet Miljøakustik har i december 2018 udarbejdet en støjredegerelse for multibanen og boldbanerne vest for projektområdet. Der er ikke fastsat vejledende grænseværdier for multibaner og boldbaner, men Miljøstyrelsens vejledning for kunstgræsbaner 2018 peger bl.a. på erfaringer fra Kløvermarkens Idrætsanlæg, hvor det vurderes, at der kan accepteres op til 55 dB. Støjredegerelsen viser, at boldbanerne og multibanen vil påvirke plejecentrets vestlige facade med over 55 dB. I lokalplanen er der derfor fastsat støjbeskyttende foranstaltninger i form af lydisolering af vinduerne på plejehjemmet samt støjdæmpende foranstaltninger af multibanen (nedgravning, belægning osv.). En endelig vurdering af afværgeforanstaltningerne har af tidsmæssige årsager ikke været muligt, men vil fremgå af den endelige lokalplan.

### Planforhold

Området er omfattet af Kommuneplan 2017's rammeområder 2.B.13 og 2.O.11 til henholdsvis etageboliger i maksimalt 6 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 160 % og offentlige formål i form af idræts- og bevægelsesfaciliteter,

fritidsfunktioner, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, conferencefaciliteter samt kontorerhverv, der naturligt knytter sig til områdets funktion i maksimalt 2 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 %. Projektets hovedtanke er at smelte de to funktioner, plejehjem og boldklub, sammen, så der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med et nyt rammeområde, der muliggør denne blandede anvendelse. Det nye rammeområde giver således mulighed for etageboliger og offentlige formål, en maksimal bebyggelsesprocent på 185 % for området under ét og et maksimalt etageantal på 6 etager. Den vestlige del af projektområdet er omfattet af Lokalplan 109 for et område, der omfatter idrætsanlægget ved Jens Jessens Vej. En ny bebyggelse til Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan, som afløser en del af Lokalplan 109.

#### Politisk behandling

Lokalplanen vurderes at være principiel, idet den kræver et kommuneplantillæg, hvorfor den skal behandles i By- og Miljøudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

#### Miljøvurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet har foretaget en miljøscreening af planforslagenes forventede miljøpåvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne.

#### By-, Kultur- og Miljøområdets vurdering

By-, Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet med det nye Ingeborggården kan danne rammen for et moderne plejehjem kombineret med attraktive boldklubfaciliteter på en måde, så de to funktioner og de to forskellige aldersgrupper kan mødes og få glæde af hinanden. Den nye bebyggelse vil invitere nærområdets beboere og brugere indenfor, ligesom de aktive uderum bliver et tilskud til de mange børn og unge, der færdes i området.

De grønne arealer er en central del af projektet, og det vurderes, at den gode balance mellem grønne byrum og parkeringsarealer bedst opnås med et parkeringskrav på 45 pladser til projektet. Ved denne indretning frigøres der areal til ankomst, siddemuligheder og grønne arealer på Ingeborg Plads samt et grønt aktivitetsområde mod Troels-Lunds Vej og Marielystvej. En reduktion i kravene til udearealerne risikerer at medføre forringelser af det arkitektoniske udtryk og en forringelse af det samlede projekt.

Forvaltningen vurderer samlet, at det nye Ingeborggården vil have en positiv effekt på området som helhed, og at bygning og uderum samlet set kan få en inviterende og åben karakter, hvor generationer kan mødes.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Borgmesterpåtegning**

Ingen.

### **Behandling**

By- og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen  
JD/AV

### **Bilag**

BILAG 4\_Miljøscreeningsskema

BILAG 3\_71 parkeringspladser

BILAG 2\_Forslag til Kommuneplantillæg 8

BILAG 1\_Forslag til Lokalplan 221

## Punkt 6: Analyse vedr. nye veje i borgerens lokale sundhedsvæsen

29.00.00-A00-2-18

### Resume

Sagen beskriver rammer for, indhold i og tidsplan for den analyse af 'Nye veje i det lokale sundhedsvæsen', der blev prioriteret i budgetforliget for 2019 i forlængelse af ÆOU's plan for borgerens lokale sundhedsvæsen 2019-22 og visionen for 'Sammenhængende Sundhed', der udsprang heraf. Analysen afsluttes i maj 2019 og der inddrages bl.a. såvel ledere og medarbejdere som relevante råd (Ældreråd/Handicapråd) i arbejdet.

### Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. godkendte analyseoplægget som ramme for analysen af 'Nye veje i det lokale sundhedsvæsen' og
2. godkendte, at analysen forelægges Ældre- og Omsorgsudvalget som led i planen for borgerens lokale sundhedsvæsen 2020-23 i maj 2019.

### Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at udvalget godkender analyseoplægget som ramme for analysen af 'Nye veje i det lokale sundhedsvæsen', og at analysen forelægges Ældre- og Omsorgsudvalget som led i planen for borgerens lokale sundhedsvæsen 2020-23 i maj 2019.

### Sagsfremstilling

Ældre- og omsorgsudvalget besluttede i f. m. godkendelsen af planen for borgerens lokale sundhedsvæsen 2019-22 den 4. juni 2018 at gennemføre en mere konkret analyse af, hvordan de beskrevne forudsætninger og temaer i fortællingen om "Sammenhængende Sundhed" kan udvikles og realiseres i praksis på Frederiksberg i forbindelse med mulighederne på hospitalsgrunden når hospitalet flytter til Bispebjergmatriklen. Finansieringen af analysen svarende til 1,0 mio.kr. blev udsat til budgetdrøftelserne og skulle i givet fald prioriteres indenfor rammerne af Værdighedsmilliarden.

Sagen om det lokale sundhedsvæsen 2019-22 er vedlagt som bilag 2(a-c) inkl. bilag til sagen om visionen om 'Sammenhængende' sundhed (bilag 2c)), der danner rammen for den forudsatte analyse.

Budgetforliget for 2019 konkretiserede opgaven således:

Partierne ser samlet set et behov for at få udarbejdet en grundig analyse af hospitalsgrundens muligheder i et fælles lokalt sundhedsvæsen. Analysen skal afdække det optimale forløb for den enkelte borger på tværs af sektorer og i en effektiv og indbydende logistik og fysik, der kan understøtte både en rehabiliterende tilgang og effektiviseringsgevinster ved en fysisk samling af funktioner, der i dag er adskilt. Analysen skal ske i sammenhæng med det igangværende arbejde med udvikling af vision og plan for området. Der udmøntes 1,0 mio. kr. i 2019 fra ikke-disponerede midler i værdighedsmilliarden til analysen.

Det er givet, at der på sigt skal findes en løsning på en permanent fysik til Frederiksberg Kommunes Døgnrehabilitering (FKD), der i dag er beliggende i midlertidige og lejede lokaler på Hospitalsgrunden. Det er ligeledes forudsat i Plejeboligmasterplanen 2019-22, at der skal reserveres plads til et større plejeboligbyggeri (ca.100 plejeboligpladser) på Hospitalsgrunden. Samtidig er der i dag en række sundhedsfunktioner på (og delvist udenfor) Hospitalsgrunden som ligger fysisk adskilte, herunder Hjemmeplejen/Hjemmesygeplejen (spredt på tre matrikler), Visitationen, Udgående Sygeplejerske Team (UST), Hjælpemiddelcentret - og der er ønske om, fra såvel Frederiksberg Kommune som de praktiserende læger at finde plads til et lægehus på både kort og langt sigt på Hospitalsgrunden.

Behovet for en grundig analyse af borgerflow, effektiviseringsmuligheder og logistikken i den eksisterende fysik kan dermed siges at udspringe af behovet for at have et solidt fagligt og driftsøkonomisk overblik over muligheder og udfordringer på sundhedsområdet inden der fastlægges eventuelle spor for en udvikling af fysiske løsninger. I det lokale sundhedsvæsen findes mange borgere, der får flere sundhedsydelser på en gang eller ydelser, der ligger i forlængelse af hinanden. Koordineringen(logistik) og synergi mellem de forskellige indsatser er vigtigt for det samlede borgerforløb på sundhedsområdet.

Der vil i analysen være hovedvægt på analyse af flowdata vedr. borgere og medarbejdere, analyse af nuværende flow og optimale flow, analyse af logistikken i eksisterende fysik i f.t. disse flow, muligheder for optimering/effektivisering m.v. Flow er både relevant i den enkelte funktion, i koblingen mellem funktioner og 'udenfor' funktionerne, idet muligheden for at komme nemt og uhindret (ofte med offentlig transport) er afgørende for, at så mange borgere som muligt vil foretrække selv at opsøge sundhedstilbud.

Designprincipper for fremtidige borgerforløb, som i givet fald skal lægges til grund for fremtidige fysiske løsninger, er en anden del af leverancen i analysen. En tredje leverance er faglige input til fremadrettet at kunne igangsætte arbejdet med egentlige idéoplæg til fysiske løsninger.

Analysens resultater, jf. ovenfor, skal kunne implementeres umiddelbart i den løbende udvikling af det lokale sundhedsvæsen (dvs. uafhængigt af nye fysiske løsninger) idet erfaringen er, at der med et solidt analytisk udgangspunkt kan optimeres i eksisterende fysik, særligt i kobling til andre parter i det lokale sundhedsvæsen, f.eks. de praktiserende læger og regionens hospitalsvæsen. Et særligt opmærksomhedspunkt i analysefasen vil være muligheden for at implementere udvalgte løsninger i midlertidige fysiske rammer, ligesom analysen skal kunne indgå som et led i en videre langsigtet plan for kommunens udvikling af det lokale sundhedsvæsen, dvs. til at udvikle nye, 'murstensløse' løsninger helt uafhængigt af mulighederne på hospitalsgrunden.

Analysen vil samlet set dermed også meget sandsynligt give et afkast i form af, at svare på nogle af de udfordringer der landspolitisk efterspørges om bedre sammenhæng i det samlede sundhedsvæsen på kort og langt sigt.

Formen for analysen vil veksle mellem interview, desk research og workshops.

Analysen gennemføres i perioden januar til maj 2019, således at resultaterne kan indgå i planen for det lokale sundhedsvæsen 2020-23, der forelægges i maj/juni måned. Efter behov vil de faglige resultater dermed i givet fald også kunne indgå i drøftelserne vedr. anlægsbudgettet for 2020 eller senere, hvis der viser sig behov for at gå videre med egentlige idéoplæg til fysiske løsninger.

Analysen vil ikke i sig selv skitsere fysiske løsninger på hospitalsgrunden og dermed vil analysen ikke komme til at gøre forudsætninger om konkret anvendelse af hospitalsgrunden. Istedet præsenteres mulige veje og faglige input til fremadrettet at arbejde med idéoplæg til fysiske løsninger. Sådanne idéoplæg – og i en senere fase egentlige projektforslag – vil også skulle indeholde egentlige businesscases, totaløkonomiske kalkuler og finansieringskilder inden for rammerne af den kommunale økonomi. At gå videre med sådanne fysiske idéoplæg forudsætter i givet fald, at en række forhold om ejerforhold og fysisk udvikling af grunden generelt er afklaret, jf. nedenfor. Det bemærkes i den sammenhæng, at fra igangsætning af en proces med fysisk idéoplæg til indflytning går der normalt mellem 5-6 år, jf. de seneste erfaringer fra plejeboligprojekterne vedr. nybyggeriet 'Betty 3' og renoveringen af Søndervang. Hospitalsgrunden frigøres efter planen for somatiske hospitalsfunktioner ultimo 2023/primo 2024.

Analysen kræver helt særlige kompetencer at gennemføre i form af specialiseret viden om logistik for borgere og medarbejdere i et sundhedsfagligt miljø med store krav til en indbydende fysik/logistik, rolige rammer, sikkerhed for borgerne, effektivitet og sikkert arbejdsmiljø.

I udviklingen af et analyseoplæg har forvaltningen derfor været i dialog med en række førende eksperter fra konsulentbureau og arkitektfirmaer på 'præfasen' af fysiske løsninger, dvs. den fase der ligger forud for et eventuelt valg om at igangsætte egentlige byggeprojekter. Tre udvalgte firmaer har hver for sig også givet et samlet bud på analyseoplæg i et 'miniudbud', og forvaltningen har ud fra denne dialog færdiggjort det endelige analyseoplæg. Analyseoplægget er derfor i høj grad udviklet i samklang med markedets erfaringer i lignende processer og angiver derfor et samlet bud på en sammenhængende analyse, der kan give et solidt fagligt grundlag, der også tager udgangspunkt i konkrete borger flow og borgerinput, herunder inddragelse af borgere i selve analysefasen. Ligeledes inddrages såvel ledere som medarbejdere (samt praksiskonsulenter) i processen, ligesom Ældrerådet og Handicaprådet inviteres til at deltage på forskellig vis.

Til at gennemføre processen sammen med forvaltningen er valgt konsulentfirmaet Erik Arkitekter, der har bred erfaring fra at arbejde i 'præ-fysik-processer'. Erik Arkitekter er kendetegnet ved at de har en stor sundhedsfaglig viden fra lignende processer og er vant til at arbejde integreret med logistik, effektivisering, borgerflows og designudvikling.

Analyseoplægget er vedlagt som bilag 1. Det skal bemærkes, at der ikke i analysen berøres andre funktioner end de rent sundhedsfaglige, idet der er behov for at fokusere på at få viden om volumen og potentialer på dette relativt afgrænsede felt, inden der i givet fald kan igangsættes arbejde med egentlige idéoplæg til fysiske løsninger. I kommende idéoplæg vil det være oplagt at indtænke f.eks. andre kommunale behov på Hospitalsgrunden i form af halkapacitet, institutioner m.v. i fysiske løsninger, men det er først efter analysen af de sundhedsfaglige funktioner muligt at skitsere evt. muligheder. Af samme årsag er det i første omgang fravalgt at analysere muligheder for integration til private sundhedstilbud i bred forstand i analysen. I et evt. kommende arbejde med et fysisk idéoplæg vil dette også være oplagt.

På den sidste side i analyseoplægget er det forsøgt at skitsere, hvordan analysen vedr. nye veje i det lokale sundhedsvæsen placerer sig i forhold til den lange række af aktiviteter der foregår omkring Hospitalsgrunden.

Opgaverne omkring Hospitalsgrunden er således overordnet politisk forankret i Hospitalsgrundsudvalget (HGU), der løbende forelægges input fra den administrative styregruppe. Under styregruppen er en række projektgrupper, herunder én om behovet for kommunale funktioner på hospitalsgrunden. Analysen koordineres med arbejdet i denne projektgruppe og den færdige analyse vil indgå i denne projektgruppes arbejde og via styregruppen vedr. Hospitalsgrunden også indgå i arbejdet i HGU.

I første omgang forelægges analyseoplægget også for HGU på dets førstkomende møde efter drøftelsen i ÆOU. Ligeledes forelægges resultatet af analysen også for HGU efter drøftelse i ÆOU.

I ÆOU's plan for temabesøg mv. i 2019 (ÆOU 26.11., sag 114) er der prioriteret et temabesøg vedr. analysen i 1. kvartal. Dette vil fungere som en midtvejsstatus for analysen. Dette møde udvides til et halvdagsarrangement i marts/april, der også inkluderer præsentation af internationale erfaringer med en styrket lokal samordning af sundhedsvæsenet. Dette kan i givet fald være afsættet for at tilrettelægge en efterfølgende studietur vedr. temaet.

## **Økonomi**

Der er prioriteret 1,0 mio.kr. til udarbejdelsen af analysen, finansieret af Værdighedsmilliarden. Der vil være udgifter dels til intern projektledelse, dels til konsulentbistand der hvor forvaltningen ikke selv har kompetencerne. Der vil også inden for rammen på 1,0 mio.kr. skulle afholdes udgifter til diverse arrangementer i projektperioden, præsentation af analysen osv.

## **Borgmesterpåtegning**

Ingen

## **Behandling**

Behandles i Ældre- og Omsorgsudvalget den 14. januar 2018

## **Bilag**

Bilag 1 Analyseoplæg

Bilag 2a Sag om det lokale sundhedsvæsen

Bilag 2b Borgerens plan for det lokale sundhedsvæsen

Bilag 2c Visionen

## Punkt 7: Modernisering af Søndervang

01.00.00-P00-2-18

### Resume

Kommunalbestyrelsen godkendte med behandlingen af plejeboligmasterplanen i 2018, at der fremlægges et idéoplæg for moderniseringen af Søndervang januar 2019. Med denne sag fremlægges et idéoplæg ligesom det anbefales, at Frederiksberg Kommune igangsætter en markedsdialog, der skal danne grundlag for en senere beslutning om, valg af ejer- og projektform (kommunalt eller alment ejerskab/projekt). Derudover anmodes der om en bevilling af midler til planlægnings- og programmeringsfasen i 2019.

### Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. indstiller, at idéoplægget for modernisering af Søndervang danner grundlag for det videre arbejde,
2. indstiller, at proces- og tidsplan tages til orientering,
3. indstiller, at der meddeles anlægsbevilling på 1,4 mio. kr. i 2019 til planlægnings- og programmeringsfasen, som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb for moderniseringen af Søndervang i 2019. Bevillingen fordeles med 900.000 kr. på ÆOU og 500.000 kr. på Mag,
4. indstiller, at der udarbejdes et beslutningsgrundlag for en modernisering af de 45 kommunale boliger på baggrund af en samlet teknisk og økonomisk analyse med henblik på om boligerne kan moderniseres indenfor egne rammer eller at de skal nedrives og at der bygges nye 45 plejeboliger, og
5. indstiller, at der udarbejdes et beslutningsgrundlag, der yderligere belyser muligheden for at projektere det samlede projekt på 84+45 pladser på Frederiksberg Forsynings nuværende areal til brug for politisk behandling i april 2019.

### Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget, Socialudvalget og By- og Miljøudvalget, indstiller

1. at idéoplægget for modernisering af Søndervang danner grundlag for det videre arbejde, og
2. at proces- og tidsplan tages til orientering.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Ældre- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget indstiller

3. at der meddeles anlægsbevilling på 1,4 mio. kr. i 2019 til planlægnings- og programmeringsfasen som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb for moderniseringen af Søndervang i 2019. Bevillingen fordeles med 900.000 kr. på ÆOU og 500.000 kr. på Mag, og
4. at der udarbejdes et beslutningsgrundlag for en modernisering af de 45 kommunale boliger på baggrund af en samlet teknisk og økonomisk analyse med henblik på om boligerne kan moderniseres indenfor egne rammer eller at de skal nedrives og at der bygges nye 45 plejeboliger.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller, at Socialudvalget

5. godkender, at mulighederne for at etablere 24 boliger i en fleksibel løsning på det nye Søndervang afdækkes nærmere i regi af Masterplan for det specialiserede socialområde for voksne.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at Bolig- og Ejendomsudvalget tager sagen til orientering herunder,

6. at der arbejdes videre med en model, hvor det nye Søndervang eventuelt projekteres, opføres og ejes af en almen part, herunder at de nuværende 45 kommunale boliger eventuelt sælges til en almen part på baggrund af en direkte tildeling jævnfør Styrelseslovens § 68 samt at
7. at der igangsættes en markedsdialog med henblik på at eventuelt sælge til en almen part, og at der forelægges en ny sag til politisk behandling i april 2019 med henblik på valg af ejer-/projektform (kommunalt eller alment ejerskab/projekt og i givet fald almen part) samt valg af entreprise- og udbudsform.

## Sagsfremstilling

### Baggrund:

Plejhjemmet Søndervang består i dag af 108 plejeboliger og er drevet af en selvejende institution. Plejhjemmet består fysisk af to bygninger, der er koblet sammen – en kommunal bygning på 45 boliger mod Emil Chr. Hansens vej) samt en bygning med 63 plejeboliger (ud mod Nylandsvej), der er ejet af den selvejende institution/bestyrelse. Derudover består plejhjemmet af en forbindelsesbygning, der kobler den kommunale og den selvejende bygning sammen. Plejhjemmet er omfattet af masterplanen for modernisering af plejeboliger, og ombygningen er planlagt som én af de sidste i rækken af plejecentre, der skal ombygges.

Masterplanens sluttidspunkt har ændret sig siden starten i 2005, ligesom der er sket ændringer i rækkefølgen af ombygninger (moderniseringen var oprindeligt planlagt afsluttet i 2015). Moderniseringen har hidtil forudsat brug af Nimbus som buffer, og har derfor senest været påvirket af, at moderniseringen af Ingeborggården er blevet forsinket, hvilket betyder Søndervang først ville kunne gøre brug af Nimbus primo 2024 og dermed først være ombygget ca. 2026/27.

Det blev med revideringen af masterplanen i 2017 besluttet at arbejde videre med et scenarie, hvor moderniseringen af Søndervang fremrykkes ved at bygge på et supplerende areal på Frederiksberg Forsynings grund og dermed på sigt frakoble den selvejende bygning. Herved fremrykkes ibrugtagningen af Søndervang til 2024, da der ikke længere kræves brug af Nimbus som bufferkapacitet. Denne løsning blev godkendt og indarbejdet i anlægsplanen ved Budget 2019. Der blev hér også afsat midler til køb af et supplerende areal fra Frederiksberg Forsyning.

### Moderne og fleksibel kapacitetstænkning i regi af Generationernes By:

Et grundlæggende princip for plejeboligmasterplanen er, at det er nødvendigt at indarbejde en høj grad af fleksibilitet ind i planlægningen af den fremtidige plejeboligkapacitet – både for at sikre, at Frederiksberg Kommune har det nødvendige antal plejeboliger til borgerne, men også for at sikre, at der ikke etableres længerevarende unødvendig kapacitet.

Derudover skal de enkelte byggeprojekter i plejeboligmasterplanen ligeledes understøtte visionen om Generationernes By. Det er vigtigt allerede i planlægningen af byggeriet at tænke sammenhængen med lokalområdet og den øvrige bebyggelse ind, ligesom det skal overvejes om plejecentrets faciliteter kan bruges af andre end beboerne – samt om byggeriet kan løse flere formål, herunder om der er mulighed for at bygge til flere målgrupper.

Kommunalbestyrelsen besluttede derfor ligeledes med godkendelsen af plejeboligmasterplanen ved Budget 2019, at der i anlægsplanen og det forberedende arbejde afsættes mulighed for etablering af op til 80 boliger. Søndervang kan i denne løsning bygge 60-80 nye plejeboliger tæt på den kommunalt ejede bygning (dvs. de 45 kommunale boliger). Ligeledes at belyse potentialet for at byudvikle et nyt område til gavn for borgerne, herunder afdække muligheden for at bygge til flere målgrupper i sammenhæng med plejecentret i regi af Generationernes by. Seneste revision af masterplanen viste, at der ikke var behov for at bygge ekstra plejeboligkapacitet udover de 60 boliger, så de 20 ekstra pladser op til 80 pladser er teknisk set en kapacitetsreserve.

### Løsning skal bidrage til byudvikling af området:

Løsningen vurderes at kunne bidrage til en byudvikling af området, da der med moderniseringen af plejhjemmet – delvist på Frederiksberg Forsynings grund - vil være mulighed for at lukke området mere op til glæde for borgerne. Eksempelvis ved at skabe en bedre sammenhæng med arealer og funktioner i Kedelhallen og de øvrige naboer: Frederiksberg Forsyning, Skolen på La Cours Vej og børneinstitutionen Nykløveret på Nylandsvej.

Der er også flere aktuelle større byudviklingsområder og byggeprojekter i plejhjemmets nærhed. Eksempelvis er hele Frederiksberg Hospitals område, som ligger umiddelbart nord for plejhjemmet, udpeget som byudviklingsområde, og her vil ske en væsentlig udvikling indenfor de nærmeste år, når hospitalet flytter. Ca. 100 meter syd for grunden, ligger TEC som er en større uddannelsesinstitution, der ligeledes er under udvikling. Videre mod syd er der aktuelt planer om at opføre Start-Up City, hvor arbejdspladser og boliger blandes i et nyt innovativt iværksættermiljø.

### Borgerdialog og forudgående høring:

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. august 2018 (sag nr. 173) i henhold til planlovens § 23c, at indkalde til idéer og forslag fra borgerne til ændringer af kommuneplanens rammedel. Frederiksberg Kommune ønsker borgernes idéer til, hvordan en udvidelse af plejhjemmet kan bidrage positivt til lokalområdet. I den periode indkom 6 høringssvar. 2 høringssvar er fra hhv. Frederiksberg Forsyning og CTR (Centralkommuners Transmissionsselskab). De 4 øvrige høringssvar er fra naboer i området. Alle er som udgangspunkt positive og viser for forståelse for en udvidelse af plejhjemmet. Der udtrykkes dog bekymring for mindre lysindfald til nærmeste naboejendom (Nylandsvej 83), ligesom flere udtrykker bekymring for om der fældes gamle træer. Der ønskes også ”mindre beton” og generel forskønnelse af plejhjemsfacaden mod Emil Chr. Hansens Vej. Høringssvarene vil blive behandlet i deres helhed i forbindelse kommende lokalplanarbejde.

Kommunalbestyrelsen godkendte med revideringen af plejeboligmasterplanen i 2018 at afsætte rådighedsbeløb på 960.000 kr. i 2018 til indledende foranalyser på Søndervang (eksempelvis miljøundersøgelser for støj, lugt og støv, jordbundsprøver og en servitutgennemgang) samt udarbejdelsen af et idéoplæg for projektet.

Idéoplæg – et udvidet mulighedsstudie:

Frederiksberg Kommune har på baggrund af et indledende rådgiverudbud valgt Rambøll Arkitekter til at udarbejde et idéoplæg for moderniseringen af Søndervang. Idéoplægget er at betragte som et udvidet mulighedsstudie, hvis primære formål er at kvalificere, at det er muligt at etablere det ønskede antal boliger ved at købe et supplerende grundareal fra Frederiksberg Forsyning. Der træffes ikke med idéoplægget konkrete beslutninger omkring eksempelvis placering af bygning, idéoplægget skal forstås som et katalog af muligheder og bindinger, der skal undersøges nærmere.

Idéoplægget peger på en række opmærksomhedspunkter, der er vigtige at have fokus på i det videre forløb, hvoraf de væsentligste gennemgås nedenfor.

- Dialog med Frederiksberg Forsyning:

Frederiksberg Kommune har haft en tæt og konstruktiv dialog med Frederiksberg Forsyning under hele forløbet, hvor samarbejdet er tæt forankret i et koordinationsforum. Det er afgørende, at der findes en løsning, der ikke hindrer Frederiksberg Forsyning i at udøve og udvikle sin drift og sikrer hensynet til forsyningssikkerheden. Frederiksberg Kommune har derfor bistået Frederiksberg Forsyning med at sikre, at der findes en løsning, der sikrer en god logistik på forsyningens grund. Derudover er der et fælles ønske fra begge parter om at søge at anlægge en helhedsbetragtning for området – eksempelvis i forhold til at etablere en ny grøn stiforbindelse over Forsyningens grund via plejecentret til Kedelhallen, og dermed lukke området yderligere op til gavn for byen. Frederiksberg Forsyning har allerede i dag et udstrakt samarbejde med skoler på Frederiksberg og det er foreløbig målet at plejecentret fremadrettet kan indgå fysisk i dette samarbejde.

- CTR-Forsyningsledning:

Projektets største binding er Fjernvarmeværkets Hovedledning, der ligger under jorden, hvor byggefeltet er planlagt. Hovedledningen ejes og drives af Centralkommuners Transmissionsselskab (CTR).

Normalt vil det ikke være muligt at bebygge området indenfor en given respektafstand til hovedledningen, men CTR er åbne overfor en løsning, hvor plejecentret placeres henover røret med en frihøjde på fire meter – eksempelvis i form af en portåbning. CTR er ligeledes åbne overfor en løsning, hvor der bygges henover ledningerne så længe der sikres en frihøjde samt nogle lette afmonterbare facader eksempelvis i form af afmonterbare facadeelementer af glas, som kan demonteres i tilfælde af vedligeholdelsesarbejde.” – denne løsning arbejdes der med ved den kommende udvidelse af CBS på Fasanvej. Det vurderes, at der er et stort potentiale i at etablere et sådant uderum/delvist lukket inderum til gavn for hele byen, der kan anvende det på tværs af generationer, herunder f.eks. i samarbejdet med skoler, daginstitutioner m.v.

- Helhedsbetragtning omkring det grønne:

Byggefeltet for det nye Søndervang er for en stor dels vedkommende sammenfaldende med haven bag ved det eksisterende Søndervang. Der er imidlertid mulighed for at tilkøbe et grønt areal fra Frederiksberg Forsyning og dermed etablere en grøn passage ned mod Kedelhallen (en grøn lund) til gavn for plejecentrets beboere. Idéoplægget viser, at der er et stort potentiale i at anlægge en helhedsbetragtning omkring det grønne der går udover matrikelskel, samt i at åbne området mere op til gavn for både plejecentrets beboere og byen. Idéoplægget viser et stort potentiale i at skabe kvaliteter der som minimum modsvarer de kvaliteter der eksisterer i dag:

- Rekreative kvaliteter til plejecentret
- Kvaliteter til skole og børnehave
- Biodiversitet og grønne strukturer, stiforbindelser

- Supplerende grundareal:

Tegnestuen Tredje Natur udarbejdede i januar 2018 et overordnet volumenstudie med en udvidelse af plejecentret på ca. 8.000 m<sup>2</sup> på grunden. Opgaven bestod i at demonstrere, at det var muligt at placere de nye kvadratmeter arrangeret tæt omkring den kommunale bygning med de beskyttede boliger. Volumenstudiet viste, at det var muligt at bygge et kompakt plejecenter langs Emil Chr. Hansens Vej, men at den ønskede størrelse ikke kunne ligge indenfor de eksisterende matrikelgrænser og at der var behov for at købe et supplerende areal fra Frederiksberg Forsyning. Volumenstudierne forholdt sig imidlertid ikke til eksempelvis parkering, hensigtsmæssig indretning af arealerne, ligesom hovedparten af udeopholdsarealerne var placeret på taget. Der blev derfor i første omgang afsat budget til køb af 1.800 m<sup>2</sup> af Frederiksberg Forsynings grund i Budget 2019.

Et af idéoplæggets primære formål har været at vurdere, hvorvidt det foreløbigt afsatte areal til byggefeltet var realistisk. Idéoplægget viser, at såfremt følgende krav nedenfor skal kunne opfyldes, så vil der være behov for at købe yderligere areal fra Frederiksberg Forsyning – i alt 3.120 m<sup>2</sup>.

- Kommuneplanen stiller krav om, at der etableres 30 % udeopholdsareal
- Det estimeres, at der vil blive stillet et myndighedskrav på 25 parkeringspladser, svarende til normen for Frederiksberg Kommunes øvrige plejecentre
- Øvrige driftsfunktioner (vareindlevering, affaldshåndtering brandsikring etc.)
- Det ønskede antal etagemeter skal kunne etableres og indrettes på en hensigtsmæssig måde for såvel beboere og medarbejdere, ligesom placeringen af bygningen skal respektere nabobebyggelserne

Fleksibel indretning af boliger – gode muligheder for at bygge til flere målgrupper:

I lyset af, at 20 af de 80 boliger i projektet p.t. reelt er en overkapacitet i plejeboligmasterplanen har det været særskilt analyseret, hvordan der sikres en ekstraordinær fleksibilitet i anvendelsen.

I regi af den sociale masterplan er det besluttet, at der så hurtigt som muligt skal etableres ca. 24 boliger til borgere med svær psykisk sygdom og dette er også en del af anlægsplanen. Dette kan ikke i fuldt omfang afvente 2024 og jf. budgetforliget skal der i foråret 2019 i f.m. den sociale masterplan for 2020 beskrives en løsning på både kort og langt sigt. Idéoplægget her sikrer, at en del af kapaciteten i Søndervangprojektet på sigt kan indgå i løsningen heraf.

Idéoplægget viser, at der fysisk er gode muligheder for at etablere 24 boliger (faktisk mellem 16 og 32 boliger) i en fleksibel botilbudsløsning, hvor det pågældende botilbud får egen indgang og egne service- og udearealer, så botilbuddet kan fungere som en separat enhed. Dette giver gode muligheder for - i regi af den vedtagne Sociale Masterplan – i givet fald at etablere et botilbud med 24 pladser til borgere med svær psykisk sygdom. Botilbuddet er allerede en del af anlægsplanen. Formålet er at kunne tilbyde borgere med svær psykisk sygdom et botilbud på Frederiksberg nær deres familie og pårørende.

For at kunne tilgodese borgerne med svær psykisk sygdom bedst muligt skal botilbuddet indrettes således, at boligerne placeres i mindre fleksible bogrupper på ca. 8 boliger. Herved opnås en maksimal fleksibilitet, da plejecentret dels kan bruge ubenyttede boligsektioner ligesom et eventuelt botilbud kan udvides. Boligerne bygges som almene boliger, hvor borgerne får egen lejekontrakt.

Det er en forudsætning, at den valgte entreprise- og udbudsform skal sikre den størst mulige fleksibilitet i forhold til, hvornår der træffes endelig valg om antal plejeboligpladser, samt om målgruppen. Mulighederne for at indrette boligerne til ovennævnte målgrupper vil blive undersøgt i det videre arbejde i regi af henholdsvis plejeboligmasterplanen og den Sociale Masterplan i foråret 2019, herunder afledte virkninger for anlægsbudgettet.

- Perspektiver for den kommunale bygning (de tidligere beskyttede boliger):

Den eksisterende kommunale bygning er oprindeligt opført som beskyttede boliger, i alt 45 boliger, men anvendes i dag som plejehjemspladser, der drives af det selvejende plejehjem Søndervang.

Boligerne blev etableret i 1985 og har et stort vedligeholdelsesbehov og trænger til modernisering, særligt hvis de på sigt skal kunne fungere som en samlet enhed sammen med et nybygget plejecenter. Der er endnu ikke foretaget en detaljeret gennemgang af den kommunale bygnings stand og behov for vedligeholdelse således at denne kunne indgå med idéoplægget. Dette planlægges udført i en gennemgang ved Rambøll januar/februar 2019.

Hertil kommer, at idéoplægget påpeger, at selve sammenkoblingen af den nye bygning og den eksisterende bygning er en væsentlig udfordring og binding for projektet:

- Den eksisterende kommunale bygning har en lavere etagehøjde end standardetagerne for plejeboligbyggeri i dag, og dermed også den ønskede højde på nybyggeriet, hvilket komplicerer sammenbygning med en ny bygning. (Etagehøjden er væsentlig i forhold til særligt tekniske installationer).
- Den eksisterende kommunale bygning har ikke nogen servicearealer, hvorfor alle servicearealer og fællesfunktioner skal placeres i den nye bygning. Dette giver en udfordring i forhold til, hvordan man indretter et rationelt hus og en hverdag for beboere og medarbejdere således at de oplever, at de er en del af et samlet hus, ligesom det er en udfordring af opnå en effektiv arealudnyttelse

Samtidig har processen bag udarbejdelsen af idéoplægget vist, at der er et stort ønske om, at Søndervang fremadrettet kommer til at fremstå som et samlet plejecenter med gode og tidssvarende boliger og med fokus på en effektiv drift. En væsentlig udfordring i driften af plejecentret i dag er, at Søndervang er sammensat af flere bygninger, hvilket udfordrer en effektiv drift af plejecentret – ligeledes kan beboere og medarbejdere få oplevelsen af at befinde sig i forskellige bygninger.

Hvis renoveringsløsningen vælges, så skal renoveringen gennemføres og finansieres uden muligheder for støtte med videre efter almenboligloven, og skal således i givet fald finansieres direkte af Frederiksberg Kommune. Forvaltningen er imidlertid i færd med at afdække om der kan være andre muligheder for at opnå støtte til ombygning mv.

I det omfang konklusionen er, at det byggeteknisk og økonomisk set er en bedre idé at nedrive de eksisterende boliger og bygge nyt, er det muligt at gennemføre det efter almenboliglovens regler. Samtidig er der allerede budgetteret med 30 % serviceareal til de 84 plejeboligpladser. Hvis dette budget til servicearealer fastholdes selvom der tilføjes 45 boliger til projektet, så vil der i alt være et serviceareal på 20-22 % for det samlede plejeboligprojekt, hvilket svarer til niveauet for kommunens andre sammenlignelige plejecentre. Nedrivning og nybygning af de 45 kommunale boliger vil derfor udelukkende udvide budgetbehovet til projektets boligdel, hvilket betyder at det kan finansieres uden kommunale anlægsudgifter. Dog med betaling af grundkapitaltilskud.

Uanset hvorvidt man vælger at modernisere den kommunale bygning indenfor egne rammer eller at nedrive den og bygge nyt forudsætter dette, at der arbejdes efter en etapedeling af byggeriet. Det forudsættes dermed, at der i en første etape etableres nye plejeboliger (dvs. de 84 nye plejeboliger), hvorefter beboerne i de 45 kommunale boliger flytter over i disse. Dernæst vil de 45 kommunale boliger blive nedrevet og genopført i en etape 2. Det vil sige, at boligerne i den selvejende institution frigives endeligt efter etape 2 er afsluttet. I forbindelse med udarbejdelsen af byggeprogrammet vil muligheder for en etapedeling af byggeriet blive yderligere belyst.

Som nævnt ovenfor forventes Rambøll at lave en detaljeret gennemgang af bygningen i januar/februar 2019, ligesom der udarbejdes en analyse af fordele og ulemper ved enten at modernisere bygningen indenfor de nuværende rammer eller ved at rive bygningen ned og bygge nyt. Dette arbejde vil danne basis for et beslutningsgrundlag til politisk beslutning april 2019.

#### Byudvikling:

Idéoplægget bekræfter, at der er gode muligheder for at projektet kan bidrage til en større byudvikling af området, hvor en bedre forbindelse til Kedelhallen som nævnt er ét perspektiv. Der vil i den næste fase blive initieret en dialog med blandt andet Frederiksberg Forsyning, Skolen på La Cours Vej og børneinstitutionen Nykløveret på Nylandsvej med fokus på om det er muligt at samtænke eventuelle synergieffekter.

#### Ejerskabs- og samarbejdsformer for moderniseringen af Søndervang:

Frederiksberg Kommune har god erfaring med forskellige ejerskabs- og samarbejdsformer for etablering af plejecentre.

Frederiksberg Kommune profiterer i dag af et velfungerende samarbejde med den almene boligsektor. Ved at understøtte det almene boligbyggeri sikres, at Frederiksberg Kommune så vidt mulig er på forkant med at imødegå det stigende behov for almene familiebøliger og boliger til studerende til en rimelig pris, ligesom samarbejdet med den almene sektor er en strategi i forhold til at tilvejebringe et tilstrækkeligt antal flygtningeboliger. Ligeledes samarbejder Frederiksberg Kommune med den almene boligsektor om udviklingen af de boligsociale indsatser og helhedsplaner i byområder, hvor der er brug for særlig opmærksomhed for at skabe en positiv udvikling til gavn for borgerne, herunder en platform for et fortsat godt samarbejde med den almene sektor.

Frederiksberg Kommune har erfaring med salg af grunde med krav om opførelse af ejendom til kommunalt/almene som for eksempel plejeboliger, botilbud og flygtningeboliger – enten via en udbudsproces eller ved at sælge til en almen part via direkte tildeleling jævnfør Styrelseslovens § 68. På Betty 3-projektet sælger Frederiksberg Kommune direkte til FFB (KAB) i en partnerskabsmodel, hvor den almene part er valgt på baggrund af en indledende markedsdialog. Ved at gennemføre en markedsdialog inden der indgås en partnerskabsaftale sikres at flere almene parter og organisationer der bygger efter almenbolig-lovgivningen har mulighed for at vise deres erfaringer indenfor området, og formidle deres

projektidéer, men uden et stort administrativt ressourceforbrug, som en udbudsproces fordrer. En væsentlig styrke ved partnerskabsmodellen er, at der ved et traditionelt udbud skal udarbejdes en kravspecifikation og indgås en kontrakt på et tidligt tidspunkt i processen, hvilket betyder, at Frederiksberg Kommune får mindre mulighed for at påvirke projektet på samme måde som et partnerskab giver mulighed for. Ligeledes skal der afsættes langt mere tid til en udbudsproces end en markedsdialog, hvilket i sidste ende udskyder ibrugtagningstidspunktet.

Der arbejdes videre med at afdække, hvorvidt det anbefales at Frederiksberg Kommune indgår i et tidligt partnerskab i lignende konstruktion for dette projekt, hvor der sælges til en almen part på baggrund af en indledende markedsdialog og direkte tildeling. Det skal i processen frem mod endelig beslutning om ejermodel og udbudsform (april 2019, jævnfør nedenfor) sikres, at der er tale om den samlet set og totaløkonomisk set bedste model for Frederiksberg Kommune. Uanset om man vælger en traditionel udbudsmodel eller direkte tildeling sælges grunden til markedspris, hvor de krav og bindinger, der indgår i projektet indgår i vurderingen.

For at afklare den optimale rolle i projektet for en eventuel almen part anbefales det, at der igangsættes en markedsdialog med udvalgte almene parter.

Det anbefales, at følgende kriterier danner grundlag for markedsdialogen:

Målsætninger:

- Hurtig og omkostningseffektiv realisering af den fastlagte plejeboligkapacitet
- Etablering af en ejendom, der understøtter en fremtidig og en effektiv plejecenterdrift, herunder med valgmuligheder i forhold til en fremtidig driftsform
- Etablering af en ejendom, der understøtter en fremtidig effektiv teknisk drift af bygninger/udearealer
- En udviklings- og byggeproces, der i størst mulige omfang på kortere sigt bidrager til løsninger i lokalområdet jævnfør idéoplægget (herunder helhedsplan for området) Frederiksberg Strategien, Generationernes By, arkitektur, æstetik mv. og ikke på længere sigt blokerer for en yderligere udvikling af området

I markedsdialogen vil der derudover blandt andet blive lagt vægt på følgende supplerende parametre:

- Erfaring med byggeri af plejeboliger
- Strategisk projekt- og procesledelse i forhold til styring af komplekse projekter, herunder med fokus på ledelsesinformation og politisk forståelse
- Erfaring med byudvikling af projekter
- Erfaring med risikostyring af projekter

Med udgangspunkt i erfaringerne fra markedsdialogen forelægges forslag til ejerskabs- og entrepriseform til politisk beslutning i april 2019. Hvis projektet skal gennemføres med en almen part skal der indgås en partnerskabsaftale med udgangspunkt i de erfaringer der er hermed. Proces for salg af grunde skal i givet fald indgå i denne partnerskabsaftale, ligesom det er i sammenhæng med en partnerskabsaftale, at Frederiksberg Kommune stiller en midlertidig kommunal garanti til finansiering af den almene parts udgifter frem mod Skema B så de kan optage en byggekredit.

Fremadrettet proces for dialog med Frederiksberg Forsyning:

Det er foreløbigt aftalt med direktionen i Frederiksberg Forsyning (FF), at konsekvenserne og perspektiverne for Frederiksberg Forsyning af et eventuelt grundsalg drøftes på et bestyrelsesmøde i marts måned 2019. Sideløbende er det aftalt, at Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning drøfter en proces for salg af grund herunder, at der udarbejdes fælles kriterier for grundpris på baggrund af den fremtidige anvendelse som plejecenter. Det er også forventningen, at Frederiksberg Forsyning ser udviklingen som et første trin i en længere udvikling, hvor et yderligere frasalg mod syd langs Emil Chr. Hansens vej kunne være næste fase. Dette er dog uafhængigt af det foreliggende projekt.

Hvornår et salg i praksis i processen skal finde sted er ikke afklaret.

Fremtidig drift af plejecentret:

Frederiksberg Kommune og bestyrelsesformanden for den selvejende institution Søndervang har haft en god dialog om projektet siden beslutningen i plejeboligforligskredsen, og der har været et konstruktivt forløb og dialog vedr. den fremadrettede drift for plejecentret og den kommende opsigelse af driftsoverenskomsten, der ligger ude i fremtiden ved afslutningen af byggeprojektet. Søndervangs ledelse og medarbejdere har været meget involveret i udarbejdelsen af idéoplægget og ser klare og væsentlige udviklingspotentialer i det videre arbejde.

Frederiksberg Kommune har i dag en kombination af flere driftsformer (kommunale, selvejende og private) der medvirker til at sikre læring på tværs af plejecentre. Det vurderes, at plejecentre, som ikke indgår i et større fællesskab med andre

plejecentre er mere sårbare og mindre fleksible i forhold til udvikling af den daglige drift – da de ikke har mulighed for at trække på et fagligt drifts- og udviklingsfællesskab når de ikke er organisatorisk bredt funderet. Der er ikke truffet endelig beslutning om den fremtidige driftsform for plejecentret. I budgetforliget for 2019 fremgår det dog, at driften af Søndervang skal udbydes med udgangspunkt i en evaluering af gennemførte udbud på området i forbindelse med indflytning i nye rammer i 2024 og driften af plejecentret Nimbus når det ikke længere er bufferinstitution i 2024. Det sikres, at driften kun udliciteres, hvis kvalitet og økonomi mindst er på højde med de kommunale plejecentre. Et udbud vil udelukkende omfatte plejeboligdriften og ikke de boliger, der er i givet fald ville indgå som en del af den sociale masterplan.

Det forudsættes dermed, at der skal være en grundig evaluering af de udbudte opgaver på området før der tages endelig stilling til et eventuelt udbud af plejecentret. Frederiksberg Kommune vil derfor i udarbejdelsen af byggeprogrammet sikre, at plejecentret indrettes på en måde, der understøtter forskellige driftsformer. Det forudsættes, at opsigelsen af driftsoverenskomsten koordineres med ibrugtagningen af det nye Søndervang i et godt samarbejde med bestyrelse, ledelse og medarbejdere på Søndervang.

Det skal bemærkes, at når der ikke længere skal drives plejecenter i den selvejende del af plejecentret (de 63 boliger i den ældre del ud mod Nyelandsvej), der ejes af bestyrelsen for Søndervang, så indeholder vedtægt og driftsoverenskomst en klausul om vilkår ved et salg af ejendommen. Det vil bl.a. sige, at et eventuelt provenu ved et salg skal disponeres i enighed med Frederiksberg Kommune. Der forelægges selvstændig sag om dette.

Bolig- og Ejendomsudvalget har ikke møde den 14. januar 2019, så udvalget tager sagen til orientering samtidig med, at sagen behandles på magistratens møde den 21. januar 2019.

#### Tidsplan:

- Januar 2019 – Idéoplæg besluttet som grundlag for videre proces
- Februar-marts 2019 – Markedsdialog almene parter, herunder analyse af optimal entreprise- og udbudsform
- Februar-marts 2019 – Bygningsanalyse af 45 eksisterende kommunale boliger i lyset af idéoplægget
- Marts/April 2019 – Politisk behandling af valg af almen part herunder godkendelse af entreprise- og udbudsform, herunder opdateret tids- og procesplan. Konklusion vedrørende model for modernisering af de 45 kommunale boliger.
- Maj 2019 – Social Masterplan 2020 behandles i Socialudvalget
- Juni 2019 – Plejeboligmasterplanen 2020 behandles i Ældre- og Omsorgsudvalget

## Økonomi

Økonomien for projektet er en del af anlægsbudgettet for 2019, men vil skulle korrigeres i forlængelse af den sag der forelægges i april til brug for drøftelserne af anlægsbudget 2020.

#### Udgifter til planlægning og programmering:

Erfaringerne fra byggeriet af Betty 3 viser, at der er behov for at afsætte ressourcer til intern projektledelse og koordinering på samme niveau som ved kommunale byggesager under hele projektet. Derudover varetager Frederiksberg Kommune ansvaret for koordineringen med Frederiksberg Forsyning. Der skal dermed afsættes anlægsmidler fra 2020-2024 også.

Projekteringsudgifter	2019
ÆOU	
Markedsdialog	
Vedligeholdelses- og moderniseringsplan for 45 beskyttede boliger (Rambøll)	
BBE honorar til intern projektledelse af projekt	
BBE honorar til koordinering mellem FF og KF	
Koordinering ift. fremadrettet planlægning af logistik hos FF (Rambøll)	
10 % buffer til uforudsete udgifter/behov	900.000 kr.
MAG	
Proces vedr. afklaring af ejer-/projektmodel, forberedelse af partnerskabsaftale, støttemuligheder for 45 kommunale boliger, mv. – juridisk bistand, mægler vurdering, intern rådgivning m.v.	500.000 kr.

I alt

1.4 mio.  
kr.

Beløbet finansieres af det afsatte rådighedsbeløb i anlægsplanen for moderniseringen af Søndervang.

### **Borgmesterpåtegning**

Intet at bemærke.

### **Behandling**

Ældre- og Omsorgsudvalget, By- og Miljøudvalget og Socialudvalget den 14. januar 2019

Bolig- og Ejendomsudvalget og Magistraten den 21. januar 2019

Kommunalbestyrelsen den 28. januar 2019

### **Bilag**

Ideoplæg - modernisering af Søndervang

## Punkt 8: Integrationspolitikens handleplan 2019

15.40.00-P20-1-18

### Resume

Frederiksberg Kommunes Integrationspolitik 2019-2022 skal årligt udmøntes i en konkret handleplan. Handleplanen har til formål at realisere integrationspolitikens målsætninger, herunder at sikre sammenhæng og koordination i indsatserne. Sagen forelægges med henblik på, at indsatser for Ældre- og Omsorgsudvalgets område godkendes.

### Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. godkendte forslag til indsats for Ældre- og Omsorgsudvalgets ansvarsområde, indsats 13, som grundlag for høring i Integrationsrådet,
2. tog til efterretning, at Socialudvalget sender det samlede forslag til integrationspolitikens handleplan 2019 i høring i Integrationsrådet, og
3. tog evaluering af integrationspolitikens handleplan 2017 til efterretning.

### Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet indstiller til udvalget, at

1. forslag til indsats for Ældre- og Omsorgsudvalgets ansvarsområde, indsats 13, godkendes som grundlag for høring i Integrationsrådet
2. det tages til efterretning, at Socialudvalget sender det samlede forslag til integrationspolitikens handleplan 2019 i høring i Integrationsrådet
3. evaluering af integrationspolitikens handleplan 2017 tages til efterretning

### Sagsfremstilling

Socialudvalget godkendte den 19. november 2018 (pkt. 120) udkast til Integrationspolitik 2019-2022 som grundlag for høring i Integrationsrådet, Udsatterrådet, Handicaprådet og Ældrerådet samt i øvrige fagudvalg; at integrationspuljen fordeles med udgangspunkt i de foreslåede fordelingskriterier, og at der årligt udarbejdes handleplaner for Integrationspolitik 2019-2022 med mulighed for flerårige indsatser.

Integrationspolitikken 2019-2022 bygger på grundprincipperne om mangfoldighed, inklusion og tilgængelighed med afsæt i et ressourceperspektiv. Formålet med politikken er at understøtte målgruppen til at navigere i samfundet med henblik på, at alle borgere udnytter deres egne evner og mestrer eget liv på egne livsbetingelser. Målsætningerne for Integrationspolitik 2019-2022 er, at flere borgere med anden etnisk baggrund end dansk;

- Er aktive på arbejdsmarkedet
- Gennemfører en ungdoms- og videreuddannelse
- Har et sundt liv
- Er aktive medborgere
- Socialt bæredygtig by - sammenhængende lokalområder

Socialudvalget har det samlede ansvar for integrationspolitikken med lokal udmøntning af integrationspuljen, der er med til at understøtte en helhedsorienteret integration på Frederiksberg.

For at realisere målene udarbejdes der årligt en konkret handleplan. Handleplanen har til formål at sikre sammenhæng og koordination i indsatserne. De enkelte indsatser forankres i de relevante fagudvalg, således at de enkelte udvalg får forelagt indsatser på eget område.

Med denne sag forelægges bruttokatalog for integrationspolitikens handleplan 2019 for Ældre- og Omsorgsudvalgets område. I handleplanen beskrives de konkrete indsatser, der sættes i gang for at opnå målene. Ældre- og Omsorgsudvalget er således ansvarlig for den indsatser, der er forankret på udvalgets område.

Grundlaget for udarbejdelse af integrationspolitikens handleplan

Indsatsen for borgere med anden etnisk baggrund end dansk bliver kontinuerligt gennemført som en del af den daglige drift, og integrationspolitikken fordrer, at værdierne og pejlemærkerne bliver drivende for det daglige arbejde. Integrationstemaer indgår således i en række forskellige udviklings- og omstillingstiltag på de enkelte fagområder. Integrationsindsatsen understøttes desuden i planer, projekter og tværgående indsatser, herunder fx den boligsociale indsats og områdeudvikling.

I handleplanen gennemgås overordnet hvordan integration er en del af den daglige drift og hvilke særlige indsatser, der understøttes af integrationspuljen med henblik på at udvikle integrationsindsatsen udover driften. Udkast til integrationspolitikken handleplan 2019 er vedlagt som bilag 1. Indsatserne i handleplanen understøtter således de områder, hvor der er brug for en særlig opmærksomhed, som ikke håndteres i den daglige drift og som forudsætter ekstraordinære midler fra integrationspuljen.

Handleplanen udarbejdes på denne baggrund og med udgangspunkt i den bedste viden om hvilke udfordringer, der aktuelt er gældende og hvilke indsatser der virker, og med fordel kan udvikles og styrkes i kommunen.

Udarbejdelsen af handleplanen er sket på baggrund af tæt dialog med interne og eksterne samarbejdspartnere, herunder repræsentanter bredt fra kommunen samt frivilligforeninger og boligorganisationer. Desuden bygger den på erfaringer fra tidligere indsatser, herunder evaluering af handleplanerne under integrationspolitik 2015-2018. Vedhæftet er evalueringen af handleplan 2017 (bilag 2). Sammen med en faglig vurdering, er der udarbejdet indsatsbeskrivelser, der understøtter målsætningerne i integrationspolitikken og som ligger ud over den daglige drift.

#### Retning i handleplanen

I integrationshandleplanen er der på baggrund af udkast til Integrationspolitik 2019-2022 og det mere målrettede uddannelses- og beskæftigelsesperspektiv fokus på nye udviklingsindsatser, både et-årige og fler-årige, og i mindre grad en fortsættelse af igangværende indsatser. Uddannelse og beskæftigelse er en del af den daglige drift, og indsatserne i handleplanen har derfor et helhedsorienteret blik på hvordan disse to temaer kan understøttes, fx gennem styrket medborgerskab og sundhed.

I handleplanen for 2019 er der et øget fokus på, at indsatserne er beskrevet med et tydeligt effektfokus og forankringsperspektiv. Der lægges desuden vægt på, at der i indsatserne er forholdt sig til medfinansiering og en sammentækning af indsatserne med øvrige igangværende og planlagte aktiviteter.

Integrationspolitikken har både flygtninge og indvandrere som målgruppe og i udviklingen af handleplanen er der blevet peget på vigtigheden af, at integrationshandleplanen afspejler dette indenfor rammerne af integrationspolitikken. Udfordringerne er forskellige for grupperne og der er således en balance i indsatserne, hvor syv indsatser er målrettet nye flygtninge og otte uden et særligt flygtningefokus (flygtninge kan dog også være en del af disse indsatser).

Indsatserne i bruttokataloget vil kun blive gennemført, såfremt Socialudvalget afsætter midler i fordelingen af integrationspuljen.

#### Indsatser i handleplanen under Ældre- og Omsorgsudvalget

Der er udarbejdet et samlet katalog over alle foreslåede indsatser med en kort beskrivelse af udfordringer og målgruppe samt en overordnet beskrivelse af aktiviteter og de forventede effekter i integrationshandleplanen under de enkelte målsætninger. En række af indsatserne er tværgående og understøtter flere mål, ligesom opnåelsen af ét mål kan have stor betydning for opnåelsen af de andre mål. Eksempelvis har borgernes helbred stor betydning for en aktiv deltagelse på arbejdsmarkedet og i samfundet generelt. Indsatserne er beskrevet under det mål, de primært understøtter.

I handleplanen er der beskrevet i alt 15 indsatser for 2019, hvoraf følgende indsats knytter sig til Ældre- og Omsorgsudvalgets område:

#### Indsats 13: Samværsgrupper for ældre med anden etnisk baggrund

Det nærmere indhold af indsatsen fremgår af bilag 1.

#### Opfølgning på resultater og effekt

Indsatserne i handleplanen for 2017 er blevet evalueret (bilag 2), og der er stor variation i indsatserne ift målgruppe, målsætning, metoder mm. Indsatserne giver alle gode erfaringer; en række af indsatserne er blevet videreudviklet i 2018, andre er forankret i driften og andre er afsluttet. Evalueringen af handleplanen fra 2017 peger på, at der er behov for en skarpere tilgang til effekt, og der vil derfor i handleplan 2019 være et øget fokus på effektmål, der kan følges op på i den opfølgende evaluering.

#### Integrationspuljen

Socialudvalget fordeler årligt en pulje på 1,7 mio. kr. (med forbehold for vedtagelse i det årlige budget). Fordelingskriterierne for puljen blev besluttet på Socialudvalgets møde den 19. november 2018 (pkt. 120). Integrationspuljen fordeles således til indsatser, der understøtter implementeringen af integrationspolitikken på tværs af forvaltningsområder og aktører udover den ordinære drift, og som ikke kan finde finansiering andre steder. Socialudvalget godkendte desuden, at det er muligt at søge midler til fler-årige projekter.

I de foreslåede indsatser og den endelige fordeling af integrationspuljen er der fokus på nye, udviklingsorienterede indsatser. Der vil i fordelingen blive lagt vægt på et tydeligt effektfokus, en bæredygtig forankringsstrategi, medfinansiering og sammentænkning med andre aktiviteter.

Integrationspuljen prioriteres af Socialudvalget i forbindelse med behandlingen af den endelige integrationshandleplan, således at indsatserne samlet set rummes indenfor budget og overslagsår. Ansøgningen om finansiering fremgår af nedenstående tabel og indsatserne uddybes i bilag 1.

#### Ansøgte midler

Indsats	Ansøgt beløb 2019	Ansøgt beløb 2020
Mål - Er aktive på arbejdsmarkedet		
1. Endnu flere skal med - en beskæftigelsesindsats målrettet flygtninge, der er længere fra arbejdsmarkedet	250.000	
2. Bedre vilkår for at få kvinder i job	70.000	
3. Kursuscaféen	150.000	
Mål - Gennemfører en ungdoms- og videreuddannelse		
4. Deltidsansat mentor til unge flygtninge i uddannelsessystemet	250.000	
5. Meningsfuld interkulturel undervisning og hjælp på vej mod prøven	125.000	125.000
6. Ung møder ung - rollemodeller	75.000	
Mål - Har et sundt liv		
7. Fritids- og flygtningepas nr. 2	140.000	140.000
8. Idrætsaktiviteter i fritiden drevet af gymnasieelever	90.000	
9. Mødrenetværk	150.000	
Mål - Er aktive medborgere		
10. Fælles database for indsatser mm. for borgere med anden etnisk baggrund	250.000	
11. Projekt Bibliotekts Borgerservice to go	150.000	160.000
12. Hverdagsrådgivning for flygtninge og indvandrere	150.000	
13. Samværsgrupper for ældre	260.000	
14. Red Barnets Ungdomsgrupper	43.500	166.500
15. Vi giver lidt af os selv - Skolen på Bülowvej	290.000	
Ansøgt beløb i alt	2.443.500	591.500

## Videre proces

Forvaltningen foreslår, at integrationspolitikens handleplan 2019 sendes i høring i Integrationsrådet vedrørende indsatser og prioriteringen af integrationspuljen, der sammen med forvaltningens faglige vurdering vil danne grundlag for Socialudvalgets prioritering.

I perioden frem mod fordelingen af integrationspuljen, vil ansøgninger blive kvalificeret yderligere og der vil på baggrund af Integrationsrådets høringssvar samt dialog med samarbejdspartnere kunne indgå nye indsatser og/eller justeringer af de nuværende indsatser. Sagen forelægges med den endelige integrationshandleplan samt indstilling til fordeling af integrationspuljen den 18. februar 2019.

Den videre proces er:

- 14. januar: Behandling af bruttokatalog til integrationspolitikens handleplan 2019 i relevante udvalg
- Januar: Høring af integrationspolitikens handleplan 2019 og prioritering af indsatser i Integrationsrådet, herunder dialog om fordeling af integrationspuljen
- 4. februar: Høringssvar forelægges relevante udvalg
- 18. februar: Behandling af den endelige integrationshandleplan 2019 i Socialudvalget samt fordeling af Integrationspuljen 2019
- Primo 2019: Forelæggelse af evaluering af indsatser i integrationspolitikens handleplan 2018

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser og gennemføres inden for rammen af budget 2019 med overslagsår 2020-2022

## Borgmesterpåtegning

Nej

## Behandling

Behandles den 14. januar 2019 i Socialudvalget, Arbejdsmarkeds- og Uddannelsesudvalget, Børneudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Undervisningsudvalget samt Ældre- og Omsorgsudvalget.

## Bilag

Bilag 1 - Udkast til Integrationshandleplan 2019

Bilag 2 - Evaluering af handleplan 2017

# Punkt 9: Forslag til lokalplan nr. 222, for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16

01.02.05-P16-12-17

## Resume

Med afsæt i det vindende projekt for Plejecentret Betty 3 er der udarbejdet kommuneplantillæg og lokalplan. By- og Miljøudvalget skal tage stilling til kommunplantillæg nr. 9 med ændring af områdets anvendelse, etageantal og bebyggelsesprocent og til forslag for Lokalplan 222 for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16, der muliggør opførelse af 125 plejeboliger.

## Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget tog Forslag til lokalplan 222 for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16 og Tillæg nr. 9 til kommuneplan 2017 til orientering.

## Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at forslag til lokalplan 222 for plejeboliger på Betty Nansens Allé samt Tillæg nr. 9 til kommuneplan 2017 godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring,
2. at der afholdes borgermøde i høringsfasen,
3. at der ikke udarbejdes miljøvurdering,

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Ældre- og Omsorgsudvalget, at Forslag til lokalplan 222 for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16 og Tillæg nr. 9 til kommuneplan 2017 tages til orientering.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. februar 2017, at der skal etableres et plejecenter på Betty Nansens Allé 16.

Plejecenteret kaldet Betty 3 opføres i den østlige ende af Betty Nansens Allé. Her er der gang i en større transformation. Renoveringer af de to beboelsesejendomme på Betty Nansens Allé 57-61 (Betty 1) og 51-53 (Betty 2), det nye medborgercenter i Domus Vista, en grøn klimavej med forsinkelser af regnvand på hele Betty Nansens Allé og en fælles landskabsplan er alle tiltag, som giver et tiltrængt løft til området. Den fælles landskabsplan (forslag vedtaget af Kommunalbestyrelsen 3. december) skal binde området sammen og skabe attraktive forbindelser og nye muligheder for leg, bevægelse og ophold. Planen omfatter udearealer ved de to bebyggelser Betty 1 og 2, udearealer foran medborgercenteret og en stiforbindelse, der kobler området til Den grønne sti. Den østlige del af Betty Nansens Allé, som er omfattet af lokalplanen, indgår også i det fælles landskab, der etableres i forbindelse med den grønne klimavej. Udearealerne ved Betty 3 tænkes i sammenhæng med landskabsplanen og etableres i forbindelse med opførelse af den nye bebyggelse. Størstedelen af udearealerne i landskabsplanen etableres som offentlige byrum, og det nye landskab bliver dermed en attraktion for hele området.

Udvikling af plejecentret og baggrund for det endelige projekt har grundlag i en længere proces, med bl.a. inddragelse af beboere og involverede aktører. I 2016 er der udarbejdet en bystrategisk analyse, som dannede grundlag for den videre udvikling af området. Et byggeprogram (fremlagt for Kommunalbestyrelsen 26. februar 2018) dannede grundlag for en konkurrence, hvor et bedømmelsesudvalg bestående af 5 deltagere fra Kommunalbestyrelsen og 2 repræsentanter fra FFB's organisationsbestyrelse foretog den endelige udvælgelse blandt tre entrepreneurteams. Vinderprojektet er udarbejdet af Jørgen Friis Poulsen, MOE Ingeniører, ERIK arkitekter og BOGL landskabsarkitekter.

### Projektområdet

Projektområdet ved Betty Nansens Allé 16 ligger syd for Domus Vista og de to beboelsesejendomme Betty 1 og 2. På selve ejendommen har der tidligere været placeret tre pavilloner til midlertidig brug for daginstitutioner. Disse er fjernet og grunden rummer i dag ingen funktioner. Projektområdet omfatter også en dobbelttrættet gang- og cykelsti som i dag forbinder Betty Nansens Allé og Carl TH. Dreyers Vej, samt et mindre hjørne af Frederiksberg Gartner og Vejservice (FGV), som ligger vest for området og den del af Betty Nansens Allé som løber mellem bebyggelserne 1, 2 og 3. Mod øst ligger Skolen Ved Nordens Plads og mod syd ligger den almene boligbebyggelse Akacieparken i Københavns Kommune.

### Hovedgreb og arkitektur

Intentionen med plejecenteret Betty 3 er, at det skal være et integreret byplejecenter, som indgår i og bidrager til områdets udvikling. Dette gælder både i forhold til bebyggelsens placering og udformning og i forhold til de funktioner, projektet

tilbyder området. I plejecenteret placeres udover de tilknyttede plejehjemsfunktioner en multisal, en børneterapi, spa og mikrobutikker.

Selve bebyggelsen er en åben ringformet karré, som består af en række sammenstillede byhuse, der skubbes frem og tilbage og skaber forskellige rumligheder. Igennem en kombination af materialevalg og forskydninger i facaden opnås den ønskede virkning af individuelle bygninger. Det betyder at bygningen fremstår mindre og virker mere dynamisk, og dermed interagerer bedre med omgivelserne. Facaden er en kombination af smalle og brede træprofiler i naturfarver og vinduerne varierer i størrelse alt afhængig af, hvilken funktion de betjener i huset. Hele stueetagen fremstår transparent med mange store glaspartier. Dette tillader indkig til livet i huset og udkig til livet på gaden og til den grønne gårdhave. Glaspartierne brydes enkelte steder af beton, hvor træspalier lader klatreplanter gro på facaden. Andre steder trækkes træprofilerne fra de øvrige etager helt ned til terræn. Funktionerne i stueetagen er placeret, så de henvender sig til de brugergrupper de er tiltænkt – eks. multisalen er placeret ud til skolen, som vil gøre brug af denne, mikrobutikker er placeret ved Betty Nansens Allé og hovedindgang placeres ud for det kommende fælles byrum, som etableres mellem bebyggelserne Betty 1 og 2.

Kantzonen udformes med ophold og begrønning. Det skaber en overgang mellem ude og inde, hvor der kan opstå byliv og ske en udveksling mellem livet inde i huset, og det liv der udspringer sig i byrummet.

#### Forbindelser og parkering

Vejadgang til plejecenteret sker via Betty Nansens Allé. Vejarealet foran bebyggelsen vil være et byrumsmæssigt bindeled mellem bebyggelserne Betty 1, 2 og 3. Arealet foran bebyggelsen vil i forbindelse med etablering af klimavej blive etableret som en form for lege- og opholdsvej, hvor den eneste biltrafik vil være til affaldsafhentning, samt parkering for beboere i Betty 1 og afsætning til hovedindgangen for Betty 3. Biltrafikken afvikles således primært nordvest for plejecenteret, så det resterende areal kan benyttes til sikker ophold og leg.

#### Parkering

Mængden af biltrafik i forbindelse med projektet forventes at være af mindre karakter. Det vil primært være personale der benytter sig af parkering, men i nogen grad også besøgende til plejehjemmet. Ud fra en konkret vurdering stilles der i forbindelse med opførelsen af 125 plejeboliger som minimum krav om etablering 25 bilparkeringspladser, heraf 3 handicappladser og 35 cykelparkeringspladser. Parkering til bebyggelsen etableres vest for plejecenteret..

Disponering af offentlige parkeringspladser for området er vedtaget ved en fælles parkeringsplan i forbindelse med byggeprogram for Betty 3. Denne blev revideret i forbindelse med godkendelsen af udvælgelsen af det vindende projekt for Betty 3 og vedtaget i forbindelse med godkendelse af forslag til den fælles landskabsplan (kommunalbestyrelsen 3. december 2018). Området er stationsnært og ligger desuden tæt på Den grønne sti.

I nord/sydgående retning etableres en passage gennem bygningens gårdhave fra Betty Nansens Allé. Den vil være offentlig tilgængelig og etableres i den vestlige del af bygningen.

Øst for bebyggelsen etableres en cykel- og gangsti, som løber syd om Skolen ved Nordens Plads og kobles på den grønne sti og på aktivitets- og legeområdet A-grunden. Der er desuden dialog med boligselskabet, der ejer bebyggelsen Akacieparken lige syd for grunden. Ønsket er at skabe yderligere stiforbindelser mellem Valby og projektområdet. Der vil dog skulle tages højde for boligselskabets evt. ønsker til oprettelse af nyt beboerhus på grunden, ligesom der er brug for hegn til beskyttelse af plejehjemmets sydlige have.

#### Opholdsarealer

Behovet for opholdsarealer er baseret på en vurdering af det konkrete projekt. I Kommuneplan 2017 er omfanget af opholdsareal i forbindelse med plejecentre sat til 30 % af etagearealet. Projektet rummer opholdsarealer svarende til 26 % af etagearealet. Opholdsarealer er primært på terræn og en mindre del etableres i form af altaner. Projektets opholdsarealer er af en høj kvalitet og plejecentret indgår desuden i en samlet landskabsplan, som tilbyder gode opholds- og bevægelsesmuligheder for beboerne.

Øst for plejecenteret etableres et lege- og bevægelsesområde. Den indre gård opdeles i en offentlig og privat del. Den private del tilbyder skærmede, grønne rammer for demente beboere. Den offentlige del er til leg og bevægelse, så der trækkes liv ind i gården til glæde for både områdets og for plejecenterets beboere. Mod syd etableres en offentlig tilgængelig solhave, som indbyder til ophold og sanselige oplevelser - duftende blomster og urter, spiselige buske og træer.

#### Bevaringsværdige træer

I forbindelse med projektet er der samlet set behov for at fjerne 11 træer, der er over 25 år gamle. Flere af disse træer er i dårlig forfatning. Et enkelt af træerne vurderes af forvaltningen til at have markant betydning. Det er dog ikke muligt at bevare træet, da det står i vejen for bygningens placering, samt brand- og tilkørsel. Der plantes som del af projektet 35 nye træer.

Træerne er i dag placeret:

- 5 træer langs Betty Nansens Allé, som fjernes for at skubbe den nye bygning helt frem til Betty Nansens Allé, for at sikre en stærk kobling til det fremtidige byrum imellem Betty 1 og Betty 2.
- 6 piletræer øst for det kommende plejecenter over mod Skolen ved Nordens Plads. Træerne skaber dels en visuel og fysisk barriere imellem plejecenteret og Skolen ved Nordens Plads. Dels er træerne i vejen for etableringen af den nye cykel- og gangsti.

#### Bæredygtighed

Byggeriet er i den indledende screening vurderet til at opnå Guld certificering i DGNB. Byggeriet udvikles med brugerne i fokus - både plejehjemmets og områdets beboere. Materialevalget er nøje afstemt i forhold til miljømæssige hensyn. Byggeriets drift er både tænkt i forhold til et lavt energiforbrug og en bæredygtig økonomi.

#### Kommuneplan 2017

Området er del af byudviklingsområdet ”Nordens Plads”, som er udpeget i Kommuneplan 2017. Visionen er at området udvikles til at blive en destination med sammenhængende attraktive udearealer. At der skabes trygge og trafiksikre forbindelser og at området forbindes bedre med resten af byen.

Selve projektområdet er udlagt til dels offentlige formål med en maks bebyggelsesprocent på 130 og etageantal på 6 etager, dels med en maks bebyggelsesprocent på 110 og etageantal på 3 etager. Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og der udarbejdes derfor kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen. Med kommuneplantillægget ændres anvendelsen til etageboliger med mulighed for mindre butikker, der forsyner lokalområdet. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 230 % og etageantallet til 6 etager.

#### Miljøvurdering

By- og Miljøområdet har foretaget en miljøscreening af planforslagenes forventede miljøpåvirkning i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af omgivelserne. Derfor indstiller forvaltningen, at der ikke foretages en miljøvurdering af planerne.

#### Borgermøde

Det foreslås, at der afholdes borgermøde i høringsfasen.

#### By- Kultur- og Miljøområdets vurdering

By- Kultur- og Miljøområdet vurderer, at projektet er i overensstemmelse med formålet for byudviklingsområdet Nordens Plads. Der skabes med projektet nye forbindelser til området, så det bedre integreres med resten af byen. Projektet forholder sig aktivt til den samlede landskabsplan for området og bidrager med nye udearealer, som er et godt supplement til den øvrige udvikling.

Det vurderes, at arkitekturen bidrager til at skabe et mere attraktivt og imødekommende udtryk. Den bløde træfacade bryder med de hårde materialer – tegl og beton, som ellers dominerer området. Bearbejdning af kantzonen og disponeringen af udearealerne, hvor der opfordres til bevægelse og ophold bidrager til kommuneplanens vision om at skabe en destination. Det vurderes, at en DGNB certificering af byggeriet er med til at fremme kommunens ambition om bæredygtigt byggeri.

Det vurderes, at et borgermøde i høringsfasen vil give borgerne god mulighed for at få indblik i planerne for området.

### **Økonomi**

Ingen.

### **Borgmesterpåtegning**

Ingen

### **Behandling**

By- og Miljøudvalget, Ældre- og Omsorgsudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen  
JD/DKS

### **Bilag**

Miljøscreeningsskema af forslag til lokalplan 222 med KPT

Forslag til Kommuneplantillæg 9 til kommuneplan 2017

LP forslag 222 for plejeboliger på Betty Nansens Alle 16