

# **REFERAT Fællesmøde - Planudvalget og Social- og Sundhedsudvalget d. 05-10-2015**

**Mødedato** Mandag d. 05. oktober 2015 kl. 17:00

**Mødested** Møderum 1.2

**Indholdsfortegnelse**

|                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------|---|
| Godkendelse af dagsorden.....                                         | 3 |
| Afklaring af rammer for renovering af Damgårdsparken - drøftelse..... | 5 |

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

# Godkendelse af dagsorden

## Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden

## Kompetence til afgørelse

Planudvalget – Social- og Sundhedsudvalget.

### INDSTILLING

---

At dagsordenen godkendes

### BESLUTNING I FÆLLESMØDE - PLANUDVALGET OG SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET DEN 05-10-2015

---

Godkendt

## **Punkt 2: Afklaring af rammer for renovering af Damgårdsparken - drøftelse**

15/16021

### **Bilag**

Bilag 2 - Damgårdsparken - Oversigtskort med byggefelt.pdf

Bilag 1 - Damgårdsparken - Tidligere politiske beslutninger.pdf

Bilag 3 - Damgårdsparken - Tanker efter besøget i De Hogeweyk Holland.pdf

# Afklaring af rammer for renovering af Damgårdsparken - drøftelse

## Beslutningstema

De overordnede rammer for en renovering af Damgårdsparkens plejeboliger drøftes som oplæg til en politisk beslutningsproces i november 2015.

## Kompetence til afgørelse

Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget

### INDSTILLING

#### Det drøftes på mødet:

- Skal der fastholdes bo-enheder på 8 beboere i hver?
- Skal der bygges ét eller to-rumsboliger?
- Hvordan skal Social og Sundhedsudvalget og Planudvalget inddrages løbende for at fastholde idegrundlaget / ideerne fra De Hogeweyk?
- Skal det allerede nu besluttes, om de lokaler, der er i Damgårdsparken i bygningsdelen med køkkenet, skal indtænkes / indrettes som tilbud til beboerne i Damgårdsparken og i Aktivitetscenteret Damgårdsparken?
- Skal administrationen udarbejde en analyse af behov for særenhed for særligt udad-reagerende borgere med demenssygdomme, og aflastningsboliger til borgere med demensproblemer og fremlægger denne analyse i 2016?
- Skal der bygges 80 fra byggeriets start og ikke som først planlagt 48 plejeboliger i Damgårdsparken?

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Alle tidligere politiske beslutninger om renoveringen af Damgårdsparkens plejeboliger er beskrevet i bilag 1. Byrådet besluttede sidst på møde den 28.januar 2015, at "Endelig beslutning om renovering/nybygning af Damgårdsparken træffes, når der foreligger en tilkendegivelse om støtte fra Landsbyggefonden". Der foreligger nu svar fra Landsbyggefonden og afklaring omkring håndteringen af den eksisterende gæld i byggeriet, hvorfor forslag til en plan for ombygningen af Damgårdsparken lægges op til politisk beslutning. Planen inkluderer, at beboerne i de 41 boliger i Damgårdsparken overflyttes til Egeparken 1. marts 2016. Da beboerne skal have 3 måneders varsel, skal der derfor tages politisk beslutning inden udgangen af november 2015.

### Forslag til plan for det videre forløb

- Oktober 2015 - politisk drøftelse af rammerne for byggeriet:

Ø Fællesmøde mellem Planudvalget og Social- og Sundhedsudvalget den 5. oktober

Ø Planudvalget godkender lokalplan for Damgårdsparken den 8. oktober

Ø Orientering til Byrådet om drøftelsen på fællesmøde mellem Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget den 28. oktober

- November 2015 – politisk beslutning om rammerne for byggeriet:

Ø Forslag til overordnede rammer for renoveringen af Damgårdsparken forelægges på fællesmøde mellem Planudvalget og Social- og Sundhedsudvalget den 12. november

Ø Behandling i Økonomiudvalget den 18. november

Ø Beslutning i Byrådet den 25. november

- Januar 2016 igangsættes den byggetekniske afklaring og derefter den bygningsmæssige projektering.

- Primo 2017 igangsættes byggeriet.

- Ultimo 2018 kan byggeriet forventes færdigt til indflytning.

Der er p.t. ca. 50 borgere på venteliste til en plejebolig. Når Egeparken tages i brug, bliver der 31 nye plejeboliger (de 41 går til borgere fra Damgårdsparken). Der er altså allerede ved Egeparkens ibrugtagning ca. 20 borgere, der fortsat venter på en plejebolig.

Da der går ca. 3 år før Damgårdsparken igen står klar, må dette tal forventes at stige, da demografien viser, at der bliver 70–80 flere borgere over 85 år i Egedal Kommune hvert år de kommende årtier.

Herudover påvirkes behovet for plejeboliger i Damgårdsparken af, hvilke af de mindre enheder der lukkes ned (Engbo, Solkrogen og Afd. C Porsebakken).

Konklusionen på analysen er, at udbud og behov forventes at balancere i 2019, hvis der igangsættes byggeri af 80 plejeboliger i Damgårdsparken nu.

## **Bygningsmæssige overvejelser**

### ***Lokalplanens rammer for Damgårdsparken***

Lokalplanen for Damgårdsplanen muliggør byggeri i 3 etager, hvilket har været forudsætningen for de foreløbige skitser for byggeriet og et samlet antal plejeboliger på 96.

Høringen af lokalplanen har imidlertid givet en del indvendinger fra naboer i parcelhusene mod Gartnervænget, hvorfor administrationen anbefaler, at byggeriet mod parcelhusene (halvdelen af byggeriet) sænkes til 2 etager, dette vil også give mere sol ind i opholdsrummet / havearealet.

### ***Afdelingsstørrelse – sammenlægning i vagt***

Administrationen har foreslået, at byggeriet etableres med enheder med 8 plejeboliger omkring fælles faciliteter, køkken, spisestue etc.. Endvidere foreslås det at enhederne af 8 etableres 2 og 2, så de kan slås sammen i ydertimer og vagt.

Begrundelsen for de 8 boliger i hver enhed er balancen mellem små overskuelige enheder og driftsøkonomiske hensyn.

### ***Ét eller to-rumsboliger m.v.***

En del af den viden, der er om demensplejeboliger, taler for, at boligerne i demensenheder bygges som et-rumsboliger, fordi det gør boligen mere overskuelig for beboeren. Der kan også argumenteres for, at en to-rumsbolig, som de der nu bygges i Egeparken, kan gøres overskuelige, ved at en stor skydedør mellem soveværelse og stue kan give dette overblik.

I ”Demenslandsbyen” havde man enheder, hvor beboerne delte badeværelse. Det mener administrationen ikke er en mulighed i en dansk model.

### ***Inspiration fra ”Demenslandsbyen”***

Social- og Sundhedsudvalget samt en gruppe fra administrationen har i sommer besøgt ”Demenslandsbyen” De Hogeweyk i Holland, og er her blevet inspireret i forhold til byggeri af demensplejecenter og udenoms-arealer. Bilag 4 giver en kort beskrivelse af hvad besøget viste og beskriver medarbejdernes tanker om dette.

Den del af inspirationen, søges tænkt ind i de beslutninger som denne sag lægger op til.

Gennem løbende inddragelse af Social- og Sundhedsudvalget skal det sikres, at der både i projekterings- og byggefasen holdes politisk fokus på de gode ideer, der kom ud af besøget i Holland i forhold til udeområderne og aktivitetsfaciliteter.

Der er i økonomien foreslået, at der afsættes 4 millioner i 2019 til inddragelse / ombygning af lokalerne langs køkkenet. En fælles benyttelse af disse faciliteter kunne med frivilliges hjælp, give tilbud til beboerne som de der sås i Holland.

## Byggeri i etaper eller samlet?

Hvis der som forudsat til nu tænkes i afdelinger med 8 beboere der kan samles 2 og 2, og lokalplanen vedtages med maksimum byggehøjde på 2 etager mod parcelhusområdet, betyder det, at der samlet kan bygges 80 plejeboliger i det byggefelt som er vist i bilag 2.

Hvis behovsanalyse og "byggemuligheder" fører til, at det der nu bygges samlet 80 plejeboliger på en gang, vil det betyde:

- en fremtidssikring i forhold til behovet for plejeboliger, hvor udbud og behov er i balance i 2019.
- en bedre økonomi der kan understøtte mulighederne for, at udeområder kan etableres efter forbillede i Hogeweyk, og at udeområdet kan færdiggøres nu
- at beboerne i en første etape skånes for mange ulemper ved etablering af anden etape
- at naboerne skånes for ulemper ved 2 byggeperioder

## Overvejelser om etablering af "Enhed for udad reagerende og med aflastningsboliger"

Det skal overvejes, om der skal etableres en enhed for udad-reagerende borgere med demens, der kræver særlige foranstaltninger, evt. sammen med flere aflastningsboliger for borgere med demens, fordi det kort sigt vil give et kapacitetsproblem, også at have dette tilbud i Døgnpladserne.

Overvejelserne bygger dels på, om der kan skabes synergier, der gør det billigere, at tilbyde de udad-reagerende borgere, en plads i en særlig enhed efter § 107, , end det kommunen i dag betaler for fast vagt etc. til i hjemmene eller på plejecentrene. Når der peges på § 107 er det fordi borgerne så kan flyttes til en almindelig plejebolig, når problemerne er løst. En sådan enhed vil kunne forventes også at have interesse fra andre kommuner.

Hvis der, som antaget opstår behov for flere aflastningspladser, er dette en mængdeudvidelse, der vil kræve øget budget.

Enheden vil kunne etableres i Solkrogen eller i en af etagerne i det kommende byggeri.

Da en sådan enhed kan etableres uden de store omkostninger, haster en beslutning ikke.

Administrationen iværksætter derfor en analyse af behovet i 2016.

## Konsekvenser for budgettet

Kommunal økonomi i forbindelse med byggeriet:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Finansiering af eksisterende gæld</b> – sag lægges op særskilt af CEI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>2 mill.</b><br>(Anlæg 2016)                                           |
| <b>Grundkapitalindskud</b> – er beregnet ud fra at der bygges 80 boliger og at skema A er godkendt inden udgangen af 2016 (herefter stiger indskuddet fra 10 % til 14 %).                                                                                                                                                                                                                                 | <b>14,3 mill.</b><br>(Anlæg 2016)                                        |
| <b>Kommunale servicearealer</b> - Mindre vagtlokaler i alle enheder, fælles depoter lederkontor og omklædningsfaciliteter estimeres til samlet ca. 600 m <sup>2</sup> . (dette giver ca. 16,5 millioner i byggeudgifter, men der modtages tilskud til servicearealer på 40.000 kr. / bolig = 3,2 millioner). Da kommunen får refunderet momsen til dette, anslås den samlede udgift at være 10 millioner. | <b>10 mill.</b><br>(Anlæg 2018)                                          |
| <b>Andre kommunale udgifter</b> - til senge, lifte, adgangsstyring, IT m.v.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>7 mill.</b><br>(Anlæg 2018)                                           |
| <b>Etablering af aktivitetstilbud</b> – Ombygning af lokaler til aktivitetstilbud til plejecenter og aktivitetscenter – overslag.                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>4 mill</b><br>(Anlæg 2019)                                            |
| <b>Drift af 80 boliger</b> - Foreløbig beregnet på baggrund af drift af 80 boliger minus 16 boliger i Engbo = 64 nye plejeboliger med demensnormering. Herfra er trukket de 4 millioner, der er lagt ind som besparelse for alle 3 mindre enheder<br>Ved ibrugtagning november 2018 vil der kun være 2/12 gennemslag – også i forhold til besparelsen på de 4 millioner.                                  | <b>6 mill.</b><br>(Ny drift 2018)<br><b>28 mill.</b><br>(Ny drift 2019+) |

OBS!

Der arbejdes fortsat på at konkretisere ovenstående beløb med henblik på den endelige beslutningssag, der behandles politisk i november 2015.

Ingen af beløbene er lagt ind i budgettet, da der ikke har været afklaring om det endelige byggeri.



## Borgerinddragelse

Inddragelse af relevante råd vil ske, når forslag til beslutning lægges op i november.

### **BESLUTNING I FÆLLESMØDE - PLANUDVALGET OG SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET DEN 05-10-2015**

---

Sagen drøftet.

Det blev besluttet at administrationen skal udarbejder forslag til et nybyggeri af plejeboliger der kan være alternativ til renoveringen af Damgårdsparken nu, til møde i december.