

Boligplan 2016

Bilag 1

Indledning

Boligplan 2016 er udarbejdet på baggrund af analyser, som afdækker hvilke faktorer, der vil påvirke fremtidens efterspørgsel af ældre- og plejeboliger. Analysen bag boligplan 2016 betragtes som en foreløbig analyse, som giver indikationer på behovet for justeringer i ældre- og plejeboligmassen i de kommende år (jf. bilag 2).

Boligplanen er udarbejdet inden omorganiseringen i Sundhed og Omsorg, som trådte i kraft 1. april 2016 og betyder, at antallet af områder går fra 9 til 7. Den oprindelige områdeopdeling er derfor valgt fastholdt i boligplan 2016.

Boligplanen 2016

Følgende tiltag i boligplan 2016 foreslås besluttet til igangsættelse i 2016 og 2017, da beslutningerne er uafhængig af den foreløbige analyse og samtidig sikrer en løbende tilpasning af boligmassen.

Demens- og Hjernecentrum

Projekt Demens- og Hjernecentrum ved Abildgården har hidtil omfattet 125 boliger godkendt i Boligplan 2012. På Demens- og Hjernecentrum opføres et areal på 1.152 m² ud af det samlede boligareal på 9.000 m² med minimum 16 moderne og fleksible korttidspladser samt fælles arealer. Det betyder, at antallet af plejeboliger reduceres til 109 plejeboliger. Disse specialboliger opføres som fleksibelt indrettede boliger.

Desuden ombygges de eksisterende almene plejeboliger i Abildgade 9, så disse indgår i Demens- og Hjernecentrum og der således skabes specialboliger til psykiatriske borgere.

Område Midt: Møllestien

De nuværende plejehjemspladser på Møllestien er små og utidssvarende. Sundhed og Omsorg ønsker at skabe et generationsmiljø med:

- 30 plejeboliger
- 18 ungdomsboliger
- 20 ældreboliger

Dette opnås ved at ombygge 38 nuværende et-rums plejehjemspladser til 20 tidssvarende to-rums plejeboliger, der sammen med 10 eksisterende store plejeboliger til ægtepar udgør i alt 30 plejeboliger.

Yderligere 10 et-rums plejehjemspladser ombygges sammen med 8 et-rums beskyttede boliger til ungdomsboliger. Mens 20 to-rums beskyttede boliger ombygges til ældreboliger.

De nuværende beboere og personale tilbydes samlet udflytning til Generationernes Hus på Aarhus Ø i forbindelse med ombygningen

Område Midt: Carl Blochs Gade

På Carl Blochs Gade bevares blok A som plejeboliger for yngre misbrugere. De øvrige blokke ændres fortsat gradvist fra plejeboliger til ældreboliger, som bestemt i boligplan 2012.

Område Vest: Lukkede opvarmede gange Havkær

Der bygges lukkede opvarmede gange mellem boligafdelingerne og lokalcentret, så beboere og personale kan bevæge sig mellem bygningerne i al slags vejr.

Område Marselisborg: Vidtskuevej

De 8 utidssvarende beskyttede boliger på Vidtskuevej 2 nedlægges og sælges. Der har været afholdt dialogmøder med Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse om evt. salg af de 8 utidssvarende beskyttede boliger på Vidtskuevej 2.

Område Nord: Reservation af grund

Det er muligt at købe en grund med en attraktiv beliggenhed til etablering af plejeboliger i Skødstrup/Løgten. Sundhed og Omsorg vil reservere grunden via en betinget forhåndsftale, hvor Sundhed og Omsorg forpligtiger sig til at købe grunden, såfremt Byrådet i den kommende boligplan godkender byggeriet af flere plejeboliger i Skødstrup/Løgten området.

Det vurderes, at en tilsvarende god beliggenhed ikke nødvendigvis vil kunne sikres ved et senere køb af grund.

Foreløbig forventninger til boligbehovet i 2018-2024

De foreløbige analyser peger på, at der i perioden 2018-2024 vil være et stigende behov for flere ældre- og plejeboliger i nogle del af Aarhus, mens der i andre dele af kommunen vil være et faldende behov for boliger. På baggrund af den foreløbige analyse vil det medfører følgende behov for justeringer i boligmassen. En grundigere analyse udarbejdet i efteråret 2016/foråret 2017 skal validere den foreløbige analyses resultater.

Plejeboligbebyggelser har ofte en størrelse på 24, 48, 54 eller 72 boliger, da det giver en passende størrelse enheder i plejeboligbebyggelsen.

Område Syd

Den foreløbige analyse viser, at der vil komme en generel stigning i efterspørgslen efter plejeboliger i Område Syd. Den største stigning formodes at ske i Tranbjerg, Beder, Solbjerg. Der vil i givet fald skulle bygges yderligere ca. 72 plejeboliger i Område Syd. En mulig fordeling kunne se således ud:

På Kristiansgården i Beder kunne antallet af boliger øges fra de nuværende 24 boliger til 48 boliger, så enheden opnår en mere rentabel størrelse.

Derudover vil der kunne etableres en ny plejeboligenhed på ca. 48 boliger med en naturskøn beliggenhed.

50 ældre- og plejeboliger i Vejlbj-Risskov

I område Vejlbj-Risskov viser den foreløbige analyse en øget efterspørgsel efter plejeboliger efter 2019 og der ville skulle bygges ca. 24 plejeboliger for at dække behovet, som den foreløbige analyse viser.

Efterspørgslen efter ældreboliger i Vejlbj-Risskov forventes at være stigende efter 2019 og hvis behovet skulle dækkes vil det forudsætte, at der etableres ca. 24 nye fleksible ældreboliger, der senere kan konverteres til plejeboliger.

Plejeboliger i Område Nord

Den foreløbige analyser viser, at der I Område Nord efter 2020 vil være en stigende efterspørgsel efter både plejeboliger og ældreboliger.

Den største stigning i 65-79 årige tegner til at være i Trige mens den største stigning i 80+ årige kan forventes i Skødstrup og Skæring.

Det indikere, at der i perioden 2020-2024 er behov for at opføre:

- 72 plejeboliger
- 24 ældreboliger

Ældreboligerne vil i så fald blive søgt placeret i Trige-området mens plejeboligerne ville blive søgt placeret i områderne omkring Skødstrup og Skæring. Om muligt i forbindelse med eksisterende boliger og lokalcentre.

Der søges allerede nu reserveret en grund til byggeriet i Skødstrup/Løgten for at sikre en god og attraktiv beliggenhed.

Område Midtbyen

Den foreløbige analyse viser, at der i område Midtbyen kommer en stigende efterspørgsel efter både pleje- og ældreboliger.

Generationernes Hus er under planlægning og kommer til at indeholde 200 fleksible boliger. Boligerne i Generationernes Hus indgår i prognoserne bag boligplan 2016.

Plejeboliger i Område Vest

Den foreløbige analyse viser, at der i området ved Tilst vil blive behov for at opføre ca. 48 plejeboliger med tilhørende serviceareal.

Det vil være naturligt, at opføre plejeboligerne som en ny enhed i tilknytning til det meget store parcelhusområde syd for Viborgvej: Skjoldhøjparken. Alternativt i tilknytning til Lokalcenter Havkær.

Område Hasle-Åbyhøj

I boligplanen fra 2012 indgik planer om at bygge 60 plejeboliger i Gellerup. De foreløbige analyser af efterspørgsel og flyttemønstre i Gellerup og Brabrand, viser, at der i den kommende 10-års periode ikke er behov for disse boliger.

På den baggrund skrinlægges planerne indtil videre og borgere i Gellerup henvises fortsat til f.eks. plejeboligerne på Rymarken.

Efterspørgsel og flyttemønstre følges i kommende boligplaner.

I hele Område Hasle-Åbyhøj indikere den foreløbige analyse, at der er et generelt behov for reduktion af plejeboliger på grund af en faldende efterspørgsel. Det kan ske ved at afhænde 28 plejeboliger på Thorsgården.

På Torpevænget i Hasle kunne der gradvist afhændes 59 ældreboliger frem mod 2024, bl.a. på grund af vanskeligheder med at udleje boligerne til målgruppen. Afhændelse af boligerne til f.eks. et alment boligselskab vanskeliggøres dog p.t. af byrådets beslutning om, at der ikke må tildeles yderligere kvoter til familieboliger i postnummer 8210.

Område Marselisborg

Den foreløbige analyse viser, at der er behov for færre ældre- og plejeboliger i Område Marselisborg.

Her kan Ankersgade nr. 27 afhændes, som er den yderste blok tættest mod Sønder Ringgade i 2019 eller 2020. Der arbejdes med muligheden for at Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse kan overtage blokken.

I boligplan 2012 var det hensigten at ombygge 56 beskyttede boliger ved Lokalcenter Marselis til alternative boformer, f.eks. kombineret kollegium og oldekolle. Der vil skulle udarbejdes en helhedsplan med henblik på at skabe et attraktivt bo-miljø med mere diversitet. Sundhed og Omsorg forventer i den forbindelse, at minimum 50 af de nuværende 173 ældreboliger/beskyttede boliger afhændes.

Område Viby-Højbjerg

I område Viby-Højbjerg viser den foreløbige analyse en faldende efterspørgsel efter både pleje- og ældreboliger.

Ved Egely i Holme er der i dag 28 et-rums plejehjemsværelser og 20 almene plejeboliger. De 28 et-rums boliger er utidssvarende og disse kan lukkes efter 2020 sammen med de 20 almene plejeboliger.

Hvis de 28 plejehjemsværelser skulle ombygges til to-rums boliger kan der etableres 14 boliger. Det ville give en samlet enhed på 34 boliger, hvilket ikke giver en rentabel drift.

Nedlæggelsen af Egely vil skulle indpasses tidsmæssigt, så beboere og personale kan tilbydes samlet flytning til ny plejeboligenhed i område Syd.

Område Christiansbjerg

Når det nye Demens- og Hjernecentrum i Område Christiansbjerg står færdigt i 2019 fraflyttes de nuværende specialboliger på Graham Bells Vej.

Herefter skal bebyggelsen enten udlejes eller afhændes, afhængig af mulighederne på det tidspunkt.