



Plan og Udvikling

Sagsnr. 328511
Brevid. 3935986

Ref. NAM

Dir. tlf. 4631 3546
nikolajam@roskilde.dk

7. februar 2022

Notat om proces med beboere i Æblehaven 74 og justering af "Byens Haver"-projektet

Baggrund

Roskilde Kommune og Boligselskabet Sjælland (BOSJ) afholdt over sommeren 2021 en arkitektkonkurrence om en udvikling af bydelen Roskilde Sydvest herunder centerområdet i Æblehaven og Rønnebærparken. Konkurrencens vinderforslag "Byens haver" udarbejdet af Team Cornelius Vøge med underrådgiverne Gründl Haahr, MASU planning og JL Engineering og indeholdt bl.a. et nyt kvarterhus, sundhedshus og nyt boligbyggeri i centerområdet. Det har været en forudsætning for arkitektkonkurrencen og dermed også for vinderforslaget, at bygningen "Æblehaven 74" skulle nedrives.

Vinderforslaget "Byens Haver" blev sendt til afstemning i boligafdelingerne Æblehaven og Rønnebærparken i oktober 2021. Rønnebærparken stemte ja til forslaget, mens Æblehaven stemte nej. Det fremgik ved flere møder inden afstemningen, at nej'et var tydeligt begrundet i en usikkerhed for konsekvenserne for beboerne i bygningen Æblehaven 74 ved en realisering af forslaget.

Fakta om Æblehaven 74 – lejligheder og beboere pr. 1/1-2022

- I alt 66 lejligheder på 73-83 m², 6 lejligheder ubeboede
- I alt 64 beboere, 4 bor med partner
- Størstedelen af beboerne er ældre, mange over 80
- Beboerne får generelt en del hjemmehjælp og støtte i hverdagen, men er ellers selvhjulpne
- Roskilde Kommunes myndighedsservice har anvisningsret til 60 af lejlighederne, der er mærket som ældreboliger
- Myndighedsservice har i perioder oplevet, at alle borgere på venteliste til ældreboliger har takket nej til Æblehaven 74, og at det derfor i stedet har været nødvendigt at anvise boligerne til borgere på venteliste til en handicapvenlig bolig.
- 28 beboere har fået anvist lejlighed som ældrebolig, 19 har fået anvist lejlighed som handicapvenlig bolig, 11 bor med anvist partner eller som efterladt fra anvist partner, 6 har boet i lejlighed fra før lejligheden blev mærket som ældrebolig.

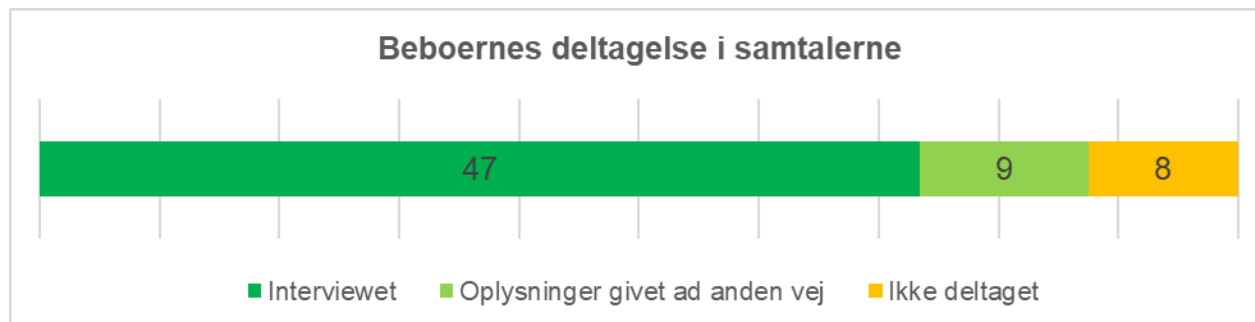
En ny plan undervejs

Roskilde Kommune og BOSJ har efterfølgende arbejdet på en justering af vinderforslaget, som ville kunne skabe tilfredshed og tilslutning blandt beboerne i Æblehaven 74 og Æblehavens øvrige beboere. I november 2021 besluttede direktionen i Roskilde Kommune og BOSJ, at den bedste fremgangsmåde ville være at afholde individuelle samtaler med beboerne i Æblehaven 74 og spørge til disses ønsker og behov, hvis "Byens haver" skulle realiseres.

Roskilde Kommunes projektleder for omdannelsen af Roskilde Sydvest og leder af seniorhøjskolen i sundhedscenteret i Æblehaven afholdt i midten af januar i alt 50 samtaler med beboerne. Seniorhøjskolens leder kendte på forhånd mange af beboerne, som har deres daglige gang i seniorhøjskolen. To aktive beboere

leverede afgørende hjælp med at omdele invitationer, rykke aftaler og skabe tryghed omkring samtalerne bl.a. ved selv at deltage, hvis beboerne ønskede dette.

Nogle beboere blev ved samtalerne ledsaget af deres pårørende og enkelte gav en fuldmagt til pårørende til at tale på deres vegne. Ikke alle havde mulighed for at deltage, men med hjælp fra de to beboere lykkedes det at indsamle behov og ønsker fra 58 ud af de i alt 64 beboere i bygningen.



Ved hver samtale blev beboerens ønsker noteret. Efter samtalen fik beboeren et print med det nedskrevne med, så der var gensidig enighed om, hvad der var blevet sagt og noteret. Enkelte beboere har efterfølgende henvendt sig med mindre rettelser til deres ønsker.

Resultater af samtalerne

Samtalerne udsprang af et åbent spørgsmål til beboerne om deres ønsker, behov og interesser, hvis "Byens Haver"-projektet skulle realiseres og Æblehaven 74 nedrives. Det blev tydeligt forklaret, at Roskilde Kommune og Boligselskabet Sjælland var i proces med at udvikle en tilpasset plan, og at man her så vidt muligt vil indarbejde beboerne i Æblehaven 74s ønsker. Der blev ikke givet garanti for noget, men signaleret imødekommenhed og en bevidsthed om, at et nyt tilpasset forslag igen ville skulle til afstemning hos beboerne, og der derfor ville skulle etableres en tilfredshed med projektet hos både beboere, boligselskab og kommune.

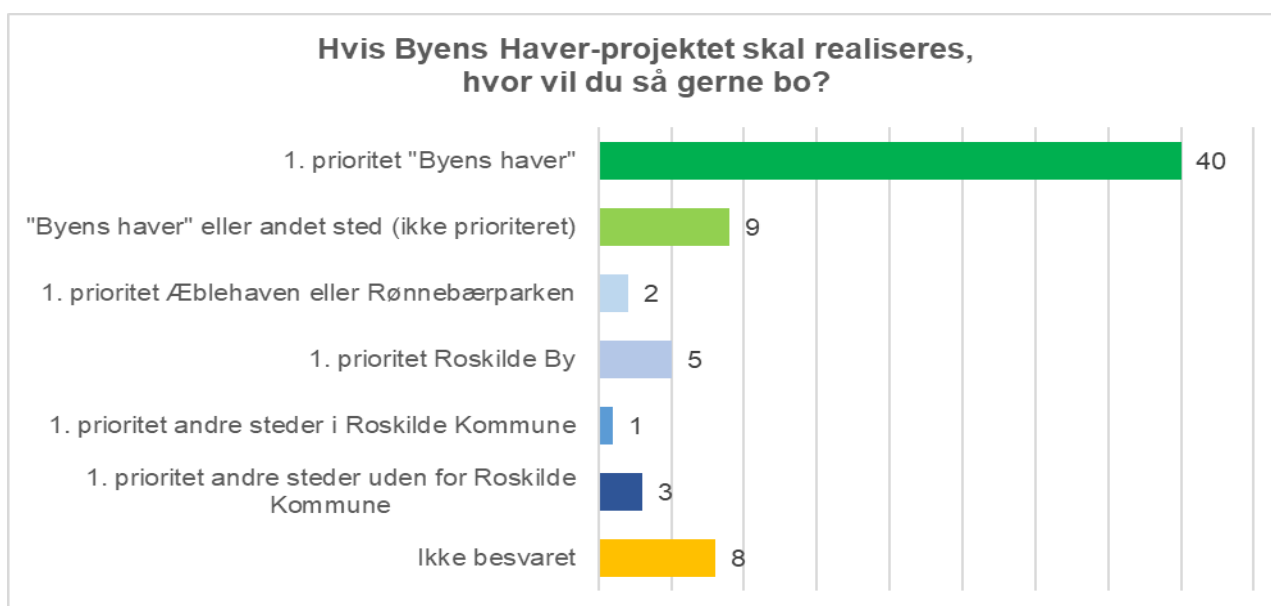
Samtalerne forløb helt overordnet i en god og konstruktiv tone. Mange beboere kritiserede det hidtidige forløb for at have skabt usikkerhed og utryghed. Mange roste dog samtidig selve forslaget til "Byens Haver", der blev set som grønt, hyggeligt og imødekommende. Herefter fokuserede samtalerne på hvorvidt den enkelte beboer ønskede at blive i nørområdet, flytte til Roskilde By eller andre steder hen, hvis "Byens Haver" blev realiseret.

Hvor vil beboerne gerne bo?

Størstedelen af beboerne ønskede at blive i nørområdet i nybyggeri og her kom samtalerne så efterfølgende til at dreje sig om ønsker til det nye byggeri, særlige behov mv.

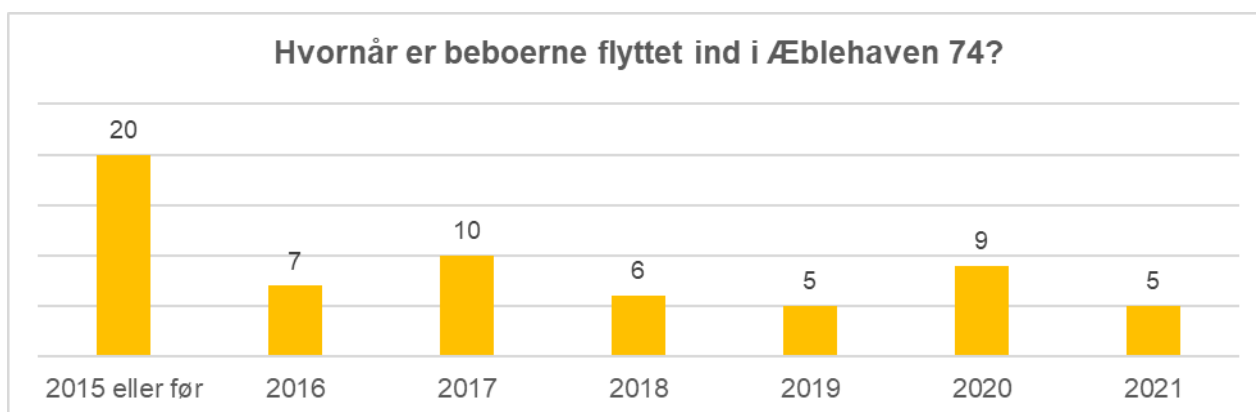
Samlet set ønskede 40 beboere at bo i nørområdet som del af "Byens Haver"-projektet. De resterende 20 deltagere havde enten angivet Byens Haver som en af flere prioriteter eller havde andre førsteprioriteter.

Hvis Byens Haver-projektet skal realiseres, hvor vil du så gerne bo?



Som en del af beboerne også selv gjorde opmærksom på, er det svært at spå om, hvorvidt man stadig er i live eller er flyttet, når projektet tidligst kan realiseres i 2025. Der er da også en vis løbende udskiftning blandt beboerne, som kan iagttages ved at se på den årlige indflytning i bygningen. Her er der årligt siden 2016 i gennemsnit flyttet 7 nye beboere ind i bygningen.

Hvornår er beboerne flyttet ind i Æblehaven 74?



Kilde: Myndighedsservice, Roskilde Kommune

For de beboere, der ønskede at blive i nærområdet, var der en række temaer, som var gennemgående, og som blev nævnt af mange. Disse gennemgås i det følgende.

Fællesskabet skal bevares

Der er en generel oplevelse blandt beboerne af et stærkt fællesskab. Man hjælper hinanden i hverdagen med stort og småt, og sludrer på svalegangene eller foran bygningen om sommeren. Man passer på hinanden og sørger for at ingen ligger alene, er syge eller har problemer. En lille engageret gruppe beboere, som de fleste kender, taler de øvrige sag, hjælper med kontakt til myndigheder, med praktik mv.

Beboerne ønsker helt gennemgående, at dette fællesskab bevares. Det leder til ønsket om et samlet byggeri til beboerne og en modstand mod at skulle genhuses i hele Æblehaven eller Rønnebærparken. Mange frygter, at man qua sine fysiske skavanker og pga. afstand ikke ville kunne mødes i det daglige. Det ville føre til ensomhed, et større træk på hjemmehjælp mv. og andre afledte problemer.

Kun en flytning og hjælp til denne

For mange af beboerne er det uoverskueligt at skulle flytte, og mange havde regnet med at skulle bo i Æblehaven 74 til deres dødsdag. Planlægningen, nedpakningen, udpakningen, indretning i ny lejlighed mv. er alle elementer, som beboerne vil skulle have hjælp til og ikke selv kan magte eller overskue. Det fører til et ønske om højest at skulle flytte en gang og at der ikke bliver tale om midlertidig genhusning. Samtidig ønskes der fra de fleste hjælp til flytningen og de forbundne praktikaliteter.

Nye boliger tæt på sundhedshus/beboercafé

Mange af beboerne er daglige brugere af sundhedshuset og beboercaféen, som i dag ligger tæt på Æblehaven 74. Det ønskes derfor, at de nye boliger til beboerne i Æblehaven 74 placeres tæt på det fremtidige Sundhedshus og beboercafé.

Beboere skal holdes skadesfri

Beboerne i Æblehaven 74 er generelt ikke økonomisk formuende. Mange får både boligydelse og boligsikring for at holde deres husleje nede. En del ønsker derfor, at selve flytningen ikke medfører udgifter for den enkelte beboer. F.eks. nævnes at det indskudte depositum skal overføres ubeskåret til den nye lejlighed, og eventuel midlertidig renovering af den fraflyttede lejlighed ikke skal påhvile den enkelte beboer. Nogle få nævner, at en ny lejlighed ikke må medføre væsentligt forhøjede månedlige udgifter for beboerne. Der udtrykkes forståelse for at nye lejligheder kan være mindre og bedre indrettet, ligesom boligydelse og huslejesikring kan ændre sig. Når alt dette tages i betragtning vil den enkelte beboer dog ikke have råd til væsentligt forhøjede udgifter.

Andre ønsker

Beboerne havde udover ovenstående en række specifikke ønsker til de nye boliger og byggeriet bl.a. vedrørende adgangsforhold, haver, stuelejlighed eller ej, hjælpemidler i bolig, rum til kørestol eller elscooter og meget andet. Disse ønsker varierer fra beboer til beboer, og kan med fordel indgå i processen med udformning af nye ældreboliger.

En justering af vinderforslaget

Et foreløbigt bud på en justering af "Byens haver"-projektet, hvor beboernes ønsker indarbejdes, kan skitseres som følger:

1. Der etableres 40 nye ældreboliger i byggefelt B syd for centerområdet. Byggefelt B er beliggende umiddelbart syd for centerområdet med ca. 75 m afstand til sundhedshus og kvarterhus. Byggefeltet ligger samtidig ud til det påtænkte parkforløb og giver derfor gode muligheder for at skabe attraktive opholds- og udearealer til beboerne. Forvaltningen vurderer her at kunne indpasse 40 ældreboliger på gennemsnitligt 65 m² med niveaufri adgang eller med elevator. Dette antal vil gøre det muligt at blive boende i nærområdet for samtlige beboere, der har angivet dette som førsteprioritet. Byggeriet vil i alt udgøre ca. 2600 etage-m² og vil være beliggende på en grund på ca. 4000 m² med en umiddelbar bebyggelsesprocent på ca. 65 %. Byggeriet vil imidlertid være beliggende med direkte adgang til det påtænkte øst/vestgående parkforløb, som vil udgøre et betydeligt udeareal for byggeriet, og reelt betyde en lavere bebyggelsesprocent end de 65%.

Samtidig kan det nødvendige antal parkeringspladser til de nye ældreboliger etableres ved at udvide boligforeningen Æblehavens eksisterende parkeringsområder med et tilsvarende antal parkeringspladser. Dette forbedrer betydeligt mulighederne for at skabe gode skærmede udearealer inden for selve byggefeltet.

Beliggenheden af Byggefelt B vil herudover gøre det muligt at opføre de nye boliger inden Æblehaven 74 nedrives, hvorved beboerne vil kunne flytte direkte ind i de nye boliger.

2. Der udarbejdes et projekt på de 40 boliger i Byggefelt B

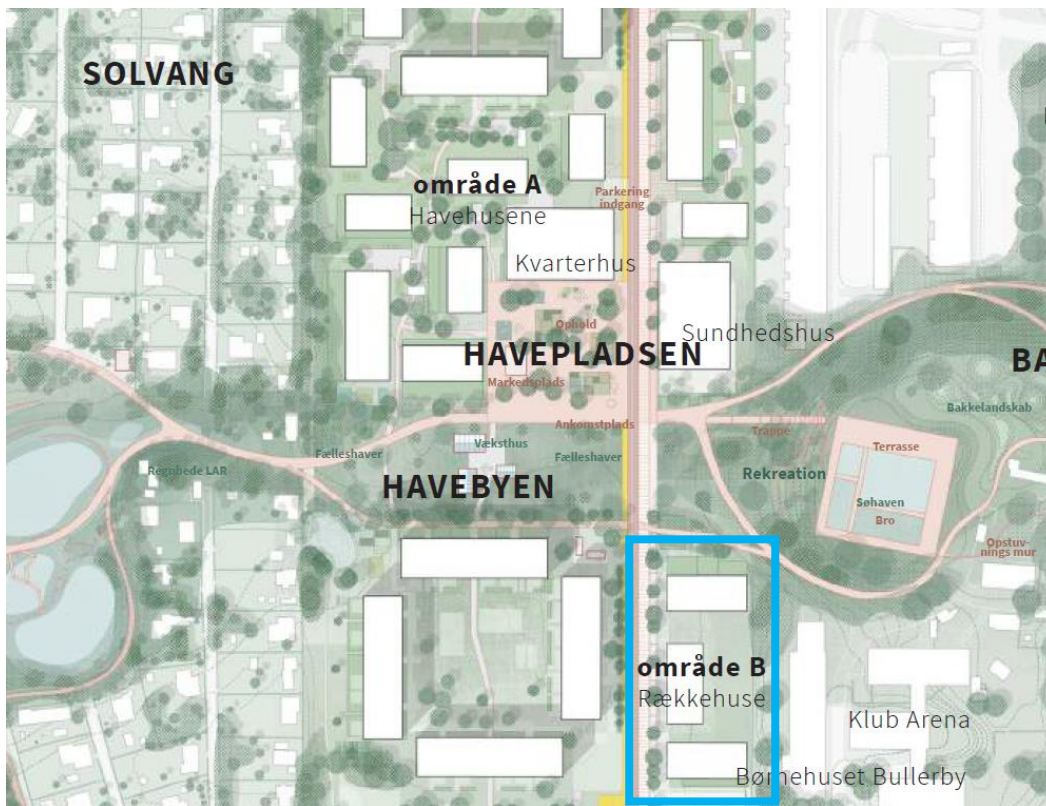
Inden fornyet afstemning udarbejdes et projekt på de 40 boliger i byggefelt B med BOSJ som bygherre. Beboerne i Æblehaven 74 involveres i udarbejdelsen af projektet, så det sikres at disses ønsker til byggeriet så vidt muligt indgår.

3. Liste til nye boliger og løbende udflytning for beboere, der vil flytte andre steder hen

Efter vedtagelse af projektet ved fornyet afstemning etableres en liste hos Roskilde Kommune, hvor beboerne i Æblehaven 74 opskrives til nye boliger i byggefelt B. Alle beboere i Æblehaven 74, der har tilkendegivet, at de vil blive i området ved samtalerne, vil være garanteret en plads på listen og vil blive kontaktet for bekræftelse af deres ønske. Der oprettes samtidig en venteliste til andre, der ønsker at komme i betragtning til de nye ældreboliger.

Beboere, der ønsker at flytte til andre steder, vil efter vedtagelsen løbende blive tilbudt andre muligheder. Der vil således løbende blive lejligheder ledige i Æblehaven 74. En del af disse kan med fordel afmærkes som ældreboliger og overgå til almindelig korttidsudlejning hos BOSJ, hvilket BOSJ har udtrykt interesse for. Det vil dog være nødvendigt at bibeholde en række lejligheder som ældreboliger i perioden frem mod nedrivning. Disse ældreboliger kan udlejes med en aftale om samtidig at blive skrevet på listen til de 40 nye ældreboliger, såfremt der på det givne tidspunkt er ledige pladser.

Herved løses det problem, at der jf. opgørelsen over den løbende indflytning i Æblehaven 74, også vil være nogle på listen til de nye ældreboliger i byggefelt B, der falder fra, flytter i plejebolig eller lignende inden byggeriet er opført. Ved at bibeholde anvisningen til et antal fraflyttede ældreboliger i Æblehaven 74 kan Roskilde Kommune sikre, at listen til de 40 nye ældreboliger vil være fuldt besat, når de nye boliger kan tages i brug.



Plandisposition omkring centerområde i vinderforslaget "Byens Haver". Syd for parkforløbet ligger område B, der kan etableres som separat byggefelt til nye ældreboliger.