



22. januar 2007
/GM/PCH

Fysiske indretningsmuligheder af forskningsenhed på Plejecentret Sølund

I forlængelse af Borgerrepræsentationens beslutning om at gøre Plejecentret Sølund til landets første forskningsplejehjem skal der findes en passende lokalitet til forskningsenheden på Sølund. Den overordnede planlægning sigter imod en officiel åbning af forskningsenheden den 1. januar 2008.

Forudsætninger på Sølund

Sølund er et stort og multifunktionelt sted, hvor mange af stedets tilbud og aktiviteter skal være let tilgængelige for beboere og gæster udefra, som går til træning, kommer for at spise etc. Stueetagen i de 3 fløje anvendes til disse aktiviteter samt til administrationen. Et kommende træningscenter, som skal placeres på Sølund, skal tillige ligge i stueetagen. Dette efterlader ud fra en arealmæssig betragtning ikke kvadratmeter nok til en forskningsenhed i den eksisterende stueetage.

De 2 af Sølunds fløje er beskyttede boliger, hvorimod den tredje er 1-rums plejeboliger (bygning B). I forbindelse med nedlæggelse af begrebet beskyttede boliger er det hensigten, at de 2 fløje med beskyttede boliger skal konverteres til plejeboliger i den takt, de bliver ledige. Fløjen med plejeboliger skal på sigt ombygges til moderne 2-rums plejeboliger.

Ved siden af de tre fløje er en 1-etages bygning beliggende (tv.). Bygningen rummer produktionskøkken og store møderum og er sammenbygget med de 3 fløje.

Sølund har en stor kapacitet og rummer mere end 400 beboere. Det er et smukt beliggende boligkompleks, hvor stort set alle boliger har en dejlig udsigt over søerne. Bygningernes arkitektur skaber 3 udendørs opholdsområder ud imod søerne. Det der ligger til længst til højre er et smukt indrettet haveanlæg, som anvendes flittigt af beboerne. Det midterste rum er en græsplæne, som dog stort set aldrig anvendes af beboerne. Det tredje, til venstre, er en hyggelig flisebelagt gård med pergola, som anvendes af spisende gæster og andre – især ambulante besøgende.

Ældrestaben
Boligsekretariatet
Center for Faglig Udvikling

Sjællandsgade 40
2200 København N

Telefon
35 30 35 30

Telefax
35 30 39 50

Direkte telefon
35 30 32 58

E-mail
Hh69@suf.kk.dk

www.kk.dk

Forudsætninger for forskningsenheden

I forbindelse med budgetforlig 2007 har Borgerrepræsentationen bevilget 3 mio. kr. excl. moms til anlæg af enheden i 2007.

Forskningsenheden skal ligge et sted, hvor der er nem adgang for udefrakommende. Den må gerne ligge tæt på administrationsafsnittet på Sølund, men kan godt ligge for sig selv. Ledelsen på Sølund har kontorer ved receptionen, en nyere kvadratisk bygning i 1½ etage imellem den venstre og den midterste fløj. Der forudsættes et meget tæt samarbejde imellem ledelsen på Sølund og forskningsenheden.

Som udgangspunkt foreslår Sundheds- og omsorgsforvaltningen, at de fysiske rammer etableres med ca. 300 m², fordelt på kontorer, projektrum, mødelokale og foyér. Ialt en arbejdsplads til ca. 18 - 20 personer. På sigt vil det være en fordel at etablere 1 - 2 undervisningslokaler á ca. 50 m² i tillæg til forskningsenheden. Men indtil videre vil forskningsenheden dog kunne gøre brug af de store mødelokaler/samlingsrum, der allerede eksisterer på Sølund.

Forslag

Der foreligger nu ikke-bindende prisoverslag og kommentarer på de 3 løsningsmuligheder. Priser nævnt under forslagene er alle excl. moms.

Forslag 1

Der bygges en tilbygning i stueetagen ved receptionsområdet. Tilbygningen harmonerer arkitektonisk med receptions-/administrationsområdet. Det eksisterende receptions-/administrationsområde er et byggeri af nyere dato, en let konstruktion og med store vinduer, mange vinduespartier og meget lyse lokaler.

Den foreslåede tilbygning lægges lidt forskudt, ud imod søen og forbundet med den eksisterende bygning ved en gang. Den eksisterende bygning er 1½ etage høj, og det foreslås, at tilbygningen bygges i 1 etage (dvs. normal loftshøjde), så der skaleres ned i højden ud imod søen.

Størrelse: 300 m² + forbindelsesgang 15 m². I alt 315 m²
Pris: 4,1 mio. kr., svarende til en m²-pris på 13.015 kr.

Fordele

Enheden får en meget central placering og kommer til at ligge med naturskøn udsigt mod søen. Forslaget vil ikke umiddelbart forringe eller ændre det arkitektoniske udtryk af den samlede bebyggelse, idet det

vil blive bygget i samme stil som det eksisterende receptionsområde. Det vil ikke skygge for nogle beboere, da det kun er i et plan.

Ulemper

Bebyggelsesprocenten, som i forvejen er høj på grunden, stiger. Dog ikke voldsomt (1,2 %). Der inddrages noget af friarealet (som dog ikke p.t. bruges).

Forslag 2

En kvart etage på øverste etage (6. sal) i bygning B inddrages. 7 plejeboliger inddrages. For at skabe ro for beboerne på den modsatte side af gangen indrettes alle kontorer som gennemgangskontorer, så alle rum blændes ud imod gangen. På grund af bærende vægge indrettes alle kontorer mere eller mindre i rummene, som de er.

Størrelse: 270 m²

Pris: 3.110.000 kr., svarende til en m²-pris på 11.520 kr.

Fordele

Forslag 2 er den billigste løsning og kan næsten holdes inden for den givne budgetramme. Der er tale om nogle gode – men dog ens - lokaler med en pragtfuld udsigt.

Ulemper

Gennemgangskontorer er ikke optimalt. Der inddrages 7 boliger (hvor beboerne skal flyttes) på det plejehjem i København, der er mest eftertragtet, og hvor boliger har den bedste udsigt. Placeringen er ikke central i forhold til resten af huset.

Der vil formodentlig i en kortere tid blive voldsom byggelarm for beboerne, der bor lige op ad rummene, samt nedenunder.

Forslag 3

Der bygges en overbygning på køkkenbygningen. Forskningsenheden ligger som en selvstændig struktur ovenpå køkkenet og skal være med til at løfte hele bygningen, som er lidt trist i forvejen. Den mulige udsigt udnyttes, men også det arkitektoniske udtryk kunne signalere nytænkning og kreativitet. Der er endvidere udvidelsesmuligheder længere ind over taget på den oprindelige bygning. Adgangsforhold er uafklarede, men skal formodentlig være en selvstændig indgang udefra.

Størrelse: 270 m²

Pris: 4.555.000 kr., svarende til en m²-pris på 16.870 kr.

Fordele

Senere udvidelsesmuligheder væk fra søen. Tæt på de store undervisnings-/samlingsrum, som er beliggende lige nedenunder. Mulighed for at bygge et arkitektonisk helt anderledes appendix til huset og dermed at lade arkitekturen understrege det kreative i forskningsenheden. Det eksisterende hus vil få et løft ved samme lejlighed.

Ulemper

Der vil blive en kortere perioder, hvor lokaliteterne i stueetagen måske vil blive afbrudt, pga. afstivninger mv. Der vil blive tale om nabohøring for huset tv. for Sølund (ejerlejligheder med altaner mod Sølund). Det er spørgsmålet, om den samlede bebyggelse kan rumme nye specielle arkitektoniske udtryk. Det er det dyreste af forslagene.

Anbefalinger

Som det fremgår af ovenstående (forslag 2), kan det – med forbehold for eksakte udregninger og efterfølgende udbudsrunde - lade sig gøre at etablere en forskningsenhed næsten inden for bevillingens rammer (3 mio. kr.). Dog er montering af lokalerne ikke medtaget i budgetaftalen 2007, så de nødvendige midler hertil må forventes tilvejebragt fra anden side i sidste kvartal af 2007, uanset hvilken af de tre løsninger, der vælges.

Umiddelbart er den mest hensigtsmæssige løsning forslag 1, tilbygningen til receptionsområdet ud i mod søen. Det forskningsmæssige aspekt ved Sølund understreges af den centrale beliggenhed lige ved indgangen. Hvis man vælger at bygge ud i samme arkitektoniske udtryk som den nuværende administrations-/indgangsbygning, vil der ikke blive tale om en banebrydende nyskabelse rent arkitektonisk, men til gengæld undgås beboergener, nabohøringer og problemer med at tilføje den store bebyggelse endnu et helt nyt arkitektonisk element, som det er gældende i forslag 3.

Løsningsforslag 2, hvor intet ændres i det ydre udtryk, har mange ulemper i forhold til beboere og i forhold til den optimale kontorindretning. Hvis man ønsker at placere forskningsenheden på en boligetage som i forslag 2, ville det være hensigtsmæssigt at reservere en hel ½ etage i stedet for den lange række rum i én side. Og det vil fordyre ombygningen, betyde nedlæggelse af endnu flere boliger, samt gøre driften i resten af etagen vanskeligere på grund af for få beboere til en boenhed.

Såfremt de nødvendige midler kan tilvejebringes, anbefales det at etablere løsning nr. 1 på Sølund.