



03-09-2015

## **Notat vedr. høringsvar til Konkurrenceprogram for Fremtidens Sølund**

Sagsnr.  
2015-0191480

Konkurrenceprogrammet (Konkurrencetekniske betingelser undtaget) har været i høring i Nørrebro Lokaludvalg og Københavns Ældreråd. Programmet har endvidere været offentliggjort på Fremtidens Sølunds hjemmeside, så andre interessenter har haft mulighed for at komme med bemærkninger.

Dokumentnr.  
2015-0191480-6

Sagsbehandler  
Randi Dürr Harpøth

Der er modtaget høringsvar og bemærkninger fra:

- Ældrerådet
- Nørrebro lokaludvalg
- Bruger pårørende rådet på Sølund
- To nabogrupper
- Bevar byens træer.

### **Resume af høringsvar.**

#### ***Proces***

Der udtrykkes stor tilfredshed med den borgerinddragelsesproces, der blev gennemført i forbindelse med udarbejdelse af konkurrenceprogrammet. Det fremhæves bl.a., at ideer og synspunkter fra processen i vidt omfang er afspejlet i konkurrenceprogrammet.

***Ældrerådet*** udtrykker entydige ros og opbakning til konkurrenceprogrammet, og fremhæver bl.a. plejecenterets volumen og balancen mellem fællesskaber og respekten for beboernes behov for ro og privatliv.

***Nørrebro Lokaludvalg*** lægger vægt på den bevarende lokalplan, og er enige i anbefalinger om, at byggeriet må have en maksimal byggehøjde på 24 m. Lokaludvalget anbefaler, at bebyggelsesprocenten fastholdes på 150 % og udtrykker ønske om, at den nuværende kantzone ud mod Ryesgade bevares.

***Bruger pårørende rådet på Sølund*** finder ambitionerne i programmet spændende og nytænkende, og er meget tilfredse med at der i byggeriet tages højde for plejehjemmets beboere. Rådet forslår, at der er adgang til kiosk både fra Ryesgade og indefra centeret. Rådet er bl.a. betænkelige ved den foreslåede sti mellem Ryesgade og søerne, da de er bange for at det kan kompromittere beboernes oplevelse af tryghed og sikkerhed. Man er betænkelige ved et evt. amfiteater, da man frygter støjgener. Endelig ønsker man, at plejecenteret tager hensyn til blinde og svagtseende.

***"Nabogruppe A"*** ønsker, at der etableres en kantzone langs Ryesgade. Endvidere mener de, at det bør fremgå, at følgende træer bevares; 8 grupper af egetræer mod Ryesgade, tempel/ginko biloba-træet mod Læssøesgade, det gamle bøgetræ for enden af Læssøesgade, tre linde-

### **Byplan Nord**

Njalsgade 13, 5. Lokale  
5013  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1349

E-mail  
ranhar@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

træer på midten af grunden og det store, gamle træ mod dosseringen. Endeligt foreslår Nabogruppen, at bebyggelsesprocenten fastsættes til 170 %.

**"Nabogruppe B" frygter**, at bebyggelsen mod stikvejen mod nordøst vil komme til at ligge lige foran deres ejendom. De ønsker, at der tages hensyn til lysforhold både mod nordøst og mod Læssøegade.

**Red byens Træer** ønsker, at de ældste og mest yderligt stående træer skal søges bevaret. De fremhæver særligt tempel/ginko biloba-træet mod Læssøesgade som uerstatteligt. Endelig fremhæver de, at de træer der kan, skal flyttes,

### **Sundheds- og Omsorgsforvaltningens og Teknik- og Miljøforvaltningens bemærkninger til høringsvar.**

Der er i høringssvarene særligt fokus på tre punkter: bebyggelsesprocent, bevaring af træer og etablering af kantzone mod Ryesgade.

#### **1. Bebyggelsesprocent.**

Bebyggelsesprocent foreslås fastholdt på 185 %.

Fremtidens Sølund ligger på en attraktiv grund, i et tæt bebygget område. Der kommer stadig flere både unge og ældre Københavnerne, og der er derfor behov for et stigende antal pleje- og ungdomsboliger - også i et attraktivt bykvarter som Ryesgadekvarteret. Den maksimale bebyggelsesprocent på 185 % bør derfor udnyttes.

Volumenstudier viser, at det er muligt at opføre en bebyggelse, der tilgodeser behov for dagslys i boliger og gode, velbelyste friarealer.

#### **2. Kantzone mod Ryesgade**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har i samarbejde med KAB/SAB vurderet, at det er muligt at etablere en aktiv kantzone mod Ryesgade, samtidig med at øvrige krav og ønsker til byggeriet fastholdes.

Nedenstående justeringer er indarbejdet i konkurrenceprogrammet.

<b>Konkurrenceprogram i høring (tidligere tekst)</b>	<b>Konkurrenceprogram til politisk behandling (justeret tekst)</b>
Den nye bebyggelse placeres så facadelinjen mod Ryesgade som hovedregel følger facadelinjen på de øvrige bygninger langs Ryesgade.	I Ryesgade skal facadelinjen som udgangspunkt placeres 5 m fra vejskel.
Der kan dog arbejdes med en tilbagetrækning for at udnytte kantzonen langs Ryesgade og for at muliggøre små plads-	Dette giver mulighed for at arbejde med en aktiv kantzone. Der kan arbejdes med at placere dele af bebyggelsen mod vejskel og/eller trække den lidt tilbage for at muliggøre pladسدannelser.



Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har i samarbejde med KAB/SAB vurderet hvorvidt, og i hvilket omfang, det er muligt at imødekomme ønsker om bevarelse af træer, og samtidig sikre en hensigtsmæssig disponering af bygningskomplekset og området i øvrigt. Der har i vurderingerne bl.a. været fokus på, hvorvidt politiske beslutninger vedrørende fremtidens Sølund kan sikres, herunder:

- at Fremtidens Sølund opføres med en struktur og bebyggelsesform, der tager udgangspunkt i de omliggende bebyggelser, men i en moderne, mere åben fortolkning, og med mulighed for åbninger og handicapvenlige passager gennem området
- at plejecentret skal opføres som et sammenhængende bygningsanlæg. Med henblik på at sikre den bedst mulige logistik og drift i plejecentret skal der som minimum etableres 4 boenheder af 12 – 15 plejeboliger med tilknyttede servicearealer pr. etage (i sammenhængende og klimatiserede etagekvadrater).

Forvaltningerne har vurderet to scenarier, ét hvor alle træer bevares og ét hvor dele af træerne bevares.

*Scenarie 1 Bevarelse af alle bevaringsværdige træer på grunden.*

Forvaltningerne vurderer, at bevarelse af alle bevaringsværdige træer vil medføre væsentlige negative konsekvenser for disponering af bygningskomplekset og området i øvrigt. Det gælder både bebyggelsens form og struktur, mulighederne for at krav til plejecenterets funktionalitet og drift kan indfries og udformning af parkeringskælder/kælder. Endvidere vil det medføre merudgifter for byggeriet.

I nedenstående tabel ses forvaltningernes konkrete vurderinger.

<b>Scenarie 1: Bevarelse af alle bevaringsværdige træer på Sølund</b>	
<b>VURDERING</b>	<b>BEDØMMELSE</b>
Bygningens højde	6 etager i hele bebyggelsen er nødvendigt. Indvirker på lysforhold i gård- og gaderum.
Bygningens fodaftryk	Komprimeret med begrænset mulighed for at disponere bebyggelsen efter byggeprogrammets krav og ønsker
Bygningens volumen	Højt og bastant mod tilstødende veje. Vanskeliggør ønsket om variation i bygningshøjde.
Lys og åbenhed ved facader	Høje træer kræver afstand for at sikre dagslys i boliger
Sammenhængende etagekvadrater	Trægruppen i den sydlige del af byggefelt 1 (byggefelt mod Læssøesgade) begrænser muligheden for en sammenhængende kar-

	r�bebyggelse og sammenhængende etagekvadratmeter i plejecenteret.
Plejevaglig funktionalitet og drift	Træerne langs etapedelingslinjen begrænser muligheden for at disponere grundens centrale arealer til foyer fællesarealer og centerfunktioner, der sammenbinder bebyggelsen.
Parkeringskælder og bifunktioner i kælder	Parkering skal anlægges under bebyggelsen, hvilket betyder mindre areal til bifunktioner. Kan få konsekvens af P-kælder i 2 niveauer. Træerne mellem etape 1 og 2 fastlåser passage mellem offentlig og privat parkeringskælder.
�konomi	Vil medføre væsentlige merudgifter for byggeriet.

### *Scenarie 2 Bevarelse af del af de bevaringsværdige træer på Sølund.*

Forvaltningerne vurderer, at alle bevaringsværdige træer uden for byggefeltet kan bevares, mens bevaringsværdige træer inden for byggefeltet kan fjernes, hvis det er nødvendigt for at opnå en hensigtsmæssig disponering af bygningskomplekset og området i øvrigt.

Det skal bemærkes, at hovedparten af de træer, som særligt fremhæves i høringssvarene; tempel/ginko biloba-træet, det gamle bøgetræ for enden af L ss sgade, det store gamle træ mod dosseringen samt dele af de 8 grupper af egetræer mod Ryesgade, er blandt de træer, som vil blive bevaret, idet de står udenfor byggefeltet.

Det er forvaltningernes umiddelbare vurdering, at det kan være vanskeligt at bevare de tre store træer midt på grunden, og de er derfor blandt de træer, der kan fjernes.

Det vil i forbindelse med projektering af byggeriet blive vurderet om det er muligt og hensigtsmæssigt at flytte enkelte af de træer, der skal fjernes af hensyn til byggekompleksets disposition.

I nedenstående tabel ses forvaltningernes konkrete vurderinger.

## **Scenarie 2: Bevarelse af dele af de bevaringsværdige træer på Sølund**

<b>VURDERING</b>	<b>BEDØMMELSE</b>
Bygningens højde	4-6 etager.
Bygningens fodaftryk	Større frihed til at disponere bebyggelsens

	bygninger og udearealer.
Bygningens volumen	Mulighed for større variation i højde, forskydninger og åbninger i bygningsvolumenet.
Lys og åbenhed ved facader	Nye træer kan plantes hvor det er hensigtsmæssigt for den samlede disponering af bebyggelsens inde og udearealer.
Sammenhængende etagekvadrater	Giver mulighed for at disponere en sammenhængende med centrale arealer til foyer, fællesarealer og centerfunktioner, der sammenbinder bebyggelsen.
Plejfaglig funktionalitet og drift	Giver muligheder for at sikre funktionelle flow og arbejdsgange.
Parkeringskælder og bifunktioner i kælder	En større del af parkeringen kan placeres under gårdrum, hvilket frigiver areal til driftsfunktioner, bifunktioner, cykelparkering og beboerdepoter.
Økonomi	Ingen økonomiske konsekvenser.

For at imødekomme en hensigtsmæssig balance mellem krav og ønsker til byggeriet, og ønske om bevarelse af træer er konkurrenceprogrammet justeret jf. scenarie 2.

<b>Konkurrenceprogram i høring (tidligere tekst)</b>	<b>Konkurrenceprogram til politisk behandling (justeret tekst)</b>
<p>De værdifulde træer bør så vidt muligt indpasses i den nye bebyggelse. Hensyn til bevarelse af eksisterende træer i øvrigt bør indgå i overvejelserne ved disponering af området.</p> <p>Der vil i forbindelse med en lokalplan blive stillet krav om, at der nyplantes mindst lige så mange træer, som der fjernes.</p>	<p>De bevaringsværdige træer uden for byggefeltet skal bevares og indpasses i den nye bebyggelse. Inden for byggefeltet bør bevaringsværdige træer om muligt bevares, særligt de tre store træer midt på grunden. De bevaringsværdige træer inden for byggefeltet kan fjernes, hvis det er nødvendigt for at opnå en hensigtsmæssig disponering af bygningskomplekset og området i øvrigt.</p> <p>Det vil i forbindelse med lokalplanen være muligt at stille krav om, at der nyplantes træer i tilfælde af, at der fjernes bevaringsværdige træer.</p>

### **Øvrige bemærkninger**

#### ***Lysforhold i nabobebyggelser***

Der er i konkurrenceprogrammet taget hensyn til lysforhold både mod nordøst og mod Læssøgade, idet der er en afstand mellem bygningerne på ca. 30 meter på begge sider af byggeriet.

#### ***Tryghed for Plejecenterets beboere***

Der vil i bebyggelse blive taget omfattende hensyn til plejecenterets beboere, så de kan opleve tryghed. Plejecenteret indrettes bla. så det tager hensyn til beboere med svækkede sanser, og der vil til plejecenteret blive tilknyttet skærmede gårdrum.