

Sølund Plejecenter

Startredegørelse

Søen og vandet er fortsat et aktiv for beboerne og borgerne

Det nye Sølund bliver åbent, inviterende og interagerende med omverdenen

- det bidrager til omgivelserne og lokalområdet med sin udformning og placering

Bydelen får nye grønne områder

- der etableres en ny park af området
- der etableres en børneinstitution med legeplads mod søerne
- der etableres tagterrasser
- alle friarealer bliver offentligt tilgængelige

Der skabes attraktive rammer for beboere, besøgende og pårørende

- det indbyder til besøg og ophold
- der etableres intime gårdrum til ophold og rekreation
- bebyggelsen udformes, så der er balance mellem aktiviteter og hensynet til beboerne
- det danner trygge rammer om beboere og ansatte

Fokus på bylivet – ikke kun på søerne

- der etableres åbne og inviterende stueetager mod Ryegsgade og Læsøgade
- der etableres forbindelser igennem området øst-vest og nord-syd bl.a. med forbindelse mod nord til Panum Institutet



Illustration: Witraz/Entasis

Projektet

Grundejer:

Københavns Kommune

Byg- og driftsherre:

SAB (Samvirkende Boligselskaber)

Forretningsfører:

KAB (Københavns Almindelige Boligselskab)

Rådgiver team:

Witraz Arkitekter + Landskab og Entasis

Hovedgreb:

Bebyggelsens form, disponering og størrelser tager udgangspunkt i kvarterets struktur og arkitektur. Både karréen og den enkeltstående bygning er indeholdt i forslaget. Det samme er kvarterets gårdrum, pladser og promenader.

Friarealer:

- Fri- og opholdsareal i alt på terræn 7.859 m² inkl. legeplads
- Taghaver og fælles terrasser i øvrigt over terræn 9.890 m²
- Legeplads til børneinstitution 1.292 m²

Bilparkering:

I kommuneplan 2011 stilles krav om mindst 1 plads pr. 200 m² og højst 1 plads pr. 100 m². I det videre arbejde vil der blive foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet for plejeboligerne.

Cykelparkering:

Der etableres mindst 200 cykelparkeringspladser inkl. et antal til ladcykler, som skal være delvist overdækket og aflåst.

Grundareal	20.484 m ²
Bebygget areal	6.954 m ²
Etagearreal	34.350 m ²
Boligareal	26.196 m ²
Service- og erhvervsareal	6.967 m ²
Bebyggelsespct.	170
Børneinstitution	852 m ²
Antal boliger	384
Etager	4-6
Bygningshøjde	18 - 24 m

Denne startredegørelse har til formål at skabe politisk grundlag i Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget for, at der udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg med henblik på at kunne realisere et projekt for opførelse af et nyt Sølund plejecenter.

Som en del af Sundheds- og Omsorgsforvaltningens moderniseringsplan 2012 er det besluttet, at det eksisterende kommunale plejehjem Sølund skal nedrives, og at der skal opføres et velfærdsteknologisk modelplejecenter bestående af almene plejeboliger og servicearealer.

Plejecentret skal opføres på baggrund af vinderprojektet i en indbudt konkurrence mellem 5 rådgiverteams. Konkurrenceprogrammet er udarbejdet i samarbejde mellem KAB, SAB og Københavns Kommune.

Det vindende forslag er udarbejdet af Witraz Arkitekter + Landskab og Entasis.

Stedet

Området ligger på Nørrebro og afgrænses af Sortedams Dosserring Læsøgade og Ryesgade.

Egenart

Det eksisterende plejehjem Sølund udgør i dag en enklave for sig selv både som bebyggelsesform og i arkitektonisk udformning. Der er ingen passager gennem området, og bebyggelsen opfattes ikke som en aktiv del af kvarteret.

Den omgivende bebyggelse består af karreer i varierende størrelse og nogenlunde ens bygningshøjde. Karreerne markerer sig mod søfronten og de omgivende gader med

ens facadeflugt, og området er karakteriseret ved bymæssige gaderum og aktive/åbne stueetager særligt mod Sortedams Dosserring og Ryesgade – butiksvinduer, store glaspartier, indgangspartier, terrassedøre, porte mv.. Kvarteret og de enkelte karréer, særligt Søfronten, er karakteriseret ved forholdsvis korte facadepartier, som nok har mange fælles træk, men som også rummer en rig variation af udsmykninger. Dette skaber variation og identitet i området. Facaderne er karakteriseret ved regelmæssigt placerede vinduer og døre.

Området fremtræder overvejende som muret byggeri enten pudset eller som blank mur. Tagene er sadeltage eller københavertage i tegl og skiffer. Mange bygninger er udsmykket med gesimser, indfatninger mv. Der er også tale om et farverigt område med huse i alle nuancer inden for rød, brun, gul, hvid og grå – ofte flere farver på samme hus. Arealet mellem søbyggelinje og matrikelskel er overvejende grønt og åbent med træer og lave hække. Bag de grønne forarealer ses søfrontens facaderække af homogene bygninger. Hele arealet langs søerne har stor rekreativ værdi for københavnere og er en vigtig del af byens identitet. Kvarteret byder på mange kig fra søfronten ad de gader, der støder til - fra Sortedams Dosserring til Ryesgade og omvendt.

Mobilitet

- Det vurderes, at antallet af beboere med bil vil være yderst begrænset.
- Området er stationssnært, så hovedparten af de ansatte i plejecenteret har mulighed for enten at benytte kollektiv transport eller cykle på arbejde.

Luftfoto af eksisterende forhold



Mål og planer

Kommuneplan

Projektet medfører, at der skal udarbejdes kommuneplan-tillæg, som ændrer rammebestemmelserne for grunden til et B6-område med henblik på at hæve bebyggelsesprocenten.

Foreslået fremtidig KP-ramme for området:

Området er et B område til boliger	
Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. institutioner	100
Friarealpct. erhverv	10

Bæredygtighed

Bebyggelsen skal leve op til kommunens generelle energi- og miljømæssige krav til støttet byggeri.

Den overordnede målsætning er, at det samlede bygningskompleks skal bidrage til Københavns Kommunes mål og krav til reduktion af energiforbrug og CO2-belastning. Projektet skal opfylde Københavns Kommunes krav vedrørende Miljø i Byggeri og anlæg 2010. Bebyggelsen skal som minimum opføres som lavenergibyggeri 2015 og gerne, idet omfang det er muligt, leve op til 2020 kravene.

Der skal etableres lokal håndtering af regnvand – LAR. Tage skal udføres som grønne tage eller som taghaver med mulighed for implementering af urban farming.

Det nye Sølund tilpasses området i bebyggelsesstruktur og etagehøjder - Illustration: Witraz/Entasis

Solceller skal udføres som en integreret del af arkitekturen på tage og/eller facader.

Arkitektur

Københavns Kommunes arkitekturpolitik og en egenarts-analysen af kvarteret danner udgangspunktet for de krav, der stilles til den nye bebyggelses udformning. Målet er, at bebyggelsen udformes som en nyfortolkning af stedets egenart og tilfører kvarteret nye arkitektoniske, byrums- og bylivsmæssige kvaliteter. Der skal være passager gennem bebyggelsen, åbne, aktive stueetager, sådan at udformningen kan inspirere i forbindelse med tilsvarende byggerier.

Byliv

Den nye bebyggelse udformes, så den bidrager til at gøre Læsøgade og Ryesgade til indbydende, trygge gaderum ved at danne nye facaderækker, så der sammen med den eksisterende bebyggelse dannes nye byrum. Den nye bebyggelse bidrager også til variation og liv med åbne inviterende stueetager.

Området får en åben, grøn, inviterende karakter, og der etableres oplevelsesrige, offentlige passager gennem området øst/vest og mindst en passage nord/syd. Der bliver offentlig adgang til lege- og opholdsarealer i området.

Miljøforhold

MPP (Miljøvurdering af planer og programmer)

Hvis planarbejdet igangsættes, vil forvaltningen foretage en screening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.



VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)

Forvaltningen vil foretage en screening af projektet med henblik på at vurdere om der er behov for udarbejdelse af VVM. En konklusion på screeningen fremlægges med lokalplanforslaget.

Anbefalinger

- *Yderligere bebyggelse.* I det videre arbejde skal principperne for eventuel yderligere bebyggelse fastlægges, herunder fastlæggelse af bebyggelsesprocenten under hensyntagen til, at der skal kunne etableres opholdsarealer og parkering til yderligere bebyggelse uden at forringe forholdene for det øvrige Sølund.
- *Bebyggelsesstruktur.* Vinderforslagets principper og struktur for ny bebyggelse, arkitektur og grønne anlæg skal fastholdes for at sikre, at Sølund Plejecenter i fremtiden får et selvstændigt udtryk, samtidig med, at det indpasses i kvarteret og tilfører det nye kvaliteter.
- *Aktive og åbne stueetager.* I det videre planarbejde skal der fastlægges retningslinjer for anvendelse af stueetager til udadvendte funktioner, særligt mod Rymsgade, så der bliver balance mellem aktiviteter og hensynet til beboerne.
Stueetager kan gives en anden udformning end øvrige etager - åbne og med større loftshøjde med henblik på evt. serviceerhverv, butikker og/eller større lokaler i det hele taget med henblik på at skabe et åbent inviterende udtryk.
- *Facader og materialer.* Facaderne skal opdeles i mindre enheder, ligesom der bør arbejdes med lodrette markeringer i facaderne. Mod omgivelserne skal der anvendes en kombination af tunge og lette materialer, dog med tegl som et dominerende materiale og i farver, der lægger sig op ad området farver.
- *Forbindelser* til den omgivende by. Der skal sikres gode forbindelser til, internt i og gennem området.
- *Fri- og opholdsarealer.* Der skal fastlægges principper for placering og udformning af udendørs fri- og opholdsarealer med henblik på både at tilgodese beboernes og brugernes forskellige behov og samtidig sikre offentligheden størst mulig adgang.
- *Søen.* Søfronten skal udformes, så den bliver et aktiv for beboerne samtidig med, at den indgår i den eksisterende levende, grønne Søfront til glæde for alle, der færdes langs søerne.



Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 49 uger

MILEPÆL



LEVERANCER

**SAMMEN
OM BYEN**