



8. april 2013

Sagsbehandler
PCH/TL/LP

Det nye Sølund

1. Baggrund

Borgerrepræsentationen tiltrådte den 1. december 2011 moderniseringsplan 2012, som bl.a. indebærer en midlertidig etapevis lukning af Sølund med henblik på ombygning og modernisering til velfærdsteknologisk modelplejecenter. Lukningen af Sølund er en del af tilpasningen af plejeboligkapaciteten i 2012 til den demografiske udvikling på ældreområdet.

Sølund er på grund af sin nuværende bygningsform og -struktur samt alder karakteriseret ved en lang række fysiske forhold, der ikke er optimale og tidssvarende. Sølund har lange upersonlige gangearealer og der er kun i begrænset omfang tilknyttet fællesarealer til boligerne (der anvendes typisk nedlagte boliger til dette formål). Ingen af boligernes badeværelser lever arealmæssigt op til gældende arbejdsmiljøkrav. Den driftsmæssige sammenhængskraft i det eksisterende Sølund er desuden begrænset. Sølund udgøres pt. af tre fritstående boligblokke i syv etager, der kun er forbundet i stueetagen. Denne fysik medfører manglende stordriftsfordel i forhold til medarbejderne, herunder eksempelvis plejepersonale og nattevagter der, på grund af afstanden, ikke kan dække flere bygningsblokke samtidigt.

Sølund rummer pt. i alt 390 boliger. Sølund består af blok 4, 6 og 8, hvor blok 4 rummer 150 1-rumsplejehjemsboliger og blok 6 og 8 i alt 240 beskyttede boliger. I forbindelse med moderniseringen nedrives de eksisterende bygninger og der opføres et helt nyt tidssvarende plejecenter med en anden fysisk udformning og placering på grunden.

Selve byggeprocessen gennemføres i to etaper:

- Bygning 6 og 8 (de to blokke tættest mod Nørrebrogade) er tømt for beboere og personale i januar 2013, hvorefter bygningerne nedrives og der bygges nyt.
- Når første fase står færdig flyttes beboere/personale fra den sidste bygningsblok (bygning 4 - den tættest mod Fredensgade) over i nybyggeriet, hvorefter den sidste blok nedrives og der bygges nyt.

Det nye plejecenter vil som udgangspunkt rumme 384 plejeboliger. I første etape af byggeriet opføres 264 nye plejeboliger, multisal, cafeområde, produktionskøkken samt en daginstitution. Etapen forventes ibrugtaget ultimo 2016. I anden etape – der forventes ibrugtaget primo 2018 - etableres de resterende 120 plejeboliger samt parkanlægget.

I forbindelse med det nye Sølund blev der udskrevet en arkitektkonkurrence og vinderen blev udpeget i november 2012. Det vindende forslag, som tager udgangspunkt i kvarterets arkitektur og bygnings-

Økonomistaben
Boligsekretariatet

Sjællandsgade 40, G
111
2200 København N

Telefon
51514952

E-mail
HH69@suf.kk.dk

EAN nummer
5798009290809

www.kk.dk

højde, består 3 nye karreer samt en byvilla. Den fortættede bebyggelsesstruktur skaber plads til et parklignende haverum ned mod søerne.

2. Plejefaglige kvaliteter i vinderprojektet

Siden opførelsen af det nuværende Sølund har plejesektoren og synet på plejekrævende ældre ændret sig radikalt. De normer og principper som lå til grund for bygningernes placering og udformning er i dag utidssvarende og medvirkende til at fastholde borgernes oplevelse af et plejecenter som en institution. Den nuværende bebyggelse giver med sin ensartede udformning, adskilte bygningskroppe, lange gangafstande og utidssvarende boliger ringe mulighed for at plejekrævende ved egen hjælp kan klare dagligdagsrutiner i boligen, modtage besøg eller opsøge aktiviteter og socialt samvær på tværs af afdelingerne.

Vinderprojektet vil derfor sikre, 1) at der etableres et moderne velfærdsteknologisk plejecenter til ca. 10 % af alle plejehjemsbeboerne i kommunen på en af de mest attraktive grunde i byen, 2) at beboere med fysisk eller kognitiv nedsat funktionsevne vil få et væsentligt mere varieret og genkendelig miljø, med flere muligheder for adspredelse og socialt samvær end det er muligt i det nuværende Sølund, 3) at det nuværende institutionelle udtryk nedtones mest muligt samt 4) at de plejefaglige og personalemæssige forhold vil blive væsentligt forbedret.

Bygningens relativt kompakte design sikre bl.a. beboerne en bedre trivsel ved at skabe den korteste mulige afstand fra boligerne til såvel klinikker og centerfunktionerne i stueetagen som til udearealerne. Herved får flest muligt af beboere med nedsat funktionsevne mulighed for en mere varieret daglig adspredelse ved, at kunne vælge i mellem og opsøge flere forskellige former for socialt samvær eller opholdssteder uden at være afhængig af personalets hjælp.

Tilsvarende har det stor betydning for såvel personalet som beboerne, at varetransporten mellem drifts- og centerfunktionerne i stuen og kælderens og op til afdelingen reduceres mest muligt. Transporten af bl.a. mad, vasketøj og affald kan for mange beboere virke forstyrrende og skabe forvirring samt nedsætte lysten til at bevæge sig uden for boligen. Dette sikres i vinderprojektet.

Endelig har den nære sammenhæng mellem de enkelte boenheder stor betydning for livet i huset. Det vil være nemmere at følge med i hvad 'der sker' og gå på besøg i enheden på den anden side af huset for at følge lidt med i livet på Ryesgade, i parken eller mod søerne.

Tilsvarende vil der for aften- og nattevagten være hurtigere adgang til de boliger, hvor en beboer eksempelvis er faldet og har brug for akut hjælp. Hertil forbedres overblikket mellem personalet og beboerne så det vil være nemmere for beboerne, at opsøge hjælp eller for persona-

let, at holde øje med hvem der ankommer og forlader de enkelte afdelinger og enheder.

Samlet set sikrer den fysiske udformning af det nye plejecenter de bedst mulige rammer for den plejemæssige drift, herunder mulighederne for driftsoptimering. Eksempelvis er behovet for bemanning i de sene aftentimer og om natten mindre på grund af husets overskuelige struktur. Endvidere er gangdistancerne minimeret hvilket reduceret medarbejdernes ”vejtid” på plejecentret.

3. Vurdering af mulighederne for ændringer i projektet

3.1. Anden placering af vinderprojektet på grunden

Der er udarbejdet en teknisk analyse af de bymæssige, funktionelle og økonomiske konsekvenserne ved en ændring af vinderprojektets nuværende forslag til placering.

Analysen konkluderer, at det som følge af den nødvendige etapedeling ikke er muligt at flytte huset mere end 1,5 meter uden væsentlige økonomiske og driftsmæssige konsekvenser.

Hvis bygningen flyttes udover de 1,5 meter skal etapeopdelingen p.g.a. afstandskrav til den tilbageværende eksisterende blok ændres, hvilket betyder at bebyggelsens første etape ikke kan opføres med det ønskede boligantal (men i stedet kun 130 boliger) samt med de nødvendige center- og driftsfunktioner. Der skal derfor ombygges et antal boliger samt servicearealer i stueetagen til opførelse af nødvendige midlertidige drifts- og centerfunktioner frem til færdiggørelsen af etape 2, hvorefter de midlertidige funktioner nedrives og ombygges til den anvendelse de oprindeligt var tiltænkt. Hertil vil byggetiden blive forlænget med ca. 8 mdr.

Facadelinien mod Læssøesgade kan dog med fordel rykkes de 1,5 meter tilbage i forhold til vinderforslaget. Tilbagerykningen vil give plads til yderligere udbygning af en grøn kantzone foran plejeboligerne samtidig med, at den øgede gadeprofil i en vis udstrækning efterkommer ønsket om mere respektafstand.

Flyttes byggeriet yderligere op til 3-4 meter udfordres det veldefinerede gaderum ikke voldsomt, men kantzonerne og gaderummet bliver ikke forbedret forbedret herved – man opnår blot lidt mere af det samme.

Det er vurderingen at ved en forflytning ud over 3-4 meter i forhold til vinderprojektet, vil det nye Sølund helt ”slippe” sammenhængen til Læssøesgades eksisterende karree, og de kommende plejhjemsbeboere vil blive distanseret fra gadens liv. Samtidig vil intentionerne om en bypark med varierede opholdsmuligheder blive svær at opretholde, på grund af parkens nu meget mærkbare reduktion.

Det skal bemærkes, at ved en flytning udover ca. 5-8 meter bør det nuværende vinderprojekt annulleres og der bør udskrives en ny arkitektkonkurrence.

3.2. Anden arkitektonisk udformning og placering

Hvis karréstruktur i vinderprojektet brydes op og transformeres til en mere åben bebyggelsesstruktur, vil det medføre en række konsekvenser for de fysiske muligheder for udformning af et logistisk optimeret modelplejecenter.

En ændring til et projekt med en mere åben struktur med fløje der åbner sig mod søerne og nabobebyggelserne vil primært medføre en række logistiske og plejedriftsmæssige forringelser af det nye plejecenter (primært lange institutionaliserede gangarealer) samt resultere i et bygningsudtryk, der adskiller sig markant fra nabobebyggelserne.

I konkurrencenprogrammet var nogle af de bærende intentioner netop, at logistikken i det nye Sølund skulle forbedres væsentligt i forhold til de mange uhensigtsmæssige arbejdsgange på det nuværende Sølund, samt at den kommende bebyggelsesvolumen overordnet set skulle indpasse sig naturligt i kvarterets særegne arkitektur.

Jo mere projektet går i retning af en åben struktur med offentlige passager mellem Ryesgade og søerne og en jævnere fordeling af boligerne på grunden, jo mere reduceres den logistiske gevinst ved at vælge et nybyggeri, og jo mere vil et sådant revideret forslag adskille sig fra omgivelserne. En åben bebyggelse med prioritering af øget respektafstand til naboblokkene samt større grad af søudsigt for beboerne, vil resultere i et projekt, der vil indeholde en stor del af de samme kvaliteter og ulemper som det eksisterende Sølund har i dag.

Det skal bemærkes at en opbrydning af karrestrukturen vil indebærer, at det nuværende vindeprojekt bør annulleres og der udskrives en ny arkitektkonkurrence.

4. Økonomi og tid

Ved en flytning af vinderprojektet med mere end 1,5 meter fra den foreslåede byggelinie mod Læssøesgade vil det udløse ekstraomkostninger til en række midlertidige foranstaltninger (bl.a. ekstra byggegrube, midlertidige konstruktive foranstaltninger, midlertidige installationer og installationsomlægninger samt etablering og reetablering af nødvendige driftsmæssige servicefunktioner for plejecentret). De samlede omkostninger ved en flytning af huset med mere 1,5 meter vurderes af bygherre til at være på ca. 46 mio. kr. Disse omkostninger skal realiseres ved kompenserende besparelser i den samlede byggeøkonomi og vil dermed have kvalitetsmæssige konsekvenser for det nye plejecenter. Den samlede byggetid vurderes endvidere at blive forlænget med ca. 8 måneder.

Hvis det besluttes at annullere det nuværende vindeprojekt og udskrive en ny arkitektkonkurrence vil de allerede afholdte udgifter kunne finansieres via det nye byggeprojekt. En ny konkurrence vil udsætte byggeprojektet med ca. 1 år med der af afledte tomgangsudgifter på Sølund på ca. 20 mio. kr. En ny konkurrence mv. herunder indfrielse af udgifter til det tidligere projekt forventes at koste 33 mio. kr. Disse omkostninger kan realiseres ved kompenserende besparelser i den samlede byggeøkonomi og vil dermed have kvalitetsmæssige konsekvenser for det nye plejecenter.

Såfremt det nuværende vinderprojekt helt annulleres og det besluttes ikke at modernisere Sølund vil de indledende udgifter til arkitektkonkurrence og udarbejdelse af dispositionsforslag mv. skulle afholdes. Dette vil beløbe sig til ca. 29,5 mio. kr. Borgerrepræsentationen har i den forbindelse godkendt en projekteringsgaranti på 25,5 mio. kr. som vil skulle indfries. Det resterende beløb på 4 mio. kr. skal afholdes af bygherren.

Hvis bebyggelsesprocenten fastholdes på de nuværende 150 % vil det nuværende vinderprojekt skulle reduceres fra ca. 37.000 etagekvadratmeter til ca. 30.000 m². Dette vil indebære at boligantallet skal nedsættes med ca. 60 og at servicearealet reduceres tilsvarende. Samlet set vil plejecentret dermed få 324 boliger. Det bemærkes at en nedsættelse af bebyggelsesprocenten tilsvarende vil reducere salgsprisen for Sølund (som er en kommunal indtægt) med ca. 16 mio. kr.

	Forlængelse af planlægnings- og byggetid	Pris	Tomgangshusleje
Flytning af vinderprojektet med op til 1,5 m.	Ingen	Ingen	Ingen
Flytning af vinderprojektet med mere 1,5 m.	Ca. 8 måneder	Ca. 46 mio. kr.	Er indeholdt i prisen
Annullering af vinderprojekt og ny arkitektkonkurrence	Ca. 1 år	Ca. 33 mio. kr.	Ca. 20 mio. kr.
Annullering af den samlede modernisering af Sølund	Ubestemt	Ca. 29,5 mio. kr.	Afhænger af evt. alternativ anvendelse af de tomme bygninger
Fastholdelse af den eksisterende bebyggelsesprocent	Ca. 3 måneder	Salgsprisen reduceres med 16 mio. kr.	Ca. 5 mio. kr.

Det skal bemærkes at en udsættelse eller forlængelse af byggesagen på Sølund vil have konsekvenser i forhold til den videre udrulning af moderniseringsplanen. En udsættelse med eksempelvis et år vil medføre, at ombygningen/lukningen af 2 større, tidssvarende og nedslidte institutioner tilsvarende udskydes i minimum 1 år.