

BILAG 1

FREMTIDENS SØLUND

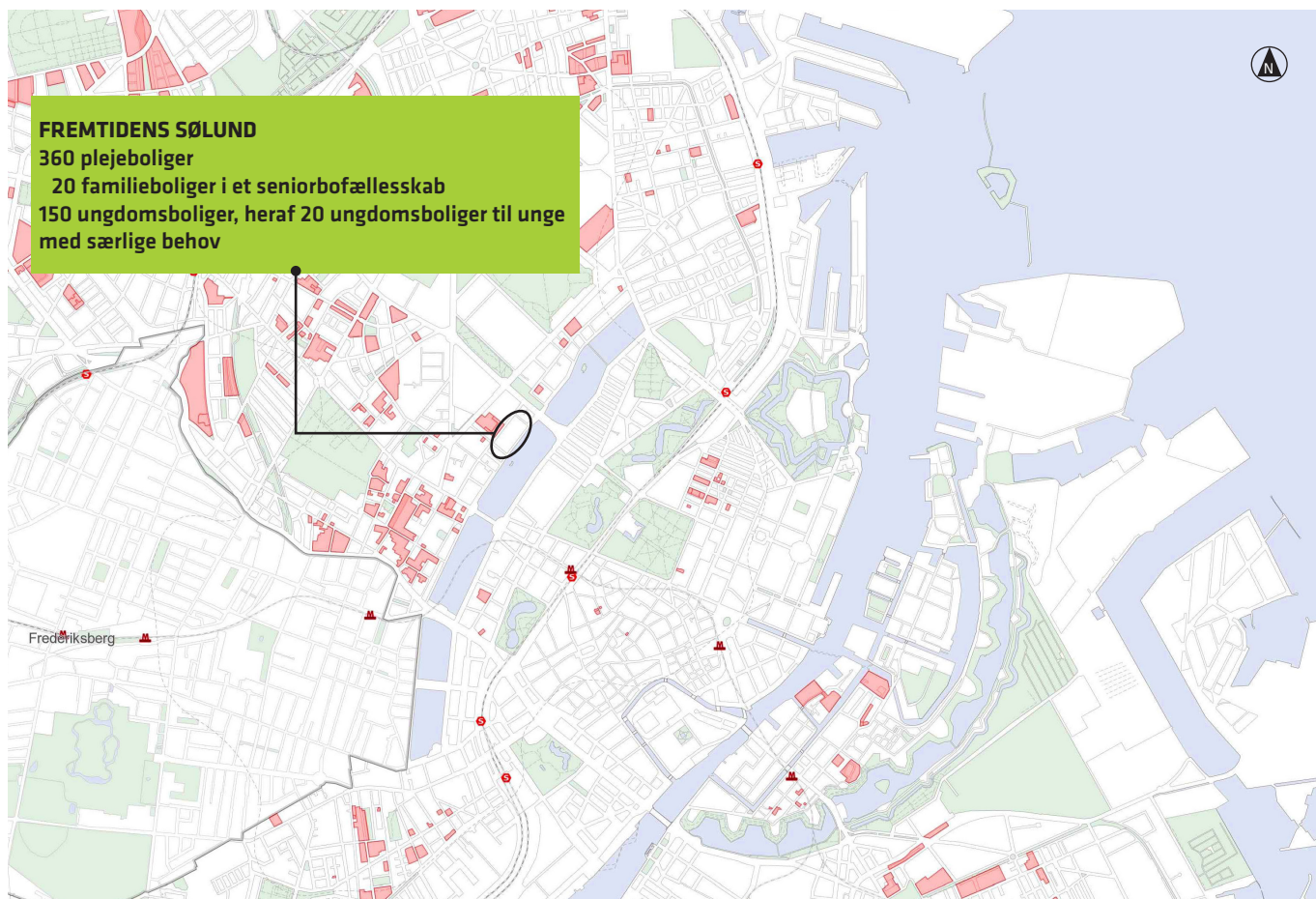
Indhold:

PLACERING	s. 2
BAGGRUND	s. 3
ETAPER OG ØKONOMI	s. 4
PLANFORHOLD, PARKERING OG MILJØ	s. 5
MILJØ OG FREMTIDENS SØLUND	s. 6
FREMTIDENS SØLUND	s. 7-8
PLEJEBOLIGERNE	s. 9-10
SENIORBOLIGERNE	s. 11
UNGDOMSBOLIGERNE	s. 12



Rendering: Ryes Passage, mødet mellem ungdomsboliger og plejeboliger ved Ryesgade. Samvirkende Boligselskaber, arkitekter: C.F. Møller

PLACERING



Placering i byen, på Nørrebro. Rød markering viser almene afdelinger



Eksisterende forhold, plejecenter Sølund ved Sortedams Sø

BAGGRUND

Baggrund

Københavns Borgerrepræsentation besluttede i september 2014, at de eksisterende bygninger på Sølund skal rives ned, og at der efter en arkitektkonkurrence skal opføres plejeboliger, daginstitution, ungdomsboliger samt offentlige, underjordiske parkeringspladser på grunden.

Borgerrepræsentationen besluttede desuden, at der skulle gennemføres en bred borger- og brugerinddragelsesproces med alle interessenter; beboere, pårørende, ældreråd, lokaludvalg og naboer i området, til inspiration for udarbejdelse af programmet til arkitektkonkurrencen.

Der blev afholdt fire borgermøder. Input og idéer herfra blev samlet i et inspirationskatalog, som indgik i konkurrencematerialet. Ideer og ønsker fra møder med beboere og medarbejdere på plejecenteret, pårørende, frivillige organisationer, ældrerådet m.fl. blev indarbejdet i konkurrenceprogrammet.

Inspirationskataloget fra borgerinddragelsen og brugergruppens anbefalinger til byggeriets udformning var i høring i lokaludvalg og ældreråd i foråret 2015.

Juni 2015 godkendte Miljø- og Teknikudvalget rammerne for byggeriets udformning og placering på grunden. Samtidig blev Sundheds- og Omsorgsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget orienteret om resultatet af inddragelses processen.

De to udvalg besluttede i den forbindelse, at der også skal etableres et seniorbofællesskab på Sølund.

Konkurrenceprogram for "Fremtidens Sølund" blev udarbejdet med udgangspunkt i ovenstående og herefter godkendt af Teknik- og Miljøudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget. Programmet havde forinden været i høring i Nørrebro Lokaludvalg og Ældrerådet.

Eksisterende facade mod Sortedams Sø



Samvirkende Boligselskaber, KAB og Københavns Kommune udskrev i juli 2015 en projektkonkurrence om opførelsen af "Fremtidens Sølund", hvor arkitekturen danner rammen om et godt og trygt hjem for beboerne, en velfungerende arbejdsplads for medarbejderne og samtidig yder et livgivende bidrag til bykvarteret. Der deltog fire teams i konkurrencen.

Bedømmelsen

Bygherren modtog de fire konkurrenceforslag rettidigt og anonymt den 11. december 2015. Alle forslag blev vurderet konditionsmæssige og blev optaget til bedømmelse. Konkurrenceforslagene blev bedømt af en af udbyder valgt bedømmelseskomité.

Bedømmelseskomitéen:

Henrik Appel Esbensen, Københavns Borgerrepræsentation (A), Sundheds- og Omsorgsudvalget. Caroline Stage, Københavns Borgerrepræsentation (V), Sundheds- og Omsorgsudvalget. Laura Kofod, Repræsentant for Danske Studenter Fællesråd. Kirsten Nissen, Repræsentant for Ældrerådet. Lars Christiansen, Repræsentant for Nørrebro Lokaludvalg. Rolf Andersson, Byggedirektør, KAB (formand). Per Christensen, Leder af boligsekretariatet, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, KK. Jette Bolding, Lokalområdechef, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, KK. Lene Vennits, Områdechef, KAB. Kjeld Poulsen, Bestyrelsesmedlem, SAB. Tina Saaby, Stadsarkitekt, Københavns Kommune. Pia Wiberg, Arkitekt MAA, fagdommer. Bettina Lamm, Landskabsarkitekt MAA, landskabsarkitektfagdommer. Olaf Bruun Jørgensen, Civilingeniør, ingeniørfagdommer.

Bedømmelsen afsluttedes den 12. januar 2016, hvor en enig dommerkomité valgte forslaget udarbejdet af Totalrådgiver: C.F. Møller Danmark A/S Underrådgivere: Tredje Natur ApS, Bascon A/S og Transsolar Energietechnik GmbH.

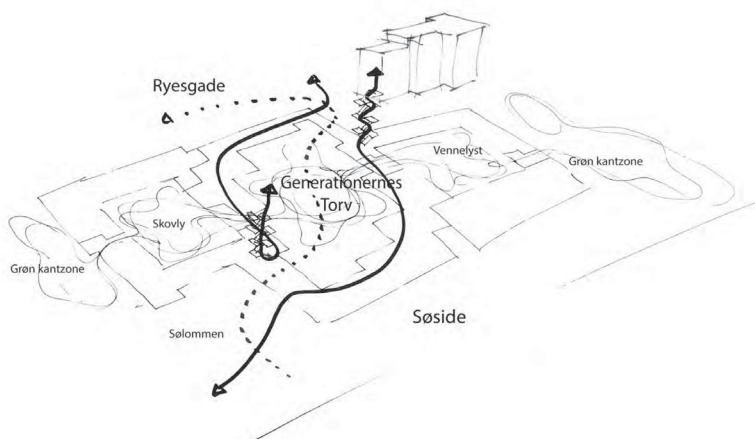
Forslaget danner baggrund for lokalplan og skema A indstillingen og er beskrevet på de følgende sider.

ETAPER OG ØKONOMI

Projektet

Projektets hovedgreb med 3 sammenhængende kar-rer tilpasser sig både i skala og materialer til Nørre-bros egenart, mens det samtidig med sit arkitektoni-ske udtryk peger frem i tiden.

En af de bærende ideer i projektet er ønsket om at skabe mulighed for et møde mellem børnehavens børn, plejehjemmet beboere og ungdomsboligernes beboere på et "Generationernes Torv" placeret cen-tralt i bebyggelsen.



Generationernes Torv, placeret i den midterste gård

Etapeopdeling

Nedrivning og byggeri skal ske i to etaper, idet det ek-sisterende plejecenter og daginstitutionen skal være i fuld drift i hele byggeperioden. Med etape 1 nedrives 2 boligblokke med ungdomsboliger. I byggeperioden vil der ikke være ungdomsboliger.

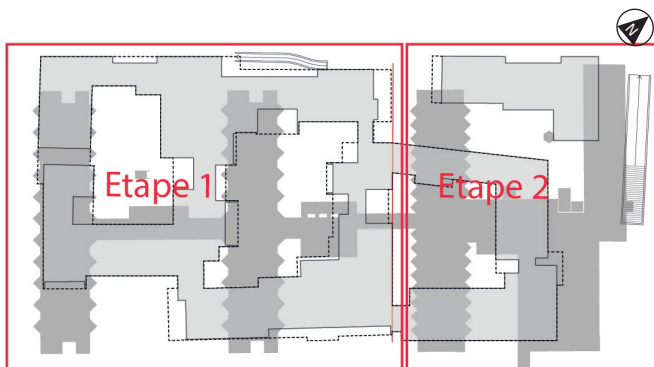
Når bygningerne i etape 1 er færdige, flytter plejecen-teret og daginstitutionen direkte ind i de nye lokaler, hvorefter bygningerne i etape 2 nedrives og resten af byggeriet opføres (pleje-, ungdoms- og seniorboliger).

Sølund's placering på Nørrebro



Der skal tages hensyn til Sølund's beboere, medarbej-dere, brugere og naboer i byggeperioden.

I den videre projektering vil det blive afklaret hvorvidt, og i hvilket omfang, den offentlige parkering kan være i drift i byggeperioden.



Byggeriets etapeopdeling.

Eksisterende i mørk markering og nybyggeri i lysere markering.

FAKTA

BYGHERRE:	SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER
ARKITEKT:	C.F.MØLLER
ADRESSE:	RYESGADE 16-20, 2200 KØBENHAVN N.

Plejeboligerne

BOLIGER:	360 PLEJEBOLIGER
BOLIGSTØRRELSE:	67-85 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.356 kr. pr. m ² /år
HUSLEJE for 65m ²	7.345 kr. pr. måned
ANSKAFELSESSUM:	715,12 mio. kr. / 29.270 kr./m ²
KOMMUNAL GARANTI:	10 pct.
GRUNDKAPITALLÅN:	75,09 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

Serviceareal

ANSKAFELSESSUM:	168,6 mio. kr. / 29.270 kr./m ²
HUSLEJE:	1.727 kr. pr. m ² /år (eksl. moms)

Seniorbofællesskab

BOLIGER:	20 FAMILIEBOLIGER
BOLIGSTØRRELSE:	72-87 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.260 kr. pr. m ² /år
HUSLEJE for 75m ²	7.875 kr. pr. måned
ANSKAFELSESSUM:	36 mio. kr. / 23.800 kr./m ²
KOMMUNAL GARANTI:	10 pct.
GRUNDKAPITALLÅN:	3,78 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

Ungdomsboligerne

BOLIGER:	150 UNGDOMSRBOLIGER
BOLIGSTØRRELSE:	33-50 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.097 kr. pr. m ² /år
HUSLEJE for 35m ²	3.200 kr. pr. måned
ANSKAFELSESSUM:	136,5 mio. kr. / 26.000 kr./m ²
KOMMUNAL GARANTI:	10 pct.
GRUNDKAPITALLÅN:	14,33 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

PLANFORHOLD, PARKERING OG MILJØ



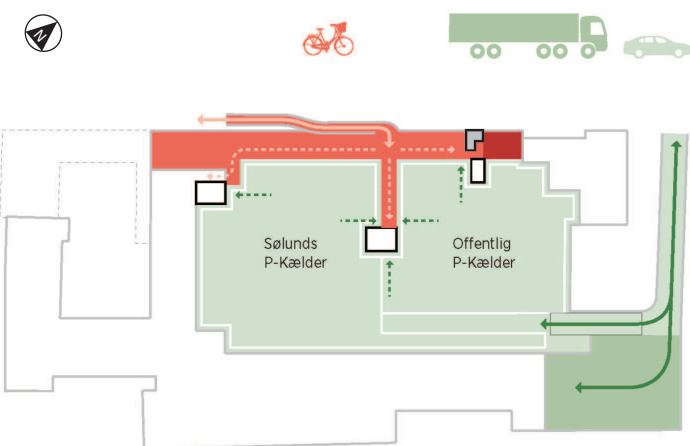
Situationsplan

Planforhold

Projektet ligger indenfor lokalplanforslagets rammer. Projektet danner samtidig baggrund for selve lokalplanen. Lokalplanen forelægges på samme møde som denne sag.

Parkering

Der indrettes kælder under store dele af byggeriet og de 80 eksisterende offentlige parkeringspladser genetableres i den nye kælder under Fremtidens Sølund.



Kælderplan visende fremtidig parkering og klædrens udstrækning

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------|
| | Zone for cykelparkering | | Rampe Gående med cykler |
| | Zone for cykelparkering for ungdomsboliger | | Cyklister til fods |
| | Rampe / P-Kælder | | Rampe Biler og Lastbiler |
| | Zone for lastbiler | | Billister til fods |
| | Trappekerne til Sølund | | |
| | Trappekerne til gadeniveau | | |

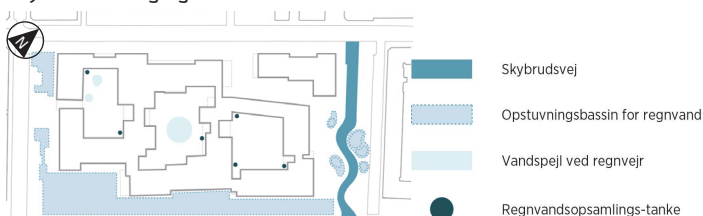
Projektet kræver en parkeringsdækning på i alt 94 pladser til alle funktionerne i Fremtidens Sølund. Dette opfyldes ligeledes i den nye kælder. Ca. 10 – 15 af parkeringspladser etableres på terræn.

Miljøforhold

Projektet skal overholde Miljø i Byggeri og Anlæg 2016. Fremtidens Sølund overholder bygningsklasse 2020 og indeholder gode LAR- og skybrudssikringsløsninger. En LAR-rende løber gennem det nordlige grønne strøg fra Ryesgade til søen. I en del af LARpassagen ledes vandet via et kotemæssigt sænket felt på den befæstede flade langs manørefeltet til parkeringspladserne. Renden har karakter af en urban wadi (periodisk opstået vandløb), der med stier og grønne overflader på tørre dage tjener som et legende og integreret grønt forløb, der bidrager til strøgets natur og helhedsindtryk.

Det er beskrevet, at man har brugt DGNB systemet i det indledende arbejde, og at man i samarbejde med bygherre og bruger- og driftsherreorganisation, i det videre forløb, vil arbejde med DGNB-systemet med henblik på sikring af en DGNB-certificering til minimum bronze.

Skybrudssikring og LAR



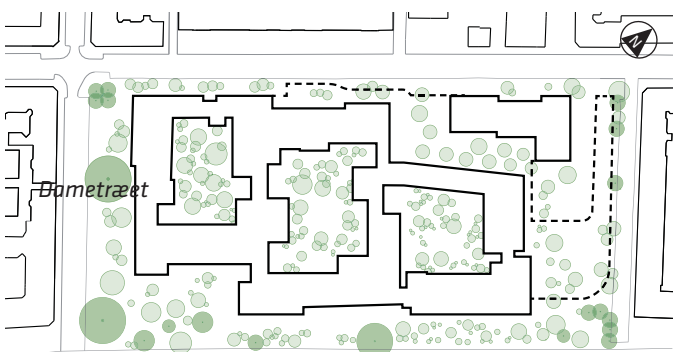
MILJØ OG FREMTIDENS SØLUND

Hvilke træer bevares

Det er en prioritet i projektet at bevare og integrere områdets eksisterende træer. Især de større, markante træer med en særlig historik og kvalitet placeret udenfor bygningsaftrykket bevares. Disse træer er primært placeret i projektets brede, grønne kantzone mod syd og nord, hvilket harmonerer fint med bygningens placering på grunden og programmeringen af kantzonerne. Langs Læssøegade bevares de karakterfulde træer med særligt fokus på "Dametræet", som er et af Danmarks ældste tempeltræer. Der vil i byggeperioden blive opsat et hegn omkring træet, så det ikke lider nogen skade. I det omfang eksisterende bevaringsværdige træer langs Ryesgade fælles, skal der genplantes træer med en stamme på minimum 30 cm i diameter.



Ginkgo-træet/tempeltræet bevares.



Bevarede træer er mørkegrønne. De nye træer er lysere

Facade i tegl mod sø. Plejecenteret i forgrunden og ungdomsboligerne i træ bagved



Bebyggelsen

Plejecenteret, 360 plejeboliger, 20 seniorboliger og en børnehave med 5 grupper opføres i 3 sammenbyggede karréer i 4-5 etager. Facaderne er teglbeklædte i nuancer der tilpasser sig Nørrebros farveskala. Alle boliger får enten en altan eller en fransk altan. Ungdomsboligerne foreslås opført med facader i massive træelementer.

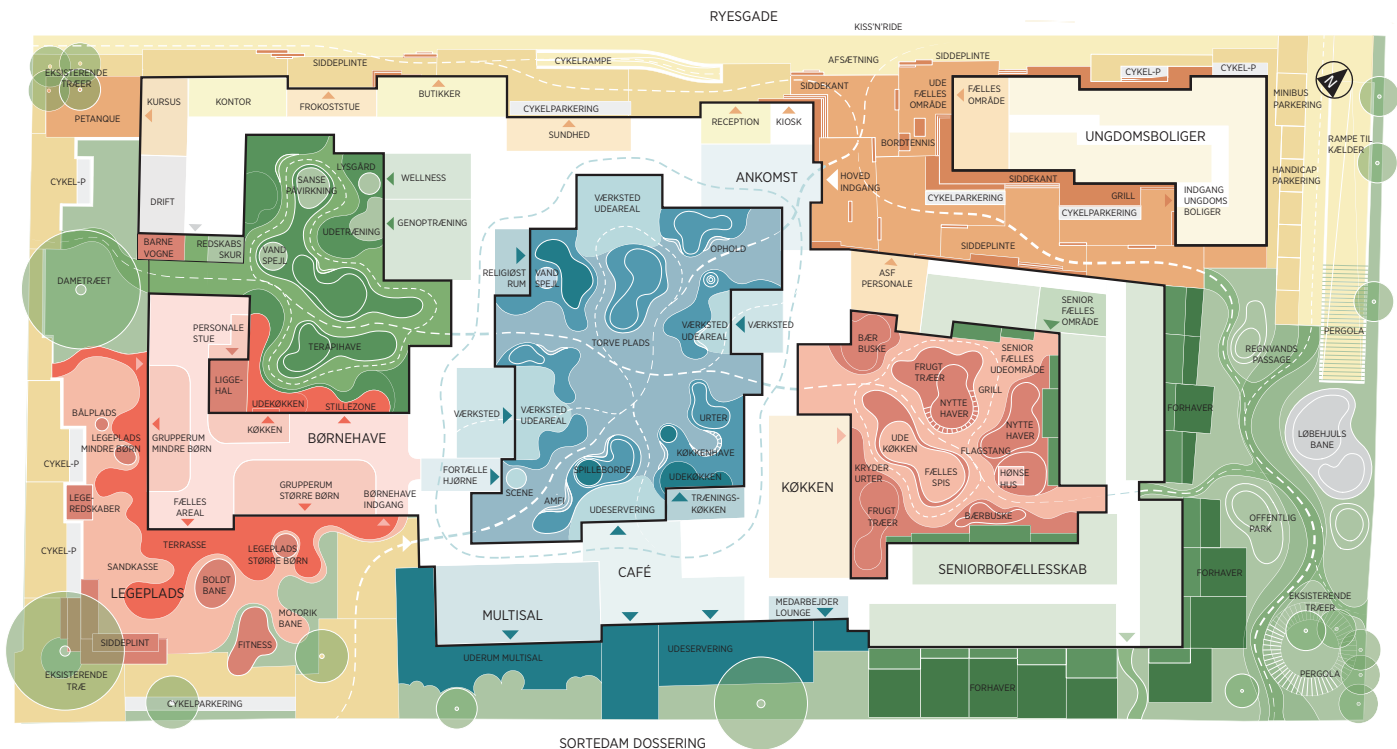


Facadeeksempler, farverne på teglene tilpasses området egenart

Konstruktioner og fleksibilitet

Konstruktionsprincippet er klassisk betonelementkonstruktion med bærende facader og bærelinje midt i bygningsdelen i form af en søjlerække. Dette konstruktionsprincip giver en god fleksibilitet ved eventuelle fremtidige behov for ændringer i funktionalitet. Byggeriet er yderligere fremtidssikret ved overkapacitet i føringsveje, ventilations og el-installationer. Projektet indeholder en række effektive elementer til sikring af et godt indeklima og demonstrerer en fin strategi for opfyldelse af bygningsklasse 2020. Ungdomsboligerne foreslås bygges i massive træelementer med stabiliserende betonkerner.

FREMTIDENS SØLUND



Situationsplan, relationer inde og ude

Projektet møder byen

Projektets meget stærke hovedgreb giver en bebyggelse, der i sin arkitektur, materialevalg og landskabsbearbejdning på fineste vis indskriver sig som en moderne, naturligt integreret del af bykvarteret og søfronten.

Den overbevisende hoveddisponering sikrer med et enkelt greb, at alle uderum – indre og ydre - er maksimalt udnyttet og aktiveret. Projektet formår desuden at skabe landskabelig karakter og rekreative kvaliteter i alle hjørner. Ved Læssøesgade bevares og forstærkes det grønne rum med ny beplantning, haver og legeplads til børnehaven. De eksisterende store træer bevares. Regnvands passagen mod nord/øst indrettes som en offentlig park, der forbinder Ryesgade med Sortedams Dosseringen.

Ryesgade aktiveres med microbutikker samt de aktiviteter der er mest udadvendte i plejecenteret. Ungdomsboligernes fællesareal er placeret ud mod Ryesgade og en lille forplads ved Plejecenterets

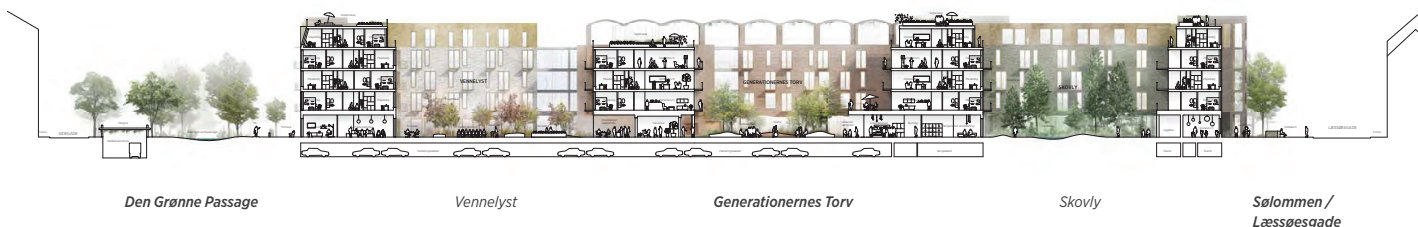
hovedindgang. Plejecenterets multisal placeres ud mod Sortedam Dosseringen og danner sammen med børnehaven en aktiv indgang til Generationernes Torv i den midterste gård.

Tagetage indrettes med pergolaer, haver og fælles opholdsrum med en fantastisk udsigt over søerne. Tagetagen er primært tiltænkt beboere, pårørende og medarbejdere i Sølund.

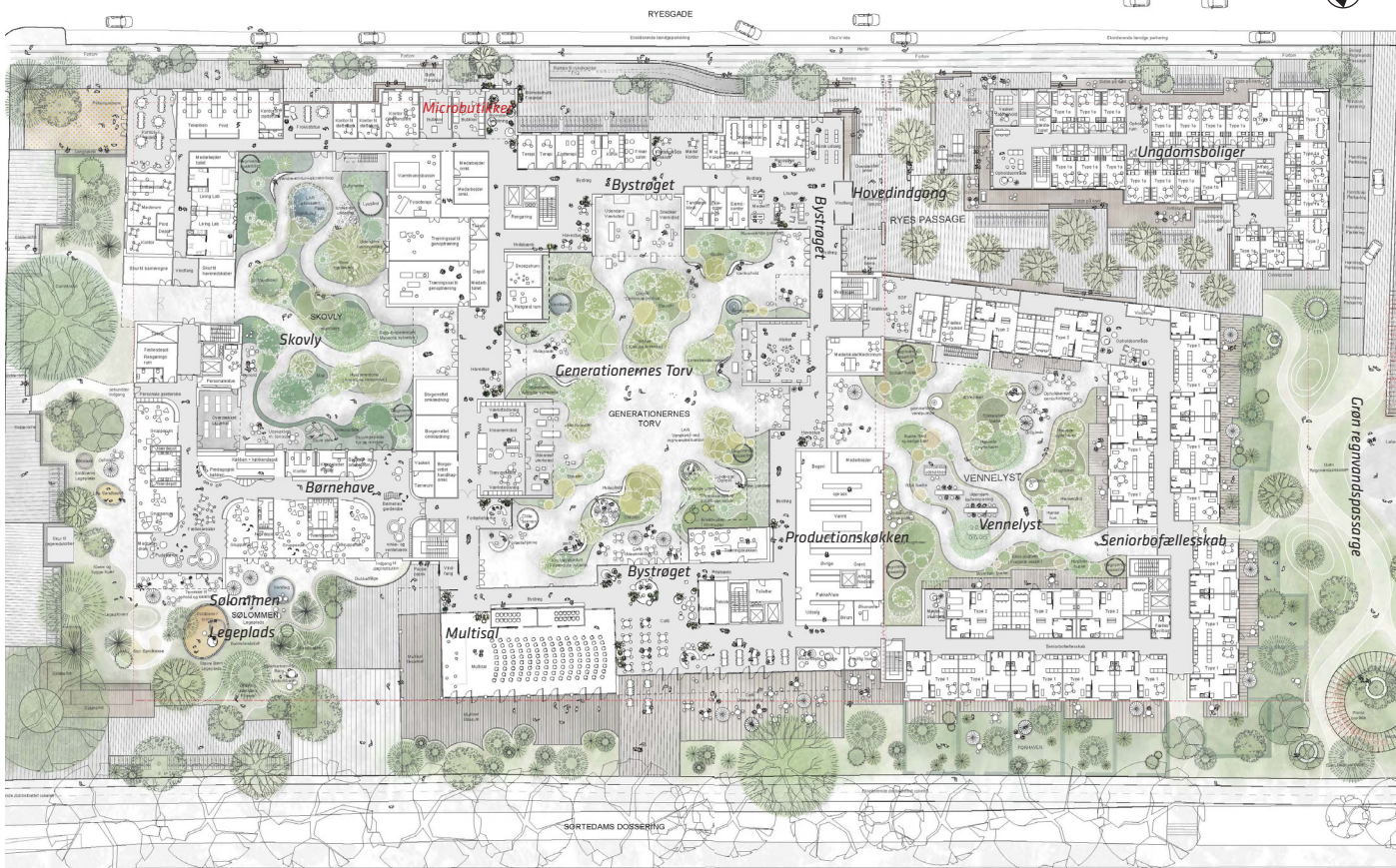
De 3 gårdrum bliver forskellige. Gårdrummet Skovly er det eneste gårdrum uden underliggende parkeringskælder og giver derfor plads til en teraphave med høje træer der kan slå rødder. Gårdrummet Vennelyst indrettes med halvprivat kantzone ved seniorboligerne og i samarbejde med bebyggelsens beboere indrettes fælles funktioner som eksempel udekøkken og nyttehaver. Generationernes Torv bliver hele bebyggelsens centrale mødested og omdrejningspunkt. Her sker mødet mellem børnehavens børn, plejehjemmet beboere og ungdomsboligernes beboere.

Snit af bebyggelsen set fra Ryesgade.

Den grønne regnvands passage, p-kælderen der strækker sig under 2 gårdrum og gårdrummet Skovly uden p-kælder.



FREMTIDENS SØLUND



Situationsplan

Plejecentret

Projektet indfrier visionerne for et plejecenter, hvor beboernes behov for tryghed, privatliv og hjemlighed værnes, hvor der gives plads til udfoldelse af individualitet og hvor fællesskaber og sociale relationer undersøgtes, som beskrevet i de politisk fastsatte 10 principper for Fremtidens Plejeboliger og ældrepolitikken Lev Stærkt hele livet.

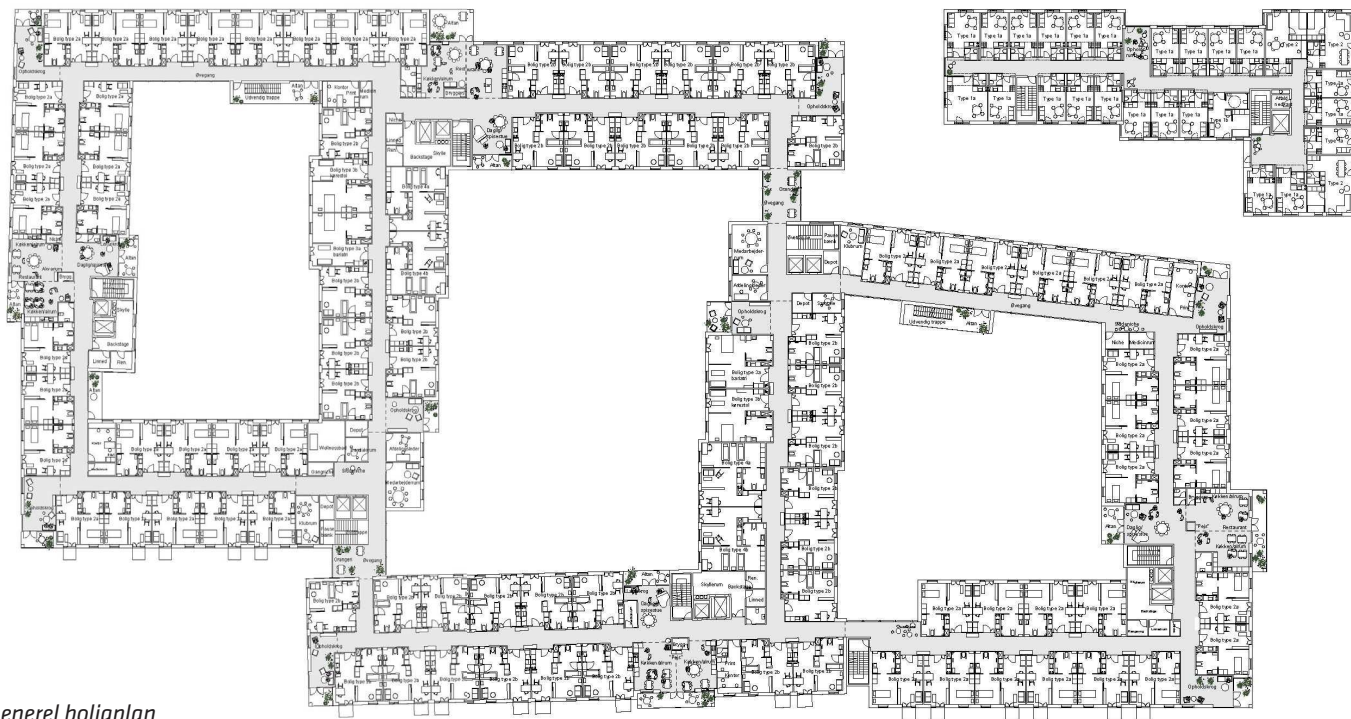
Bystrøget

I plejecenterets stueetage findes Bystrøget, som omkranser Generationernes Torv. Bystrøget huser

plejecenterets centerfunktioner og generationernes fællesarealer. I Bystrøget findes plejecenterets hovedindgang, med reception og kiosk, samt sundheds- trænings- og wellness tilbud og varmtvandsbassin. Café og multisal er placeret med udkig til søerne og mulighed for udendørs servering og tæt ved productionsskøkkenet. Der findes endvidere forskellige opholdsarealer og værksteder, hvor generationerne kan mødes. Mod Ryesgade ligger mikrobutikker som kan være med til at trække byens liv ind i bebyggelsen. Daginstitution og seniorbøfællesskab er placeret i tilknytning til bystrøget.

Foyer og receptionsområde med udsigt mod gårdrum og bystrøget.





Generel boligplan

Gennemlyste fælles boligarealer

Plejecenterets 360 boliger indrettes som selvstændige boliger der har andel i et fælles boligareal. De fælles opholds- og køkkenalrum er placeret i bebyggelsen så de understøtter Sundheds- og Omsorgsforvaltningens krav om bogruppe størrelser (rationel drift) og samtidig giver beboerne mulighed for at supplere deres ensidige private boliger med et gennemlyst fælles opholdsrum.

De fælles opholdsrum er fordelt med et større gennemlyst opholds- og køkkenalrum placeret så der er udsyn til en af gårdene og mod byen. I projektet er der suppleret med et mindre fælles opholdsrum i hjørnerne af bygningerne. Disse rum er velegnet til mere stille aktiviteter for mindre grupper af beboere.

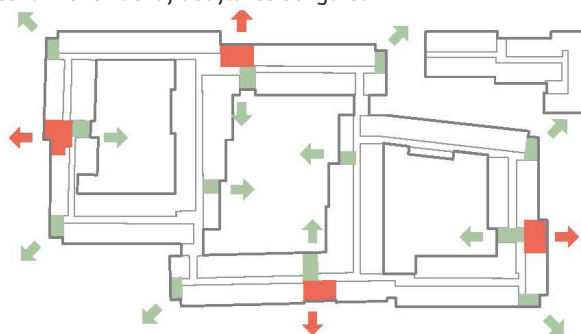
Plejeboligerne

Alle boliger er indrettet i overensstemmelse med Bygge- og Boligstyrelsens vejledningen om "indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl."

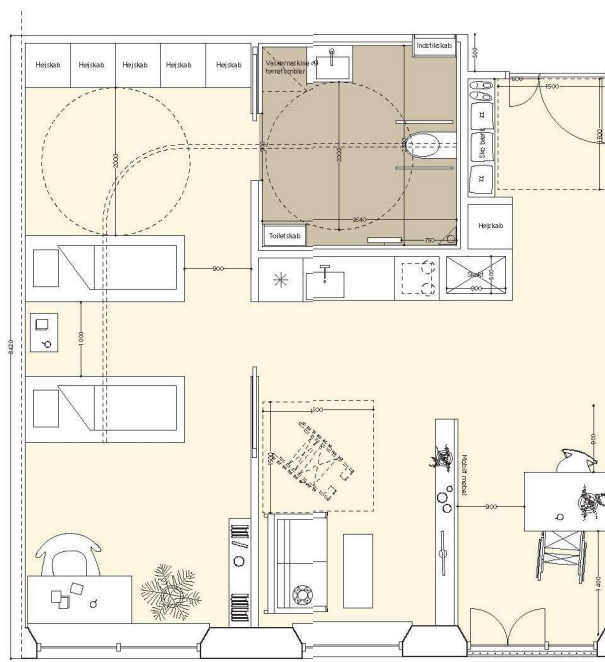
Der etableres 6 forskellige typer boliger i forskellige størrelser. Der planlægges indrettet:

- 284 stk. 2-rums standardboliger på ca. 67 m²,
- 48 stk. små boliger på ca. 67m²,
(boliger med større andel fælles boligareal),
- 7 stk. bariatriboliger (2-rums) på ca. 75 m²,
- 7 stk. store boliger(2-rums) på ca. 75 m²,
- 7 stk. par boliger (3-rums) på ca. 85 m²,
- 7 stk. store boliger (3-rums) på ca. 85 m²,

Service- og gangarealer er minimeret for at for at gøre det reelle boligareal størst muligt. Alle opholds- og køkkenalrum er gennemlyste. Disse rum er en del af det fælles boligareal.

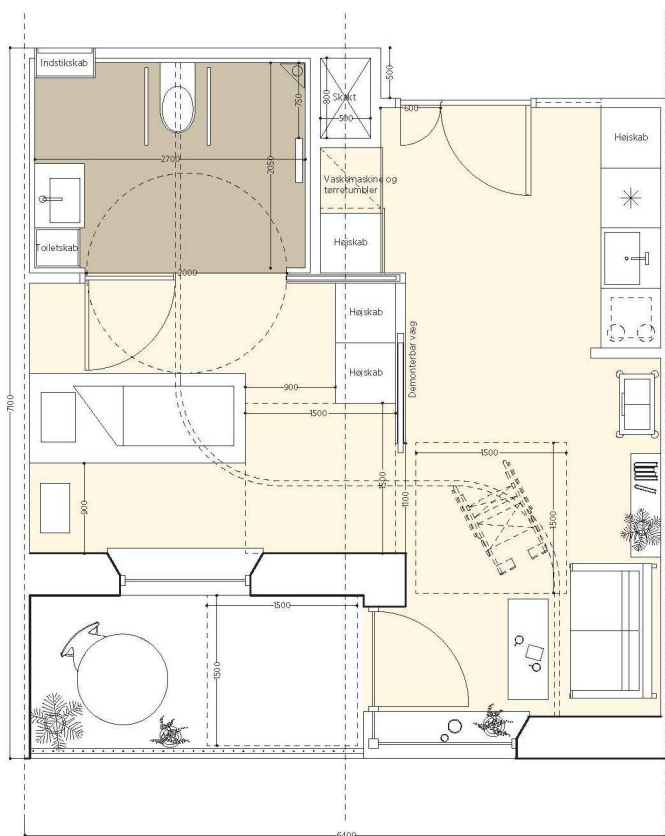


Placeringen af de gennemlyste fælles opholds- og køkkenalrum.



Type 4A, Parbolig ca.85 m² (ca. 60 m²netto)

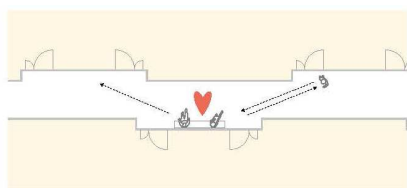
PLEJEBOLIGERNE, VELFÆRDSTEKNOLOGI



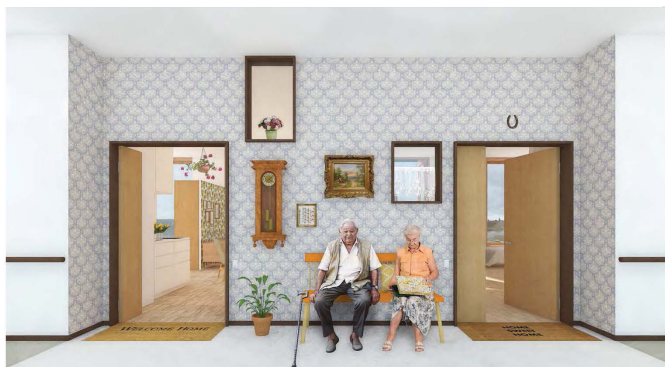
Type 1A, (ca. 48 stk.), lille bolig ved tag, karnap og altan, med loftslift, ca. 67 m² (ca. 33 m² netto) disse boliger har større fælles opholdsarealer.

Boligerne

Boligernes private indgangsområde markeres med en niche, hvorfra man træder ind i en entre med udsigt til et funktionelt minikøkken og en velbelyst stuefunktion, med enten fransk altan eller altan. I 2-rums boligerne ligger soveværelset i tilknytning til stuen og med forbindelse til badeværelset, som er udstyret med

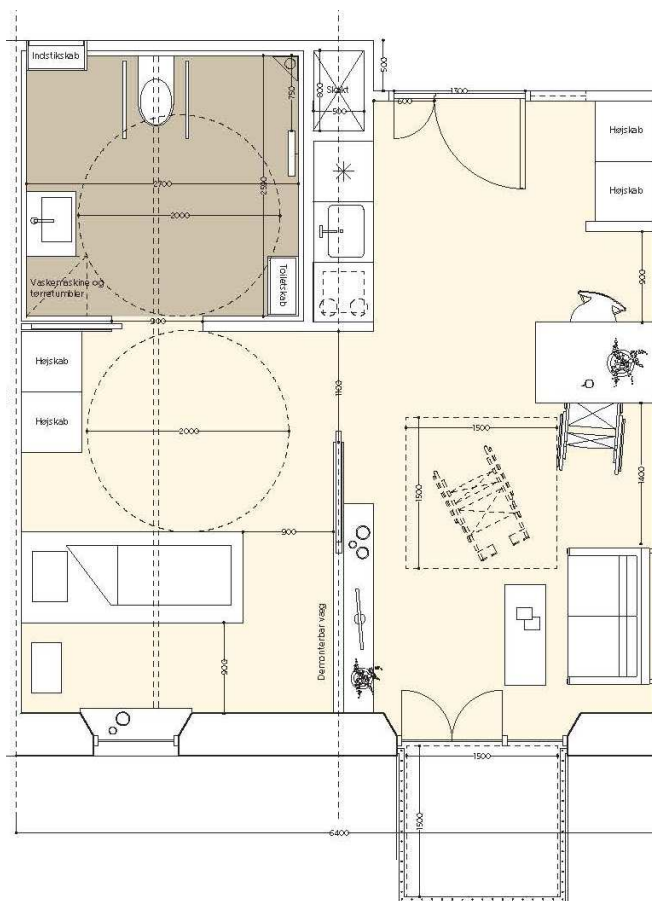


Opholdsniche ved indgangen boligen overfor hinanden eller parvis forskudt.



Opholdsniche ved indgangen boligen. Ved mange af boligerne ligger nicherne parvis.

BILAG 1 FREMTIDENS SØLUND



Type 2A (ca. 284 stk.), 2-rums bolig med altan og stort badeværelse, ca. 67 m² (ca. 40 m² netto). Er forberedt for loftlift.

blandt andet plejetoiletter og hvor der er paratgjort til vaskesøjle. Der er demonterbar væg mellem sove- og opholdsrum, som muliggør en fleksibel indretning. De små boliger er opbygget efter samme princip, dog i en mere kompakt udformning. De tre store gårdrum, skaber gode lysforhold i boligerne.

Boligtyperne type 1a og 2A er udformet med forskellig størrelse badeværelse. I Type 1A anvendes et mindre pladskrævende badeværelse, hvor en del af venderadius placeres i en stor åbning og bruger plads fra soveværelset. Herved spares plads der anvendes til ophold og i dette tilfælde også en større andel af det fælles opholdsareal. Boligerne apteres med loftlift. Type 2A er en standard bolig og der indrettes ca. 284 stk. af denne type. Her er baderummene indrettet for den fysisk plejekrævende, når der benyttes mobilift.

Velfærdsteknologi

Plejecenteret bliver udstyret med forskellige velfærdsteknologiske løsninger. Der installeres eksempelvis plejetoiletter, sundhedslys til stimulering og understøttelse af dagsrytmer hos beboerne, trivselsskærme med reminder og kommunikationsmoduler, og som minimum et automatisk oplukkeligt vinduesparti i de enkelte boliger og fællesrum. Der etableres endvidere livinglabs.

SENIORBOLIGER (ALMENE FAMILIEBOLIGER I ET BOFÆLLESSKAB)

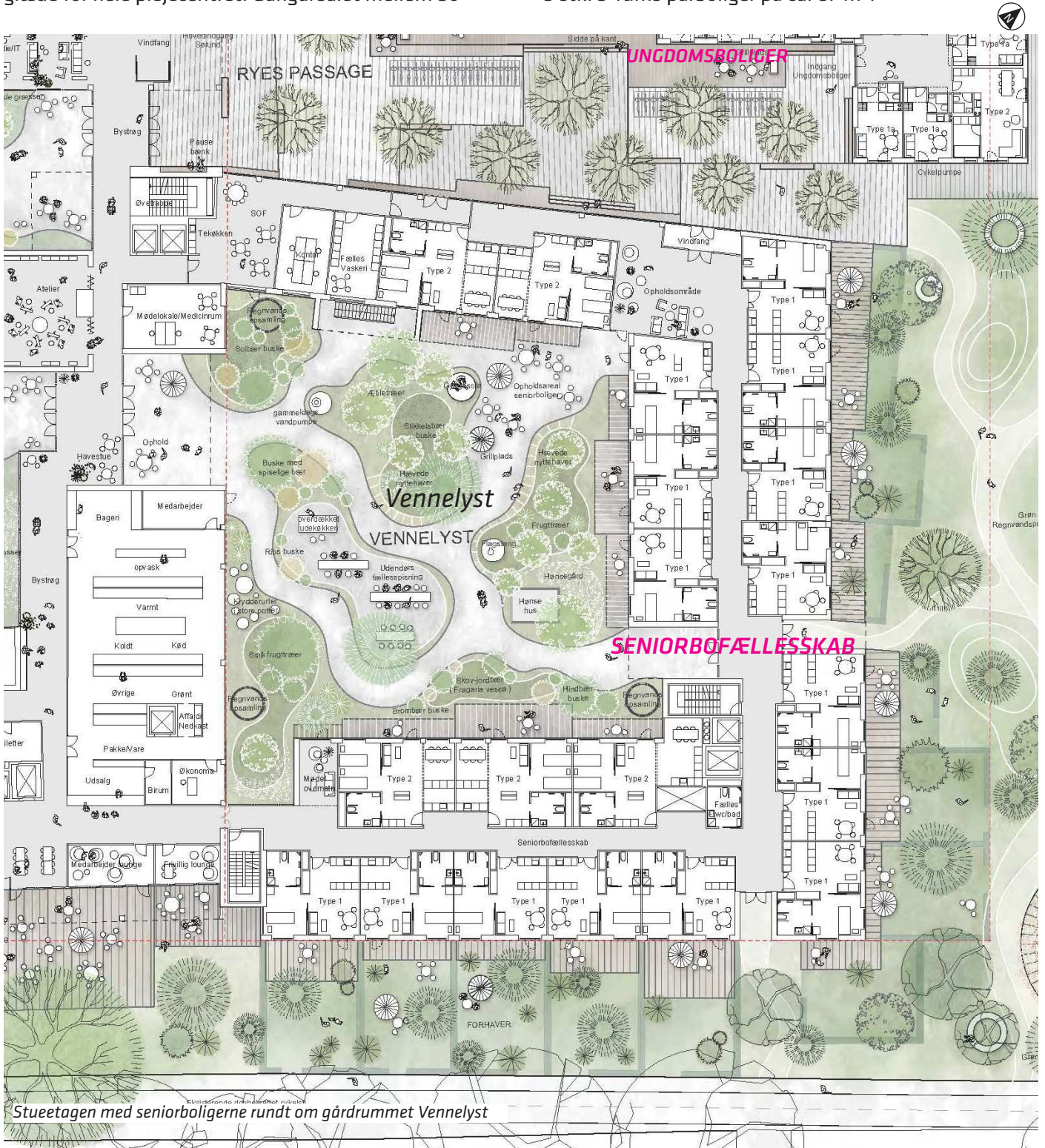
Seniorboligerne

Seniorbofællesskabet placerer sig i plejecenterets stueetage og får således niveaufri adgang til funktionerne i plejecenterets indvendige bystrøg og vil i samspil med plejecenterets beboere give mulighed for at skabe aktivitet i cafeen og værkstederne. Boligernes placering i stueplan giver endvidere mulighed for at tilknytte små forhaver til boligerne, et allerede kendt bymotiv fra bygningerne langs søen. Det østvendte gårdrum "Vennelyst" vil få nyttehave og fælles udekøkken til glæde for hele plejecentret. Gangarealet mellem bo-

ligerne brydes i nicher og lysindtag og danner dermed ramme om uformelle mødesteder og adgange samt kig til gårdrummet og søen.

Der skal indgås en særlig udlejningsaftale mellem Kommunen og Samvirkende Boligselskaber om bofællesskabet.

Der planlægges indrettet (arealerne er inkl. fælles boligarealer): 15 stk. 2-rums standardboliger på ca. 72 m², 5 stk. 3-rums parboliger på ca. 87 m².



Stueetagen med seniorboligerne rundt om gårdrummet Vennelyst

UNGDOMSBOLIGER



Stueplan med ungdomsboliger, fællesrum, vaskeri og opholdsområder

Ungdomsboligerne

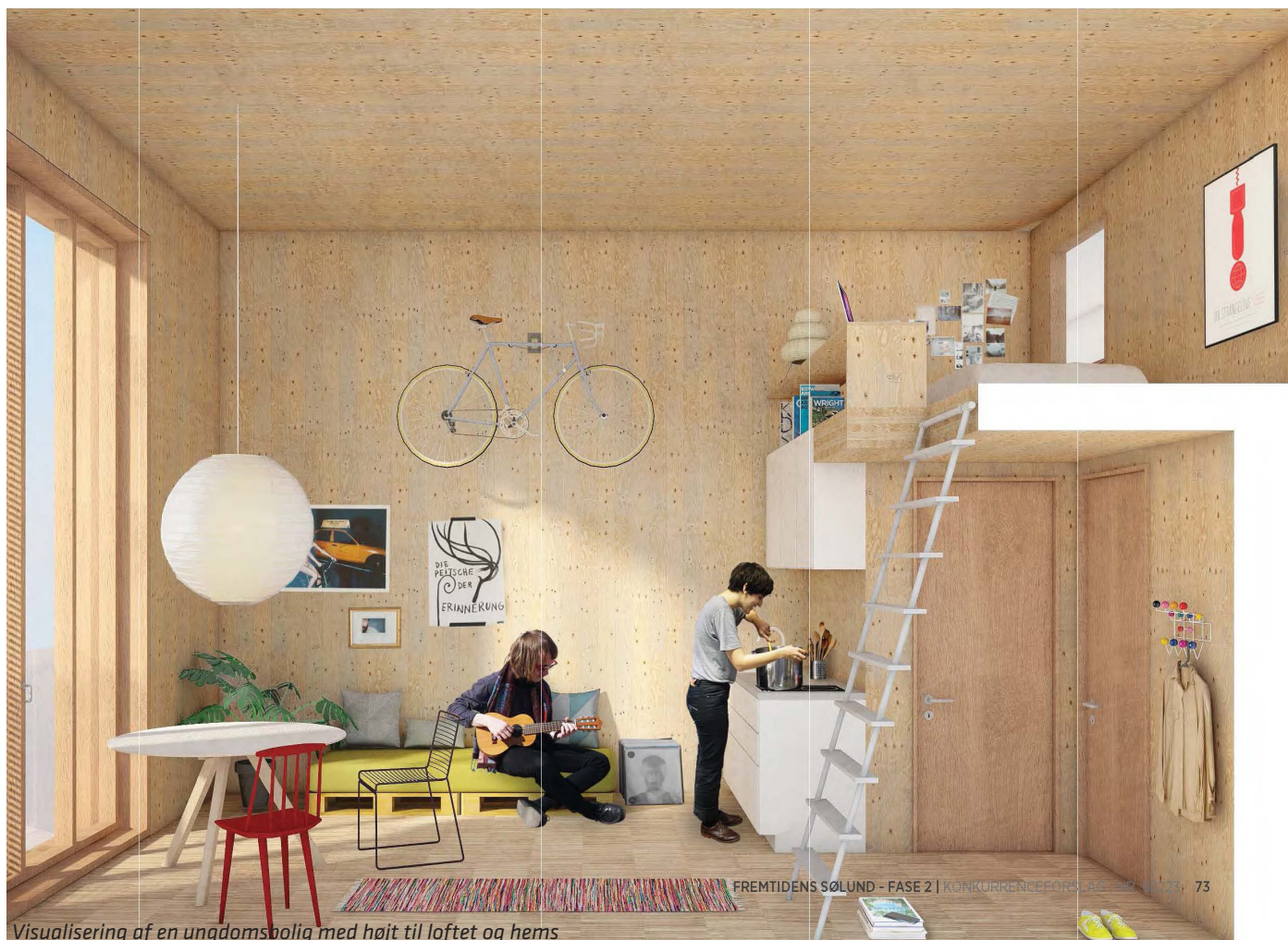
De 150 ungdomsboliger ligger med ankomst fra pladsen "Ryes Passage". Ud mod pladsen indrettes vaskeri og fællesrum som sammen med plejecenterets butikker, værksteder og udadvante plejefunktioner vil invitere til møder på tværs af generationer og således giver et byliv tilbage til Ryesgade og Nørrebro.

Ungdomsboligerne etableres i flere typer og størrelser der alle får højt til loftet og rigeligt dagslys. Boligerne er indrettet med hems og har en stor rumlighed. Bygningen opføres i 6 etager. Konstruktionsprincippet er et innovativt og bæredygtigt byggeri i træ med stabilise-

rende betonkerner. Dette vil kræve en sælig opmærksomhed i forbindelse med behandlingen af byggesagen.

Af de 150 ungdomsboliger er 20 af boliger planlagt til unge med særlige behov. Socialforvaltningen har 100% anvisningsret til disse boliger.

Inden ibrugtagning skal kommunens anvisningsret til de øvrige ungdomsboliger fastlægges.



Visualisering af en ungdomsbolig med højt til loftet og hems

FREMTIDENS SØLUND - FASE 2 | KONKURRENCEFORSLAG 2013 | 73

