



30. januar 2013

Sagsbehandler
PCH

Baggrundsnotat - modernisering af plejecentret Sølund

1. Moderniseringsplanen - baggrund

Borgerrepræsentationen tiltrådte d. 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. Den samlede demografireduktion i 2012 er på 88 pladser (svarende til 29,8 mio. kr.). I løbet af 2012 åbner 3 nye plejeboligcentre (Ørestaden, Dr. Ingrid og Fælledgården) med i alt 364 moderne plejeboliger. Det er en grundforudsætning i moderniseringsplanen, at der udover reduktionen, som følge af demografien, skal lukkes et tilsvarende antal pladser som der åbnes nye, af hensyn til driftsfinansieringen samt fastholdelse af dækningsgrad og serviceniveau. Der skal således i 2012 afvikles $364 + 88 = 452$ plejhjemspladser.

Første del af moderniseringsplan 2012 er gennemført. Øselsgården og Hørgården (blok 28) er flyttet til Ørestaden Plejecenter og Huset William er flyttet Dr. Ingrid. Herefter mangler afviklingen af pladserne på Sølund, hvor borgerne og personalet flytter til Fælledgården (denne flytning pågår nu og er afsluttet i januar måned).

2. Sølund - fakta

Sølund rummer pt. i alt 390 boliger. Sølund er opført i 1976-1981, og består af tre høje boligblokke (blok 4, 6 og 8) i syv etager. Blok 4 rummer 150 1-rumsplejhjemsboliger og blok 6 og 8 i alt 240 beskyttede boliger. I forbindelse med moderniseringen nedrives det eksisterende bygningskompleks og der opføres et helt nyt tidssvarende plejecenter med en anden fysisk udformning og placering på grunden.

Plejehjemsbygningerne og grunden ejes af Københavns Kommune. I forbindelse med moderniseringen skal plejhjemsbygningerne og grunden sælges til KAB/SAB, der herefter er bygherre for det samlede byggeri.

Hele moderniseringen forventes at koste ca. 1 mia. kr., hvoraf SUF afholder udgifterne til indskud i Landsbyggefonden (ca. 70 mio. kr.) og montering (ca. 26 mio. kr.). Det resterende beløb finansieres via realkreditlån og betales via beboernes husleje, statens ydelsesstøtte og kommunens leje af servicearealerne.

Selve byggeprocessen gennemføres i to etaper:

**Økonomistaben
Boligsekretariatet**

Sjællandsgade 40, G
111
2200 København N

Telefon
51514952

E-mail
HH69@suf.kk.dk

EAN nummer
5798009290809

www.kk.dk

- Bygning 6 og 8 (de to blokke tættest mod Nørrebrogade) er blevet 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 Tagensvej) over i nybyggeriet, hvorefter den sidste blok nedrives og der bygges nyt.

Det nye plejecenter vil som udgangspunkt rumme 384 plejeboliger, hvoraf 309 boliger pt. er planlagt som være normale 2-rums plejeboliger, 36 boliger vil have et mindre primært boligareal men større fællesarealer, 18 boliger vil have ekstra stort badeværelse til bariatribeboere (stærkt overvægtige) samt 21 ægteparboliger. 120 boliger vil have direkte udsigt eller skråkig til søerne.

I første etape af byggeriet opføres 264 nye plejeboliger, multisal, cafeområde, produktionskøkken samt en daginstitution. Etapen forventes ibrugtaget primo 2016. I anden etape – der forventes ibrugtaget ultimo 2017 - etableres de resterende 120 plejeboliger samt parkanlægget.

3. Nedrivning af Sølund

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.

Bygningerne er generelt fysisk utidssvarende med nedslidte faldstammer, og stistrengene, nedslidte installationer, opsivende grundvand i kælderen osv.

Sølund har endvidere 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.

Indplacering af nye installationer og føringsveje, som kræves til et moderne velfærdsteknologisk plejecenter (eksempelvis ventilation), kan endvidere rent fysisk ikke lade sig gøre på grund af lav etagehøjde og manglende plads i eksisterende installationsskakte.

Den driftsmæssige sammenhængskraft i det eksisterende Sølund er desuden begrænset. Sølund udgøres pt. af tre fritstående boligblokke i hver 6 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.

Ovenstående forhold vil kun i meget ringe omfang kunne forbedres ved en renovering/ombygning af de eksisterende bygningskroppe, derfor nedrives de eksisterende bygninger og der bygges helt nyt.

4. Hvorfor moderniseres Sølund nu?

Erfaringerne fra alle de plejehjemslukninger, der indtil videre er gennemført, har entydigt vist, at det er bedst at flytte beboere og personale samlet til et nyt plejecenter. Det skaber det mest trygge flytteforløb og det er et stort ønske fra beboerne og deres pårørende at det kendte personale flytter med.

Det nye Fælledgården har en boligkapacitet, der kan rumme alle de berørte beboere fra Sølund. Hvis ombygningen af Sølund først blev gennemført om nogle år, ville det ikke være muligt at flytte beboerne samlet. De ville blive spredte ud på flere forskellige plejehjem, enten gruppevis eller individuelt og det vil formentlig være til bydele, der ligger langt fra Nørrebro.

Det nye Sølund

5. Vinderprojektet

I forbindelse med arkitektkonkurrencen bød ca. 35 teams på opgaven og 5 projekter blev prækvalificeret. Vinderen af arkitektkonkurrencen blev et team bestående af arkitektfirmaerne Witraz og Entasis. Det vindende forslag, som tager udgangspunkt i kvarterets arkitektur og bygningshøjde, består af 3 nye karreer samt en byvilla. Den fortættede bebyggelsesstruktur skaber plads i grundens østlige ende til et parklignende haverum, der åbner sig ned mod søerne. Anlægget kan anvendes af såvel beboerne på plejecentret som af lokalområdets beboere.

Udover den nye park etableres der grønne taghaver (og nyttehaver) på toppen af det nye Sølund som de omkringboende naboer også kan anvende.

Det bemærkes at der for nuværende ikke er offentlig adgang til de eksisterende grønne områder på Sølund. Der er tale om indhegnede arealer, reserveret de nuværende beboere. Den nye park vil derimod have offentlig adgang og fremstå med et langt mere samlet og grønt præg end de eksisterende opdeltede private haver.

6. Hvorfor skal der bygges 384 boliger?

Et stort antal plejeboliger med tilhørende serviceareal medfører et udvidet økonomisk råderum til velfærdsteknologiske løsninger og bedre servicetilbud. En større bygningsfysik giver endvidere mulighed for et mere varieret byggeri, med flere forskellige rumlige oplevelser. Boligerne er samlet i mindre hjemlige enheder med egne opholds- og aktivitetsområder. Der lægges desuden meget vægt på udeliv i form af velindrettede gårdrum med forskellige temaer. Desuden vil der, som noget nyt, blive indrettet taghaver mv. til beboerne.

7. Hvorfor komprimeres bebyggelsen på den ene del af grunden?

Som i den traditionelle bygningsform på Nørrebro prioriteres karréen som et velkendt og trygt motiv for rammen om borgernes sidste livsforløb. Den komprimerende form giver endvidere færre gangarealer og sikre dermed beboerne en bedre orientering i huset. Bygningsformen giver endvidere mulighed for en mere rational organisering af plejepersonalet, der vil kunne arbejde på tværs af afdelinger.

Plejecentrets indre gårdrum er med hensyn til indretning, beplantning og dagslys afstemt i forhold til at sikre et nært og overskueligt gårdrum, hvor beboerne selv kan finde rundt og følge med i livet og udsigten til de omkringliggende fællesrum. Arealmæssigt svarer de tre haverum til gårdrummene på hhv. Ørestadens Plejecenter, Fælledgården og Johannesgården.

8. Hvorfor er det kun en del af plejebøerne på Sølund, der får søudsigt i det nye projekt?

Ældre mennesker har andre prioriteter i deres sidste leveår, og en statistisk søudsigt er ikke nødvendigvis stimulerende for ældre der ikke kommer så meget ud. Derfor prioriteres byens, pladsens og gadens liv højt i det nye Sølund. Med valget af en karrébebyggelse kan beboerne vælge mellem gårudsigt, gadeudsigt, søudsigt eller et kig til livet i haveanlægget. Samtidig bevares en stor grad af genkendelighed fra beboernes gamle lokalmiljø.

Procesplan og det videre forløb

9. Byggeudvalg

Efter offentliggørelsen af vinderprojektet den 5. november 2012 er projektet blev præsenteret og gennemgået for Ældresagen, de faglige organisationer og ældrerådets boligudvalg. Projektet er modtaget meget positivt og alle ønsker at deltage i det videre arbejde.

Endvidere er projektet præcenteret for beboere og personale på Sølund den 16. november og for Nørrebro Lokaludvalg Nørrebro den 19. november 2012. Der er endvidere aftalt opfølgende møde med Lokaludvalget den 12. februar 2013, hvor den videre inddragelse af udvalget skal drøftes

Herefter nedsættes byggeudvalget vedrørende det nye Sølund med inddragelse af alle relevante parter i SUF, TMF, KAB/SAB og eksterne samarbejdsparter (herunder bl.a. ældrerådet).

10. Lokalplan, Skema A og grundsalg

Startredegørelse vedrørende lokalplanforslag er behandlet i Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget i januar 2013. Selve udkastet til lokalplanforslag forventes forelagt Borgerrepræsentationen i april 2013, hvorefter forslaget sendes i offentlig høring. Endelig lokalplan forventes behandlet i Borgerrepræsentationen i november 2013, der på samme tidspunkt behandler indstilling vedrørende kapitalbevilling (Skema A) og grundslag. Herefter gennemføres udbud vedrørende entreprisekontrakt og selve byggeriet forventes at kunne igangsættes medio 2014.

11. Naboproces

I forbindelse med Sølund fastlægger kommuneplanen allerede de overordnede rammer, og det har ikke været intentionen at bryde med disse i konkurrenceprogrammet eller i det vindende arkitektforslag. Det vindende projekt er udført med stor respekt for bydelens identitet og særpræg bl.a. ved at foreslå lav bygningshøjde og korte facader i tegl.

Den formelle naboinddragelse sker i forbindelse med lokalplanen efter normal procedure. Der planlægges, udover et borgermøde i forbindelse med lokalplanshøringen, et yderligere informationsmøde vedrørende det planlagte byggeri for naboerne omkring Sølund i februar 2013.

I de kommende måneder skal det vindende projekt tilpasses og optimeres. I den forbindelse vil bygherren KAB, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen klarlægge om, og i givet fald i hvilket omfang, byggeriet kan justeres med henblik på at imødekomme naboønsker mv. Endelig placering af huset fastlægges først ved godkendelsen af lokalplanen.

Det skal bemærkes, at byggeriet på Sølund i sin nuværende form vil medføre, at en række naboer på Læssøesgade og Ryesgade vil få forringet eller miste deres udsigt til Sortedamssøen. Dette skyldes, at det nye byggeri som udgangspunkt blandt andet forskydes ca. 15 meter nærmere mod Læssøesgade. Der inddrages dermed et mindre grønt areal, der på nuværende tidspunkt er mellem Sølund og Læssøesgade. Den nye bygning vil ved denne placering komme til at følge den generelle facadelinie på den resterende del af Læssøesgade op mod Blegdamsvej. Det skal i den forbindelse bemærkes, at vinderforslaget holder sig inden for konkurrenceprogrammets bygge- linje, der er afstemt med den gældende kommuneplan.

Såfremt den planlagte forskydning af huset på de ca. 15 meter reduceres med mere end ca. 2 meter vil det medføre at den planlagte etapedeling af det samlede nybyggeri skal ændres. Dette skyldes at byggeriet af etape 1 vil komme for tæt på den tilbageværende byg-

ning på Sølund, hvor der fortsat bor plejehjemsbeboere. Dette er af brandmæssige årsager ikke tilladt. Det vil derfor være nødvendigt, for at opretholde plejehjemsdriften i den sidste bygning, at ændre i etapedelingen og bygge færre boliger og servicearealer i etape 1 og tilsvarende flere boliger og servicearealer i etape 2. Bygherren KAB og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen er pt. ved at undersøge de eventuelle tidsmæssige og økonomiske konsekvenser ved en ændret etapedeling.