



29-01-2013

**Vedr. Sølund Plejecenter**

Sagsnr.  
2012-165034

**Opfølgning på TMU 21.01.13 vedr. Startredegørelse lokalplan for "Sølund Plejecenter".**

Dokumentnr.  
2013-87669

Notatet er udarbejdet af Teknik- og miljøforvaltningen og Sundheds- og omsorgsforvaltningen.

Under pkt.1 findes en oversigt over forvaltningens svar på de spørgsmål og bemærkninger, som Beboergruppen "Sølund for alle" har stillet den 14. januar 2013.

Under pkt. 2. redegøres for spørgsmålet om, hvorvidt driften af det kommende plejehjem har været sendt i udbud.

**1. Spørgsmål/bemærkninger stillet af Beboergruppen "Sølund for alle"**

*A. Hvorfor er naboerne ikke blevet inddraget i processen omkring konkurrencen?*

- Ombygningen af Plejecentret Sølund blev godkendt i Borgerrepræsentationen efter forudgående høring hos bl.a. ældrerådet og Nørrebro Lokaludvalg.
- Programmet for arkitektkonkurrencen er udarbejdet af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og KAB (Københavns Almindelige Boligselskab) med inddragelse af faglige interessenter, herunder bl.a. leder- og medarbejderrepræsentanter fra Sølund, faglige organisationer mv.
- Det fremgår af programmet for arkitektkonkurrencen, at der bl.a. lægges vægt på, at det nye Sølund skal indpasse sig og forholde sig til lokalområdet.
- Vinderen af konkurrencen blev udpeget den 5. november 2012 af en enig dommerkomité, hvor KAB, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen samt 3 eksterne fagdommere var repræsenteret.
- Projektets omfang betyder, at der skal udarbejdes ny lokalplan samt kommuneplantillæg.
- Vinderprojektet overholder kommuneplanens overordnede rammer for anvendelse og indpasning i området, herunder bygningshøjde, men ændrer bebyggelsesprocent og friarealprocent. Der er ikke foretaget en forudgående høring, fordi det kun er en mindre ændring af kommuneplanen.
- Naboinddragelsen i forbindelse med lokalplanen sker efter normal procedure. Der er udarbejdet en startredegørelse som grundlag for den første drøftelse med politikkerne om kommunens interesser i projektet. Startredegørelsen er offentligt tilgængelig og er bl.a. sendt til lokaludvalget. Der afholdes, udover et borgermødet i

forbindelse med lokalplanhøringen, yderligere et informationsmøde vedrørende det planlagte byggeri for naboerne omkring Sølund i februar 2013.

- Det bemærkes at der i forbindelse med store helhedsplaner mv. i visse tilfælde har været forudgående borgerinddragelse men i forhold til konkrete konkurrenceprogrammer (der knytter sig til specifikke byggeprojekter) er der normalt ikke borgerinddragelse.

*B. Hvorfor har kommunen ikke orienteret om projektet?*

- SUF har løbende orienteret beboere, pårørende og medarbejdere på Sølund om byggeplanerne. Endvidere er Nørrebro Lokaludvalg og Ældrerådet blevet orienteret om projektet. Nu da vinderprojektet er fundet vil alle interessenter blive løbende informeret bl.a. via byggeprojektets hjemmeside.
- Lokaludvalget blev orienteret om projektet i et møde den 19. november 2012, og der er aftalt nyt møde den 12. februar 2013. Udvalget er endvidere orienteret via en intern høring, om startredefølelsen.
- Der afholdes et orienteringsmøde for kvarterets beboere, når Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget har godkendt, at lokalplanarbejdet igangsættes, det vil sige godkendt startredefølelsen. Mødet afholdes i februar.
- Startredefølelsen er ikke lovpligtig. Den er et redskab til at henlede opmærksomheden på, at der er et nyt projekt på vej inden selve planprocessen går i gang. Startredefølelser er offentligt tilgængelige.
- På høringsportalen "Bliv hørt" kan borgerne følge med og abonnere på nyhedsbreve om bl.a. høringer.
- Sølund har sin egen hjemmeside [www.detnyesoelund.dk](http://www.detnyesoelund.dk) hvor man kan følge projektet.
- I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget vil der også blive afholdt et borgermøde.

*C. Der er et stort behov for lys og luft i kvarteret. Projektet er massivt, det øger bebyggelsesprocenten fra 150 – 170 og vender ryggen til kvarteret. Det kompenseres der ikke på at udlægge et grønt område i den nordøstlige del af området. Læssøesgade og dele af Ryesgade bliver forvandlet til mørke, snævre gader med forringede lysforhold, og området bliver markant mindre grønt.*

- I konkurrenceprogrammet beskrives områdets egenart og arkitektur, og der lægges vægt på, at det nye plejecenter tilpasser sig området og søfronten i øvrigt med hensyn bygningshøjder og -volumener, typologi og materialevalg.

- Det vindende projekt er udført med respekt for bydelens identitet og særpræg.
- I det videre arbejde med projektet bliver spørgsmålet om lys og luft et af de vigtige emner at få belyst.
- Der arbejdes i øjeblikket med at rykke den nye bebyggelse tilbage i forhold til skel mod Læssøesgade, så afstanden til nabobebyggelsen bliver større.

*D. På plejehjemmets grund står der et flot eksemplar af det ret sjældne tempeltræ. Nu har man tænkt sig at fælde det for at kunne bygge helt ud til Læssøesgade. Det er uacceptabelt.*

- Der er foretaget en registrering og vurdering af alle områdets eksisterende træer, herunder også af deres landskabelige værdi og tilstand.
- Det nævnte tempeltræ er ikke udpeget som bevaringsværdigt. Træet er beskåret, så kronen er uforholdsmæssig lille, og der er risiko for, at det er svækket.
- Der er mange tempeltræer i København, så det er heller ikke sjældent, fredet eller på anden måde omfattet af forbud mod fældning.
- I projektet foreslås der plantet mange nye træer, som skal medvirke til opretholde områdets grønne præg.

*E. Placeringen af børneinstitutionen er problematisk. En stor institution vil medføre en betragtelig forøgelse af trafikken. Desuden er der ikke taget højde for korttidsparkering for forældre.*

- Der er tale om en børneinstitution med 5 børnegrupper - samme størrelse som den eksisterende institution.
- Bilparkering til institutionen placeres i parkeringskælder under Sølund med indkørsel fra Ryesgade.
- Kvarteret er velforsynet med kollektiv trafik. Det forventes, at hovedparten af såvel brugere som medarbejdere i børneinstitutionen vil komme på cykel eller med kollektiv trafik.

*F. Den 20. december blev der afholdt et møde med deltagelse af Vibeke Graulund KAB, Per Christensen SUF, og Lise Palm TMF. Her blev bl.a. en parallelforskydning af projektet foreslået. Dette virker som en god løsning, som giver mulighed for etablering af f.eks. et boldbur (foran Sølund). Man undrer sig over parkens placering længst væk fra bylivet i Ryesgade og tæt på den trafikerede Fredensgade. Per Christensens argument for pladsens placering var at give mulighed for at udnytte eksisterende tekniske installationer og midlertidig genhusning af børnehaven bør ikke stå i vejen for den optimale byplanlægning*

- Disponeringen af den nye bebyggelse hænger bl.a. sammen med ønsket om en samlet flytning af Sølunds beboere.

- Som i den traditionelle bygningsform på Nørrebro er karréen prioriteret som et velkendt og trygt motiv for rammen om borgernes sidste livsforløb.
- Den komprimerende form giver færre gangarealer og sikrer 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.
- Ved at samle bebyggelsen åbnes der også mulighed for, at friholde en del af området for bebyggelse. Den mulighed har arkitekterne udnyttet til at foreslå etableret en park.
- I forbindelse med den offentlige høring til foråret får borgerne mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag til projektet.
- Efter den offentlige høring vurderer Borgerrepræsentationen de indkomne bemærkninger og ændringsforslag.

*G. Man forholder sig ikke til det hensigtsmæssige i at opføre et nyt plejehjem, men mener at det kan gøres uden at forringe forholdene for Sølunds naboer.*

- Byggeriet på Sølund vil i sin nuværende form medføre, at en række naboer på Læssøesgade og Ryesgade vil få forringet eller miste deres udsigt til Sortedamssøen, fordi det nye byggeri er placeret ca. 15 meter nærmere mod Læssøesgade end det eksisterende byggeri. Dermed inddrages et mindre grønt areal, der for nuværende er mellem Sølund og Læssøesgade. Den nye bygning vil dermed følge den generelle facadeflugt på den resterende del af Læssøesgade op mod Blegdamsvej. Det skal i denne forbindelse bemærkes at vinderforslaget holder sig indenfor konkurrenceprogrammets byggelinje, der er afstemt med den gældende kommuneplan.
- I de kommende måneder skal det vindende projekt tilpasses og optimeres og det vil i den forbindelse blive undersøgt om, og i givet fald, i hvilket omfang byggeriet kan justeres med henblik på at imødekomme naboønsker. Endelig placering af huset fastlægges først ved godkendelsen af lokalplanen.
- Det bemærkes, at det kan være nødvendigt udvikle byen ved at opføre ny bebyggelse i stedet for utidssvarende eller nedslidte bygninger. Når det sker inddrages borgerne i planprocessen, så de får mulighed for at komme med bemærkninger eller ændringsforslag.

*H. Man accepterer, at byggeriet af Sølund vil betyde gener for naboerne i en årrække, men ikke at blive holdt uden for beslutninger, som vil betyde forringelse af herlighedsværdier og kan betyde fald i andels- og ejerlejlighedernes værd og frygter, at de høringer, der følger med lokalplanprocessen vil blive en parodi, så man kun vil få indflydelse på petitesser. Det forventes derfor at der*

*bliver fremlagt gennemarbejdede alternative forslag til placering af bygningerne på grunden. I det hele taget ønsker man, at blive holdt løbende orienteret og bidrager gerne med input. Endelig opfordres de folkevalgte til at besøge området.*

- I forbindelse med lokalplanlægningen tages der udgangspunkt i vinderforslaget, som skal bearbejdes tilstrækkeligt til, at der kan udarbejdes et lokalplanforslag på baggrund af dette.
- I øjeblikket arbejdes der med at vurdere konsekvenserne af forskellige modeller for at rykke bebyggelsen tilbage i forhold til Læssøesgade.
- Hvis der i forbindelse med den offentlige høring kommer ændringsforslag, vil forslagene blive vurderet.

## **2. Udbud af driften af det kommende Sølund Plejecenter**

Det kan oplyses, at driften ikke er sendt i udbud. Det kan desuden oplyses, at SAB (Samvirkende Boligselskaber) bliver drifts- og Bygherre på det kommende plejecenter. KAB (Københavns Almindelige Boligselskab) er forretningsfører.

Byggeriet opføres som almene plejeboliger. Samtidig med Borgerrepræsentationens beslutning om, at al grundkapital til almene familieboliger skal i udbud, blev det besluttet at friholde plejeboliger for udbudskravet.

Det er således ikke tale om drift af et kommunalt plejehjem, men om nye almene boliger. Det er ikke et lovkrav, at driftsopgaven i forbindelse med almene boliger udbydes.