

**Anbefalinger vedrørende det fremtidige bygningskompleks**

Udgangspunktet for den kommende arkitektkonkurrence er at der stilles krav til opførelse af et indretnings- og driftsmæssigt velfungerende velfærdsteknologisk modelplejecenter, ungdomsboliger og daginstitution. Samtidig vægtes det at Fremtidens Sølund bliver et åbent byggeri med grønne byrum til gavn for både fremtidige beboere/brugere og lokalområdet. Fremtidens Sølund skal dermed bygningsmæssigt åbne sig op for det omkringliggende samfund, og samtidigt skal det nye bygningskompleks understøtte muligheden for social og aktivitetsmæssig integration og samhørighed mellem Fremtidens Sølund og lokalområdet.

På denne baggrund har Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen foretaget en udmøntning af Borgerrepræsentationens beslutning i forhold til fastsættelse af de overordnede rammer for konkurrenceprogrammet (punkt 1-8). Endvidere har Teknik- og Miljøforvaltningen på baggrund af bemærkningerne fra de afholdte borgermøder udarbejdet forslag til justering af anbefalingerne i forhold til byggeriets udformning og placering mv. (punkt 9-21).

	<b>Borgerrepræsentationens beslutning d. 18. september 2014</b>	<b>Sundheds- og Omsorgsforvaltningens og Teknik- og Miljøforvaltningens udmøntning af Borgerrepræsentationens beslutning i forhold til fastsættelse af de overordnede rammer for konkurrenceprogrammet</b>
1.	Det eksisterende Sølund (plejecenter og daginstitution) rives ned	Ingen ændringer
2.	Ny arkitektkonkurrence	Ingen ændringer
3.	Maksimal bebyggelsesprocent på 185 % (ca. 37. 000 etagekvadratmeter)	Ingen ændringer.  Fremtidens Sølund ligger på en attraktiv grund, i et tæt bebygget område. Der kommer stadig flere både unge og ældre Københavnerne, og der er derfor behov for et stigende antal pleje- og ungdomsboliger,

		også i et attraktivt bykvarter som Ryesgadekvarteret. Den maksimale bebyggelsesprocent på 185 % skal derfor udnyttes. *Volumenstudier viser, at det er muligt at opføre en bebyggelse, der tilgodeser behov for dagslys i boliger og gode, velbelyste friarealer
4.	70 % plejeboliger, 30 % ungdomsboliger samt daginstitution	Fordelingen af arealerne opgøres i absolut boligantal (i modsætning til en fordeling baseret på kvadratmeter) hvilket giver op til ca. 350 plejeboliger (68 m <sup>2</sup> pr. bolig + 22 m <sup>2</sup> serviceareal pr. bolig) og op til ca. 150 ungdomsboliger (35 m <sup>2</sup> pr. bolig). Hertil kommer daginstitutionen på ca. 1.100 m <sup>2</sup> . I alt 37.000 etagekvadratmeter. *Der foreslås etableret ca. 25 almene seniorboliger. Arealet fratrækkes de 350 plejeboliger, så antallet reduceres til ca. 325.
5.	Velfærdsteknologisk modelplejecenter med minimum 250 plejeboliger	Plejecentret skal opføres som et sammenhængende bygningsanlæg. Med henblik på at sikre den bedst mulige logistik og drift i plejecentret skal der som minimum etableres 4 boenheder af 12 – 15 plejeboliger med tilknyttede servicearealer pr. etage (i sammenhængende og klimatiserede etagekvadratmeter). Hver etage er dermed på minimum ca. 4.000 m <sup>2</sup> . Servicearealer og fællesarealer for hele plejecentret placeres så vidt muligt i stueetagen.  Der stilles krav således krav om et overskueligt plejecenter med sammenhængende etagekvadratmeter, da det giver mulighed for gode sociale relationer og tryghed for borgerne samt effektiv drift. Endvidere skal plejecenteret have trygge, skærmede og velbelyste gårdrum.
6.	20 ungdomsboliger til unge med Aspergers syndrom	Boligerne indgår i det samlede antal ungdomsboliger (det vil sige 20 ungdomsboliger til Socialforvaltningen og 130 almindelige ungdomsboliger)
7.	80 offentlige parkeringspladser + ca. 83 parkeringspladser til beboere på plejecenteret	Det endelige antal vil afhænge af de endnu ikke fastlagte normer i Kommuneplan 2015. Der skal endvidere etableres det nødvendige antal cykelparkeringspladser.

8.	Plejhjemsbeboere og daginstitution skal kunne flytte direkte over i nybyggeriet uden midlertidig genhusning	Ingen ændringer
----	---	-----------------

	<b>Teknik- og Miljøforvaltningens oprindelige anbefalinger vedr. byggeriets udformning og placering (SOU/TMU oktober 2014)</b>	<b>Teknik- og Miljøforvaltningens forslag til justering af anbefalingerne i forhold til byggeriets udformning og placering mv.</b>
9.	At der arbejdes videre med en karrélignende struktur med bygningsvolumener, der tilpasses områdets nuværende karakter og bebyggelser.	Fremtidens Sølund opføres med en struktur og bebyggelsesform der tager udgangspunkt i de omliggende bebyggelser, men i en moderne, mere åben fortolkning.
10.	Fremtidens Sølund opføres i 5-6 etager og maksimalt 24 meter.	Fremtidens Sølund opføres i maksimalt 24 meter højde og som udgangspunkt i 5-6 etager og dermed højdemæssigt følge bestemmelserne i Kommuneplanen.
11.		Plejecenter, ungdomsboliger og daginstitution skal placeres i et bygningsmæssigt samspil men ikke nødvendigvis i én samlet bygning.
12.		Det samlede byggeri skal så vidt muligt fremstå med åbne og delvist transparente *facadepartier, særligt i stueetagerne og med mulighed for åbninger og handicapvenlige passager gennem området
13.		Den nye bebyggelse placeres så facadelinjen mod søerne som hovedregel følger søbyggelinjen.  Der er mulighed for enkelte steder at trække facadelinjen partielt tilbage for at muliggøre små pladsdannelser.
14.	At ny bebyggelse placeres, så byggelinjen mod Ryesgade som hovedregel følger vejskellet.	Den nye bebyggelse placeres så facadelinjen mod Ryesgade som hovedregel følger facadelinjen på de øvrige bygninger langs Ryesgade.

		<p>Der kan dog arbejdes med en tilbagetrækning for at udnytte kantzonen langs Ryesgade og for at muliggøre små pladسدannelser.</p> <p>*I Ryesgade skal facadelinjen som udgangspunkt placeres 5 m fra vejskel. Dette giver mulighed for at arbejde med en aktiv kantzone. Der kan arbejdes med at placere dele af bebyggelsen mod vejskel og/eller trække den lidt tilbage for at muliggøre pladسدannelser.</p> <p>I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for området, kan vejbyggelinjen mod Ryesgade på 10 m fra vejmidte ophæves, så dele af bebyggelsen kan udføres i facadeflugt med den øvrige del af sydsiden i Ryesgade.</p>
15.	I Læssøesgade skal byggelinjen i det nye projekt trækkes op til 15 meter tilbage, således at den som udgangspunkt følger facaden i den nuværende bygning på Sølund. Dette giver en afstand mellem bygningerne på op til ca. 30 meter. Det samme princip skal være gældende på den modsatte ende af grunden mod nordøst	<p>I Læssøesgade skal facadelinjen som udgangspunkt følger facadeflugten i den nuværende bygning på Sølund. Dette giver en afstand mellem bygningerne på ca. 30 meter. Det samme princip skal også være gældende på stikvejen på den modsatte ende af grunden mod nordøst.</p> <p>Der er mulighed for enkelte steder at trække bebyggelsen lidt frem eller tilbage for at muliggøre små pladسدannelser.</p> <p>I forbindelse med konkurrencen skal der samtidig gives bud på indretning af de nye forarealer mod sidegaderne, så de bliver et aktiv for kvarteret + den nye bebyggelse og giver mulighed for dannelse af dynamiske grønne byrum</p>
16.		Facadelinjernes endelige placering skal sikre, at plejecentret har velbelyste skærmede indre udearealer med veldokumenteret dagslystilgang til boligerne.
17.	I forbindelse med konkurrencen skal der gives bud på indretning af de store forarealer, så de bliver et aktiv for kvarteret og den nye bebyggelse. Der er mulighed for enkelte steder at	I forbindelse med konkurrencen skal der gives bud på indretning af de store forarealer, så de bliver et aktiv for kvarteret og den nye bebyggelse.

	trække bebyggelsen yderligere tilbage for at muliggøre små pladسدannelser.	
18.		Fremtidens Sølund indgår i kommunens skybrudsplan for København og Indre Nørrebro. Endvidere skal LAR (lokal afledning af regnvand) indarbejdes i projektet.
19.		Der ligges vægt på at Fremtidens Sølund har grønne rekreative arealer og taghaver, der som udgangspunkt også kan anvendes af lokalområdet.
20.		<p>I det omfang der er muligt indpasses de eksisterende træer i den nye bebyggelse</p> <p>*De bevaringsværdige træer uden for byggefeltet skal bevares og indpasses i den nye bebyggelse. Inden for byggefeltet bør bevaringsværdige træer om muligt bevares, særligt de tre store træer midt på grunden. De bevaringsværdige træer inden for byggefeltet kan fjernes, hvis det er nødvendigt for at opnå en hensigtsmæssig disponering af bygningskomplekset og området i øvrigt.</p>
21.		Fremtidens Sølund skal bygningsmæssigt åbne sig op for det omkringliggende lokalområde og samtidigt skal det nye bygningskompleks understøtte muligheden for social og aktivitetsmæssig integration og samhørighed imellem de forskellige beboergrupper og institutioner på grunden.

\*Rød tekst vises de ændringer, der er foretaget i notatet i forhold til det notat, der var i høring 30. april – 5. juni.

\*Blå tekst viser ændringer som foreslås foretaget på baggrund af høring af udkast til konkurrenceprogram. Tekst der slettes, vises med rød overstregning.