



05-12-2016

Til Teknik- og Miljøudvalget

### **Opfølgning på protokolbemærkning til indstilling om Sølund**

Teknik- og Miljøudvalget bad på mødet den 21. november 2016, at forvaltningen udarbejder et notat med:

- Tegning af vendeplads for bussen til børnehaven i Læssøesgade
- Belysning af konsekvenserne af at flytte ungdomsboligerne længere mod sydvest

Forvaltningen har anmodet bygherre om at illustrere og belyse de nævnte forhold. Oplysningerne er vedlagt som bilag A.

#### **Vendeplads til daginstitutionen**

Børne- og Ungdomsforvaltningen oplyser, at Daginstitutionen Sølund i dag har en udflyttergruppe med 25 børnehavebørn, og at der hver morgen og eftermiddag kommer en 30-personers bus, som transporterer børnene. Bussen holder i dag i Ryesgade. Det er endnu ikke besluttet, om der fortsat skal være en udflytterbørnehave tilknyttet institutionen, men bussen bør i givet fald fortsat holde i Ryesgade.

Det er et krav i lokalplanen, at der etableres en ny vendeplads til almindelige biler og renovationsbiler ved den nye daginstitution i Læssøesgade. Der er allerede i dag en vendeplads, da Læssøesgade er en blind vej. Bygherre skal sikre, at vendepladsen udformes, så den har kapacitet til afvikling af fremtidig trafik. Vendepladsen er ikke tiltænkt en evt. bus til institutionen. På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 21. november 2016 oplyste forvaltningen, at børnehavebussen kunne benytte vendepladsen, men dette er ikke korrekt. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der ikke bør være bustrafik i Læssøesgade, da vejen har et smalt trace på kun 12 meter samt skråparkering, så den sikkerhedsmæssigt bedste løsning er, at bussen stopper for af- og påstigning i Ryesgade.

Vendepladsen er ifølge vejreglerne tilstrækkelig stor til at betjene op til 10,5 meter lange lastvogne, herunder fx renovationsvogne.

Udformning af evt. vendeplads og afsætning med busser er ikke reguleret i lokalplanen, idet det er en del af trafikløsningen, der reguleres af vejloven og afgøres af vejmyndigheden i forbindelse med byggesagen.

#### **Konsekvenser af at flytte ungdomsboligerne**

I bilag A redegøres for konsekvenserne af at flytte bygningen med ungdomsboliger ca. 2,5 m mod sydvest, så byggelinjen mod stikvejen til Ryesgade ikke overskrides. Endvidere redegøres der for

konsekvenserne for adgangsforhold til plejecenter og ungdomsboliger, lysforhold i ungdoms- og seniorboliger samt konsekvenserne for lys/skygge for naboejendommene i forhold til den nuværende placering jf. bilag 6 til indstillingen.

Det fremgår, at en flytning af ungdomsboligerne vil medføre, at Ryes Passage bliver mere snæver og får karakter af intern passage. Særligt den passage, der vender ud mod sidevejen til Ryesgade, vil føles snæver. Passagen ved indgangen reduceres fra 12,5 meter til 10 meter, idet der her er udkragninger på både ungdomsboliger og plejeboliger. Her er der nu en lille plads, som mere vil få karakter af passage med en fremrykning. Byrummet skal håndtere meget trafik i løbet af dagen, herunder handicapkøretøjer, ligesom der er disponeret med cykelparkering og mulighed for ophold. Det vurderes, at det vil medføre et dårligere og mørkere byrum med risiko for trafikale konflikter. I stedet for en attraktiv forbindelse gennem bebyggelsen, vil Ryes Passage i højere grad blive et internt byrum.

Dagslysforholdene for boligerne i Ryes Passage vil blive forringet, hvis bebyggelsen rykkes. Der er ensidigt belyste boliger ind mod Ryes Passage, hvor det kan blive problematisk at opfylde krav til dagslys, og det vil generelt blive et mindre attraktivt byrum på grund af mindre dagslys og mindre plads. Der er også risiko for indbliksgener for nogle boliger, idet afstanden reduceres fra 12 til 10 meter, ligesom ungdomsboligerne på det snævraste sted med en fremrykning vil komme til at ligge lige overfor hinanden med en afstand på kun 6 meter.

Skyggeforholdene for naboejendommene påvirkes ikke nævneværdigt ved at flytte byggeriet.

Ved behandlingen i Teknik- og Miljøudvalget den 21. november var der foretræde ved to repræsentanter for beboerne i naboejendommene i Ryesgade. De stillede nogle spørgsmål, som de har modtaget svar på fra teknik- og miljøborgmester Morten Kabell. Svarene er vedlagt som bilag B til orientering.

### **Bilag**

- Bilag A Tegning af vendeplads og konsekvenser af flytning af ungdomsboliger
- Bilag B Svar på spørgsmål ved foretræde for Teknik- og Miljøudvalget

Jakob Møller Nielsen  
Serviceområdechef

## Notat – Bilag A

Vedr. : Undersøgelse af flytning af ungdomsboliger mod plejecenter og etablering af vendeplads ved børnehave

---

Sag: 38164-03 Fremtidens Sølund - Indledende arbejder

---

Dato : 01.12.2016

---

### 1. Flytning af ungdomsboliger mod plejecenter

I analysen er der taget udgangspunkt i en flytning på 2,5 m svarende til, at ungdomsboligerne er flyttet indenfor byggelinjen mod Ryesgade stikvej.

Overordnet viser analysen, at flytningen ikke forbedrer dagslysforholdene i nævneværdigt omfang i de omkringliggende boliger, men derimod har negative konsekvenser i forhold til Fremtidens Sølunds sammenhæng med byen, denne bebyggelses dagslys- og indblikforhold og passagemulighederne for køretøjer i Ryes Passage.

#### 1.1 Byrum og rumlige sammenhænge

Ungdomsboligerne er i konkurrenceforslaget placeret ud fra en helhedsbetragtning, der indenfor de anviste regler om bebyggelsens placering, kombinerer hensyntagen med omgivelserne med en god indretning af Fremtidens Sølund. Med dette udgangspunkt er bebyggelsen formet, så den rækker ud mod omgivelserne og skaber gode bymæssige rumligheder og bevægelsesmuligheder på kryds og tværs igennem bebyggelsen. Begge dele vigtige pointer i program og projekt.

En flytning af ungdomsboligerne mod plejecenteret, vil klemme byrummet mod Ryesgade og indsnævre passagen i den ende, der vender mod Ryesgade Stikvej. Proportionen i byrummet mod Ryesgade vil ændres således, at det vil opleves som passage fremfor pladسدannelse og passagen "privatiseres", så den højere grad vil opleves som et internt byrum for Fremtidens Sølund og i mindre grad som værende attraktiv forbindelsesmulighed for den omkringliggende by.

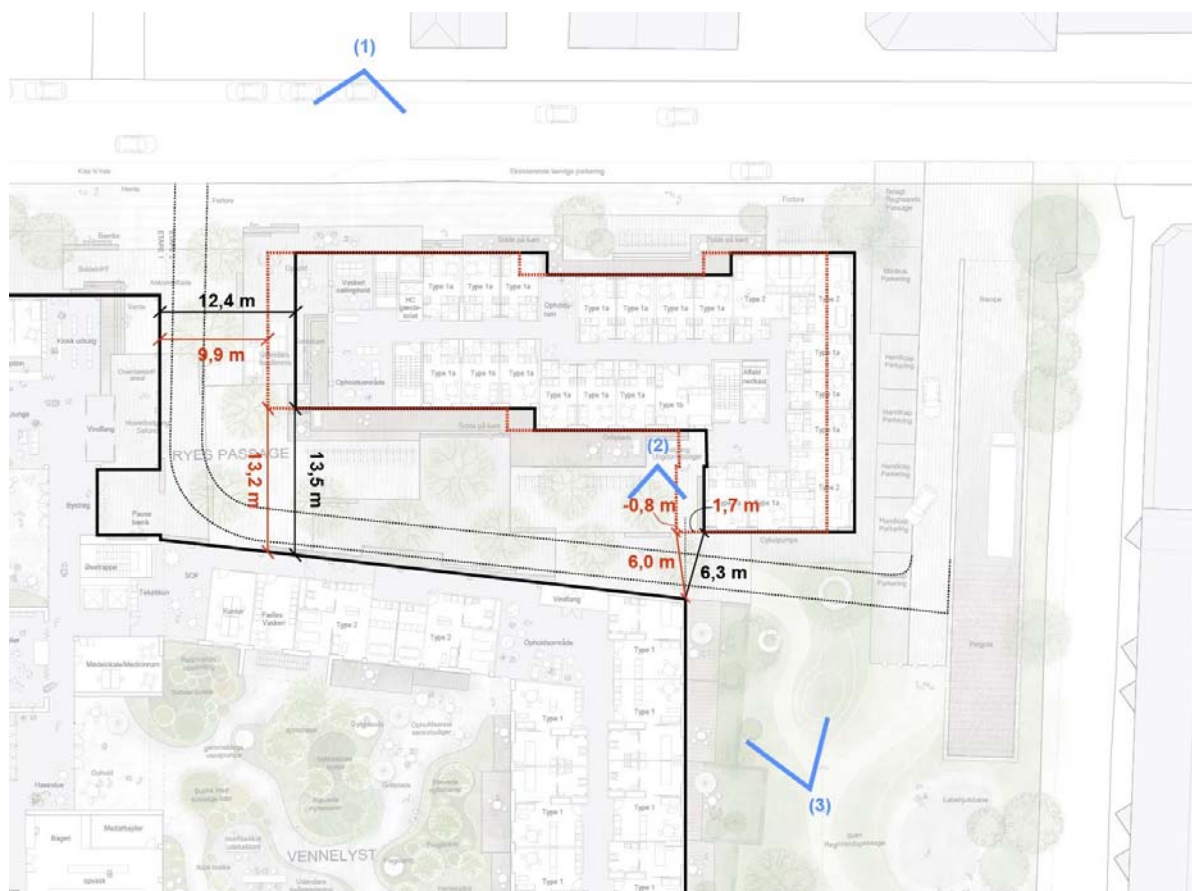


Illustration af Fremtidens Sølund, der viser ungdomsboligernes placering hhv. i konkurrenceprojekt og ved en parallelforskydning på 2,5 m mod plejecenter.

Perspektiv fra (1)



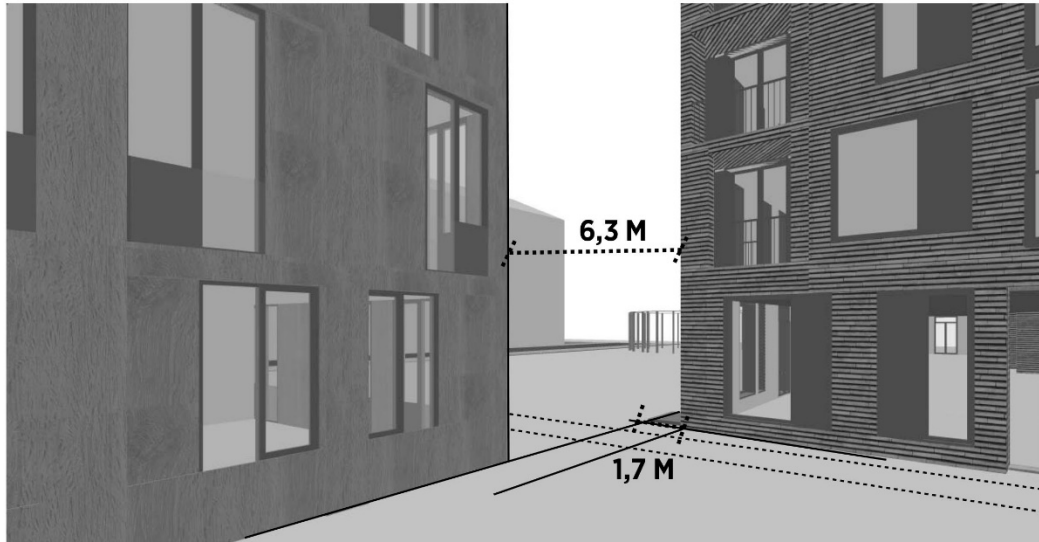
(1) INDGANG MOD RYESGADE



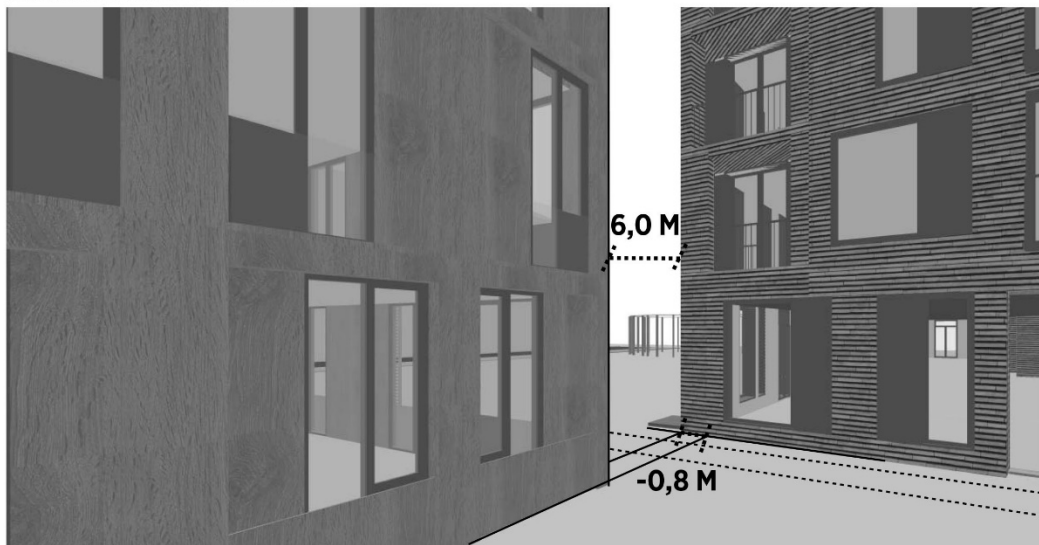
(1) INDGANG MOD RYESGADE - UNGDOMSBOLIG RYKKET 2.5 METER MOD PLEJECENTER

Illustration (1) af Fremtidens Sølund set fra Rymsgade, der viser ungdomsboligernes placering hhv. i konkurrenceprojekt og ved en parallelforskydning på 2,5 m mod plejecenter. Pladsrummet imellem det to bygninger smalnes.

Perspektiv fra (2)



(2) FRA RYESGADEPASSAGE MOD ØST



(2) FRA RYESGADEPASSAGE MOD ØST - UNGDOMSBOLIG RYKKET 2.5 METER MOD PLEJECENTER

Illustration (2) af Ryes Passages åbning mod Ryesgade stikvej, der viser dette mellemrum hhv. i konkurrenceprojekt og i ved en parallelforskydning på 2,5 m mod plejecenter. Gennemkigget imellem de to bygninger mindskes og Ryes Passage opfattes i højere grad som byrum end som passage.

Perspektiv fra (3)



(3) INDGANG MOD RYESGADEPASSAGE FRA ØST



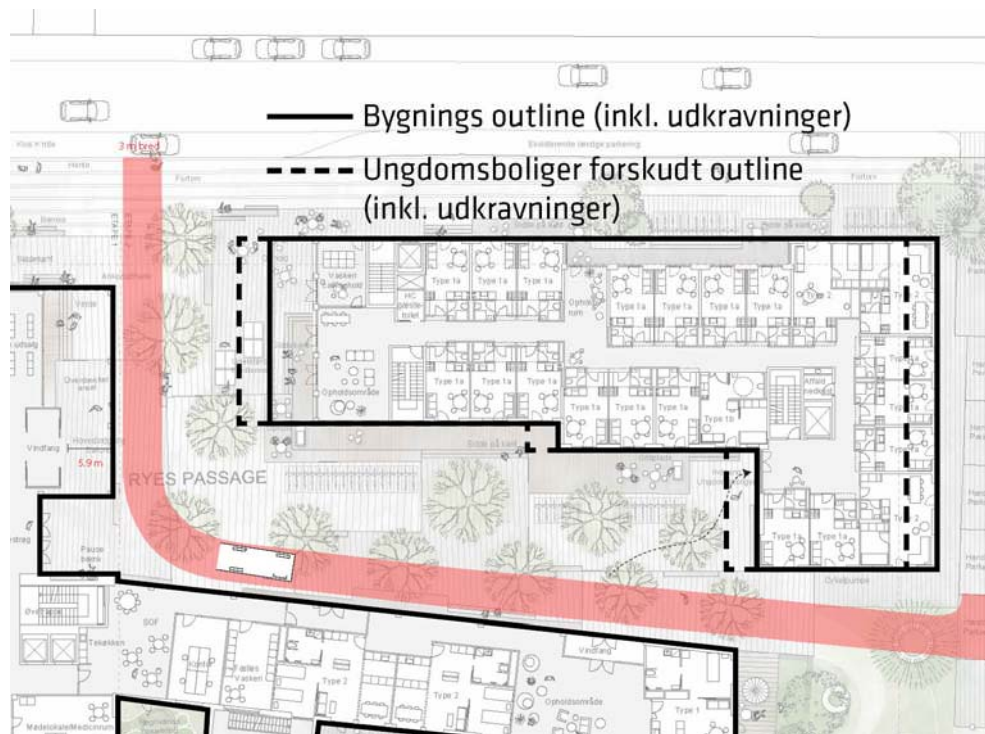
(3) INDGANG MOD RYESGADEPASSAGE FRA ØST - UNGDOMSBOLIG RYKKET 2,5 METER MOD PLEJECENTER

Illustration (3) af Ryes Passage set fra Ryesgade stikvej, der viser dette mellemrum hhv. i konkurrenceprojekt og i ved en parallelforskydning på 2,5 m mod plejecenter. Afstanden imellem de to bygninger mindskes og Ryes Passage opfattes i højere grad som et privat rum end som en offentlig passage.

## 1.2 Trafik og bevægelse omkring ungdomsboligerne

Såfremt ungdomsboligernes bygning forskydes 2,5 m mod plejeboligerne, parallelt med Ryesgade, vil det betyde at Ryes Passage mindskes tilsvarende. Det vil hovedsageligt være indgangen fra Ryesgade til passagen som vil blive smallere. Indgangen til passagen fra Ryesgade vil blive mindsket fra ca. 12,5 m til ca. 10 m. Bemærk, at både plejecenteret og ungdomsboligernes udgravninger mod passagen. På passagens lange led, fra indgang ned til HC parkeringen langs rampen, vil forskydningen kun betyde en smalning på lidt under 0,5 m.

Ryes Passage er, i konkurrenceforslagets udformning, et intimt byrum som ikke er for stort. Ved at mindske det yderligere vil Ryes Passage blive presset. Udover at fungere som Sølunds intime urbane byrum skal passagen også lægge grund til en række funktioner. En af de vigtigste er af- og påsætning af beboere og gæster til plejecenteret foran hovedindgangen inde i passagen. Dette vil betyde en daglig trafik af et vist omfang. Derudover er der afsat plads til cykelparkering, udearealer/terrasse og begrønning.



Ovenstående illustration viser tilkørselsvejen i passagen før og efter en forskydning af ungdomsboligerne.

Det vil stadig være muligt at køre ind til hovedindgangen i Ryes Passage med køretøjer for afsætning foran hovedindgangen, hvis ungdomsboligerne forskydes. Ift. til den tiltænkte trafik vil passagen dog være snæver.

Der vil fortsat kunne passere biler og handicapbusser igennem passagen, men det klemte byrum vil øge risikoen for konflikter i forhold til andre passerende.

Det er rådgivernes vurdering, af det er sårbart at mindske passagen. Det vil medføre et dårligere byrum, hvor de trafikale funktioner vil begynde at konflikte med de andre funktioner.



### 1.3 Dagslys og indblik i ungdoms- og plejeboliger

Dagslyset i pleje- og ungdomsboliger påvirkes af flytningen. De pleje- og ungdomsboliger, der er orienteret mod pladsrummet ved Ryesgade, får reduceret lysindfald svarende til en reduceret lysafstand ud mod pladsen på 2,5 m. De pleje- og ungdomsboliger, der er orienteret mod Ryesgade Passage, får reduceret lysindfald svarende til en reduceret lysafstand ud mod pladsen på ca. 0,5 m. Disse boliger er allerede i den nuværende udformning af udfordret på dagslys-omfanget.

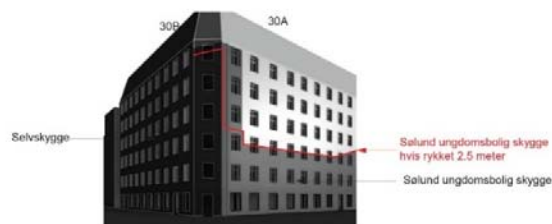
Det indsnævrede pladsrum vil medføre øgede indbliksgener, især for boligerne, der er orienteret mod pladsrummet ved Ryesgade, hvor afstand til modstående bygning reduceres fra ca. 12,5 til ca. 10 m.

### 1.4 Skyggeforhold i de omkringliggende ejendomme

Skyggeforholdene er nedenfor indtegnet på de tidligere udarbejdede skyggediagrammer, som tidligere er udsendt i notat d. 2016-10-10. For en del af de tidligere undersøgte tids- og årstidsscenarier er der ingen ændring. Skyggediagrammer er kun medtaget i det omfang, der er ændringer. Disse illustrationer viser, at en flytning af ungdomsboligerne ikke påvirker skyggeforhold på omkringliggende ejendomme i nævneværdig grad.



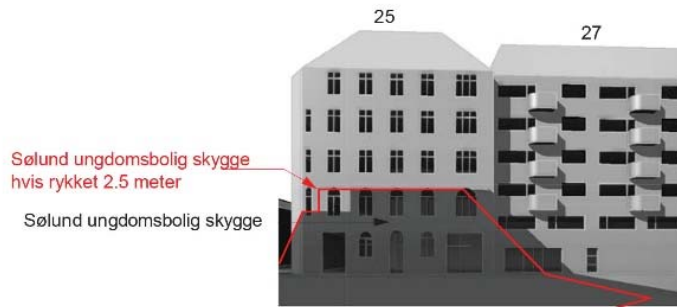
Skyggediagram, Jævnøgn kl. 16 - Facader, Ryesgade 30a-b



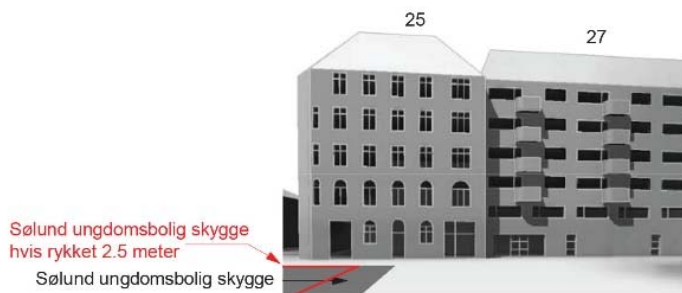
Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 12 - Facader, Ryesgade 30a-b



Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 16 - Facader, Ryesgade 30a-b



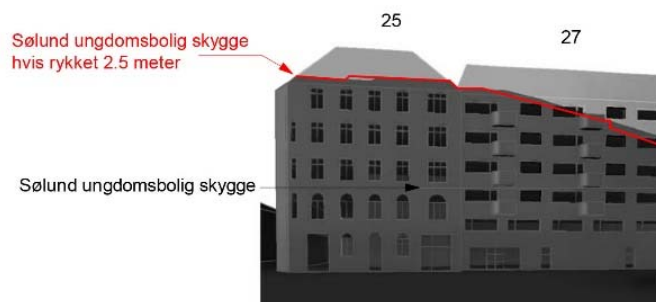
Skyggediagram, Jævn døgn kl. 12 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Sommersolhverv kl. 12 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 09 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 12 - Facader, Ryesgade 25-27





Monica Pedersen, monilp@me.com

06-12-2016

Sagsnr.  
2016-0421214

**Kære Monica Pedersen og Lena Jørgensen**

I havde foretræde for Teknik- og Miljøudvalget den 21. november 2016 i forbindelse med udvalgets behandling af lokalplanforslaget for Fremtidens Sølund.

Dokumentnr.  
2016-0421214-4

Ved foretrædet præsenterede I udvalget for jeres synspunkter om lokalplanforslaget, ligesom I stillede en række spørgsmål, som jeg lovede jer svar på.

Jeg noterede mig følgende spørgsmål:

1. Om den nuværende bebyggelsesprocent er 130 eller 150?
2. Hvorfor børnehavens vendeplads er placeret i den sydøstlige del af Læssøesgade ud mod Sortedam Dossering?
3. Hvorfor er ungdomsboligerne ikke placeret indenfor byggelinjerne?
4. Hvorfor der er forudsat ungdomsboliger i projektet?
5. Hvilken aftale har kommunen med boligselskabet KAB/SAB om at købe grunden?
6. Kan de øvrige bygninger også opføres i seks etager?

Jeg har spurgt forvaltningen, og de oplyser følgende:

*Ad pkt. 1)* Den rigtige bebyggelsesprocent er mere præcist 146. Der blev foretaget opmålinger i forbindelse med udarbejdelse af det første konkurrenceprogram i 2012, og bebyggelsesprocenten blev også dengang beregnet til ca. 150. Det fremgår af et høringssvar til lokalplanforslaget, at bebyggelsesprocenten angivelig skulle være 130 – se bilag 2 til indstillingen, henvendelse nr. 11 og svar på henvendelsen i bilag 3, side 8. Måske er det derfra misforståelsen stammer.

*Ad pkt. 2)* Læssøesgade er en blind vej. Derfor skal der være en vendeplads, i hvert fald for biler. Vendepladsen skal indrettes, så den fremtidige trafik kan afvikles sikkert. Det er ikke tanken, at der skal køre busser i Læssøesgade, idet vejen er for smal til, at der kan etableres vendeplads for busser. Bus til en evt. udflytterbørnegruppe skal, ligesom det sker i dag, parkere i Ryesgade.

*Ad pkt. 3)* Placering af ungdomsboligerne er i overensstemmelse med det konkurrenceprogram for Fremtidens Sølund, som Teknik- og Miljøudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget tidligere har godkendt. Det følger bl.a. deraf, at der kan arbejdes med at placere dele af bebyggelsen mod vejskel og/eller trække den lidt tilbage for at muliggøre pladسدannelser. Dette betyder, at byggelinjen kan overskrides på dele af strækningen, og det er det, der giver mulighed

Rådhuset  
1599 København V

Telefon  
3366 2613

Telefax  
3366 7080

Direkte telefon  
3366 2626

E-mail  
borgmesteren@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk

for etablering af en lille pladسدannelse og passage gennem området, nemlig Ryes Passage.

*Ad pkt. 4)* I 2012 blev det tidligere projekt for Sølund med udelukkende plejeboliger opgivet bl.a. på grund af borgerhenvendelser og et politisk ønske om flere ungdomsboliger i byen. Det blev dengang besluttet, at dele af Sølund skulle bruges til midlertidige ungdomsboliger, indtil der kom et nyt projekt for Sølund.

Blandt flere modeller for fremtidig anvendelse af Sølund vedtog Borgerrepræsentationen den 18. september 2014 en model, som betyder, at det eksisterende Sølund skal nedrives, og at der efter en ny arkitektkonkurrence skal opføres et nyt bygningskompleks, som indeholder ca. 70 % plejeboliger og ca. 30 % ungdomsboliger samt en ny daginstitution. Det er det projekt, som bliver gennemført nu.

*Ad pkt. 5)* Borgerrepræsentationen vedtog den 12. december 2013 at sælge ejendommen Sølund til den almene boligorganisation SAB v/KAB med henblik på midlertidig udlejning af to tomme boligblokke på grunden til uddannelsessøgende.

Det fremgår af købsaftalen, at handelen ophæves, at ejendommen går tilbage til kommunen, hvis der ikke inden 1. april 2016 er truffet beslutning om ejendommens permanente fremtidige anvendelse indenfor rammerne af almenboliglovgivningen, og at der inden udgangen af 2016 skal foreligge endelig lokalplan og skema A.

Lokalplanen ventes endeligt vedtaget og skema A godkendt i Borgerrepræsentationen den 15. december 2016.

*Ad pkt. 6)* Nej, det kan det ikke. Hvis hele bebyggelsen opføres i 6 etager, vil bebyggelsesprocenten på 185 blive overskredet væsentligt, og det kan man ikke indenfor det plangrundlag, der nu er udarbejdet.

Jeg håber, at dette svarer på jeres spørgsmål, og jeg vil gerne takke jer for jeres store engagement i denne sag. Jeg er faktisk meget glad for Fremtidens Sølund, som giver rigtig mange borgere, både unge og gamle, nogle fine rammer for en god tilværelse centralt i vores by. Jeg håber, at I får et godt naboskab med de kommende beboere på Sølund.

Med venlig hilsen



Morten Kabell