

Sølund Plejecenter

Startredegørelse

Søen og vandet er fortsat et aktiv for beboerne og borgerne

Det nye Sølund bliver åbent, inviterende og interagerende med omverdenen

- det bidrager til omgivelserne og lokalområdet med sin udformning og placering

Bydelen får nye grønne områder

- der etableres en ny park af området
- der etableres en børneinstitution med legeplads mod søerne
- der etableres tagterrasser
- alle friarealer bliver offentligt tilgængelige

Fokus på bylivet – ikke kun på søerne

- der etableres åbne og inviterende stueetager mod Ryegsgade og Læsøgade
- der etableres forbindelser igennem området øst-vest og nord-syd bl.a. med forbindelse mod nord til Panum Institutet

Der skabes attraktive rammer for beboere, besøgende og pårørende

- det indbyder til besøg og ophold
- der etableres intime gårdrum til ophold og rekreation
- bebyggelsen udformes, så der er balance mellem aktiviteter og hensynet til beboerne
- det danner trygge rammer om beboere og ansatte



Illustration: Witraz/Entasis

PROJEKTET

Grundejer:

Københavns Kommune

Byg- og driftsherre:

SAB (Samvirkende Boligselskaber)

Forretningsfører:

KAB (Københavns Almindelige Boligselskab)

Rådgiver team:

Witraz Arkitekter + Landskab og Entasis

Hovedgreb:

Bebyggelsens form, disponering og størrelser tager udgangspunkt i kvarterets struktur og arkitektur. Både karréen og den enkeltstående bygning er indeholdt i forslaget. Det samme er kvarterets gårdrum, pladser og promenader.

Friarealer:

- Fri- og opholdsareal i alt på terræn 7.859 m² inkl. legeplads
- Taghaver og fælles terrasser i øvrigt over terræn 9.890 m²
- Legeplads til børneinstitution 1.292 m²

Bilparkering:

I det videre arbejde vil der blive foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet. I tilsvarende sager stilles krav om 1 plads pr. 5 boliger.

Cykelparkering:

Der etableres mindst 200 cykelparkeringspladser inkl. et antal til ladcykler, som skal være delvist overdækket og aflåst.

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Grundareal | 20.484 m ² |
| Bebygget areal | 6.954 m ² |
| Etagearal | 34.350 m ² |
| Boligareal | 26.196 m ² |
| Service- og erhvervsareal | 6.967 m ² |
| Bebyggelsespct. | 170 |
| Børneinstitution | 852 m ² |
| Antal boliger | 384 |
| Etagér | 4-6 |
| Bygningshøjde | 18 - 24 m |

Denne startredegørelse har til formål at skabe politisk grundlag i Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget for, at der udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg med henblik på at kunne realisere et projekt for opførelse af et nyt Sølund plejecenter.

Som en del af Sundheds- og Omsorgsforvaltningens moderniseringsplan 2012 er det besluttet, at det eksisterende kommunale plejehjem Sølund skal nedrives, og at der skal opføres et velfærdsteknologisk modelplejecenter bestående af almene plejeboliger og servicearealer.

Plejecentret skal opføres på baggrund af vinderprojektet i en indbudt konkurrence mellem 5 rådgiver teams. Konkurrenceprogrammet er udarbejdet i samarbejde mellem KAB, SAB og Københavns Kommune.

Det vindende forslag er udarbejdet af Witraz Arkitekter + Landskab og Entasis.

STEDET

Området ligger på Nørrebro og afgrænses af Sortedams Dosserring Læsøgade og Ryesgade.

Egenart

Det eksisterende plejehjem Sølund udgør i dag en enklave for sig selv både som bebyggelsesform og i arkitektonisk udformning. Der er ingen passager gennem området, og bebyggelsen opfattes ikke som en aktiv del af kvarteret.

Den omgivende bebyggelse består af karreer i varierende størrelse og nogenlunde ens bygningshøjde. Karreerne

Luftfoto af eksisterende forhold



markerer sig mod søfronten og de omgivende gader med ens facadeflugt, og området er karakteriseret ved bymæssige gaderum og aktive/åbne stueetager særligt mod Sortedams Dosserring og Ryesgade – butiksvinduer, store glaspartier, indgangspartier, terrassedøre, porte mv.. Kvarteret og de enkelte karréer, særligt Søfronten, er karakteriseret ved forholdsvis korte facadepartier, som nok har mange fælles træk, men som også rummer en rig variation af udsmykninger. Dette skaber variation og identitet i området. Facaderne er karakteriseret ved regelmæssigt placerede vinduer og døre.

Området fremtræder overvejende som muret byggeri enten pudset eller som blank mur. Tagene er sadeltage eller københavner tage i tegl og skiffer. Mange bygninger er udsmykket med gesimser, indfatninger mv. Der er også tale om et farverigt område med huse i alle nuancer inden for rød, brun, gul, hvid og grå – ofte flere farver på samme hus. Arealet mellem søbyggelinje og matrikelskel er overvejende grønt og åbent med træer og lave hække. Bag de grønne forarealer ses søfrontens facaderække af homogene bygninger. Hele arealet langs søerne har stor rekreativ værdi for københavnere og er en vigtig del af byens identitet. Kvarteret byder på mange kig fra søfronten ad de gader, der støder til - fra Sortedams Dosserring til Ryesgade og omvendt.

Mobilitet

- Det vurderes, at antallet af beboere med bil vil være yderst begrænset.
- Området er stationssnært, så hovedparten af de ansatte i plejecenteret har mulighed for enten at benytte kollektiv transport eller cykle på arbejde.

MÅL OG PLANER

Kommuneplan

Området er stationsnært. Trafikalt er området udpeget som 40km/hastighedszone. Der er cykelsti ad Fælledvej til Sct. Hans Torv. Strækningen Ravnsborggade/Ryesgade/Sortedams Dossering er udpeget som "Grøn rute".

Området er i kommuneplan 2011 omfattet af rammerne for B5-område, som udlægger området til boligformål med en bebyggelsesprocent på 150.

Det aktuelle projekt er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, men medfører, at der skal udarbejdes kommuneplantillæg, som ændrer rammebestemmelserne for grunden til et B6-område med henblik på at hæve bebyggelsesprocenten, idet den foreslåede bebyggelse medfører en bebyggelsesprocent på ca.170.

Bæredygtighed

Bebyggelsen skal leve op til kommunens generelle energi- og miljømæssige krav til støttet byggeri.

Den overordnede målsætning er, at det samlede bygningskompleks skal bidrage til Københavns Kommunes mål og krav til reduktion af energiforbrug og CO2-belastning. Projektet skal opfylde Københavns Kommunes krav vedrørende Miljø i Byggeri og anlæg 2010. Bebyggelsen skal som minimum opføres som lavenergibyggeri 2015 og gerne, idet omfang det er muligt, leve op til 2020 kravene.

Der skal etableres lokal håndtering af regnvand - LAR. Tage skal udføres som grønne tage eller som taghaver med mulighed for implementering af urban farming.

Det nye Sølund tilpasses området i bebyggelsesstruktur og etagehøjder - Illustration: Witraz/Entasis

Solceller skal udføres som en integreret del af arkitekturen på tage og/eller facader.

Arkitektur

På baggrund af Københavns Kommunes arkitekturpolitik og egenartsanalysen af området er målet, at den nye bebyggelse med udgangspunkt i referencer til og nyfortolkning af stedets egenart skal tilføre kvarteret nye arkitektoniske, byrums- og bylivsmæssige kvaliteter, herunder passager og kig gennem bebyggelsen, aktive stueetager og kantzoner, således at den fysiske udformning af bebyggelse og ubebyggede arealer også kan inspirere i forbindelse med tilsvarende bebyggelser.

Byliv

Den nye bebyggelse udformes, så den bidrager til at gøre Læsøgade og Ryesgade til indbydende, trygge gaderum ved at danne nye facaderækker, så der sammen med den eksisterende bebyggelse dannes et nye byrum. Den nye bebyggelse bidrager også til variation og liv med åbne inviterende stueetager.

Området får en åben, grøn, inviterende karakter, og der etableres oplevelsesrige, offentlige passager gennem området øst/vest og mindst en passage nord/syd. Der bliver offentlig adgang til lege- og opholdsarealer i området.

Miljøforhold

MPP (Miljøvurdering af planer og programmer)

Hvis planarbejdet igangsættes, vil forvaltningen foretage en screening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.



VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)

Forvaltningen vil foretage en screening af projektet med henblik på at vurdere om der er behov for udarbejdelse af VVM. En konklusion på screeningen fremlægges med lokalplanforslaget.

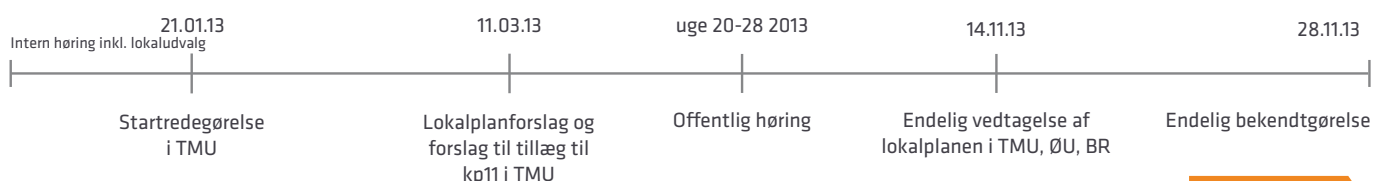
ANBEFALINGER

- *Yderligere bebyggelse.* I det videre arbejde skal principperne for eventuel yderligere bebyggelse fastlægges, herunder fastlæggelse af bebyggelsesprocenten under hensyntagen til, at der skal kunne etableres opholdsarealer og parkering til yderligere bebyggelse uden at forringe forholdene for det øvrige Sølund.
- *Bebyggelsesstruktur.* Vinderforslagets principper og struktur for ny bebyggelse, arkitektur og grønne anlæg skal fastholdes for at sikre, at Sølund Plejecenter i fremtiden får et selvstændigt udtryk, samtidig med, at det indpasses i kvarteret og tilfører det nye kvaliteter.
- *Aktive stueetager.* I det videre planarbejde skal der fastlægges retningslinjer for anvendelse af stueetager til udadvendte funktioner, særligt mod Ryesgade, så der bliver balance mellem aktiviteter og hensynet til beboerne.
- *Åbne stueetager.* Der skal fastlægges retningslinjer til sikring af, at stueetager gives anden udformning end øvrige etager - åbne og med større loftshøjde med henblik på evt. serviceerhverv, butikker og/eller større lokaler i det hele taget med henblik på at skabe et åbent inviterende udtryk.
- *Facader.* Facaderne skal opdeles i mindre enheder, ligesom der bør arbejdes med lodrette markeringer i facaderne.
- *Facadematerialer.* Mod omgivelserne skal der anvendes en kombination af tunge og lette materialer, dog med tegl som et dominerende materiale og i farver, der lægger sig op ad området farver.
- *Forbindelser* til den omgivende by. Der skal sikres gode forbindelser til, internt i og gennem området.
- *Fri- og opholdsarealer.* Der skal fastlægges principper for placering og udformning af udendørs fri- og opholdsarealer med henblik på både at tilgodese beboernes og brugernes forskellige behov og samtidig sikre offentligheden størst mulig adgang.
- *Søen.* Søfronten skal udformes, så den bliver et aktiv for beboerne samtidig med, at den indgår i den eksisterende levende, grønne Søfront til glæde for alle, der færdes langs søerne.

TIDSPLAN

Samlet lokalplanproces: 49 uger

MILEPÆL



LEVERANCER

