

Område: Det sociale område      Udarbejdet af: Tonny Pedersen  
 Afdeling: Handicap- og socialpsykiatridelingen      E-mail: Tonny.Pedersen@regionsyddanmark.dk  
 Journal nr.: 10/8714      Telefon: 76631611  
 Dato: 21. juli 2010

# Udkast til Helhedsplan for Strandvænget

1. INDLEDNING.....	3
2. RESUMÉ .....	3
2.1 <i>Anbefalinger</i> .....	4
3. PLAN FOR MODERNISERING .....	4
3.1 <i>Moderniseringsplanens idégrundlag</i> .....	5
4. BOLIGPLANEN .....	5
5. HELHEDSPLAN .....	5
5.1 <i>Helhedsplanens idégrundlag og mål</i> .....	6
6. DE NUVÆRENDE FORHOLD PÅ STRANDVÆNGET .....	7
6.1 <i>Organiseringen</i> .....	7
6.2 <i>Bygningerne</i> .....	7
7. DET FREMTIDIGE BEHOV FOR BOTILBUDET .....	8
7.1 <i>Revideret prognose</i> .....	8
8. PLANEN.....	9
8.1 <i>Gode boliger</i> .....	10
8.2 <i>Mange forskellige boligmiljøer</i> .....	12
8.3 <i>Nye boliger uden for Strandvænget</i> .....	13
8.4 <i>Renovering på Strandvænget</i> .....	13
8.4.1 <i>Den videre proces</i> .....	14
8.5 <i>Principper for omflytninger</i> .....	14
8.6 <i>Øvrige tilbud</i> .....	16
8.7 <i>Fælles faciliteter</i> .....	17
8.7.1 <i>Administrationsbygningen</i> .....	17
8.7.2 <i>Sy-Ren</i> .....	18
8.7.3 <i>Køkkenet</i> .....	18
8.7.4 <i>Fysioterapien</i> .....	18
8.7.5 <i>Sygeplejen</i> .....	19
8.7.6 <i>Svømmehallen</i> .....	19
8.7.7 <i>Bygning F: sal, mødelokaler, mv.</i> .....	19
8.7.8 <i>Ergo- og Pædagogisk konsulent samt Arbejdsmiljøleder</i> .....	19
8.7.9 <i>Teknisk Afdeling</i> .....	19
8.7.10 <i>Park &amp; Transport</i> .....	19
9. PÅRØRENDEINDDRAGELSE .....	20
10. MEDARBEJDERINDDRAGELSE.....	20
11. FLEKSIBEL TIDSPLAN .....	20
12. ENTREPRISEFORM .....	21
13. ANLÆGSØKONOMI .....	21
14. ØKONOMIEN FOR BEBOERNE OG KOMMUNERNE.....	23
14.1 <i>Ejendomsudgifter og fordeling af ejendomsværdi</i> .....	24
14.2 <i>"Afsnøring"</i> .....	24



## 1. Indledning

Strandvænget er pr. 1. januar 2010 blevet opdelt i 3 botilbud og et beskæftigelsestilbud. Før dette tidspunkt var Strandvænget med sine 160 pladser et af Danmarks få tilbageværende store botilbud for borgere med alvorlige funktionsnedsættelser. Region Syddanmark overtog ved reformen i 2007 Strandvænget fra Fyns Amt. Kort efter overtagelsen bragte TV2 skjulte optagelser fra stedet, som rejste en helt relevant debat om de forhold, der tilbydes mange borgere i Danmark endnu i disse år.

Efterfølgende foretog Region Syddanmark tilsyn, der påpegede mangler på en række områder. Som del heraf vurderede tilsynet, at de fysiske rammer udgør en væsentlig barriere i forhold til at tilbyde den enkelte beboer muligheden for at træffe egne valg, at få den basale ro og omsorg samt nødvendige støtte i at bevare og udvikle selvstændige færdigheder.

Arbejdstilsynet påpegede efter tilsynsbesøg i foråret og sommeren 2007 en række kritisable forhold og udstedte påbud for at rette op på såvel psykiske som fysiske arbejdsforhold. Et væsentligt kritikpunkt omfattede de mangelfulde fysiske forhold omkring plejen og håndteringen af beboerne i egne værelser og på badeværelser, som hos en række beboere var alt for små og for dårligt indrettet til korrekt håndtering. Disse forhold er udbedret ved en lang række mindre ombygninger på mange forskellige afdelinger og en enkelt lidt større om- og tilbygning i afdeling 7-9.

Region Syddanmark har ansvaret for at udvikle de botilbud, som er på Strandvænget. Det ansvar har regionen allerede taget fat på at løfte gennem den pædagogiske og arbejdsmiljømæssige indsats, som er gjort siden overtagelsen.

## 2. Resumé

Der blev i 2007-08 udarbejdet en plan for modernisering af Strandvængets botilbud mv. Regionsrådet besluttede den 27. oktober 2008 at rådet ikke på daværende tidspunkt ville lægge sig fast på en langsigtet plan for en samlet modernisering af Strandvængets botilbud, men igangsætte et arbejde med en langsigtet strategi for fornyelse og modernisering af regionens botilbud og øvrige sociale tilbud.

Regionsrådets beslutning er efterfølgende fulgt op af

- boligplanen, se punkt 4
- målsætninger for fremtidens boliger, se punkt 8.1
- køb af grund, se punkt 8.3
- vedtagelse af forslag om nyorganisering af Strandvænget og Østerhuse, se punkt 6.1

Organiseringsforslaget indebærer, at der etableres 4 nye organisationer med særskilt ledelse: 3 botilbud og 1 beskæftigelses- og fritidstilbud. Botilbudene er blevet navngivet Engbo, Lilleskov og Skovhuse, mens Østerhuse bevares som navn for beskæftigelsestilbudet.

Der er således ikke mere noget, som officielt hedder Strandvænget. Af praktiske årsager er denne terminologi dog bibeholdt i nærværende dokument som samlebegreb for de bygninger og aktiviteter, som var indeholdt i Strandvænget frem til udgangen af 2009.

Der har under arbejdet med opfølgning på regionsrådets beslutninger i vist sig at være et behov for en samlet plan for moderniseringen. Endvidere er der med de efterfølgende beslutninger i regionsrådet sket nogle indsnævring og præcisering af den fysiske plan for modernisering af Strandvængets tilbud.

Der er derfor i februar 2010 nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at opstille en samlet helhedsplan for modernisering af og udflytning fra Strandvænget.

Renoveringsplanen skal både sikre en bedre boligstandard og en mere effektiv udnyttelse af bygningsarealerne. En renovering inden for rammerne af de eksisterende bygninger vil derfor sandsynligvis resultere i en ret stor variation i boligernes indretning og størrelse.

Planen beskriver

- en tidsrækkefølge for moderniseringen, se punkt 8.4
- et økonomisk overslag, se punkt 13
- en procedure, der skal følges ved boligvalg, herunder de pårørendes rolle i valget, se punkt 8.5.

For at gennemføre renovering af Strandvængets bygninger er det nødvendigt at arbejde i flere etaper, hvor den ene etape er forudsætningen for den næste – en såkaldt rokadeplan. Der er udarbejdet flere forskellige rokadeplaner.

Arbejdsgruppen har drøftet fremtiden for fællesfaciliteterne på Strandvænget. Som det fremgår af afsnit 8.7 er disse drøftelser ikke afsluttet.

## 2.1 anbefalinger

Arbejdsgruppen anbefaler,

- At det samlede pladsantal for Engbo, Lilleskov og Skovhuse over en periode reduceres fra 165 til 146. Der forudsættes en betydelig fleksibilitet i både op- og nedadgående retning under hensyn til prognosens usikkerhed.
- At størstedelen af de eksisterende boafdelinger renoveres til anvendelse for Lilleskov og Skovhuse, således at der etableres ca. 79 to-rumsboliger (ud over de eksisterende 16 almene boliger). Herefter vil Lilleskovs boafdelinger være hjemmehørende i afdelingerne mod Storebælt (afdeling 10-18), mens Skovhuses boafdelinger vil ligge ud mod Skaboeshusevej (afdeling 19-22, 4-5 og 1a). Renoveringen gennemføres i et antal faser og vil løbende blive revurderet i forhold til det forventede pladsbehov
- At Børnehusenes aktiviteter i Nyborg samles i afdeling 7-9 (forudsætter at pladsantallet reduceres i forbindelse med etablering af nyt børnetilbud i Odense)
- At renoveringen gennemføres efter den rækkefølge, som fremgår af rokadeplanalternativ 4 ud fra en samlet vurdering af antal nødvendige flytninger, beboernes evne til at kunne overkomme to flytninger samt pris og tid. De sidste faser i alternativ 4 vil skulle revideres, såfremt det ikke bliver besluttet at reducere pladsantallet på Børnehusenes afdeling i Nyborg.
- At renoveringsplanen gennemføres således at der både sikre en bedre boligstandard og en mere effektiv udnyttelse af bygningsarealerne. Nogle af bygningerne kan således forventes fraflyttet og stillet til rådighed for andre formål.
- At den fremtidige funktion, organisering og placering af ejendommens nuværende fælles- og serviceenheder såsom storkøkken, vaskeri, teknisk afdeling, park og transport, administration og lignende drøftes i en dialog mellem parterne således at der kan blive taget stilling hen over efteråret 2010.

## 3. Plan for modernisering

På ovenstående baggrund udarbejdede regionen i 2007-08 en plan for modernisering af Strandvængets botilbud mv. Planen blev udsendt i høring, hvor der indkom en række høringssvar fra interessenter. Regionsrådet besluttede den 27. oktober 2008 at regionsrådet ikke på daværende tidspunkt ville lægge sig fast på en langsigtet plan for en samlet modernisering af Strandvængets

botilbud, men igangsætte et arbejde med en langsigtet strategi for fornyelse og modernisering af regionens botilbud og øvrige sociale tilbud generelt, hvor også spørgsmålet om fremtiden for Strandvænget skulle medtages. Regionsrådet besluttede videre, at dialogen med brugere, pårørende og andre interessenter skulle styrkes yderligere i det fortsatte arbejde med at finde konkrete løsninger vedrørende fremtidens botilbud – også for de borgere som bor på Strandvænget. Endelig besluttede regionsrådet, at der på kort sigt igangsættes mindre, nye botilbud udenfor Strandvængets bygningsmasse med henblik på at aflaste de nuværende bygninger og tage hul på moderniseringen, der under alle omstændigheder kræver, at dele af bygningerne på skift gøres ledige til ombygning.

Regionsrådets beslutning er efterfølgende fulgt op af

- boligplanen, se punkt 3
- målsætninger for fremtidens boliger, se punkt 7.1
- køb af grund, se punkt 7.3

### **3.1 Moderniseringsplanens idégrundlag**

Moderniseringsplanen blev baseret på en række socialpolitiske og handicappolitiske principper, herunder:

- Egen bolig – eget hjem
- Valgmulighed mellem flere boligmiljøer
- Et kulturskifte bør sikres ved at bryde op i tilvante mønstre
- Beskæftigelse og fritidstilbud til alle

Principperne er nærmere beskrevet i moderniseringsplanen.

## **4. Boligplanen**

I 2008 blev der iværksat en bygningsgennemgang af alle regionens bygninger indenfor det sociale område. På baggrund af bygningsgennemgangen blev der udarbejdet en moderniseringsplan med følgende indhold:

- prioritering af de konstaterede behov,
- et bud på, hvordan behovene kan afhjælpes
- hvad det vil koste samt
- forslag til den videre proces.

Renovering af Strandvænget er prioriteret til gennemførelse i fase 1. Sammen med Børnehusenes Nyborgafdeling og Strandhøjskolen er der afsat 250 mio. kr. til formålet. Strandvængets boafdelinger kan ombygges til ca. 79 to-rums boliger.

Boligplanen blev godkendt af regionsrådet den 23. november 2009.

## **5. Helhedsplan**

Der har under arbejdet med opfølgning på regionsrådets beslutning i oktober 2008 vist sig at være et større behov for en samlet plan end forventet. Endvidere er der med de efterfølgende beslutninger i regionsrådet sket nogle indsnævring og præciseringer af den fysiske plan for modernisering af Strandvængets tilbud.

Der er derfor i februar 2010 nedsat en arbejdsgruppe bestående af lederne fra de involverede institutioner og fra Det Sociale Område og Bygningsafdelingen. Arbejdsgruppen er nedsat med henblik på at opstille en samlet helhedsplan for modernisering af og udflytning fra Strandvænget. Planen skal beskrive en tidsrækkefølge, et økonomisk overslag, en plan for hvordan pladser afvikles såfremt dette ikke sker ved naturlig afgang og præcist hvilken procedure, der skal følges ved boligvalg, herunder de pårørendes rolle i valget.

Arbejdsgruppen har afholdt 8 møder mellem den 1. marts og 24. juni 2010, et møde med pårørenderådenes formænd samt et antal undergruppemøder.

## 5.1 Helhedsplanens idégrundlag og mål

Helhedsplanen baserer sig på samme idégrundlag som moderniseringsplanen.

Planen baseres herudover på følgende mål og krav til byggeriet:

### **Overordnet**

- Renoveringen skal helst resultere i sammenhængende fysik for Skovhuse og Lilleskov
- Renoveringen skal tilrettelægges således at den enkelte beboer i videst muligt omfang kun er nødsaget til at flytte én gang
- Der kan i det enkelte hus være beboere fra flere målgrupper
- Af hensyn til arbejdsmiljøet bør der være en blanding af de to hovedgrupper: mobile og immobile.

### **Fysisk indretning**

- Huse skal indrettes til op til 8 beboere, således at afdelinger bestående af 2 huse skal have en bemanding svarende til ca. 25 medarbejdere + 1 afdelingsleder
- Blandt Strandvængets beboere er der både beboere, som bestemt vil opsøge fællesrummene, mens andre vil søge freden i egen lejlighed
  - Der skal være forskellig indretning af de forskellige huse, således at det nogle steder er sådan at 1-2-3 beboere kan bo uden tæt adgang til fællesrum, mens der andre steder er let adgang til fællesrum.
  - Beboerne er sociale individer, som i et vist omfang vil ønske at være sammen, men måske ikke i grupper á 8. En sådan mængde bør kunne opdeles, så der bør være nogle opholdsrum i hvert hus.
  - I renoveringen skal indtænkes muligheden for let adgang til at "lave en ny dør eller mure en eksisterende til" således at der bliver ændrede adgangsforhold i husene.
  - Der skal være gangbredder, så der er plads til at mødes uden konflikt

### **Driftsøkonomisk**

- Jo mere specielt byggeriet indrettes på eksisterende beboere, des sværere vil det nok være efterfølgende at "sælge" tomme pladser – specialindretninger skal derfor overvejes nøje (se punkt 8.4.1).
- Økonomien i fællesskabet mellem de involverede institutioner skal overvejes: Hvilken binding/frihed vil der være omkring køkken, parken, kælderarealer osv. (se punkt 8.7)
- Vedrørende hjemmesygeplejen, hjælpemiddelområdet og fysioterapiområdet er det fundet, at det vil være bedst stort set at beholde disse som samlede tilbud: Argumentet for at ville visitere til et tilbud på Skaboeshusevej vil være, at vi skal kunne håndtere og give relevante tilbud til særligt vanskelige eller plejkrævende beboere. Hertil kræves, at der skal være fysioterapeutisk rådgivning/vejledning/videnscenter samt lokaler i den enkelte organisation samt fælles fysioterapilokaler. Der skal være flerfaglighed incl. sygepleje. Videnspredning sikres ved at fysioterapeuten kommer i afdelingen.

## 6. De nuværende forhold på Strandvænget

### 6.1 Organiseringen

Regionsrådet vedtog den 22. juni 2009 et forslag om nyorganisering af Strandvænget og Østerhuse. Forslaget indebærer, at der etableres 4 nye organisationer med særskilt ledelse: 3 botilbud og 1 beskæftigelses- og fritidstilbud. Den 23. november 2009 blev botilbudene navngivet Engbo, Lilleskov og Skovhuse, mens Østerhuse bevares som navn for beskæftigelsestilbudet.

Opdelingen er sket fordi det hidtidige Strandvænget er beskrevet som værende uhensigtsmæssig stor i forhold til at skabe den nødvendige nærhed til kerneopgaven med støtten til de enkelte borgere. Med opdelingen søges der opnået en større nærhed mellem ledelse, personale, borger og pårørende. Det er vigtigt, at det enkelte tilbuds øverste ledelse har indsigt og forståelse for de dilemmaer og udfordringer, der findes i alle tilbuds daglige virke. Samtidig skal organisationen være så stor, at den giver mulighed for faglige specialiseringer, sparring mellem medarbejdere, tværfaglighed og interne udviklingsprojekter.

De nye organisationer er sammensat med afdelinger med forskellige målgrupper. Hvert tilbud kan således dække en bred vifte af behov hos borgerne, som kan tilbydes et individuelt tilrettelagt tilbud og gives støtte i samme organisation, selv om støttebehovet over tid ændrer sig.

### 6.2 Bygningerne

Ejendommen Strandvænget er et bygningskompleks beliggende i den nordlige del af Nyborg på en naturskøn grund ud til Storebælt. Komplekset rummer botilbud til 145 voksne<sup>1</sup> med alvorlige psykiske og fysiske funktionsnedsættelser, en afdeling af døgntilbudet Børnehusene for 24 børn og unge med alvorlige funktionsnedsættelser samt specialskolen Strandhøjskolen, som i vidt omfang betjener de samme børn.

Bygningsmassen på Strandvænget er opført mellem 1968 og 1972, og bortset fra 16 moderne boliger i afdeling 1A er der ikke senere kommet nævneværdige tilbygninger til den primære bygningsmasse. Strandvænget bærer præg af, at det har været brugt i mange år, hvilket har resulteret i tydelig tegn på slitage.

Datidens bygningsstil bærer præg af nu forældede forestillinger om det optimale botilbud for mennesker med funktionsnedsættelse. Således er byggestilen karakteriseret ved mange institutionsagtige gange, samlingspunkter i fællesarealer, mindre værelser med dertil hørende begrænsede muligheder for privatliv i eget hjem, som vægtes højt nu. Bortset fra afdeling 1A, bor alle voksne beboere i mindre værelser med fælles bad og toilet på gangen, som typisk deles af 2-3 beboere.

I 2007 udfærdigede Region Syddanmark en bygningsrapport, der konkluderede, at der kræves total ombygning af Strandvænget, hvis tilbudet skal leve op til nutidens krav og standarder for en acceptabel bolig. Vurderet rent arealmæssigt vil der kunne rummes op til 100 beboere på det nuværende bygningsareal. Samtidig konkluderer rapporten, at bygningerne er egnede til ombygning, og at Strandvængets udenomsarealer giver muligheder for nybygning.

De eksisterende bygninger/afdelinger er fordelt mellem de nye organisationer således:

Engbo omfatter beboerne i Hus 19-20, 21-22, 7-9 og A+B (i Kerteminde).

---

<sup>1</sup> Se nærmere om antal i efterfølgende afsnit

Skovhuse omfatter beboerne i Hus 15-16, 23-28, 30 og 1a samt Teknisk Afdeling, Park&Transport og Køkken.

Lilleskov omfatter beboerne i Hus 10-12, 3-3a og 17-18 samt Sygepleje og Fysioterapi.

Østerhuse omfatter Påfuglen, Fritiden og Cafeen på Strandvænget samt Låddenhøj og Askvej udenfor Strandvængets område.

## 7. Det fremtidige behov for botilbudet

Ved udarbejdelse af moderniseringsplanen blev kommunernes skønnede behov for pladser på Strandvænget undersøgt. Kommunernes skøn over deres fremtidige behov ligger til grund for nedenstående prognose. Overordnet illustrerer prognosen, at der på trods af mulige flytninger og et fald i kommunale visiteringer stadig er et stort behov for Strandvængets tilbud til borgere med fysisk og psykisk funktionsnedsættelse. Moderniseringsplanen konkluderede at "10 år ud i fremtiden forventes behovet stadig at have en væsentlig størrelse; nemlig et behov for omkring 130 pladser."

Tabel 1

<b>Total prognose</b>	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Udgangspunkt	<b>160</b>											
<b>Afgang</b>												
Død		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Flyt til kommuner (skøn)		4	4	4	4	4	2	1	0	1	0	1
Afgang total		7	7	7	7	7	5	4	3	4	3	4
<b>Tilgang</b>												
Visiteringer		3	3	3	2	2	3	2	2	3	2	2
<b>Pladsbehov inkl. til og afgang</b>	160	156	152	148	143	138	136	134	133	132	131	129

Planen for fremtidens modernisering af Strandvængets botilbud bør derfor laves med udgangspunkt i et pladstal på 130 og med en betydelig fleksibilitet i både op- og nedadgående retning under hensyn til prognosens usikkerhed.

Omkring flytning til egen kommune er tallene et udtryk for et skøn baseret på kommunernes udmeldinger. Ingen kommuner har kunnet udmelde et præcist antal borgere, der tilbydes bolig i egen kommune. Flytning beror dels på en igangværende kommunal vurdering af, hvilke borgere der falder ind under de kommunale botilbuds målgrupper og dels på, om disse borgere ønsker at tage imod tilbuddet om en anden plads. Kommunerne har heller ikke kunnet melde præcist ud, hvornår deres egne botilbud er klar til indflytning. Det betyder, at årstallet for hjemtagninger i prognosen ligeledes er et skøn. Det svage fald i nyvisiteringer er et skøn baseret på nogle kommuners udmeldinger om, at de i fremtiden selv vil tilbyde botilbud til flere borgere end hidtil. Hertil kommer, at nogle kommuner muligvis i fremtiden vil få ekstra pladser på deres botilbud, som vil kunne tilfalde borgere fra andre kommuner, der ellers ville blive tilbudt plads på Strandvænget.

### 7.1 Revideret prognose

På baggrund af den ændrede organisering er der med basis i ovenstående prognose udarbejdet en ny fordeling af det forventede antal beboere. Det bemærkes, at i forhold til ovenstående prognose, er Engbos 13 nuværende pladser i Kerteminde indregnet.



I forbindelse med ombygning/renovering og nybyggeri til Engbo, Lilleskov og Skovhuse skal antallet af normerede pladser reduceres fra nuværende, j.fr. Rammeaftale 2010, i alt 165 pladser til estimeret 146 pladser ved afsluttet byggeforløb (ca. 4-6 år afhængigt af hvilket renoveringsalternativ der vælges, se punkt 8.4). Fastsættelsen af antal normerede pladser sker i forbindelse med udarbejdelsen og vedtagelsen af Rammeaftalen.

Oversigt over normerede, forbrugte og reducerede pladser:

Tabel 2

Normerede Pladser	Pladser j.fr Rammeaftale 2010	Faktiske beboere pr. juni 2010	Reduktion i forhold til Rammeaftale '10	Pladser efter ombygning/nybyggeri <sup>2</sup>
Engbo	63 (50 + 13)	60 (47 + 13)	11	52 (32+20)
Lilleskov	51	47 <sup>3</sup>	5	46
Skovhuse <sup>4</sup>	51	51	3	48 <sup>5</sup>
	165	158	19	146

**I forhold til de bygningsmæssige rammer** kan ovenstående reduktion fra 165 til 146 pladser tilpasses om- og nybyggeri efter følgende plan – dog bemærkes, at der kan opstå mindre forskydninger mellem Lilleskov og Skovhuse som følge af de konkrete ombygninger:

Tabel 3

Normerede pladser	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Engbo	63 (50+13)	58 (45+13)	52 (32+20)	52	52	52
Lilleskov	51	47	47	46	46	46
Skovhuse	51	51	51	50	49	48
	165	156	150	148	147	146

**Arbejdsgruppen anbefaler, at antallet af normerede pladser løbende bliver tilpasset i forbindelse med rammeaftalearbejdet.**

## 8. Planen

På boligdelen er der flere mål med planen:

- At der skabes gode boliger til den enkelte borger ud fra borgerens behov.
- At disse boliger ligger i varierede boligmiljøer, der kan vælges til ud fra individuelle præferencer og behov.
- At der skabes klarhed og gennemsigtighed omkring processen for valg af ny bolig, herunder om de pårørendes involvering heri.

Endvidere er det målet med planen

- At der skabes grundlag for beslutninger om de fælles funktioners fremtidige eksistens og placering, såvel fysisk som organisatorisk.

<sup>2</sup> Det bemærkes, at der er tale om en foreløbig fordeling mellem Lilleskov og Skovhuse

<sup>3</sup> Ledelsesinformationssystemet LIS viser 45 belagte pladser, - herudover er 2 pladser belagt af beboere < 18 år

<sup>4</sup> Skovhuse har herudover 1 beboer som enkeltmandsforanstaltning (= Hus 30)

<sup>5</sup> Ud af de 48 pladser udgør afdeling 1A 16 pladser

## 8.1 Gode boliger

Regionsrådet har den 23. marts 2009 godkendt målsætningerne for fremtidens boliger inden for det sociale område. Målsætningerne for fremtidens boliger skal være ledetråd for planlægningen af de boliger for mennesker med særlige behov, som er knyttet til Region Syddanmarks sociale tilbud. Sammen med Region Syddanmarks brugerpolitik skal målsætningerne være det politiske grundlag for beslutninger omkring nybyggeri og renovering af disse boliger samt retningsgivende generelt for de bygninger, der knytter sig til tilbuddene. De boligpolitiske målsætninger er bl.a. følgende:

### Overordnet målsætning

Region Syddanmarks målsætninger for fremtidens boliger tager udgangspunkt i mission og vision for Region Syddanmarks socialområde vedtaget i Regionsrådet den 27. oktober 2008. Områdets mission er *at drive og udvikle specialiserede tilbud til mennesker med særlige behov*, og den særligt relevante del af visionen er her, at *der er tryghed og tilfredshed hos brugere og pårørende*.

På den baggrund vil Region Syddanmark som overordnet målsætning *tilbyde mennesker med særlige behov, der benytter regionens tilbud, tidssvarende boliger af god kvalitet, der er tilpasset borgerens behov og ønsker. Boligen skal understøtte respekt og værdighed for den enkelte og understøtte muligheden for fællesskab.*

### Målsætning for den enkelte bolig

*Borgere i Region Syddanmarks sociale botilbud skal tilbydes en bolig, der passer til vedkommendes behov og som giver mulighed for privatliv og til at kunne udfolde sig ud fra egne præmisser.*

*Boligens udformning skal samtidigt understøtte, at borgeren kan modtage den individuelt tilpassede hjælp, omsorg og støtte, som borgeren har behov for.*

*En tidssvarende permanent voksenbolig i Region Syddanmark har som udgangspunkt to rum, eget badeværelse og køkkenmulighed, men indretningen skal altid tilpasses borgerens behov.*

### Målsætning for boligens nærmeste omgivelser

*Den enkelte bolig skal indpasses sammen med andre boliger og fællesfaciliteter på en sådan måde at borgeren har adgang til fællesskab i det omfang og på den måde, som borgeren selv ønsker.*

Fællesskaber er en fundamental del af menneskers liv. Når en borger tilbydes en bolig skal der tages hensyn til borgerens behov og ønsker om at deltage i fællesskaber. Der skal være reel mulighed og adgang til at deltage i sådanne fællesskaber. Samtidig skal fællesskaberne være valgfrie og understøtte den enkeltes livsudfoldelse. Ingen må blive påtvunget et fællesskab, de ikke ønsker eller som hindrer deres personlige livsudfoldelse.

### ”Den gode bolig”

Der er i 2008 udarbejdet et notat om boligstandarder til brug ved bygningsgennemgang af botilbud i Region Syddanmark. Af notatet fremgår at definitionen af ”den gode bolig” vil altid være individuel. Samtidig fortæller erfaringer fra praksis og forskningsoversigter om en række del-elementer, der kan hhv. fremme og hæmme trivslen i hjemmet og dermed opfattelsen af, om man har en god bolig. Det følgende bygger primært på viden fra socialfaglige og byggetekniske medarbejdere, fra konferencen *Fremtidens Botilbud* samt fra en forskningsoversigt fra Socialministeriet om bolig-mæssige trivsels-

faktorer for ældre i plejeboliger, hvor konklusionerne herfra er tilpasset målgrupperne for nærværende arbejde.

Hjemlighed er en afgørende trivselsfaktor. Det er væsentligt, at der er rum for privatliv og mulighed for at sætte sit personlige præg. Byggestandarderne skal give muligheder for, at dette kan opnås. Nedenfor oplyses de del-elementer, der bygningsmæssigt kan påvirke trivslen og give oplevelsen af "den gode bolig".

En udfordring i udformningen af den gode bolig er balancen mellem den private bolig og en arbejdsplads, hvor gældende arbejdsmiljølovgivning skal overholdes. En anden udfordring er både at tage hensyn til beboernes individualitet og bevare en vis ensartethed, der er praktisk håndterbar og økonomisk realistisk.

Gennemgående er det centralt at tage højde for beboernes forskellighed – både hvad angår ønsker og behov i forhold til de konkrete funktionsnedsættelser og ændringer af beboerens behov over tid.

I den private bolig skal der være:

- Plads til personligt bohøve.
- Plads til relevante hjælpemidler.
- Plads til at bevæge sig rundt i henhold til ens funktionsniveau.
- Plads til nogle få gæster.
- Tilstrækkelig opbevaringsplads til tøj, ejendele og hjælpemidler.
- En aflåselig dør, som klart markerer skillelinjen mellem det halvoffentlige og det private.
- Let betjente døre og vinduer.
- Badeværelsesforhold, som tilgodeser beboerens behov for tilgængelighed i alle detaljer.
- Boligen bør kunne opdeles i to områder, optimalt set ved at bestå af to rum, stue og soveværelse.
- Boligen bør være på minimum 40-50 m<sup>2</sup> (ekskl. fællesareal).
- Boligen bør have et lille køkken.
- Det er ønskeligt med egen have og/eller terrasse.

Om fællesarealerne:

- De skal være let tilgængelige og tilpasset beboernes behov.
- Der bør være flere valgmuligheder for, at beboerne kan gruppere sig.
- Der bør være godt udsyn fra fælleslokaler, men store og uskærmede vinduespartier bør undgås.
- Gangarealer skal være korte og afvekslende.

Om udendørs opholdsarealer:

- Skal indrettes efter målgruppens behov for opholdsrum og aktivitet.
- Skal være placeret tæt ved bygningen.
- Skal være sikre og let tilgængelige.
- Skal indrettes varieret som en række forbundne mindre rum frem for én stor parklignende græsplæne.
- Der bør være overdækkede fællesarealer.
- Synlighed fra boligen er ønskeligt.
- Direkte adgang fra boligen er ønskeligt.
- Fælles terrasse er ønskeligt.

I øvrigt bør der være:

- Adgangsforhold tilpasset målgruppen.
- God belysning og lysindfald.

- Farvevalg tilpasset beboerens behov.
- Rengøringsvenlige materialer.
- Vedligeholdelsesvenlige materialer.

Det bemærkes, at ovenstående målsætninger er generelle, og at det derfor i et vist omfang vil være nødvendigt at fravige nogle i de konkrete byggerier – det gælder især de boliger, som indrettes ved renovering af de eksisterende bygninger.

## 8.2 Mange forskellige boligmiljøer

Det var i moderniseringsplanen et mål at sikre beboerne en valgmulighed med hensyn til boligtype og boligmiljø. Derfor beskrev moderniseringsplanen, at der skulle sættes på at lave så forskellige miljøer, som det er praktisk muligt. Der har i forbindelse med udarbejdelse af moderniseringsplanen været tale om forskellige boformer som for eksempel opgangsboliger eller tæt, lav bebyggelse som igen kan varieres i forskellige udførelser. Der har også været tale om, at nogle boliger ligger i et tættere købstadsmiljø med byens muligheder og andre i mindre bysamfund med kort til natur. Der kan også være forskelle på indretningen af beboernes fællesfaciliteter og deres placering i forhold til den private bolig.

I forbindelse med den videre bearbejdning af planerne for Strandvænget er det blevet klart, at der ikke med det givne antal pladser er basis for en helt så bred tilbudspalet som ønsket i moderniseringsplanen.

Den antalsmæssige fordeling mellem nybyggeri og renovering vil skulle ændres.

Moderniseringsplanen sagde

...at en fuld udnyttelse af de eksisterende bygninger på Strandvænget til de nye boligheder i alt for høj grad vil stride mod ønskerne om at skabe et varieret udbud af boliger og ikke mindst mod ønsket om at undgå et ghettopræg over fremtidens botilbud.

Der er dele af Strandvænget, der vil kunne indgå i planen om moderne, mindre og forskelligartede boligmiljøer uden ghettopræg. Det drejer sig om den relativt nybyggede afdeling 1A (16 pladser fra 2003) og afdeling 23-29, der ligger i nogle tidligere tjenesteboliger, som skal moderniseres til formålet. Dertil kommer, at der også kan indpasses nybyggeri af 1-3 nye boligmiljøer i udkanten af arealet.

Den ønskede kraftige uddybning af ejendommen Strandvænget som boligmiljø vil i sidste ende frisætte en del af ejendommen til andre formål. Der skal derfor på et lidt senere tidspunkt, når der er helt klarhed over tidspunkt og omfang af den frisatte del, tages stilling til fremtiden for de dele af ejendommen. Der kan både tænkes et frasalgs til anden offentlig brug eller til privat anvendelse. Der vil være behov for en dialog med Nyborg Kommune om dette, blandt andet fordi den nuværende lokalplan kun tillader offentlige institutioner.

Den planlagte reduktion af det samlede antal pladser på Strandvænget er blevet ændret på baggrund af Nyborg Kommunes tilbagemeldinger om, hvilke ændrede formål kommunen forventes at ville kunne give tilladelse til i en ny lokalplan – mulighederne for økonomisk fornuftig afhændelse af afdelingerne hus 10-12, 13-14, 15-18 og 19-22 er dermed stærkt forringet.

Det er fortsat et mål, at de enkelte boligmiljøer ikke unødigt skal adskille sig fra andre lokale boliger. Det kan betyde, at der med arkitektoniske midler skabes et mere varieret udtryk, end det tidligere har været almindeligt i større byggerier til borgere med alvorlige funktionsnedsættelser.

### 8.3 Nye boliger uden for Strandvænget

Alene for at skaffe plads nok til etablering af en bedre boligstandard i de nuværende bygninger er det nødvendigt at placere en del af de fremtidige boliger helt andre steder end på den nuværende ejendom Strandvænget.

Regionsrådet har den 21. december 2009 godkendt, at der indgås handel med Nyborg Kommune om køb af grund i Nyborg til placering af ca. 30 boliger til Engbo.

Det er endvidere hensigten at indgå handel med Kerteminde om køb af grund i Kerteminde til placering af ca. 20 boliger til Engbo.

### 8.4 Renovering på Strandvænget

Hvis renoveringsprocessen skal gennemføres med succes vil det generelt være en betingelse, at pladserne kan tilbydes til en konkurrencedygtig pris - det er dog afgørende nødvendigt at boligstandarden bliver forbedret.

Renoveringsplanen skal således både sikre en bedre boligstandard og en mere effektiv udnyttelse af bygningsarealerne. En renovering inden for nogle givne eksisterende bygninger vil derfor sandsynligvis resultere i en vis variation i boligernes indretning og størrelse.

For at gennemføre renovering af Strandvængets bygninger er det nødvendigt at arbejde i flere etaper, hvor den ene etape er forudsætningen for den næste – en såkaldt rokadeplan. Der er udarbejdet gennemregnede rokadeplaner for alle nedenstående alternativer. Planen vedrørende alternativ 4 vedlægges som bilag 1.

Det vil være nødvendigt, at det løbende vurderes om der fortsat vil være den nu kendte og estimerede efterspørgsel af pladser i de 3 botilbud. Hvis dette ikke er tilfældet vil antallet af boliger blive reduceret inden de bygningsmæssige forandringer planlægges. Rokadeplanerne bør derfor søges tilrettelagt således at planernes sidste rokader kan ændres eller helt udgå, såfremt der viser sig et mindre behov for boliger end nu antaget.

Arbejdsgruppen har gennemgået 6 forskellige alternative rokadeplaner. De 6 alternativer har forskellige udgangspunkter som etapestart.

De seks alternativer er i bilag 2 vurderet på disse tre parametre:

- antal flytninger
- samlet gennemførelsestid
- samlet pris

**Arbejdsgruppen anbefaler alternativ 4 ud fra en samlet vurdering af antal nødvendige flytninger, beboernes evne til at kunne overkomme to flytninger samt pris og tid.**

**Alternativet indebærer i korte træk**

- at beboerne i afdeling 17-18 flyttes i pavillonby (2010)
- at afdeling 17-18 ombygges til beboerne i afdeling 3-3a (2011)
- at afdeling 19 ombygges til beboerne i afdeling 16 (2011)
- at afdeling 3-3a mv. ombygges til beskæftigelsen (2011-12)
- at afdeling 16 ombygges til beboerne i afdeling 12 (2011-12)
- at beskæftigelsen i afdeling 13-14 ombygges til nogle af beboerne i afdeling 10-11 (2012-13)
- at afdeling 12 ombygges til resten af beboerne i afdeling 10-11 (2012-13)

- at afdeling 10-11 ombygges til nogle af de beboere, der har været i pavillonbyen (2013)
- at der nybygges til beboerne i afdeling 20-22, 7-9 og hus A+B (i Kerteminde) (2010-2012)
- at afdeling 20-22 ombygges til beboerne i afdeling 15 og 23-25 (2012)
- at afdeling 7-9 ombygges til Børnehusene (afdeling 4-6, Børnehaven mv) (2012)
- at afdeling 15 ombygges til resten af de beboere, der har været i pavillonbyen (2013)
- at afdeling 5-6 ombygges til beboerne i afdeling 26-28 (2013)

**Herefter vil Lilleskovs boafdelinger være hjemmehørende i afdelingerne mod Storebælt (afdeling 10-18), mens Skovhuses boafdelinger vil ligge ud mod Skaboeshusevej (afdeling 19-22, 4-5 og 1a)**

**Arbejdsgruppen er opmærksom på, at der i nogle afdelinger ikke vil kunne etableres tilstrækkeligt med boliger til at kunne rumme alle de beboere, som ifølge planen skal flytte ind i de ombyggede afdelinger. Problemet forventes løst igennem principperne for omflytning, som nævnt i nedenstående afsnit.**

### **8.4.1 Den videre proces**

Den videre proces med den bygningsmæssige del af reoveringen er i korte træk følgende:

Der vil for hver af de ovennævnte etaper skulle nedsættes en projektgruppe bestående af repræsentanter fra den pågældende institution, fra pågældende pårørenderåd, fra regionens sociale område og fra bygningsafdelingen.

Projektgruppen udarbejder byggeprogram, hvorefter der gives anlægsbevilling og antages teknisk bistand (arkitekt).

Arkitekten udarbejder i samarbejde med projektgruppen de nødvendige tegninger og foreløbige beskrivelser af den påtænkte indretning. Herefter udarbejder arkitekten detailprojekt og forestår indhentning af håndværkerpriser.

Det forudsættes, at byggeriet udføres efter bygningsreglementet BR09 – evt. med dispensation fra enkelte regler. Byggeriet opføres, således at regler om ergonomi og pladsforhold omkring fysisk plejekrævende beboere overholdes.

Der vil i hvert projekt ske en afvejning af eventuelle ønsker om individuelle indretninger til de enkelte beboere og behovet for standardiserede løsninger, som både vil kunne anvendes af den nuværende beboer og kommende beboere af samme lejlighed.

### **8.5 Principper for omflytninger**

I forbindelse med ombygning/reovering af botilbudene Lilleskov og Skovhuse samt nybyggeri til botilbudet Engbo vil alle nuværende beboere på Strandvænget (bortset fra afdeling 1a) skulle flytte.

Da ombygning/reovering af de bestående bygninger indebærer et øget boligareal til den enkelte beboer er det besluttet, at der skal ske en reduktion af det samlede antal pladser.

Pr. 1. januar 2010 er der, ifølge Rammaaftale 2009, i alt 165 pladser fordelt med:

- Engbo 63 (med 50 pladser på Skaboeshusevej og 13 pladser i Kerteminde)
- Lilleskov 51 pladser
- Skovhuse 51 pladser

I forbindelse med ombygning/renovering reduceres disse 165 pladser til 146<sup>6</sup> med følgende fordeling:

- Engbo 52 (med 32 på pladser på Skaboeshusevej og 20 pladser i Kerteminde)
- Lilleskov 46
- Skovhuse 48

Byggeplanerne vil sikre, at der som udgangspunkt etableres ombyggede/renoverede eller nybyggede boliger til samtlige disse 146 beboere. Anneksbygningerne (afdeling 23-28) indgår ikke i det anbefalede renoveringsalternativ 4, og vil derfor kunne fungere som "buffer", såfremt der ikke sker den forventede nedgang i det samlede beboerantal.

Samtlige pladser bliver omfattet af disse bygningsmæssige forandringer, herunder også boligerne på Borgmester Hansens Vej i Kerteminde. Da samtlige pladser er omfattet, betyder det ligeledes, at samtlige beboere - såvel på Skaboeshusevej som i Kerteminde - på et tidspunkt i byggeforløbet vil skulle flytte ind i en ny bolig.

Såvel ombygning/renovering som nybyggeriet planlægges efter de principper Regionsrådet har vedtaget i "Målsætninger for fremtidens boliger indenfor Region Syddanmarks sociale område".

Da ombygning/renovering samt nybyggeriet vil strække sig over en række år, vil det undervejs i forløbet være nødvendigt, at der sker genhusning af en del af beboerne, hvorefter der kan ske indflytning i enten ombyggede/renoverede eller nybyggede boliger.

Det vil helt klar blive tilstræbt, at den enkelte beboer kun skal flytte én gang, - men for ovenstående alternativ 2, 3, 4 og 6 vil en genhusning betyde 2 flytninger (én gang til genhusning i pavillonby og én gang til den nye bolig).

Hvis der er beboere, som ikke ønsker at modtage det primære tilbud (se nedenstående omflytningsmodel), vil de, af hensyn til gennemførelsen af ombygninger/renoveringer, være nødsaget til at flytte mere end én gang.

De nuværende bygninger på Skaboeshusevej forventes, efter ombygning/renovering, at rumme i alt 94 boliger, fordelt med 46 boliger til Lilleskov og 48 boliger til Skovhuse<sup>7</sup>. I Skovhuse indgår afdeling 1A med 16 boliger som videreføres i de nuværende rammer – beboerne på 1A skal således ikke flytte, men vil få samme tilbud om flytning som beskrevet i det følgende.

Rækkefølgen mellem Engbo, Lilleskov og Skovhuse afhænger af hvilket renoveringsalternativ, der vælges. Nedenstående rækkefølge skal derfor tages med forbehold, - men principperne gælder.

For at skabe det bedst mulige overblik for såvel beboerne som deres pårørende vil følgende principper være styrende for omflytningen til de ombyggede/renoverede og nybyggede boliger:

- **Beboerne på Engbo** tilbydes som de første de nybyggede boliger på henholdsvis Skaboeshusevej eller i Kerteminde. Såfremt der er beboere fra Engbo der ikke ønsker at tage imod dette tilbud bliver disse evt. ledige pladser tilbudt beboerne på Lilleskov og Skovhuse.

Beboerne og deres pårørende vil blive orienteret om denne eventuelle mulighed og tilbydes at ansøge om de ledige pladser. Er der flere ansøgere end ledige pladser vil det være faglige vurderinger der lægges til grund for tildelingen af pladserne på det nybyggede Engbo (såvel på Skaboeshusevej som i Kerteminde).

<sup>6</sup> Det vurderes, at kommunernes benyttelse af pladserne på "Strandvænget" over de kommende år reduceres, således at et samlet pladsantal på længere sigt ikke vil overstige disse 146.

<sup>7</sup> Dog bemærkes, at der kan opstå mindre forskydninger mellem Lilleskov og Skovhuse som følge af de konkrete ombygninger



Det nye byggeri i Kerteminde planlægges med 20 boliger. Der er pt. 13 boliger i Kerteminde hvilket betyder, at der er 7 "ledige boliger" der udbydes efter ovenstående model.

- **Beboerne på Lilleskov** tilbydes som de første de ombyggede/renoverede boliger der skal udgøre Lilleskov efter ombygningen/renoveringen – det vil sige boligerne i afdelingerne 10-18. Da ombygningen af Lilleskov vil ske i 3-4 faser vil tilbuddet om nye boliger blive givet løbende. Såfremt der er beboere fra Lilleskov, der ikke ønsker at tage imod en af disse nye boliger, tilbydes evt. ledige pladser til beboerne på Skovhuse eller Engbo.

Beboerne og deres pårørende vil blive orienteret om denne eventuelle mulighed og tilbydes at ansøge om de ledige pladser. Er der flere ansøgere end ledige pladser vil det være faglige vurderinger der lægges til grund for tildelingen af pladserne på der renoverede Lilleskov.

- **Beboerne Skovhuse** tilbydes som de første de ombyggede/renoverede boliger der skal udgøre Skovhuse efter ombygningen/renoveringen – det vil sige boligerne i afdelingerne 19-22 og 5-6. Da ombygningen af Skovhuse vil ske i 3-4 faser vil tilbuddet om nye boliger blive givet løbende. Såfremt der er beboere fra Skovhuse, der ikke ønsker at tage imod en af disse nye boliger, tilbydes evt. ledige pladser til beboerne på Lilleskov eller Engbo.

Beboerne og deres pårørende vil blive orienteret om denne eventuelle mulighed og tilbydes at ansøge om de ledige pladser. Er der flere ansøgere end ledige pladser vil det være faglige vurderinger der lægges til grund for tildelingen af pladserne på det renoverede Skovhuse.

Skulle antallet af beboere i byggeperioden over de kommende ca. 5 år mod forventning overstige de 146 vil Region Syddanmark garantere at der findes et botilbud der fagligt, boligmæssigt og geografisk står mål med til det niveau, der skabes i forbindelse med ombygningen/renoveringen.

For alle flytninger gælder, at den enkelte beboers handlekommune inddrages.

De pårørende inddrages endvidere, når boligerne i de enkelte afdelinger skal fordeles.

Såfremt der sker beboerflytning fra et til et andet af de 3 botilbud skal der ske en omvisitering.

I forbindelse med etableringen af nye boliger, både de nybyggede på Engbo (Skaboeshusevej og Kerteminde) og de boliger der gennemgår en renovering i de bestående bygninger på Skaboeshusevej, vil der ske en beboergennemgang.

Denne beboergennemgang vil ske på et tidspunkt mellem den fase, hvor beboerne og deres pårørende har tilkendegivet, hvor de ønsker deres kommende bolig (se ovenfor), og den fase, hvor de konkrete indretninger af boligerne planlægges med byggerådgiverne (arkitekt og ingeniør, der forestår udarbejdelsen af dispositions- og projektforslag).

Beboergennemgangen vil have til formål, at undersøge om der, for den enkelte beboer, er *helt specielle forhold* der skal tages i betragtning vedr. den nye bolig.

## 8.6 Øvrige tilbud

Ejendommen Strandvænget skal derudover fortsat rumme Specialskolen Storebælt<sup>8</sup> som Børnehusene samt en væsentlig del af tilbudene til personkredsen inden for beskæftigelse, fritid og behandling (fysioterapi). Den fremtidige funktion, organisering og placering af ejendommens nuværende fælles- og serviceenheder som storkøkken, vaskeri, teknisk afdeling, park og transport,

---

<sup>8</sup> Tidligere benævnt Strandhøjskolen



administration og lignende vil der blive taget stilling til i en dialog mellem parterne hen over efteråret 2010.

Såfremt Børnehusene fortsat skal rumme 24 handicappede børn, er der behov for modernisering af de nuværende afdelinger 4-6 og udvidelse med afdeling 7-9. Det forventes imidlertid, at der efter aftale med Odense Kommune bliver etableret en ny afdeling under Børnehusene i Odense. Der regnes med, at ca. 16 af de nuværende børn skal flyttes til det nye tilbud i Odense. Afdeling 7-9 vil herefter kunne rumme Børnehusenes aktiviteter i Nyborg.

Det er planen, at ejendommen fortsat skal rumme en stor del af beskæftigelsen (samtidig med bevarelsen af dagtilbudet Låddenhøj et andet sted i Nyborg). Beskæftigelsen forventes placeret i bygning B (afdeling 3+3a mv) samt i Låddenhøjs nuværende bygninger. Det er også planen, at en række af de nuværende fritidstilbud herunder svømmehallen og caféen i Kulturhuset<sup>9</sup> skal bevares og udbygges på området til at betjene beboerne i de nye boligmiljøer. Caféen planlægges dog nedlagt som offentlig café.

## 8.7 Fælles faciliteter

Nedgangen i beboerantallet på den hidtidige Strandvænget-adresse – dels som følge af den vigende belægning som beskrevet i afsnit 7.1 – og dels i forbindelse med udflytning til nybyggeri af ca. 30 boliger i Nyborg og ca. 20 boliger i Kerteminde, vil have en væsentlig indflydelse på tilbudenes mulighed for at finansiere de fællesfunktioner, der er på stedet. Fællesfunktionernes variable omkostninger vil formodentlig kunne tilpasses ved pladsnedgang, hvorimod de faste omkostninger direkte vil påvirke taksten, når der er færre beboere at fordele udgifterne på.

### 8.7.1 Administrationsbygningen

Bygning A rummer i dag administrationerne for Engbo, Skovhuse og Lilleskov samt børneterapifunktioner under Børnehusene.

Et af formålene med opdeling i tre nye botilbud er at opnå en større nærhed mellem ledelse, personale, beboere og pårørende. Det er derfor hensigten at Engbos administration udflyttes til nybyggeriet i forbindelse med udflytning af ca. 30 boliger i Nyborg og ca. 20 boliger i Kerteminde.

Denne situation vil betyde, at de øvrige nuværende brugere af administrationsbygningen (hovedsagelig Skovhuse og Lilleskov) vil stige væsentligt i husleje, samtidig med, at brugerne vil få væsentlig mere plads end de har brug for. Ved udflytning af Skovhuses og Lilleskovs administrationer til bygning D vil der kunne spares over 200.000 kr. årligt for de to institutioner tilsammen.

Børnehusenes aktiviteter i administrationsbygningen vil ligeledes skulle flyttes. Placering afklares, når planerne om evt. etablering af ny afdeling i Odense bliver mere konkrete.

En alternativ løsning for Lilleskov og Skovhuse kunne være at Skovhuse overtog hele bygning D, som så også kunne rumme arbejdsmiljøleder samt evt. ergoterapeutisk- og pædagogisk konsulent (pt. organiseret under Engbo). Lilleskovs administration kunne så placeres i bygning F eller indarbejdet et sted mellem boligafdelingerne 10-18.

Det forventes pt. at Engbo udflytter maj 2012. Af hensyn til planlægningen skal der således træffes afgørelse om udflytning og placering senest maj 2011.

---

<sup>9</sup> Tidligere benævnt Strandcaféen

### **8.7.2 Sy-Ren**

Overetagen i Bygning D rummer i dag systue og vaskeri samt depot. Funktionen har pr. juni 2010 i alt 1,54 stillinger.

I forbindelse med indflytning i nybyggeriet til Engbo vil beboernes vaskebehov blive løst i deres egen lejlighed eller i Engbos fællesvaskeri. Dette betyder, at der ikke vil være grundlag for at fortsætte de nuværende aktiviteter i Sy-Ren. På længere sigt vil beboerne i Skovhuse og Lilleskov ligeledes kunne få vasket tøj i deres egen lejlighed, evt. i afdelingernes fællesvaskerier. Det forventes pt. at størstedelen af de almindelige vaskeopgaver flyttes til boafdelingerne i løbet af 2010, mens større vaskeopgaver fortsat vil kunne udføres i vaskeriet.

Såfremt Lilleskovs administration ikke skal placeres i bygning D, vil vaskeriet kunne bevares til løsning af større opgaver.

Systuens aktiviteter forventes afviklet i løbet af 2010.

Underetagen i bygning D rummer bl.a. depotet, som i dag anvendes som en slags fælles indkøbscentral, hvorfra mindre partier af forbrugsmaterialer kan afhentes, hvorefter det bliver udkonteret på den enkelte afdeling.

Der skal tages stilling til om funktionen kan/bør bevares. En undergruppe vil fortsætte arbejdet med drøftelse af dette.

### **8.7.3 Køkkenet**

Bygning K rummer Strandvængets centralkøkken. Funktionen har pr. juni 2010 i alt 17,9 stillinger.

Køkkenet fremstiller mad til alle på Strandvænget. Maden tilvirkes og tallerkenanrettes efter de enkelte beboeres og afdelingers behov. Køkkenet yder i denne forbindelse en udstrakt service og individualisering af tilbudet. Til gengæld opleves prisen af nogle som værende høj (dette gælder især Børnehusene, hvor både råvarepris og køkkenets personaleomkostninger betales over taksten).

Arbejdsgruppen har drøftet forskellige alternativer, som imidlertid er meget vanskelige at sammenligne, idet der er stor forskel på kvalitet, fleksibilitet, levering mv.

En undergruppe vil fortsætte arbejdet med drøftelse af fremtiden for køkkenet. Der er ikke umiddelbart nogen tidsfrist herfor, dog skønnes det at det kan få afgørende betydning om Engbo fortsat skal have mad leveret fra køkkenet eller ej.

### **8.7.4 Fysioterapien**

Fysioterapien er placeret i stueetagen i Bygning B. Funktionen har pr. juni 2010 i alt 4,9 stillinger + 1,27 stilling til rengøring.

Arbejdsgruppen har drøftet forskellige alternativer med hensyn til fysioterapiens organisering og fysiske placering. Fysioterapien er i dag organiseret under Lilleskov.

En undergruppe vil fortsætte arbejdet med drøftelse af fremtiden for fysioterapien. Skal være afsluttet i løbet af 2010 af hensyn til planlægningen vedr. ombygning af bygning B til at rumme beskæftigelsen.

### **8.7.5 Sygeplejen**

Sygeplejen er placeret i stueetagen i Bygning B. Funktionen har pr. juni 2010 i alt 4,46 stillinger.

Arbejdsgruppen har drøftet eventuel etablering af et sundhedscenter, hvori sygeplejen kunne indgå som et væsentligt element. Der skal tages stilling til evt. etablering af et sådant sundhedscenter, fysisk placering og organisering. Sygeplejen er i dag organiseret under Lilleskov.

En undergruppe vil fortsætte arbejdet med drøftelse af fremtiden for sygeplejen. Skal være afsluttet i løbet af 2010 af hensyn til planlægningen vedr. ombygning af bygning B til at rumme beskæftigelsen.

### **8.7.6 Svømmehallen**

Svømmehallen er placeret i stueetagen i Bygning B. Funktionen har pr. juni 2010 i alt 0,35 stillinger til rengøring.

Funktionen forudsættes bevaret. I forbindelse med ovennævnte drøftelser om fysioterapien og sundhedscenter skal det organisatoriske ansvar for svømmehallen placeres.

### **8.7.7 Bygning F: sal, mødelokaler, mv.**

Bygning F rummer mødelokaler, sal, motionsrum, kontorer, omklædningsrum samt kulturhus (tidligere Strandcaféen).

Funktionen forudsættes bevaret, dog således at anvendelse af mødelokaler kan effektiviseres, evt. ved ombygning/opdeling. Eventuelt indrettes en del af bygningen til administration for Lilleskov.

Strandcaféen nedlægges som offentlig tilgængelig café.

### **8.7.8 Ergo- og Pædagogisk konsulent samt Arbejds miljøleder**

Funktionen har pr. juni 2010 i alt 1,94 konsulentstillinger og 1,00 arbejds miljølederstilling.

En undergruppe vil fortsætte arbejdet med drøftelse af den fremtidige placering og organisering af disse funktioner. Som nævnt under punkt 8.7.1 skal Af hensyn til planlægningen skal der således træffes afgørelse om udflytning og placering senest maj 2011 placering være besluttet inden mai 2011 af hensyn til planlægningen vedr. bygning A.

### **8.7.9 Teknisk Afdeling**

Funktionen har pr. juni 2010 i alt 5,0 stillinger.

En undergruppe vil fortsætte arbejdet med drøftelse af fremtiden for teknisk afdeling. Der er ikke umiddelbart nogen tidsfrist herfor, dog skønnes det at det kan få betydning om Engbo fortsat skal have tekniske ydelser fra afdelingen eller ej.

### **8.7.10 Park & Transport**

I den videre proces skal der tages stilling til, i hvilket regi den enestående park ved Strandvænget bedst kan videreføres. Der vil være stor interesse for, at parken stadig i fremtiden er åben og

tilgængelig for borgerne i Nyborg – både dem med og dem uden handicaps. Funktionen har pr. juni 2010 i alt 6,0 stillinger, heraf 3,3 stilling vedr. vedligeholdelse af terræn (parken, veje, stier og P-pladser).

Nyborg Kommune har udtrykt interesse for at overtage en del af parken.

En undergruppe vil fortsætte arbejdet med drøftelse af fremtiden for park og transport. Der er ikke umiddelbart nogen tidsfrist herfor.

## 9. Pårørendeinddragelse

På generalforsamling i det tidligere pårørende råd den 25.3.2010 er det besluttet at danne 3 nye pårørenderåd – et for hver botilbud. Disse nye pårørenderåd skal inddrages i de relevante byggeprojektgrupper. Der inviteres 2 deltagere i hver projektgruppe. Der skal opstilles klarere rammer for pårønderrepræsentanternes rolle i byggeprojektgrupperne.

### Målsætning for brugerindflydelse på udformningen af byggerierne

*I udformning og indretning af det enkelte byggeri skal repræsentanter for de kommende beboere søges inddraget i drøftelserne i god tid inden beslutninger skal træffes.*

*Repræsentanter for pårørende inddrages også i drøftelserne i de projekter, hvor de kommende beboere ikke meningsfuldt kan bidrage og hvor pårørende har en juridisk adgang til indflydelse.*

Bemærkning: Det er vigtigt at brugere og pårørende giver bidrag til den bedst mulige udformning af nye byggerier. En del voksne borgere i regionens tilbud kan selv formulere deres ønsker og behov, og har ikke altid et ønske om at inddrage pårørende i deres liv. Region Syddanmarks pårørendepolitik er gældende for inddragelsen af pårørende.

## 10. Medarbejderinddragelse

Planer om organisationsændringer, som medfører bortfald eller flytning af stillinger, håndteres i overensstemmelse med regionens overordnede værdier ("ordentlighed i det vi gør og siger", "attraktiv arbejdsplads med mulighed for udvikling" og "samarbejde og dialog") og drøftes i de lokale MED-udvalg, som fastlægger objektive kriterier, som skal anvendes til at fastlægge præcist hvilke medarbejdere, der bliver berørt.

## 11. Fleksibel tidsplan

Den foreliggende plan indeholder retningen for Strandvængets omstilling. Planen vil indenfor denne ramme udvikle sig undervejs. Da der ønskes et mangfoldigt og varieret boligudbud, er de konkrete projekter i planens enkelte dele afhængige af udbuddet af bygge- eller anskaffelsesmuligheder i den kommende tid.

Det er målet med denne plan at afprøve nye boligudformninger til målgruppen. Der kan derfor efter ibrugtagningen af de første boligenheder være god grund til at evaluere de konkret valgte løsninger inden de sidste boligenheder færdigprojekteres. Det kan for eksempel dreje sig om elementer i boligernes udformning så som placeringen af fællesopholdsrum i forhold til den private bolig.

Efter de første udflytninger og moderniseringen af dele af Strandvænget til regionens sociale formål er gennemført, skal der tages stilling til, hvad der skal ske med den resterende ejendom.

Derfor er det vigtigt løbende at holde øje med udviklingen i planens forudsætninger herunder om efterspørgslen efter pladser samt nye muligheder for at etablere de ønskede boligmiljøer. Det er derfor en del af tidsplanen, at der senest 2½ år efter planen går i gang gøres en status og evaluering af planens fremdrift og de efterfølgende elementer i planen, herunder hvad der skal ske med resten af Strandvænget. Denne midtsvejsevaluering og indstilling til planens efterfølgende faser vil blive forelagt regionsrådet til den tid.

Tidsplanen i henhold til det anbefalede alternativ 4 for renovering af boafdelingerne fremgår af bilag 1.

De nødvendige anlægsaktiviteter i forbindelse med ændringer vedrørende fællesfaciliteterne vil efterfølgende blive indarbejdet i tidsplanen.

## 12. Entreprisereform

Som følge af den usikkerhed der er i projektet (jfr. ovenstående punkt 11) kan det ikke anbefales at gennemføre renoveringen som ét samlet projekt.

Det foreslås, at hver fase udbydes for sig – både hvad angår teknisk rådgivning og håndværkerydelser. Bygningerne forskellige udformning gør, at der kun i begrænset omfang vil kunne opnås besparelser som følge af gentagelses effekter.

## 13. Anlægsøkonomi

Anlægsøkonomien i henhold til det anbefalede alternativ 4 for renovering af boafdelingerne fremgår af nedenstående tabel 4 – fordelt på renoveringsfaser og år. Det bemærkes, at summer og fordeling beror på en meget summarisk og foreløbig beregning.

Det forudsættes, at renovering sker med bevarelse af eksisterende ydervægge, idet et alternativ hvorefter de eksisterende bygninger nedbrydes og nyt byggeri opføres på de eksisterende fundamenter, skønnes at koste 9-10 mio. kr. ekstra samt være betydelig længere at gennemføre.

Tabel 4

	2010	2011	2012	2013	Lille- skov	Skov- huse	Øster- huse	Engbo	Børne- husene
Fase A1 planlægning og etablering af skurby med ca. 16 boliger	6,950								
Fase A2 ombygning af 17-18 til ca. 10 boliger til Lilleskov og ombygning af 19 til ca. 5 boliger til Skovhuse		16,128 7,092			16,128	7,092			
Fase A3 ombygning af 3-3a/hus B til beskæftigelse for Østerhuse og ombygning af 16 til ca. 6 boliger til Lilleskov		4,958 2,330	12,394 5,824		8,154		17,352		
Fase A4 ombygning af 12-13-14 til ca. 15 boliger til Lilleskov			18,669	7,467	26,136				
Fase A5 ombygning af 10-11 til ca. 11 boliger til Lilleskov				16,398	16,398				
Fase B1 planlægning, grundkøb, lokalplan, projektering og nybyggeri af ca. 52 boliger til Engbo	3,000	40,000	33,000					76,000	
Fase B2a ombygning af 20-22 til ca. 15 boliger til Skovhuse			20,826			20,826			
Fase B2b ombygning af 7-8-9 til boliger mv. til Børnehusene			20,664						20,664
Fase B3a ombygning af 15 til ca. 5 boliger til Lilleskov				8,640	8,640				
Fase B4 ombygning af 5-6 til ca. 11 boliger til Skovhuse									
	9,950	70,507	111,377	51,765	75,456	47,178	17,352	76,000	20,664
Anlæg i alt				243,600					
Årlig afskrivning					2,515	1,573	0,578	2,533	0,689

## 14. Økonomien for beboerne og kommunerne

Planen forudsætter at driftsudgifterne ved Strandvængets botilbud fastholdes på samme niveau som hvis botilbudet var forblevet i de nuværende rammer.

De merudgifter som planens indhold vil give anledning til, er dem, der følger af den forbedrede bygningsstandard. Der vil dels blive en højere boligudgift for den enkelte beboer svarende til den bedre boligstandard og dels blive en forhøjet takst som følge af større omkostninger til afskrivning og forrentning pr. beboer. (Se Engbos forventede årlige afskrivning i ovenstående tabel 4).

Stigninger vil også ramme de boliger, der fortsat vil være på Strandvænget, idet de også skal moderniseres og omkostningerne fremover skal deles på færre enheder. . (Se i ovenstående tabel 4: den forventede stigning i årlig afskrivning som følge af renoveringen).

Både renovering og nybyggeri vil som udgangspunkt blive bygget efter Servicelovens regler og finansieret af Region Syddanmark. Provenu fra frasalg af dele af nuværende ejendom vil indgå i finansieringen.

### Målsætning for boligernes økonomi

*Fremtidens boliger til mennesker med særlige behov skal som udgangspunkt ikke afvige i forhold til andre sammenlignelige boliger med hensyn til borgerens boligudgifter.*

*Regionen skal i planlægning og opførelsen af nye boliger og bygninger tage hensyn til god udnyttelse af samfundet ressourcer, og den resulterende takst for tilbudet skal være på niveau med tilsvarende kommunale tilbud.*

*Boliger skal som udgangspunkt bygges så fleksible, at de kan tilpasses, hvis borgerens behov ændrer sig, så vedkommende kan blive boende. Det gælder også i rimeligt forhold til andre fremtidige borgeres behov.*

Beboernes husleje i servicelov-boliger beregnes dels som en indkomstafhængig del og dels som en indkomst-uafhængig del.

Den indkomst-afhængig del udgør den væsentligste del af huslejen (normalt ca. 14.000 kr/år for en førtidspensionist uden renteindtægter).

Den indkomst-uafhængige del beregnes dels på baggrund af ejendommens driftsudgifter og dels som 1% af ejendomsvurdering + renoveringsudgift for den del af vurdering og renovering, som ikke er serviceareal. Huslejen vil stige hovedsageligt som følge af at hver beboer kommer til at råde over et væsentlig større areal end nu. Lejen vil i mindre grad stige som følge af renoveringen.

Forbrugsudgifter pr. kvadratmeter til vand og varme forventes at blive mindre, når der er færre beboere i hver afdeling og når der bliver lavet forbedret isolering.

Der vil i hvert projektgruppeforløb (se punkt 8.4.1) blive foretaget beregning af den forventede kommende husleje.

Den stigning i kommunernes takster, som følger af at der i boafdelingerne vil være færre beboere at fordele udgifter til servicearealet på, vil blive søgt reduceret ved at reducere det bygningsareal, der anvendes til fællesfaciliteter.

## 14.1 Ejendomsudgifter og fordeling af ejendomsværdi

Aktuelt er der på Strandvænget en bygningsmasse på 20.773 m<sup>2</sup>. Der er en nedskrevet ejendomsværdi på 79,938 mio. kr. pr. 1.1.2010. Der afskrives årligt med 3,543 mio. kr. Grundværdien er på 4,301 mio. kr.

Der er for 2010-11 udarbejdet en budgetmæssig fordeling af de 20.773 m<sup>2</sup>. Arealerne er fordelt på de tre nye botilbud (Engbo, Lilleskov og Skovhuse), beskæftigelsen (Østerhuse), børnetilbudene (Strandhøjskolen og Børnehusene) og en lejer (Specialtandlægen). Fordelingen er sket dels ud fra enhedernes direkte anvendelse af arealerne og dels en forholdsmæssig fordeling af arealer, der anvendes fælles. Ejendomsudgifterne fordeles efter de arealer, der således er beregnet for de enkelte tilbud.

Der er således tale om et ret detaljeret og afbalanceret system. Detaljeringen gør, at det er ret enkelt at ændre på fordelingen ved ændret anvendelse. Det er aftalt, at budgetfordelingen sker ud fra den arealfordeling, der er gældende pr. 1.1. det pågældende år. Ændringer af anvendelse i løbet af året reguleres på regnskab. Udgifter til mindre bygningsarbejder aktiveres på den samlede afskrivningskonto. Udgifter til større renoveringer (over 5 mio. kr.) aktiveres på den enkelte bygning.

Der synes dog at være den mangel ved systemet, at der ikke skelnes mellem arealernes nytteværdi: Kælderarealer vægter lige så højt som nyrenoverede arealer.

Det foreslås, at alle bygninger (på etage-niveau) vurderes og ganges med en værdifaktor, således at størstedelen af arealerne vurderes til middelværdi (faktor 1,0), kælderarealer vurderes til lav værdi (faktor 0,1) mens enkelte bygningers vedligeholdelsesstand og faktiske brugsværdi kan medføre en høj værdi (værdifaktor på mellem 1,5 og 2,0). Grundværdien fordeles på samme måde som bygningsværdien. Den heraf følgende samlede værdifordeling fremgår af bilaget.

## 14.2 "Afsnøring"

I forbindelse med hvert års budgetlægning kan træffes beslutning om, at en bygning udgår af socialt regi med virkning fra budgetårets start. Der skal træffes beslutning inden 1.4., hvorefter det vil gælde fra 1.1., hvorefter alle udgifter til drift, afskrivning og forrentning udgår fra Det Sociale Områdes budgetter.

Det vil herefter blive undersøgt om de fraflyttede bygninger kan anvendes af regionen til andre formål. Såfremt dette ikke er tilfældet vil de blive søgt afhændet. Det vil i begge tilfælde blive forudsat at det nye formål vil kunne gennemføres med fornødent hensyn til den fortsatte drift af sociale tilbud på den resterende del af det tidligere Strandvænget.