



**Region Syddanmark**

## **Resumé af byggeprogram**

samt  
bæredygtighedsvurdering

vedr.

## **Engbo, nybyggeri af 32 pladser i Nyborg**

**Senest ajourført den 21. juli 2010**

# **RESUMÉ AF BYGGEPROGRAM**

## **1. GENEREL BESKRIVELSE**

### **Indledning**

Nærværende notat er et udpluk af de væsentlige afsnit af det udarbejdede byggeprogram. Teksten i de enkelte afsnit er i stort omfang direkte taget fra de tilsvarende afsnit i byggeprogrammet.

### **Projektets formål**

Engbo er det ene af de nye botilbud som Strandvænget og Østerhuse er blevet opdelt i. (Se nederst på denne side).

Engbo er i dag beliggende i følgende bygninger: På Strandvænget: afdeling 7-9 og afdeling 19-22, samt to afdelinger i Kerteminde på Borgmester Hansensvej.

Alle Engbos beboere skal tilbydes overflytning til nybyggeri. Dels et byggeri i Kerteminde med ca. 20 borgere og dels et byggeri i Nyborg på Skaboeshusevej med ca. 32 borgere.

Det er sidstnævnte byggeri, der beskrives i nærværende byggeprogram.

Formålet med nyt boligbyggeri er, at gøre op med total-institutionstanken og bygge boliger, der lever op til FN's handicapkonvention, samt give handicappede borgere mulighed for at bo i egne lejligheder i et varieret byggeri. Borgerne skal ligeledes have mulighed for at vælge boliger, ud fra individuelle behov. Ideen er derfor at bygge boliger med variation i indretning og udseende, og boliger der tager udgangspunkt i de borgere, der pt. bor på Engbo, og med mulighed for at rumme borgere med forskellige behov.

Det er i rokadeplanen forudsat, at der i forbindelse med hver eneste ibrugtagningsfase skal gennemføres en procedure for valg af hvilke beboere, der skal flytte til de nybyggede/nyrenoverede boliger. Proceduren skal resultere i, at hele afdelinger rømmes, der vil således kunne forekomme interne rokader mv.

I planlægningen er det forudsat, at boligerne først tilbydes til Engbos nuværende beboere. Dernæst (hvis der er boliger som ikke er afsat) tilbydes de ikke-afsatte boliger til de to andre bo-tilbud, hvis beboere så skal visiteres til Engbo. Da den efterfølgende ombygning af de eksisterende afdelinger forudsætter, at de er helt tømt for beboere, vil der skulle ske en omvisitation af de tilbageværende beboere.

Nærværende projekt skal resultere i, at afdelingerne 19-22 kan rømmes til efterfølgende renovering.

### **Overordnet beskrivelse af institutionen**

Strandvænget har været et botilbud for personer med psykisk og fysisk handicap. Der har endvidere på Strandvænget været tilknyttet et daghjem for cirka halvdelen af borgerne.

Østerhuse består af et stort daghjem i rimeligt tidssvarende bygninger i Nyborg. Desuden har der været et botilbud i Kerteminde med utidssvarende boliger til 13 personer.

Regionsrådet vedtog den 22. juni 2009 at Strandvænget og Østerhuse fra den 1. januar 2010 omdannes til 4 nye tilbud: tre nye botilbud og et beskæftigelses- og fritidstilbud.

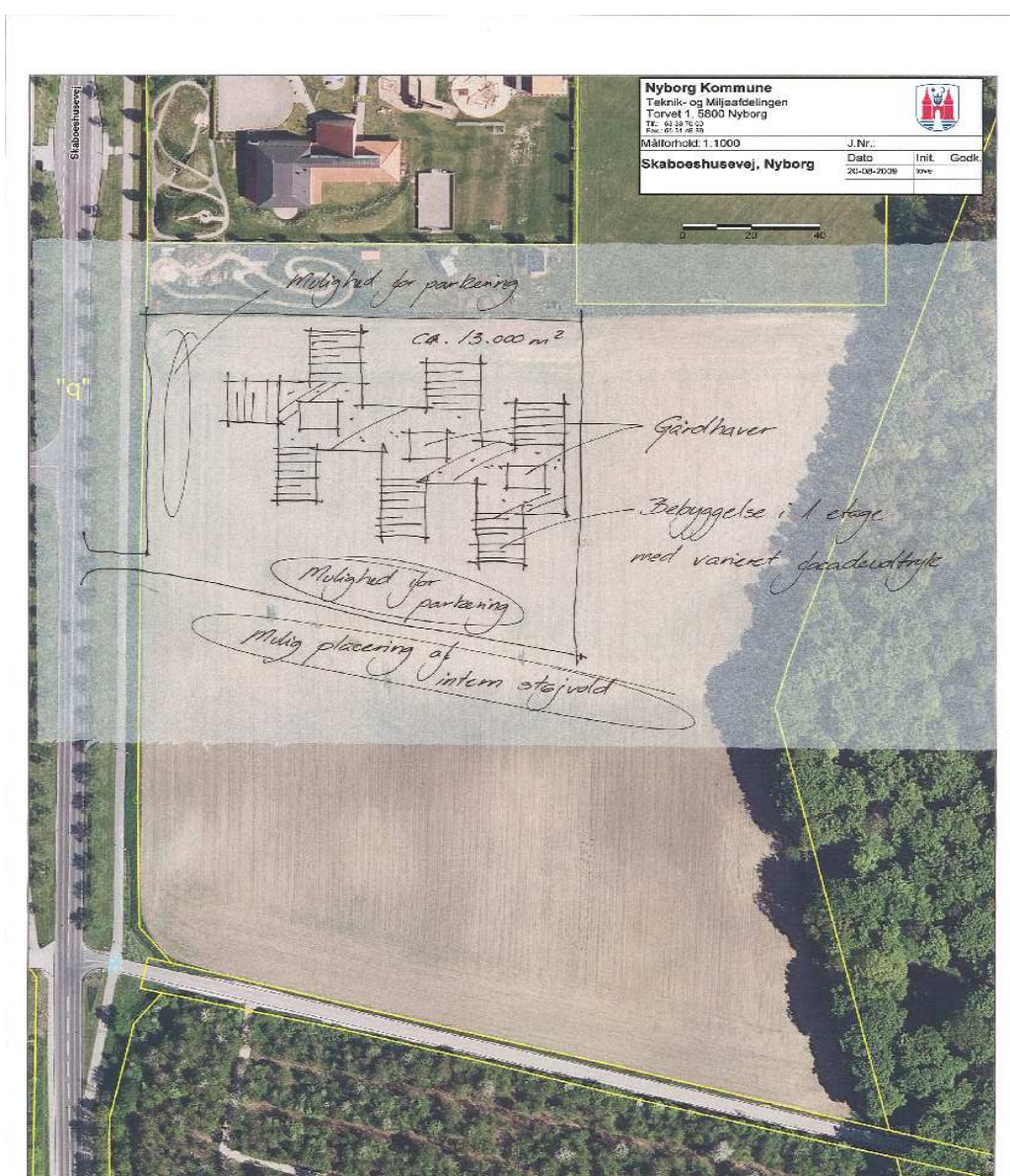
Den bygningsmæssige udfordring består i at skaffe nye tidssvarende boliger til alle beboerne i de tre botilbud. Af Strandvængets boliger er 16 almene boliger af tidssvarende model, mens resten er mindre værelser i bygninger opført i 1960'erne.

De nuværende bygninger på Strandvænget vurderes at kunne rumme ca. 79 2-rums boliger, når der også skal sættes plads af til modernisering af daghjemmet. Sammen med de 16 almene boliger vil bygningerne herefter kunne rumme to af de nye botilbud i gode nyrenoverede boliger. Denne model giver således behov for at nybygge et antal boliger andre steder end på Strandvænget, som kan huse det 3.tilbud, som er Engbo.

### Behov og funktion

Byggeriet foreslås etableret med 32 pladser, fordelt i 2 afdelinger med 2 grupper á 8 boliger i hver. Hver gruppe sammensættes med 8 borgere, hvoraf der som udgangspunkt er 3 immobile, 3 mobile og 2 delvis mobile.

Byggeriet samlet skal være opført på en sådan måde, at medarbejderne "tørskoet" kan servicere alle 32 beboere. For eksempel som vist i skitsen nedenfor. Støjvold placeres ikke som vist på skitsen, men langs Skaboeshusevej.



Der skal i hver enhed med ca. 8 borgere påregnes indretning til to - fire kørestolsbrugere samt lejligheder med gennemgående loftlift mellem soveværelse og badeværelse.

Nogle borgere har støjende adfærd og har behov for at have mere plads omkring sig. Andre har behov for ro. Så der skal være lydisolerede boliger. Dog skal det sikres, f.eks. ved aktivering gennem et kaldeanlæg, at der kan ske overvågning af beboere, som har behov herfor.

Der er borgere med synshandicaps, hvor indretning og materiale skal overvejes i forhold til deres behov.

Alle boliger skal bygges handicapvenlige, dog med variation: I byggeriet tænkes, at borgerne bor i miljøer, hvor der såvel er multihandicappede samt borgere der er mobile.

Borgere, der er mobile, kan i større omfang benytte hele området selvstændigt ud fra forudsætningerne og de hjælperedskaber de har for at fungere frit. Andre vil have mere brug for personalestøtte for at kunne færdes rundt i miljøet. Personalemæssigt giver det variation i dagsrutiner samt i det fysiske arbejdsmiljø, hvor der er variation i forhold til forflytninger, sondeernæring, borgere med stort plejebæbehov samt mobile borgere m.v.

Der skal være GPS-loops til frivillig brug, så borgerne kan færdes frit – med en sikkerhed for ikke at komme ud i trafik.

Byggeriet skal udformes, så der opstår niches såvel indvendig som udvendig, hvor den enkelte borger kan sidde lidt for sig selv og alligevel sammen med andre.

#### **Overordnede arealkrav**

Der nybygges ca. 2.750 m<sup>2</sup>

#### **Budgetramme**

Der er ikke på investeringsoversigten i budget 2010 afsat beløb specifikt til Engbo, men til større ombygning på Strandvænget, hvor der er afsat 200 mio. kr. fordelt over 5 år.

## **2. FUNKTIONELLE KRAV**

### **Disponering af byggegrund og bygninger**

Nybyggeriet placeres i den nordlige del af grunden, i princippet som vist i skitsen ovenfor.

<b>An-tal</b>	<b>Rumbeteg-nelse</b>	<b>Funktionsoversigt</b>	<b>Specielle krav</b>	<b>Nettoareal</b>
		<b>Bolig- og fællesarealer</b>		
32	2 rums boliger.	2 rums boliger med eget bad og toilet og mulighed for te-køkken/trinette.  <u>Gennemsnitligt netto-areal for 20 boliger:</u> Stue/køkken ca. 22 Soverum ca. 10 Badeværelse ca. 12 I alt ca. 44  12 boliger udføres med badeværelse på 10 m <sup>2</sup> (Trindvold: 20,2; 10,0; 10,7)	Lejlighederne monteres med mobile vægge mellem stue og soveværelse – enten i form af skabe, der kan flyttes eller vendes – eller med en gibsvæg, der relativt let kan fjernes – eller med skydevægge. I en del af stuen etableres en hjælpemiddelniche på ca. 2 m <sup>2</sup> . I 20 boliger etableres der loftlift i soveværelse og bad med rumkobling. Mulighed for den visuelle	20 x ca. 44m <sup>2</sup> og 12 x ca. 42 m <sup>2</sup>

		(Tornhuset: 15,9; 9,5; 7,3) (Holmehøjvej: 16,4; 8,7; 7,0)	kontakt mod fællesrum samtidig med at der gives mulighed for afskærmning. Der skal være plads til vaskesøjle i badeværelset. De fleste badeværelser indrettes med plads til klibare badestole. Enkelte kan være mindre. Der skal være gulvvarme i hele boligen.	
4	Fælles nærdepot	(Trindvold: 7,0)	Til beboerskabe.	4 x 7 m <sup>2</sup>
4	Fælles opholds/spisestuer	Mulighed for fælles spisning og med afskærmningsmulighed for at spise alene. (Holmehøjvej: 29,2 x 2) (Trindvold: 28,8 incl. gang) (Tornhuset: 31,5 incl. gang)	Gulvvarme. Mulighed for afskærmning.	4 x 29 m <sup>2</sup>
2	Anretterkøkkener	Placeres så hvert køkken kan betjene 2 afdelinger/ grupper	Evt. kun ét køkken for hele botilbudet	2x 15 m <sup>2</sup>
1	Fællesvaskeri	Til beboere med stort vaskbehov (Trindvold: 6,4 – bryggers) (Holmehøjvej: 13,3 – bryggers) (Tornhuset: 16)	Kun vask for én person ad gangen	1x10 m <sup>2</sup>
2	Rengøringsrum		Udslagsvask og plads til vogn mv.	2 x 6 m <sup>2</sup>
2	Teknikrum		Plads til CTS anlæg	2 x 10 m <sup>2</sup>
		<b>Bolig- og fællesareal, i alt netto</b>		1600 m <sup>2</sup>
		<b>Servicearealer</b>		
2	Afdelingslederkontor	En arbejdsplads + lille mødebord		2x12 m <sup>2</sup>
4	Personalekontorer	2 edb-arbejdspladser i hvert. (Telefon- og pauserum)	I nærheden af boliger og fælles opholdsrum	4 x 12 m <sup>2</sup>
4	Personaletoiilet, og -bad	Et i hver afdeling		4 x3 m <sup>2</sup>
1	Personalegarderobe		Taskeskabe til delebrug	15 m <sup>2</sup>
1	Forstanderkontor	En arbejdsplads + mødebord	Skal kunne anvendes til mindre møder	15 m <sup>2</sup>
1	Kontor	Til kontorassistent	Arkivskabe mv.	12 m <sup>2</sup>
1	Kontor	Til økonomimedarbejder	Arkivskabe mv.	12 m <sup>2</sup>
1	Pedelkontor			12 m <sup>2</sup>
1	Fysioterapilokale			18 m <sup>2</sup>
1	Mødelokale	Til ca. 40 personer. Der indrettes plads til 2-3 arbejdspladser	Mulighed for opdeling i to rum	45 m <sup>2</sup>
1	Printer/depotrum		Maskiner, materialer + arkiv	15 m <sup>2</sup>
		<b>Serviceareal, i alt netto</b>		228 m <sup>2</sup>
<b>Nettoareal i alt</b>				Ca.1828 m <sup>2</sup>
Tillæg for vægge og gangarealer				Ca.914 m <sup>2</sup>
<b>Bruttoareal i alt</b>				Ca.2742 m <sup>2</sup>

### 3. TEKNISKE KRAV

Byggeriet ønskes udført i lavenergiklasse 1 eller 2. Der skal i projektforslagsfasen udarbejdes byggetekniske løsningsforslag til begge energiklasser med tilhørende overslag på anlægøkonomi og afledte tekniske driftsudgifter (= forbrugsudgifter o.lign.).

### 4. ADMINISTRATIVE KRAV

Alle budgettal er ekskl. moms.

#### Prisoverslag

Beskrivelse	Mio. Kr.
Arealkøb	2,430
Grundudgifter (tilslutningsafgifter, stikledninger mv.)	1,700
Håndværkerudgifter inkl. fast inventar	33,900
-haveanlæg,	1,000
-nybyggeri ca. 2742 m2 á 12.000	32,900
Løst inventar, specifikt bygherreleverancer	3,000
-fællesarealer (32 beboere á 50.000)	1,600
-loftslifte	0,600
-administration mv.	0,800
Kunst (0,5 % i sager over 10 mio. kr.)	0,250
Omkostninger, i alt ca. 15% af håndværkerudgifter og uforudseelige	5,400
Vejrligsforanstaltninger	0,300
Uforudseelige udgifter, i alt ca. 6% af håndværkerudgifter	2,120
<b>Samlede udgifter</b>	<b>49,100</b>

Prisniveau: 123,4 (byggeomkostningsindex for boliger, forventet gennemsnit 2010)

#### Fordeling på overslagsår

Der angives, hvordan de samlede udgifter i prisoverslaget fordeler sig på de enkelte overslagsår.

Overslagsår	Mio. Kr.
2010	3,0
2011	23,0
2012	23,1
<b>Samlede udgifter</b>	<b>49,1</b>

Prisniveau: 123,4 (byggeomkostningsindex for boliger, forventet gennemsnit 2010)

#### Afledte tekniske driftsudgifter pr. år

Beskrivelse	Faste udgifter	Variable udgifter	I alt t. kr.
Kloak, vandafledning		33	33
Vand, 1500 m3/år		16	16
Varme, 200 Mwh/år	40	95	135

El,	100.000 kWh/år	100	40	140
Rengøring				
Forsikring, ejendomsskat				
Renovation				
Øvrige tekniske afledte Driftsudgifter				
<b>Samlede udgifter</b>				324

Skemaet viderebearbejdes i projektforslagsfasen.

Prisniveau:

#### Vedligeholdelses- og renoveringsudgifter pr. år

Beskrivelse	Planlagt	Akut	I alt
<b>Ved indeks</b>			
Terræn, belægninger og beplantning			
Udvendig på bygning			
Indvendig i bygning			
Installationer			
<b>I alt</b>			

Skemaet viderebearbejdes i projektforslagsfasen.

Kilde: (Vejledende priser kan tages fra V&S-priser, drift og renovering).

#### Udbudsform

Projektet foreslås udbudt i fag-, stor- eller hovedentreprise efter forudgående prækvalifikation.

#### Arbejdets videreførelse

Der indhentes godkendelse af byggeprogram og søges anlægsbevilling. Samtidig indhentes interessetilkendegivelse fra totalrådgiverfirmaer. Når byggeprogram/anlægsbevilling er godkendt udsendes udbudsmateriale til rådgivere. NB: EU-licitation, så 40 dages frist skal overholdes. Herefter udarbejdes dispositionsforslag, projektforsalg, myndighedsprojekt og hovedprojekt. Kompetencen til godkendelse af licitationsresultatet søges delegeret fra regionsrådet til økonomidirektøren.

#### Tidsplan

Grundkøb og udarbejdelse samt godkendelse af lokalplan

Dec 2009 – dec 2010

Godkendelse af byggeprogram og anlægsbevilling

Aflevering af dagsordenspunkt 30.07.2010

Forretningsudvalgsmøde 11.08.2010

Regionsrådsmøde 23.08.2010

Antagelse af totalrådgiver

EU-udbud ang. prækvalifikation 12.07.2010

Frist for henvendelse 23.08.2010

Udvælgelse uge 34

Udsendelse af udbudsmateriale 30.08.2010

Frist for afgivelse af bud 06.10.2010

Tildeling og kontrakt uge 41

Udarbejdelse af dispositions- og projektforslag uge 43-52

Udarbejdelse af myndighedsprojekt uge 1-5

Sagsbehandling/byggetilladelse uge 6-15

Udarbejdelse af hovedprojekt	uge 6-15
Udsendelse af udbudsmateriale	uge 20
Licitation	uge 23
Forhandling og kontrakt	uge 24
Byggestart	uge 26
Byggeslut	apr 2012

## **BÆREDYGTIGHEDSVURDERING**

I henhold til Region Syddanmarks "Strategi for bæredygtig udvikling" skal alt nybyggeri vurderes for dets bæredygtighed indenfor drift, miljø, energi og fysisk placering. I forbindelse med renovering skal der med udgangspunkt i energimærkningen opstilles målsætninger for forbedringer, som indarbejdes i renoveringsplaner, herunder energinvesteringer med op til 7 års tilbagebetalingstid.

Da mange bygningsændringer og nybyggeri naturligt vil medføre en miljø- og energimæssig forbedring alene ved at følge gældende lovgivninger, fokuserer vurderingen primært på, om der er planlagt tiltag, som går ud over de lovmæssige krav i bygningsreglement, miljøbeskyttelsesloven, arbejdsmiljøloven, forsyningsplaner m.m.

### **Driftsmæssig effekt**

Det er vanskeligt at vurdere projektets endelige driftsmæssige effekt, idet der endnu ikke er truffet beslutning vedrørende de nuværende fælles servicefaciliteter på det tidligere Strandvænget. Umiddelbart skønnes det, at projektets driftsmæssige effekt er neutral.

Dog vurderes det, at projektet medfører forebyggelse, herunder reducerer risiko for arbejdsulykker, minimerer arbejdsrelateret sygefravær og sikrer et sundt og godt arbejdsmiljø, idet der er tale om nybyggeri med fokus på arbejdsmiljøet.

### **Miljømæssig effekt**

Det vurderes, at projektet vil medføre en miljømæssig fordel i forhold til den nuværende situation, idet etablering af et nybyggeri bl.a. vil sikre anvendelse af vandbesparende armaturer.

### **Energimæssig effekt**

Der er ikke i projektet indarbejdet løsninger inden for den fastlagte økonomiske ramme, som er mere bæredygtige end foreskrevet i bygningsreglement eller som er normal nutidig standard. Dog søges byggeriet opført efter lavenergiklasse 1 eller 2 såfremt dette kan rummes inden for den afsatte anlægssum.

### **Fysisk placering**

Projektet placeres relativ tæt ved beboernes nuværende boliger, således at den positive del af den nuværende kultur kan bevares, og den negative del kastes bort. Der vil blive etableret en sti tværs over grunden, således at naboers adgang til de øst for grunden liggende rekreative områder bliver lettere tilgængelige. Hermed opretholdes den tilstræbte "omvendte integration", som eksisterer på Strandvænget i kraft af stedets parkanlæg.