



**Region Syddanmark**

## **Resumé af byggeprogram**

vedr.

Om- og nybygning af Østruplund

samt

bæredygtighedsvurdering

**Senest ajourført den 28. 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

Projektets formål er at etablere nogle nutidige fysiske rammer, der lever op til Region Syddanmarks målsætning for bolig- og beskæftigelsestilbud til voksne psykisk handicappede inden for det sociale område, og understøtte personalets opgave i bestræbelserne på at give borgeren mulighed for at træffe egne valg og bestemme over eget liv, i så højt et omfang som muligt.

Dette søges løst ved at etablere 24 nye boliger fordelt på 2 klynger, samt ombygge det eksisterende slot til 8 boliger samt beskæftigelsestilbud og personalefaciliteter.

### Overordnet beskrivelse af institutionen

Østruplund er et bo og beskæftigelsestilbud til 32 voksne psykisk og fysisk udviklingshæmmede efter § 108 for bostedet, og § 103 / 104 for beskæftigelsen.

### Behov og funktion

#### Boligplan:

Region Syddanmark har i 2009 udarbejdet en boligplan for det sociale område i regionen. Planen tager udgangspunkt i Region Syddanmarks målsætning for fremtidens bolig indenfor det sociale område. En målsætning, der bl.a. bygger på, at alle voksne i regionen har ret til en 2 rums bolig med eget bad og toilet samt køkkenmulighed. En målsætning, der ligeledes lægger op til, at der etableres fremtidssikrede boliger, hvor det så vidt muligt tilpasses den enkeltes borger og den enkelte målgruppes behov.

#### Bygningsgennemgang:

Der er i processen gennemført en bygningsgennemgang af samtlige bygninger, der huser sociale tilbud i regionen. Bygningsgennemgang har haft fokus på en tilstandsvurdering af de eksisterende bygninger, og der er udarbejdet en vurdering af vedligeholdelsesstandard for de enkelte bygninger. Ligeledes er der givet en vurdering af de fysiske rammers egnethed til det formål, hvortil de anvendes. Denne gennemgang er opsamlet i en 3 delte rapport for hvert tilbud. Rapporterne er dernæst kortet ned til et faktablad for hvert tilbud på 1 -2 A4 sider. Et faktablad, der kort beskriver tilstand egnethed og fremtidsmuligheder, samt en grov anlægsøkonomi for forslagene.

Det fremgår bl.a. af boligplanen fra 2009 og den tilhørende bygningsgennemgang, at Østruplund slot indvendigt er nedslidt og ikke hensigtsmæssigt indrettet. Der er i slottet smalle gange, og boliger med fælles bad og toilet på gangen for de flestes vedkommende. Pladsen er i det hele taget trang og de mangelfulde fysiske rammer er med til, at øge risikoen for daglige konflikter. Boligerne lever ikke op til regionens målsætning på området.

### Overordnede arealkrav

Der tilkøbes et areal vest for Østruplund hvorpå de nye klynger placeres

Der nybygges ca. 1800 m<sup>2</sup> og i det eksisterende slot renoveres ca. 1.300 m<sup>2</sup>. af de godt 2.100 m<sup>2</sup>.

## Budgetramme

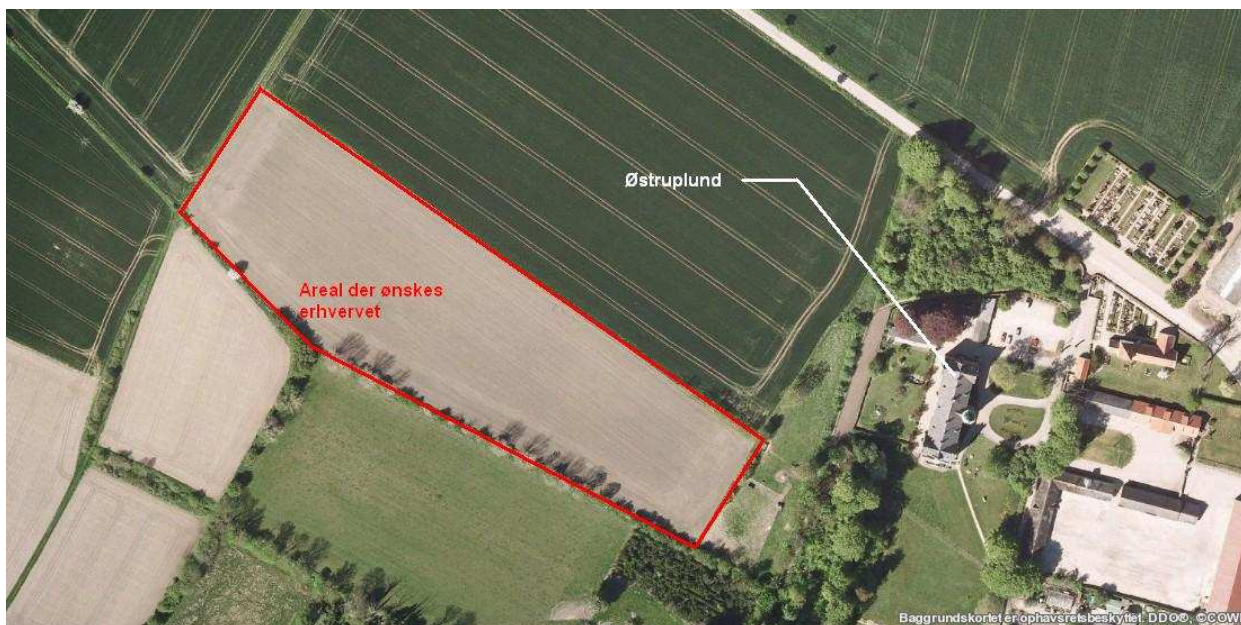
Der er på investeringsoversigten i budget 2010 afsat 45,000 mio. kr. til projektet fordelt med kr. 10 mio. i 2010, kr. 20 mio. i 2011, og kr. 15 mio. i 2012.

## 2. FUNKTIONELLE KRAV

### Disponering af arealerne

I det eksisterende slot indrettes 8 nye boliger med tilhørende fælleskøkken og personalefaciliteter på 1. salen. I stueplan indrettes administrationsfaciliteter, og i kælderplan indrettes faciliteter for beskæftigelsestilbud, vaskeri, køkken, kantine, samt teknikrum.

Klyngerne tilrettelægges med 12 boliger a' ca. 70 m2 inklusive tilhørende fælles- og personalefaciliteter.



Detaljeret rumprogram fremgår af byggeprogrammet.

### 3. ADMINISTRATIVE KRAV

Alle budgettal er ekskl. Moms.

#### Nybyggeri

Arealkøb	kr.	800.000,-
Grundudgifter	kr.	1.000.000,-
Håndværkerudgifter	kr.	25.200.000,-
Løst inventar	kr.	250.000,-
Omkostninger	kr.	2.500.000,-
Vejrligsforanstaltninger	kr.	400.000,-
Uforudsete udgifter	kr.	1.025.000,-

**I alt** **kr. 31.175.000,-**

#### Ombygning

Håndværkerudgift	kr.	11.000.000,-
Løst inventar	kr.	300.000,-
Omkostninger	kr.	1.100.000,-
Vejrligsforanstaltninger	kr.	100.000,-
Uforudsete udgifter	kr.	1.100.000,-

**I alt** **kr. 13.600.000,-**

Kunst **kr. 225.000,-**

**Samlede udgifter** **kr 45.000.000,-**

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

#### Fordeling på overslagsår

Overslagsår	Mio. Kr.
2010	1,0
2011	14,0
2012	15,0
2013	15,0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>45,000</b>

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

#### Afledte tekniske driftsudgifter pr. år

Beregnes nærmere i projektforsalgsfasen.

#### Vedligeholdelses- og renoveringsudgifter pr. år

Beregnes nærmere i projektforsalgsfasen.

#### Udbudsform

Nybyggeriet udbydes i fagentrepriser efter prækvalifikation. Ombygningen udbydes i hovedentreprise efter prækvalifikation.

#### Arbejdets videreførelse

Der indhentes godkendelse af byggeprogram og søges anlægsbevilling. Lokalplanarbejdet igangsættes ved ekstern rådgiver. Der indhentes interessetilkendegivelse fra totalrådgiverfirmaer. Når lokalplanen samt byggeprogram/anlægsbevilling er godkendt udsendes udbudsmateriale til rådgivere. Herefter udarbejdes dispositionsforslag, projektforsalg, myndig-

hedsprojekt og hovedprojekt. Kompetencen til godkendelse af licitationsresultatet søges delegeret fra regionsrådet til økonomidirektøren.

#### **Tidsplan**

Grundkøb	September 2010
Lokalplanarbejdet	December 2010
Totalrådgiver	Ultimo 2010
Projektering	Primo 2011
Licitation Nybyggeri	April 2011
Byggeperiode Nybyggeri	Juni 2011 – juni 2012
Byggeperiode ombygning	august 2012 – juni 2013

## **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 vurderes ikke, at projektet umiddelbart vil medføre en driftsøkonomisk mindskelse i forhold til situationen før projektets gennemførelse, men at der på sigt vil kunne opnås synergieffekt ved samling af centerets aktiviteter på én adresse.

#### **Miljømæssig effekt**

Det vurderes, at projektet medfører en lille mindskelse af miljøbelastningen i forhold til situationen før projektets gennemførelse, idet placeringen på én adresse reducerer behovet for transport mellem spredte afdelinger.

#### **Energimæssig effekt**

Det vurderes, at projektet medfører en mindskelse af energiforbruget i forhold til situationen før projektets gennemførelse, idet den del af projektet, som er nybyggeri, vil blive søgt opført i lavenergi-klasse 1 eller 2.

Tillægspriser for opførelse i energiklasse 1 eller 2 vil blive undersøgt og forbedringerne indarbejdet i projektet, forudsat den økonomiske ramme kan overholdes.

#### **Fysisk placering**

Det vurderes, at projektets fysiske placering vil medføre en mindsket miljøbelastning frem for evt. nedrivning og totalt nybyggeri.