



**Region Syddanmark**

**Pomonahuset**

**resumé af byggeprogram**

samt  
bæredygtighedsvurdering

**Senest ajourført den 14. december 2011**

# RESUMÉ AF BYGGEPROGRAM

## 1. GENEREL BESKRIVELSE

### **Indledning**

Nærværende notat indeholder udpluk af de væsentlige afsnit af det udarbejdede programoplæg.

### **Projektets formål**

Pomonahuset er i dag beliggende i en villa med kun 4 pladser. Det er meget vanskeligt at få driften til at hænge sammen. Fire pladser der ligger for sig selv gør det meget ressourcekrævende personalemæssigt. Der skal konstant være 2 personaler på vagt til 4 beboere.

Nærværende projekt etablerer erstatningsbyggeri for det nuværende Pomonahus og dertil knyttede tilbud. Det vil være en stor fordel, at placere Pomonahuset i tilknytning til Syrenparken og derved kunne optimere på personaleressourcerne. Brugergruppen i Pomonahuset er ændret til at være en gruppe der har flere diagnoser udover en spiseforstyrrelse. Ved at personalegruppen fra Pomonahuset bliver en del af en større personalegruppe vil der være mulighed for gensidig faglig udveksling med personalegruppen i Syrenparken.

### **Overordnet beskrivelse af institutionen**

Pomonahuset er en del af Syrenparken og drives i en almindelig villa i Vejle. Dette har været en stor fordel når familier skulle finde sig tilrette med, at deres pårørende skulle ind og bo på et psykiatrisk tilbud. De bliver positivt overraskede over det hjemlige miljø og dette medfører som oftest en hurtig beslutning om at tage imod pladsen.

Pomonahuset er et højtspecialiseret tilbud § 107 og som sådan et absolut relevant tilbud i regionalt regi.

### **Behov og funktion**

Hele byggeriet skal være rettet mod målgruppen, som oftest unge piger der ikke tidligere har haft et døgntilbud.

Det er vigtigt, at det kommende byggeri har hjemlige rammer, der kan understøtte den faglige indsats. Ligeledes er det vigtigt, at boligerne indrettes så de er fremtidssikret til andre målgrupper inden for voksenpsykiatrien.

### **Overordnede arealkrav**

Den nye bygning placeres på areal tilknyttet Syrenparken og med egen tilkørsel og adresse. Bygningen skal indeholde i alt brutto ca. 350 m<sup>2</sup>.

### **Budgetramme**

Der er på investeringsoversigten i budget 2012 afsat i alt 5.847 mio. kr. ved index 124,9.

## 2. FUNKTIONELLE KRAV

### **Disponering af byggegrunden**

Pomonahuset ønskes placeret på areal tilhørende Syrenparken, men som selvstændigt hus med særskilt adresse samt indkørsel fra Elbækvej. Husets placering skal signalere et almindeligt familiehus uden særlig tilknytning til institutionen Syrenparken. Huset skal falde godt ind i terrænet og der skal være et afgrænset haveanlæg.

### **Disponering af bygninger**

Som ramme for Pomonahuset ønskes en indbydende bygning, der med sin arkitektur understøtter og giver indtryk af, at det er en privat bolig. Arkitekturen skal forholde sig til omgivelserne, og være kvalitetsbevidst. Der skal lægges vægt på, at huset er hjemligt

indrettet, så rum, rumforløb, lys, og farver stimulerer til nærvær og samvær, men også skaber private rammer for beboerne.

Pomonahuset skal bestå af 4 etværelses boliger, med mulighed for 4 torums boliger, samtalerum, personalerum – behandling, som ønskes placeret således, at de kan lægges til boligerne, som et ekstra (sove) værelse og dermed give 4 torumsboliger med eget bad og toilet. Der bør ligeledes forberedes for thekøkken, således der kan skiftes målgruppe, hvis behovet ændrer sig i fremtiden.

Der er behov for et køkkenalrum med plads til minimum 6 personer, hvor de 4 beboere kan indtage alle måltider, observeres, samt udvikle deres sociale kompetencer. Køkken og grovkøkken skal indrettes og bruges til madlavning fra bunden. Der er behov for et stort og overskueligt depot/ spisekammer i forbindelse med køkkenet. Der skal være plads til opbevaring af støvsuger og rengøringsmidler i skabe placeret f.eks. grovkøkkenet. Der skal være udgang til terrasse fra køkkenalrum og værelserne.

### 3. TEKNISKE KRAV

Pomonahuset opføres, som bæredygtigt byggeri – Energiklasse 2010 jf. Bygningsreglementet og med stor grad af svanemærkede materialer som muligt. De bygningsmæssige bæredygtige løsninger må gerne være en bærende del af det arkitektoniske udtryk. Bygningen skal tilsluttes fjernvarmeforsyning. Der skal være god akustik og trådløs netværk. Nøglesystemet skal være som Syrenparken, evt. kort eller magnet.

### 4. ADMINISTRATIVE KRAV

Alle budgettal er ekskl. moms.

Provenu ved salg af eksisterende Pomonahus i Vejle, skal indregnes i totaløkonomien ved byggeri af nyt Pomonahus i Syrenparken.

#### Prisoverslag

Beskrivelse	Kr.
Grundudgifter	222.000
Håndværkerudgifter inkl. fast inventar 350m <sup>2</sup> á 13.500 kr.	4.725.000
<i>Kunst (0,5 % i sager over 10 mio. kr.)</i>	0
Omkostninger incl. it, telefon og andre bygherreleverancer	700.000
Uforudseelige udgifter	200.000
<b>Samlede udgifter</b>	<b>5.847.000</b>

Prisniveau: Index 124,9.

#### Fordeling på overslagsår

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

Overslagsår	Kr.
2012	4.000.000
2013	1.847.000
<b>Samlede udgifter</b>	<b>5.847.000</b>

Prisniveau: Index 124,9

**Afledte tekniske driftsudgifter pr. år**

Beregnes nærmere i projektfasen.

Driftudgifter forventes reduceret, da funktionerne samles på Syrenparken.

**Vedligeholdelses- og renoveringsudgifter pr. år**

Beregnes nærmere i projektfasen.

**Udbudsform**

Rådgivningen bliver totalrådgivning. Håndværkerudbud bliver fagentrepriser.

**Arbejdets videreførelse**

Projektet fortsætter iht. nedenstående tidsplan

**Tidsplan**

Indstilling Forretningsudvalget	6. januar 2012
Forretningsudvalgsmøde	18. januar 2012
Indstilling Regionsrådet	16. januar 2012
Regionsrådsmøde	30. januar 2012
Rådgiverudbud	januar – februar 2012
Projektering	marts – juli 2012
Udbud og licitation	august 2012
Byggeri	september 2012 – juli 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 energiinvesteringer 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, at projektet vil medføre en driftsøkonomisk fordel i forhold til den nuværende situation, idet Pomonahuset placeres i tilknytning til Syrenparken, hvor der er større mulighed for at udnytte personale ressourcer med den korte afstand til Syrenparken generelt og specielt i nattetimerne.

## **Miljømæssig effekt**

Det vurderes, at projektet næppe vil medføre væsentlige ændringer i henhold til den nuværende situation.

## **Energimæssig effekt**

Det vurderes at projektet medfører et mindre forbrug, idet det opføres, som bæredygtigt byggeri efter Energiklasse 2010 og retningslinjer for bæredygtigt byggeri.

## **Fysisk placering**

Der er i valg af grund lagt stor vægt på tilknytning til Syrenparken, hvor der er større mulighed for at udnytte ressourcerne og aktiviteterne i samarbejde med Syrenparken. Pomonahusets fremtidige placering er i gå afstand til byen Børkop og offentlige transportmuligheder.

