



Region Syddanmark

Resumé af byggeprogram

samt
bæredygtighedsvurdering

Odense Universitetshospital

**Udvidelse af Patienthotellet med 3 nye
etager**

Rev. A: 26. februar 2009

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

Det har gennem tiden vist sig, at patienthotel-konceptet giver en optimal mulighed for at gennemføre et vellykket, accelereret patientforløb. På den baggrund ønsker OUH at realisere en udvidelse af det nuværende Patienthotel. Udvidelsen består af 3 nye etager ovenpå den eksisterende bygning. Foranlediget af udvidelsen planlægges følgende ændringer:

- I stueplan udvides køkkenet og spisesalon og hovedindgangen og foyer ændres.
- I kælderen etableres bade- og omklædningsrum til personalet.

Det er besluttet, at skabe så mange hotelværelser, tilsvarende de eksisterende, som muligt i de 3 nye etager.

Overordnet beskrivelse af institutionen

Behov og funktion

Udvidelsen kan rumme ca. 100 flere gæster/patienter.

Nuværende 2 elevatorer føres videre op til de 3 nye etager, og en ny 3. elevator etableres i den eksisterende skakt.

Der indrettes ingen deciderede behandlingsafsnit i udvidelsen.

Der er i dag plads til ca. 90 gæster i spisesalonen i hotellets stueplan. Denne ønskes udvidet til ca. 150 gæster.

Køkkenet skal efter udvidelsen kunne servicere i alt 220 gæster/patienter.

Ved udvidelsen, bestående af 6., 7. og 8. etage, anbefales det, at der i det videre forløb rettes fokus mod 2 centrale områder, hvad angår indeklima og behandlingsmiljø:

- Fokus bør rettes mod facadeløsningen således, at der sikres en reduceret varmepåvirkning
- Tilstræbe at det indvendige miljø for den enkelte patient opleves lysere.

Overordnede arealkrav

Bygningens ydre, og i vis grad også den indre geometri, er givet på forhånd. Placering og udformning af trapper og elevatorskakte fastholdes. Disponeringen af de 3 nye etager fremgår af bilag A (den farvelagte principplan).

Budgetramme

Den afsatte anlægsbevilling for udvidelsen med 3 etager beløber sig til 55,55 mio. kr. eksklusiv moms (prisniveau: indeks 125,3).

Forårsaget af, at der er behov for at ansætte mere personale og bespise flere gæster, skal der ligeledes udføres ændringer i stueplan, i kælderen samt på 4. eller 5. etage. Der søges yderligere om 3,08 mio. kr. til ændringer i stue- og kælderplan samt om 3,08 mio. kr. til løst inventar.

Der henvises i øvrigt til afsnit 4.

2. FUNKTIONELLE KRAV

Disponering af byggegrunden

Hoveddisponeringen af byggegrunden holdes uændret i forhold til i dag. I byggefasen sker der dog en omdisponering, idet en del af den omkringliggende plads benyttes til byggeplads. Se bilag B.

Efter byggeriets afslutning bringes forholdene tilbage til den nuværende situation.

I dag kan gæster/patienter parkere ved Patienthotellet. Dernæst benyttes pladsen øst for bygningen til taxaer, herunder minibusser, når gæster/patienter skal bringes og hentes. I byggefasen vil der fortsat være mulighed for, at taxaer kan afsætte og afhente gæster/patienter ved hovedindgangen.

Byggeplads:

Nuværende adgangsmulighed (hovedindgangen med svingdøren mod øst) til Patienthotellet og taxaholdeplads bibeholdes i hele byggeperioden.

Håndværkerne vil ikke have brug for at komme ind i det eksisterende Patienthotel. Ved brug af udvendige lifte og stillads opstillet ved facaden, vil byggeriet udelukkende foregå "udefra".

En kran vil transportere materialer fra terræn til arbejdsområdet i udvidelsen. Det højeste punkt (dvs. taget over teknikhuset, der er flyttet) er beliggende ca. 38 meter over terræn. I fornødent omfang vil der blive etableret midlertidige, udvendige person- og materialelifte.

En del af de eksisterende parkeringspladser ved Patienthotellet inddrages til byggeplads. Der kompenseres for disse pladser ved at henvise til de 60 stk. nyetablerede parkeringspladser ved bygning 2.

Der skal findes midlertidig cykelparkering andet steds på OUH-området.

Interimsforanstaltninger:

Der etableres robuste overdækninger/afskærmninger ("tunneler"), hvor publikum skal passere eller kommer tæt på byggepladsområdet, hvilke bl.a. vil ske ved taxaholdepladsen/hotellets hovedindgang samt ved indgangen til bygning 12.

Udvendigt og rundt om hele bygningen vil der blive opstillet et stillads og værn. Stilladset står ikke på terræn, men etableres kun fra niveauet for det eksisterende tag til dækket over 8. etage.

Gener, i form af støj, rystelser, støv vil forekomme i byggeperioden.

Pt. planlægges en udførelsesform, der tager maksimalt hensyn til de nuværende rutiner i bygningen.

Der skal specielt tages hensyn til de eksisterende behandlingsafsnit i bygningen.

Dette afklares i samråd med de pågældende afsnit.

Risikoen for indtrængning af fugt/vand kan ikke helt udelukkes. For bl.a. at imødekomme denne risiko påtænkes stilladset inddækket med net/plast.

Disponering af bygninger

Hver af de nye etager indrettes som beskrevet nedenfor (der henvises ligeledes til bilag A):

An-tal	Rumbeteg-nelse	Funktionsoversigt	Specielle krav	Nettoareal
15	Værelser	Enkeltværelse med opredningsmulighed og med tilhørende bad og toilet. Værelserne indrettes som hotelværelser.	Patientkald	280 m ²
4	Familierum	Der indrettes 4 større værelser. Værelserne skal kunne give plads til familier eller handicappede patienter. Værelserne indrettes ikke med loftslyfte. Værelserne indrettes med handicapvenligt bad og toilet.	Patientkald	138 m ²
2	Disponibelt	De to spidser indrettes således, at de kan benyttes som møde/ophold/undersøgelse	Patientkald	65 m ²
1	Multi-funktionsrum	Multirummet placeres overfor elevatorerne. Multirummet kan benyttes som bemandet trænings/motion/fællesrum.	Væg i mellem midterrummet og multirummet udføres som et glasparti, således at dagslyset lukkes ind til midtergangen og så man kan se udsigten, når man ankommer med elevator.	41 m ²
1	Gang/midterområder	Transport i mellem rummene og flugtvej		144 m ²
2	Flugtvejstrapper	Flugtvejstrappe med foranliggende sluse		30 m ²
1	Kontor	Et kontor med en/to arbejdspladser med tilhørende personalet toilet		18 m ²
1	Patienttoilet	Patienttoiletet indrettes som handicapvenligt toilet med udadgående dør.		5 m ²
1	Urent skyllerum	Det urene skyllerum indrettes ligeledes til rengøringsrum		16 m ²
1	Rent skyllerum	Rent skyllerum		16 m ²
3	Elevatorer			20 m ²
1	Skaktrum			9 m ²
Nettoareal i alt pr. etage				782 m²
Tillæg for vægge og gangarealer				196 m ²
Bruttoareal i alt pr. etage				978 m²

Bygningen består i dag af følgende etagearealer:

Etage	Etageareal i m²
Kælder – teknik, personalefaciliteter, kontor m.m.	1.016
Stueplan – reception, køkken, spisesalon m.m.	1.099
1. etage – værelsesetage	978
2. etage – værelsesetage	978
3. etage – værelsesetage	978
4. etage – værelsesetage	978
5. etage – værelsesetage	978
6. etage – tekniketage	286
I alt	7.291

Efter udvidelsen i stueplan og med de 3 nye etager udgør arealerne:

Etage	Etageareal i m²
Kælder – teknik, personalefaciliteter	1.016
Stueplan – reception, køkken, spisesalon, information m.m.	1.198
1. etage – værelsesetage	978
2. etage – værelsesetage	978
3. etage – værelsesetage	978
4. etage – værelsesetage	978
5. etage – værelsesetage	978
5. etage – værelsesetage	978
7. etage – værelsesetage	978
8. etage – værelsesetage	978
9. etage – tekniketage	286
I alt	10.324

Etagearealet øges således ca. 3.033 m².

Udvidelse, i form af de 3 nye etager, betyder overordnet, at personalenormeringen øges med i alt 20-25 personer (fordelt over skiftehold) samt at der skal betjenes flere patienter/gæster.

Der skal derfor ses nærmere på indretningen af køkkenet, personalefaciliteterne samt muligheden for flere spisende patienter/gæster.

Endvidere har der været drøftelser om, hvordan en udvidelse af faciliteterne i stueplan kan udformes.

Ved at flytte hovedindgangen, skabes der bedre plads for det ekstra antal gæster som udvidelsen medfører.

Eksisterende spisesalon udvides, hvilke bl.a. giver mulighed for skabe et spændende café-område.

Vedlagte forslag (se bilag A) viser, hvordan eksisterende reception kan flyttes og åbnes således, at den minder mere om en hotelreception. Dette giver bedre plads ved elevatorerne, idet gæsterne nemmere kan passere den eksisterende, central spindeltrappen for at komme ind til spiseetagesalonen.

I kælderen tænkes en del af eksisterende depot (tidligere sikringsrum) inddraget til bade og omklædning for personalet.

Det forventes, at der i kommunens sagsbehandling, vil blive stillet krav om at etablere et tilfredsstillende opholdsareal til personalet jfr. det gældende bygningsreglement.

3. TEKNISKE KRAV

Byggematerialer med indhold af kemiske stoffer, der optræder på Miljøstyrelsens lister over uønskede stoffer begrænses.

Produkter og materialer, der har berøring med indeklimaet, vælges fortrinsvis indeklimatemærkede.

Der vælges installationer, som medfører mindst muligt ressourceforbrug i driftsfasen, lang levetid og lave vedligeholdelsesomkostninger.

4. ADMINISTRATIVE KRAV

Alle budgettal er ekskl. moms.

Prisoverslag

Beskrivelse	Kr. i mio.
Håndværkerudgifter for udvidelse med 3 etager, inkl. byggeplads	45,47
Rådgiverhonorar	3,50
Vejrligsforanstaltninger	0,51
Byggesagsomkostninger	0,10
Uforudseelige udgifter (ca. 6 % af håndværkerudgifter)	2,88
Samlede udgifter for udvidelsen med 3 etager:	52,46
Håndværkerudgifter for ændringer i stueplan, 600 m ² og udvidelsen	4,20
Håndværkerudgifter for ændringer i kælder, 50 m ²	0,58
Rådgiverhonorar	0,67
Uforudseelige udgifter (ca. 10 % af byggeudgifter)	0,47
Kunst (0,5 % i sager over 10 mio. kr.)	0,25
Løst inventar i udvidelsen med 3 etager og i stueplan	3,08
Samlede udgifter for stue- og kælderplan	9,25
Samlede udgifter ekskl. moms	61,71 1)

Prisniveau: Indeks 125,3 (byggeomkostningsindeks jfr. OUH).

- 1) Af de 61,72 mio. kr. ansøges der en anlægsbevilling på 55,55 mio. kr. fra investeringsoversigten. Der søges yderligere 3,08 mio. kr. til ændringer i stue- og kælderplan samt 3,08 mio. kr. til løst inventar.

Usikkerheden på budgettet for de anførte byggearbejder vurderes at være 10 %.

Fordeling på overslagsår

De samlede udgifter i pkt. 5.1 fordeler sig på de enkelte overslagsår, som følger:

Overslagsår	Kr. i mio.
2009	27,43
2010	34,28
Samlede udgifter	61,71

Prisniveau: Indeks 125,3 (byggeomkostningsindeks jfr. OUH).

Afledte tekniske driftsudgifter pr. år

De forventede forsyningsudgifter til forbrug i udvidelsen er følgende:

Beskrivelse	Faste udgifter	Variable udgifter	I alt
Kloak, vandafledning	0	170.000	170.000
Vand	0	90.000	90.000
Varme	14.000	85.000	99.000
El	0	2)	2)
Rengøring			1)
Forsikring, ejendomsskat			1)
Renovation			1)
Øvrige afledte tekniske driftsudgifter			1)
I alt			

Prisniveau: Primo 2009.

- 1) Ikke beregnet/vurderet. Udgiften budgetteres i senere fase (Projektforslag).
- 2) Det har ikke været muligt at få oplyst det reelle el-forbrug i dag.

Vedligeholdelses- og renoveringsudgifter pr. år

Disse udgifter vurderes i den senere fase, når byggeriet er blevet mere konkret (forventes at finde sted i projektforslagsfasen).

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

Udbudsform

Byggeprojektet forudsættes gennemført ved udbud i hovedentreprise efter en prækvalifikationsrunde.

Arbejdets videreførelse

Efter den 23. februar 2009, hvor byggeprogrammet indsendes til behandling hos Regionsrådet, arbejdes der videre med projektet. Næste fase er udarbejdelsen af et dispositions- og projektforslag.

I denne fase fokuseres særligt på udtrykket og opbygningen af facaderne på de 3 etager, da disse ikke er endeligt afklarede i forbindelse med byggeprogrammet. Behovet for fokuseringen på facaderne er blandt andet baseret på følgende:

- Erfaringer fra de eksisterende etager kræver en forbedret løsning med hensyn til indkommene dagslys og forbedret indeklima med hensyn til temperaturer i sommerperioden.
- Ovennævnte forbedringer af klimaskærmen vil muligvis give et ændret udseende af glasfacaden.
- Med disse punkter i mente er det derfor aftalt, at direktionen på OUH skal godkende det endelige forslag, da denne facade er meget markant i bybilledet omkring OUH.
- Denne godkendelse kan afklares i uge 11-2009.

Tidsplan

Styregruppen godkendte byggeprogrammet den 12. februar 2009. Den 23. februar fremsendes nærværende resumé af byggeprogrammet til Regionsrådet.

Regionsrådets godkendelse forventes at ske den 23. marts 2009, og samtidigt udstedes den økonomiske bevilling.

Projektering: Ultimo december 2008-medio juni 2009.

Udbud: Medio juni 2009-primio september 2009.

Byggeperioden er planlagt at strække sig over 9½-12 måneder, men opstart primio september 2009.

BÆREDYGTIGHEDSVURDERING

I henhold til Region Syddanmarks "Strategi for bæredygtig udvikling" skal alt nybyggeri vurderes for dets bæredygtighed indenfor drift, miljø, energi og fysisk placering.

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

Udvidelsen med 3 etage vil naturligt medføre en driftsøkonomisk forøgelse i forhold til situationen før projektets gennemførelse.

I forhold til i dag vil der i forbindelse med projektet blive tilstræbt at få en mere rationel placering af arbejdsrutinerne i bygningen. Dette vil imødekomme den manglende elevatorkapacitet i bygningen samt være til gavn for personalet, som i dag bruger uforholdsvist megen tid og energi på at komme fra etagerne til kælderen, hvor toilet-, bade- og omklædningsfaciliteterne er placeret.

Et andet væsentligt punkt i projektet er, at sikre et sundt og godt arbejdsmiljø. Der vil for eksempel blive arbejdet på, at skabe rengøringsvenlige overflader til gavn for arbejdsmiljøet og hygiejnen, indkøbe ergonomiske møbler til hjælp for både patienter og personalet samt skabe mere tidssvarende faciliteter for personalet.

Miljømæssig effekt

Udvidelsen af Patienthotellet vil have en negativ indvirkning på miljøet. Påvirkningen vil bl.a. optræde i form af:

- Øget biltrafik (privat bilisme).
- Flere taxakørsler.
- Flere varetransporter.
- Øget energiforbrug.
- Øget vandforbrug.
- Større afledt mængde spildevand.
- Øget ressourceforbrug til rengøring og vedligeholdelse.

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.

Det vurderes på nuværende stadi, at den største miljø-gevinst opnås ved at fokusere på at minimere energiforbruget mest muligt.

Som udgangspunkt anvendes der energibesparende: belysningsarmaturer, hvidevarer og motorer i udsugnings- og ventilationsaggregater samt i den nye elevator.

Etablering af andre tiltag i form af fx solpaneler (til varmt vand) og solceller (til fremstilling af elektricitet) antages ikke at være rentable indenfor en acceptabel tidsperiode. Endvidere vil disse energibesparende foranstaltninger ikke kunne rummes indenfor den afsatte økonomiske ramme.

Fysisk placering

Projektet er en del af OUH's konsolideringsplan, og projektet indgår specifikt i prospektet "Volumenstudium" 8. maj 2008. Her nævnes bl.a. en udvidelse af Patienthotellet med 3 etager.

Bilag:

- A: Projektmateriale vedr. ændringer i stueplan, facadeløsninger, fokus på indeklima m.m.
- B: Hoveddisponering af byggepladsen.
- C: Reviderede Hovedtidsplan dateret 6. januar 2009 (rev. A).