



Region Syddanmark

Kirkevej

**resumé af byggeprogram
vedr.
etablering af
20 pladser til mennesker med autisme
samt
bæredygtighedsvurdering**

Senest ajourført den 3. august 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

Efter aftale med kommunerne i Region Syddanmark er det hensigten at regionen skal etablere pladser for voksne med autisme, tilbuddet skal indeholde såvel bo tilbud som dagsaktivitets-tilbud.

Projektet udformes således at det kan udføres i etaper, hvor det er muligt at dele byggeriet i opførelse af de første 12 pladser i etape 1 og de sidste 8 pladser som en etape 2.

Overordnet beskrivelse af institutionen

Tilbuddets formål er at tilbyde bolig samt dagsaktivitet til voksne med autisme. Tilbuddet drives efter serviceloven.

Behov og funktion

Region Syddanmark har aktuelt en venteliste på 16 personer visiteret til en plads for voksne med autisme. Herudover er der de unge på Bihuset, som når de fylder 18 år, vil skulle flyttes til et tilbud til voksne med autisme.

Ventelisten vil alene ud fra ovenstående vise et behov for nye pladser til voksne med autisme.

Som udgangspunkt har Region Syddanmark vedtaget at planlægge opførelsen af 20 nye pladser til voksne med autisme på Kirkevej 16 i Kværndrup. Det vurderes at grunden på Kirkevej er af en sådan størrelse, at det vil være en god løsning.

Overordnede arealkrav

Som beregnet i byggeprogrammets rumprogram er der behov for om- og nybyggeri på i alt ca. 1.830 m² til boliger, fælleslokaler og administration. Den eksisterende Nordfløj på ca. 674 m² indgår heri. På baggrund af det forventede omfang af behovet for særlige bygningsmæssige foranstaltninger til den påtænkte målgruppe er der i beregningerne taget udgangspunkt i en boligstandard på 75 m² pr. plads, hvilket er lidt mere end i de seneste sammenlignelige byggerier.

Den eksisterende Østfløj på ca. 455 m² ombygges til beskæftigelse.

Budgetramme

På investeringsoversigten i budget 2009 er der afsat 25 mio. til projektet, svarende til de i 2008 beregnede udgifter til 12 pladser (etape 1). Gennemførelse af etape 2 forudsætter at etape 1 gennemføres på en væsentlig anden måde – og gennemsnitlig bliver der tale om noget mere nybyggeri pr. plads (med heraf følgende højere pris pr. plads).

2. FUNKTIONELLE KRAV

Disponering af byggegrunden

Byggeriet ønske opført på Fyns Amts tidligere amtsplejehjem, hvoraf størstedelen nu drives af Faaborg-Midtfyns kommune som det socialpsykiatrisk botilbud Tofte. Af det oprindelige bygningskompleks ejer region Syddanmark Nordfløjen som er den eksisterende korsformede bygning øverst i komplekset på luftfotografiet og Østfløjen, som er bygningen længst mod højre på luftfotografiet.



Nordfløjen, vurderes at være egnet til etablering af boliger, således eksisterende lejligheder renoveres og sammenlægges så de opfylder målsætningen til den gode bolig samt byggeprogrammets krav og ønsker i øvrigt.

Dagcentret foreslås indrettet i Østfløjen. Såfremt det er nødvendig kan bygningen suppleres med en eller flere tilbygninger.

Det vurderes at grunden foran børnehaven øst for Nordfløjen vil være egnet til administrative arealer, således en ny administrationsbygning ikke nødvendigvis skal op i niveau med den eksisterende bygning. Dette kræver at der i denne del af byggeriet udelukkende placeres administration og personalefaciliteter.

Foran den del af Tofte hvor der foreslås dagsaktivitetscenter op mod Kirkevej er der god plads til etablering af nye boliger og fællesfaciliteter, denne placering af boliger giver beboerne privatliv omkring egen bolig tilbagetrukket fra nære naboer, hvilket er en ikke uvæsentlig parameter i projektet.

P-pladser foreslås placeret og opdelt således at der ligger en personaleparkering væk fra boligdelen, således at pårørende og andre besøgende til beboerne ikke ankommer til én stor p-plads, men til en mindre, der dækker behovet for de 20 (12) boliger.

Der er i lokalplanen som udgangspunkt krav om 2 p-pladser pr. bolig, men alt efter disponeringen, kan dette krav fraviges.

Der ønskes direkte adgangsvej fra Kirkevej til boligerne.

Det er vigtigt at have med i planlægningen at målgruppe er meget støjfølsomme og samtidig selv har et højt støjniveau. Det er vigtigt at tage mest mulige hensyn til såvel målgruppen som naboerne i projektets udformning.

Ovenstående forslag til placering af de forskellige funktioner og boliger skal opfattes som vejledende. Nye ideer og forslag modtages gerne og vil være til åben diskussion i processen. Det er vigtigt for bygherren at den optimale løsning med mest mulig hensyntagen til målgruppen findes.

Disponering af bygninger

Detaljeret rumprogram fremgår af byggeprogrammet.

3. ADMINISTRATIVE KRAV

Alle budgettal er ekskl. moms.

Prisoverslag

Beskrivelse	Mio. Kr.
Arealkøb	0,000
Grundudgifter	0,600
Håndværkerudgifter inkl. fast inventar	27,900
Løst inventar, it, telefoni og andre bygherreleverancer	2,500
Kunst (0,5 % i sager over 10 mio. kr.)	0,200
Omkostninger	4,500
Vejrligsforanstaltninger	0,200
Uforudseelige udgifter	2,000
Samlede udgifter	37,900

Prisniveau: *Angiv reguleringsindeks.*

Fordeling på overslagsår

Overslagsår	Mio. Kr.
2009	1,000
2010	30,000
2011	6,900
Samlede udgifter	37,900

Prisniveau: *Angiv reguleringsindeks.*

Afledte tekniske driftsudgifter pr. år

Beskrivelse	Faste udgifter t. kr.	Variable Udgifter t. kr	I alt t. kr.
Kloak, vandafledning (1500m ³ /år)		33	33
Vand (1500 m ³ /år)	8	12	20
Varme (200 MWh/år)	54	75	129
Ei (100000 kWh/år á 1,40 kr)	95	45	140
Rengøring			
Forsikring, ejendomsskat			
Renovation			
Øvrige tekniske afledte Driftsudgifter			
Samlede udgifter			

Prisniveau: *Angiv reguleringsindeks.*
(Skemaet bearbejdes videre i projektforslagsfasen)

Vedligeholdelses- og renoveringsudgifter pr. år

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

Kilde: *(Vejledende priser kan tages fra V&S-priser, drift og renovering)*
(Skemaet bearbejdes videre i projektforslagsfasen)

Udbudsform

Projektet ligger under tærskelværdien for EU-udbud. Projektet foreslås udbudt i fag-, stor- eller hovedentreprise efter forudgående prækvalifikation med tildelingskriteriet laveste pris.

Arbejdets videreførelse

Der indhentes godkendelse af byggeprogram og søges anlægsbevilling. Samtidig indhentes interessetilkendegivelse fra totalrådgiverfirmaer, idet rådgiverydelsen ligger over EU-tærskelværdien. Når byggeprogram/anlægsbevilling er godkendt udsendes udbudsmateriale til rådgivere. Herefter udarbejdes dispositionsforslag, projektforsalg, myndighedsprojekt og hovedprojekt. Kompetencen til godkendelse af licitationsresultatet søges delegeret fra regionsrådet til økonomidirektøren.

Tidsplan

Godkendelse af byggeprogram og anlægsbevilling	
Intern høring	uge 31 -31
Regionsrådsmøde	24.08.2009
Antagelse af totalrådgiver	
Udsendelse af udbudsmateriale	25.08.2009
Frist for afgivelse af bud	05.10.2009
Tildeling og kontrakt	uge 41
Udarbejdelse af dispositions- og projektforslag	uge 43-46
Udarbejdelse af myndighedsprojekt	uge 47-50
Sagsbehandling/byggetilladelse	uge 51-8
Udarbejdelse af hovedprojekt	uge 1-8 2010
Udsendelse af udbudsmateriale	uge 9
Licitation	uge 11
Forhandling og kontrakt	uge 12
Byggestart	uge 14
Byggeslut	februar 2011

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 ikke, at projektet vil medføre en driftsøkonomisk mindskelse i forhold til situationen før projektets gennemførelse, men at det vil reducere risiko for arbejdsulykker og minimere arbejdsrelateret sygefravær og sikrer et sundt samt godt arbejdsmiljø – alt sammen begrundet i, at beboerne får væsentlig bedre fysiske rammer, bedre plads og dermed mindskes risikoen for vold overfor personale og andre beboere.

Miljømæssig effekt

Det vurderes, at projektet medfører en lille mindskelse af miljøbelastningen i forhold til situationen før projektets gennemførelse, idet placeringen er mere central i forhold til medarbejdernes bopæl og med bedre offentlig trafik end nuværende placering af en del af beboerne.

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 – med genanvendelse af to eksisterende bygninger – vil medføre en mindsket miljøbelastning frem for evt. nedrivning og totalt nybyggeri.