



Region Syddanmark

Resumé af byggeprogram

vedr.

Ombygning ved Børne-Ungehusene, Udby

samt

bæredygtighedsvurdering

Senest ajourført den 23. maj 2019

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

Formålet med etablering af et nyt fælles tilbud Børn og Ungehusene i Udby, er at få samlet Region Syddanmarks eksisterende børnetilbud under Specialcenter Sydjylland, afd. Børnehusene, Middelfart samt ungetilbuddet Møllebakken, Ringe i en samlet enhed med skolefaciliteter i nærmiljøet i mere tidssvarende forhold, der tilgodeser de forskellige børns/unges individuelle behov, og hvor familien og medarbejdernes arbejdsmiljø også er tænkt ind.

Det nye tilbud tager afsæt i Region Syddanmarks målsætninger for fremtidens boliger, der tager udgangspunkt i mission og vision for Region Syddanmarks socialområde, hvilket er at drive og udvikle specialiserede tilbud til mennesker med særlige behov, og den særligt relevante del af visionen er her, at der er tryghed og tilfredshed hos brugere og pårørende. På den baggrund vil Region Syddanmark som overordnet målsætning tilbyde mennesker med særlige behov, der benytter regionens tilbud, tidssvarende boliger af god kvalitet, der er tilpasset borgerens behov og ønsker. Boligen skal understøtte respekt og værdighed for den enkelte og understøtte muligheden for fællesskab. Borgerne skal tilbydes en bolig, der passer til vedkommendes behov og som giver mulighed for privatliv og til at kunne udfolde sig ud fra egne præmisser.

Endvidere indarbejdes forudsætningen vedrørende boliger til børn og unge i forhold til at der tilbydes boligforhold som i en familie, det vil sige et værelse gerne med badeværelse samt relevante legemuligheder inde og ude. Værelserne skal have en størrelse og indretning, der gør det naturligt at forældre opholder sig med barnet på barnets eget værelse. Større børn og unge skal have en bolig, der svarer til voksenboliger til midlertidigt ophold (kollegium). Der bør være indretningsmæssig mulighed for tilpasning til børnenes og de unges konkrete behov, herunder en varieret gruppestørrelse.

Byggeriet er derfor en del af den langsigtede plan for modernisering af bolig og andre bygninger på socialområdet i Region Syddanmark, som blev godkendt af regionsrådet den 23. november 2009.

Boligplanen lægger op til, at der etableres fremtidssikrede boliger, hvor det så vidt muligt tilpasses den enkelte borgers og den enkelte målgruppes behov.

Overordnet beskrivelse af institutionen

Med afsæt i en ny fælles institution samles Børnehusene, Middelfart og Møllebakken, Ringe i Børne og Ungehusene, Udby.

Børnehuset i Middelfart er et botilbud til børn og unge i alderen 3-20 år, der har nedsat funktionsevne samt udfordringer på det kognitive, følelsesmæssige og sociale område. Tilbuddet har mulighed for oprettelse af enkeltmandsprojekter.

Målgruppen har en betydelig nedsat funktionsevne, der kan udspringe af en diagnose eller et syndrom som Downs Syndrom, Williams syndrom, ADHD, føtalt alkoholsyndrom og autismespektrum forstyrrelser. Målgruppen har udfordringer på det kognitive, følelsesmæssige og sociale område, der kan komme til udtryk ved stor følelsesmæssig frustration samt udfraagerende adfærd. De fleste i målgruppen har et verbalt sprog, mens andre kommunikerer med lyde, kropssprog, metoder som tegn til tale, pecc eller elektroniske hjælpemidler som MyTalk

Møllebakken, Ringe er et bo- og skoletilbud til børn og unge i alderen 10-20 år. Målgruppen er børn og unge med markante og ofte multiple problemstillinger, typisk i form af sociale, emotionelle, kognitive og/eller psykiatrinære vanskeligheder. På grund af kombinationen af alvorlige vanskeligheder, kræver det en specialiseret viden at arbejde med målgruppen.

Behandlingen og undervisningen i skolen tilrettelægges individuelt, da gruppens udvikling ofte er ujævn. De kan have alderssvarende kompetencer på nogle områder, hvor de på andre har markant forsinket udvikling

Behov og funktion

De moderne og fleksible rammer på nyt børne- og ungetilbud skal bygge på kerneværdierne:

- Sundhed (bad/toilet, aktivitet, kost)
- Tryghed (sikkerhed, omsorg, primær netværk, troværdige og nærværende voksne)
- Privatliv (værelse, bad, låsesystem)
- Livsduelighed (læringsmiljø, zone for nærmeste udvikling, fleksible rammer)
- Hjemlighed (indretning, tilgængelighed, børneliv)
- Værdighed (selvhjulpen, velfærdsteknologi, livskvalitet)

Generelle krav til bygningerne:

Boligen

Alle værelser etableres med :

Garderobe-niche, der kan afskærmes/lukkes af.

Optimerede lydforhold ved anvendelse af lydisolierende materialer

Belysning, der tager hensyn til svagtseende.

Gode ventilationsforhold alle steder.

Mulighed for aflåsning til eget værelse

Nogle værelser etableres med eget bad, hvor der andre steder vil være to værelser om et delebadeværelse.

Der etableres stuer til aktiviteter og opholdsrum for børnene i åben forbindelse med gang-arealer.

Personalefaciliteter samles centralt, og suppleres med mindre fleksible arbejdsstationer tæt på børnenes færden/ophold.

Fleksibilitet og smarte løsninger skal generelt indbygges i projektet. Herunder mobile skabs-løsninger og I-pads løsninger, der kan være til hjælp for det enkelte barn og den unges behov.

Med udgangspunkt i eksisterende bygninger etableres gode fysiske rammer, hvor målgruppen samles på samme matrikel, og personalet arbejder ud fra en fælles base.

Skole

Skolefunktion i særskilt bygning, således at det opleves at man går i skole, og boligforhold dermed er den hjemmelige base.

Mulighed for fysisk aktivitet i gymnastiksal.

Fælles faciliteter

Fælles faciliteter for Børn-Unge samt Voksenafsnit i forhold til administrationsenhed, møde-faciliteter, fælles storkøkken og samlingsal samt udvalgte aktivitets rum

Overordnede arealkrav

Eksisterende bygninger er ifølge BBR:

(nr. i parentes) er henvisning til bygning på nedenstående billede

(nr. 1) Helårsbeboelse, Limosegyden 6A, 378 m²

(nr. 1) Boligbygning, Limosegyden 6B, 40 m²

(nr. 1) Boligbygning, Limosegyden 6C, 40 m²

- (nr. 1) Helårsbeboelse, Limosegyden 6D, 548 m² + 130 m² i kælderen.
- (nr. 2) Enfamiliehus, Limosegyden 6N, 93 m²
- (nr. 3) Skole, Limosegyden 6, 531 m² + 202 m² i kælderen
Lille administrationsbygning (pavillon), Limosegyden 6, 65 m².
- (nr. 4) Boligbygning, Limosegyden 6L, 40 m²
- (nr. 4) Boligbygning, Limosegyden 6M, 40 m²
- (nr. 5) Administrationsbygning, Limosegyden 6, 432 m² + 290 m² i kælderen
- (nr. 5) Garage og teknik, Limosegyden 6, 252 m² + 40 m² i kælderen
- (nr. 6) Boligbygning, Limosegyden 6E, 40 m²
- (nr. 6) Boligbygning, Limosegyden 6F, 40 m²
- (nr. 6) Boligbygning, Limosegyden 6G, 40 m²
- (nr. 7) Helårsbeboelse, Limosegyden 6K, 548 m² + 130 m² i kælderen
- (nr. 8) Helårsbeboelse, Limosegyden 6H, 548 m² + 130 m² i kælderen

Ovenstående bygningsarealer ekskl. Kældre er 3.675 m² jf. BBR

Hertil kommer mindre bygninger i form af skure/udhuse/garager m.m.

Budgetramme

Projektets budgetramme for børn og ungehusene incl. skole- og administrations faciliteter er 26 mio. kr. som finansieret dels af det tidligere afsatte rådighedsbeløb på 4,082 mio. kr. vedr. ombygning af Møllebakken og af likvide midler.

2. FUNKTIONELLE KRAV

Disponering af byggelsen .



1, Voksenafsnittet - særskilt anlægsprojekt til senere behandling

2, Det hvidehuse

3, Skole

4, Anneks – 2 boligenheder

5, Administrationsbygning
Istandsættes til fremtidig behov.(Fælles børn-Unge og Voksen)

6, Anneks – 2 – 3
boligenheder

7, Markhuset - Ombygges til
boliger til børn og unge

8, Krathuset – Ombygges til
boliger til børn og unge

Disponering af bygninger

De to boligbygninger henholdsvis 7. Markhuset og 8. Krathuset er de vigtigste i projektet.

De to bygninger skal hver især indeholde følgende:

- 12 boliger til børn og unge. (Værelse ca. 9-13 m², eget toilet og bad eller eget toilet og fælles bad, Garderobeskab, opbevaringskab i toilet/bad) (To af fælles badene skal have plads til et skifteleje)
- Centrale personalefaciliteter
- Stuer til aktiviteter og spiserum
- 2 stk. enkeltmandsprojekter. (Værelse, eget toilet og bad, stue og egen indgang)
- 2 – 3 stk. indgange
- Fælles vaske- og tørrerum
- Værelse til sovende nattevagt inklusiv bad
- 2 stk. anretterkøkkener med hver en lille arbejdsstation for personalet..

Administrationsbygningen skal indeholde:

- Fælles administrationsenhed til Børn og ungehusene samt til Voksenafsnittet.
- En stor spise/samlingsal
- Et stort køkken som kan servicere 50 personer
- Mødefaciliteter
- Udvalgte fælles aktivitetslokaler

3. TEKNISKE KRAV

Bygningerne er fra 1968 som var en tid, hvor man anvendte mange skadelige stoffer og materialer i byggeriet. Bygningerne skal derfor miljøscreenes og sandsynligvis saneres, såfremt screeningen viser skadelige stoffer.

Bygninger er indrettet med lange smalle gange som skal åbnes op af hensyn til personalets arbejdsmiljø.

4. ADMINISTRATIVE KRAV

Alle budgettal er ekskl. moms.

Prisoverslag

Grunden og bygningerne skal bruges til forskellige tilbud henholdsvis Børne-Ungehusene og Voksenafsnit hvormed der er anvendt en fordelingsnøgle mellem de to tilbud baseret på antallet af m² de hver især skal bruge. Nøglen er regnet til 72% til Børne-Ungehusene og 28% til Voksenafsnit.

Dette overslaget omhandler alene etablering af Børne-Ungehusene og deres del af de fælles omkostninger der er kendt på nuværende tidspunkt..

Beskrivelse	Kr. (mio.)
Arealkøb	3.31
Grundudgifter	0
Håndværkerudgifter inkl. fast inventar	15.98
Løst inventar, it, telefoni og andre bygherreleverancer	0.10
Kunst (0,5 % i sager over 10 mio. kr.)	0.13
Omkostninger	3.42
Vejrligsforanstaltninger	0.67
Uforudseelige udgifter	2.39
Samlede udgifter	26.00

Prisniveau:.

Byggeomkostningsindeks for 4. kvartal 2018 for boliger = 107,9

Fordeling på overslagsår

Overslagsår	Kr.
2018 – køb af ejendom – anlægsbevilling er frigivet	3.31
2019	8.47
2020	14.22
Samlede udgifter	26.00

Prisniveau: Byggeomkostningsindeks for boliger for 4. kvartal 2018 er benyttet.

Afledte tekniske driftsudgifter pr. år

Følgende udgifter er opgivet i kr./m²/år.

Beskrivelse	Faste udgifter	Variable udgifter	I alt
Kloak, vandafledning		133	133
Vand		34	34
Varme		69	69
El		115	115
Rengøring		292	292
Forsikring, ejendomsskat		95	95
Renovation		18	18
Øvrige tekniske afledte Driftsudgifter			
Samlede udgifter		756	756

Prisniveau:

V&S priser 2019 normal niveau

Vedligeholdelses- og renoveringsudgifter pr. år

Følgende udgifter er opgivet i kr./m²/år.

Beskrivelse			
Ved indeks	Planlagt	Akut	I alt
Terræn, belægninger og beplantning	26	3	29
Udvendig på bygning	31	6	37
Indvendig i bygning	35	7	42
Installationer	66	13	79
I alt	158	29	187

Kilde: V&S-priser, Drift 2019 Brutto

Udbudsform

Udbuddet vil blive en indbudt licitation i totalentrepriseform med tildeling til billigste bud. Dog specifikt for malerarbejdet i skolebygningen som udbydes i indbudt licitation som almindelig fagentreprise.

Arbejdets videreførelse

Der indhentes godkendelse af byggeprogram og søges anlægsbevilling. Samtidig indhentes interessetilkendegivelse fra totalentreprenører. Når byggeprogram/anlægsbevilling er godkendt udsendes udbudsmaterialet til indbudte totaleentreprenører for indhentning af tilbud.

Kompetencen til godkendelse af licitationsresultatet af den samlede totalentreprise søges delegeret fra Regionsrådet til økonomidirektøren.

Herefter udarbejder totalentreprenørens rådgivere projektmateriale i form af dispositionsforslag, projektforslag, myndighedsprojekt og hovedprojekt til bygherrens godkendelse inden byggestart.

Tidsplan

Der skal udarbejdes en tidsplan med præcisering af vigtige deadlines og tidsfrister for projektet – evt. ved klip fra Byggeprogrammet, punkt 5.7.

Politisk behandling af byggeprogram og anlægsbevilling:

Anlægs- og innovationsudvalget

06.06.2019

Forretningsudvalget	11.06.2019
Regionrådsmøde	24.06.2019
Antagelse af totalentreprenører:	
Udarbejdelse af udbudsmateriale	uge 21 – 24, 2019
Udsendelse af udbudsmateriale	uge 25, 2019
Frist for spørgsmål	uge 30, 2019
Frist for afgivelse af bud	uge 31, 2019
Tildeling og kontrakt	uge 33, 2019
Projektering:	
Udarbejdelse af dispositionsforslag og projektforslag	uge 34 – 37, 2019
Bygherre godkendelse	uge 38 – 39, 2019
Myndighedsprojekt/sagsbehandling	uge 40 – 47, 2019
Hovedprojekt	uge 44 – 47, 2019
Bygherre godkendelse	uge 48, 2019
Byggestart	uge 49, 2019
Byggeriet er inklusiv miljøsanering	
Aflevering af byggeri	uge 48, 2020

BÆREDYGTIGHEDSVURDERING

I henhold til Region Syddanmarks "Strategi for bæredygtig udvikling" skal alt byggeri vurderes for dets bæredygtighed indenfor drift, miljø, energi og fysisk placering. Ved 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, arbejds miljøloven, forsyningsplaner m.m.

Driftsmæssig effekt

Det vurderes, at projektet umiddelbart vil medføre en driftsøkonomisk gevinst i forhold til at samle de 2 børne og ungetilbud, således at der opnås en synergieffekt i forhold til anvendelse af skole, fællesfaciliteter, administration mv. på én adresse.

Miljømæssig effekt

Der er lavet overslagsberegninger får transport af børn og unge til og fra skole. Beregninger beror på, at det er samme antal elever i fremtiden som der er i dag.

I dag bliver børn fra Børnehuset transporteret til skole Strib. I fremtiden vil de blive transporteret fra den nye adresse i Udby til samme skole i Strib, det vil medføre en øget kørsel på ca. 25 km/tur (tur/retur), altså en øget co2 belastning.

Unge fra Møllebakken bliver i dag undervist på Møllebakkens adresse og de vil i fremtiden ligeledes blive undervist på beboelsesadressen, som resultere i co2 neutralitet.

Energimæssig effekt

Det vurderes, at projektet medfører en mindskelse af energiforbruget i forhold til situationen før projektets gennemførelse, idet at der indarbejdes energioptimeringer i projektet, forudsat den økonomiske ramme kan overholdes.

Børne-ungehusene forsynes med varme fra eget fjernvarmeanlæg i form af træpillefyr som primær varmekilde og olie fyr som sekundær varmekilde. Da træpillefyr i princippet betragtes som co2 neutralt, vil der ikke være en reel co2 besparelse i forbindelse med varmeproduktion.

Der er foretaget en overslagsberegning på reduktion af forbruget af træpiller ved udskiftning af vinduer i Krathuset, Markhuset og Administrationsbygningen. Overslaget viser en besparelse på 3.500 kg træpiller pr. år. Man vil derved få en mindre afledt co2 besparelse i form af mindre transport af træpiller.

Da u-værdier på eksisterende vinduer ikke kan bestemmes. Er beregningerne udført med antagelser for u-værdi krav på vinduernes produktionstidspunkt. Overslaget kan derfor ikke betragtes som præcise eller særligt dybdegående beregninger.

Fysisk placering

Det vurderes, at projektets fysiske placering vil medføre en mindsket miljøbelastning idet eksisterende bebyggelse genanvendes.