

Programoplæg

Opførelse af
"Fleksible, mobile boliger – version 2".

*Mette Wienberg
Thomas Ugilt Pedersen
Anders Eklund*

PROGRAMOPLÆG

Opførelse af "Fleksible, mobile boliger – version 2".

1 STAMOPLYSNINGER

- Thorning, Skovvej 39, 8620 Kjellerup, Matr. Nr.: 22I, Thorning By
- Tingskrivervej 37, Hinge, 8620 Kjellerup, Matr. Nr.: 1v, Hinge By
- Mosetoft, Møgelkjærvej 6, 8800 Viborg, Matr. Nr.: 560gp, Viborg Markjorde
- Gårdene, Nedergårdsvej 8-12, 8960 Randers SØ, Matr. Nr. 4co, Paderup By
- Gårdhaven, Møgelkjærvej 6H, 8800 Viborg, Matr. Nr.: 560aæm

2 GENEREL BESKRIVELSE OG ANALYSE

- Specialområde Autisme består af i alt 22 afdelinger, som yder støtte til voksne borgere med autisme. Hver afdeling er specialiseret indenfor en specifik målgruppe af borgere med autisme ofte med diverse tillægsdiagnoser. Specialområde Autisme oplever generelt en fortsat stor efterspørgsel fra kommunerne efter pladser til voksne borgere med autisme, herunder opleves en særlig stor efterspørgsel efter pladser til specifikke målgrupper.
- Specialområde Udviklingshæmning og ADHD består af 5 afdelinger, som yder støtte til voksne med udviklingshæmning og oftest tillægsdiagnoser eller andre udfordringer, som gør at de har behov for specialiseret støtte. Specialområdet har stor efterspørgsel efter især botilbud til borgere med udviklingshæmning og dom, og som på grund af deres adfærd har behov for skærmning.
- Specialområde Social Psykiatri Voksne består af 6 afdelinger fordelt på 5 matrikler, som yder støtte til voksne borger med f.eks. demens, spiseforstyrrelser, selvskade, retslige foranstaltninger, Huntingtons sygdom, personlighedsforstyrrelser og afhængighed. Der ud over er der ofte tillægsdiagnoser eller andre komplekse udfordringer som gør, at de har behov for specialiseret støtte. Special området har en generel stor efterspørgsel på borgere med svære psykiske sygdomme og betydelig funktionsnedsættelse. Der er tale om borgere, der ikke kan bo i egen bolig som følge af, komplekse demenstilstande, fx alkoholproblematikker. Der er tale om borgere, der har svært ved at fungere alene, og skal have betydelig professionel hjælp for at kunne agere i sociale sammenhænge.
- For at kunne efterkomme kommunernes efterspørgsel er der behov for fleksible, agile løsninger indenfor kapacitetstilpasning både i forhold til oprettelse af nye afdelinger til de mest efterspurgte pladser og i forhold til tilpasning af antallet af pladser på de enkelte afdelinger. Specialområde Autisme har de seneste år etableret 35 AT-Home boliger i forbindelse med specialområdet afdelinger. Specialområde Udviklingshæmning har etableret 3 AT-Home boliger til deres afdelinger. Specialområdet Social Psykiatri Voksne har endnu ikke etableret AT-Home boliger.

Princippet bag AT Home-konceptet er en fleksibel og mobil kapacitetstilpasnings-løsning i høj kvalitet.

- Det er hensigten at udvikle et nyt boligkoncept, som indarbejder de tekniske og brugermæssige erfaringer, der er udledt af AT Home-konceptet. Herudover er det hensigten, at det nye koncept skal bestå af flere forskellige modultyper, således der både kan bygges boligenheder og større moduler til beskæftigelses- samt fælles- og servicefaciliteter. Med konceptet bliver det dermed muligt at etablere hele botilbud, hvor de enkelte boliger placeres fleksibelt og efter den enkelte borgers ønske og behov.
- Der vil være en åben og inddragende proces, hvor målgruppernes behov og forventninger bliver analyseret. I form af workshops med henblik på inspiration og nytænkning.

De konkrete tiltænkte projekter, antal boliger og målgrupper:

- I alt forventes der etableret op til 48 boliger samt fælles- og servicearealer.
- Konkret planlægges det til Specialområde Autisme at etablere et nyt døgntilbud med 12-16 boliger samt nye fælles- og servicearealer. Målgruppen er voksne med autisme med yderligere tillægs-diagnoser i form af svær, psykisk udviklingshæmning ofte uden verbalt sprog. Under forudsætning af at regionen køber en ejendom af Silkeborg Kommune etableres døgntilbuddet på Tingskrivervej 37 i Hinge. Denne matrikel har indtil 2018 været benyttet af kommunen til botilbud og har derfor både en velegnet beliggenhed til målgruppen og et plangrundlag, som kan matche anvendelsen af matriklen.
- Derudover etableres til Specialområde Autisme en ny afdeling i tilknytning til det eksisterende Højskolebakken Thorning med 8 boliger samt nye fælles- og servicearealer. Målgruppen er til voksne med autisme, som er normalt- og velbegavede og udfordrede af diverse tillægs-diagnoser. Alternativt etableres denne enhed sammen med ovenstående i Hinge i en klynge for sig.
- Til Specialområde Udviklingshæmning og ADHD etableres 15 boliger samt fælles- og servicearealer i umiddelbar tilknytning til Mosetoft. Målgruppen er voksne med svær udviklingshæmning og eventuel dom.
- Der etableres desuden én bolig i tilknytning til Gårdene til Specialområde Udviklingshæmning og ADHD. Målgruppen er også her voksne med svær udviklingshæmning og eventuel dom.
- Til Specialområdet Social Psykiatri Voksne planlægges det at etablere 8 boliger samt nye fælles- og servicearealer i tilknytning til afdeling Gårdhaven. Målgruppen er voksne med svære psykisk sygdomme og tillægsdiagnoser fx demens.
- Det er hensigten, at der i projektet udover det beskrevne antal boliger ligeledes bliver en optionsmulighed på tilkøb af yderligere boliger til brug ved mindre kapacitetstilpasninger på eksisterende afdelinger.
- I projektet lægges der vægt på en høj kvalitet af modulerne - også af hensyn til den energimæssige bæredygtighed. Det er en nødvendighed, at modulbygningerne kan opnå en permanent byggetilladelse.

Særlige forhold:

Specialområde Autisme har fået udført en rapport "Erfaringsopsamling AT-home boliger, version 1" – denne viden udnyttes i det nye udbud.

- Byggeri og Ejendomme har udarbejdet en bygningsmæssig vurdering af version 1.

3 FUNKTIONSBESKRIVELSE

VISION: Livskvalitet, Indlevelse, Sanselighed, Nænsomhed.

- Livskvalitet. Det ønskes med dette projekt at skabe et visionært, fremtidssikret byggeri som markant forbedrer livskvaliteten for de udfordrede målgrupper, bl.a. via helhjertet indlevelse i målgruppens specifikke udfordringer (ved f.eks. materialevalg, dagslysbehandling og placering/skærmning)
- Indlevelse. Med udgangspunkt i denne indlevelse og viden vil den arkitektoniske idé tage sit udspring
- Sanselighed. Målgruppens sanseapparat kan siges at stå mere åbent end gennemsnittets. Denne åbenhed giver udfordringer, eksempelvis mht. lyde, lugte, skarpt lys, nærheden af andre mennesker. Der ligger også en gave i denne åbenhed, da den øgede opmærksomhed giver ekstra glæde ved at SE, HØRE, DUFTE, RØRE m.v. Denne viden åbner op for muligheder, oplevelser samt nye arkitektoniske og indretningsmæssige løsninger.
- Nænsomhed. Omhyggeligt bearbejdede fysiske rammer har vist sig at kunne yde en stor støtte for særligt sårbare grupper. (f.eks. ved at arbejde med lys, farver og stoflighed). Eksempelvis kan det nævnes, at borgerne med autisme i Seniorhuset ved Hinnerup Kollegiet, efter at være flyttet ind i nye rammer, formåede at deltage i det sociale rum helt op til 70 % mere end tidligere. Vi ønsker at gå forrest og skabe positiv forandring for flere sårbare grupper.

IDEMÆSSIGT AFSÆT FOR PROJEKTET ER:

- At fremme agilitet i kapacitetsjusteringer på socialområdet ved hurtig, fleksibel etablering/flytning af boliger i takt med ændringer i efterspørgslen
- At lade projektet vokse ud af ideen om selvstændige boligenheder som kan kobles direkte på en fællesbygning, eller stå mere frit og selvstændigt i haverummet, afhængig af borgerens ressourcer
- At skabe en boenhed opbygget af et modulært byggesæt bestående af enheder som rumligt, stemningsmæssigt og rent praktisk indgår i nær dialog boligerne i mellem, og samlet set fremstår som en enhed
- At tage udgangspunkt i boligens skala, proportioner og formsprog, da denne velkendte form i sig selv er tryghedsskabende
- At arbejde med indadvendthed og skærmning – vha. landskabsrum trukket ind i mellem bygningskroppene

- At arbejde med tryghedsskabende overgange – vha. bygningsmoduler som indeholder integrerede overgangselementer der formidler overgangen mellem bygning og landskab
- At der ved de enkelte boligmoduler, kan udvikle en base, der indeholder faciliteter, hvor borgernes sociale behov kan tilgodeses, og hvor der er medarbejderfaciliteter.

Nogle borgere har brug for umiddelbar adgang til fællesfaciliteter og medarbejderstøtte. Deres boliger kobles direkte på basen. Andre borgere trives med at der er en vis afstand til fællesfaciliteterne. Deres boliger etableres frit i landskabet omkring basen.

FOKUSPUNKTER I ARBEJDET MED ARKITEKTUR FOR MENNEKSER MED AUTISME, MENNESKER MED UDVIKLINGSHÆMNING OG MENNESKER MED PSYKISKE SYGDOMME:

Veltilrettelagt, indlevet arkitektur har stor betydning for f.eks. mennesker med autismes trivsel. Der er i andre projekter gjort erfaringer med, at nedenstående fokuspunkter genererer højnet livskvalitet for målgruppen af voksne med autisme. Projektet vil derfor have fokus på:

- Tryghed – Mennesker med f.eks. autisme har et ekstraordinært behov for tryghed. Derfor er der brug for støtte, for at berolige nervesystemet til et niveau, hvor eksempelvis socialt samvær bliver muligt. Dette fokus er for os med til at tegne arkitekturen.
- Frivillighed. Den oplevede frivillighed i forhold til at deltage i det sociale er det som motiverer denne målgruppe til at interagere socialt. Bygningsfysisk giver dette afsæt fokus på det at arbejde nænsomt med AFSTANDEN og OVERGANGEN mellem de enkelte funktioner.
- Fleksibilitet. Flexibiliteten har til formål at kunne brugertilpasse den private bolig efter den enkelte borgers behov, dog ballanceret, så kvaliteten af de enkelte løsninger kommer forud for "uendelig fleksibilitet".
- Indadvendt. Parallelt med at arbejde med socialt motiverende overgange påtænkes det at indarbejde indadvendte elementer i byggeriet. De indre, grønne rum skaber ro og begrænser fokus fra et rum til dette ene element. Det indadvendte er med til at begrænse omfanget af stimuli, visuelt og akustisk.
- Skærmning. At frasortere forstyrrende, udefrakommende stimuli er af altafgørende betydning for målgruppens trivsel. Måden bygningerne er placeret i forhold til hinanden er derfor i fokus.
- Det grønne element. Naturen integreres som en væsentlig del af projektet, da det videnskabeligt bevist, at det grønne element i naturen har stor indflydelse på menneskets livskvalitet via sin beroligende effekt.
- Kommunikation. Let aflæselighed. Tydelige strukturer giver tryghed. Med tydelige strukturer mener vi det at det er let at aflæse rummets brug.

Arkitekturens sprog. Kan være skift i rumhøjder, anvendelse af materialer, eller farver, som understøtter eksempelvis stilhed eller aktivitet, arbejdet med akustikken, placering af ovenlys som understreger, rum som ved sin geometri åbner op for eller lukker sammen om, osv.

Det vil i projektet blive undersøgt hvilke særlige fokuspunkter, der generer højere livskvalitet for de øvrige målgrupper.

FUNKTIONSBESKRIVELSE

- Modulboligen består af 2 moduler á i alt ca. 55 m², som præfabrikeres hos leverandør og derefter fragtes til placering ved botilbud
- Der udføres 2 rums boliger – f.eks. med et hovedmodul og et tillægsmodule
- Boligerne skal have en indretning, at de er handicaptilgængelige
- Boligen består af et overdækket areal som danner overgang mellem privat og fælles, entré, baderum, et mindre køkken, stue/spiserum samt soverum
- Modulerne placeres på punktfundamenter
- Forsyning – el, vand og varme, skal gøres muligt både fra en central og en decentral kilde
- Målgruppens særlige udfordringer gør dog, at det er nødvendigt at indrette modulboligerne således, at der kompenseres for disse udfordringer. Eksempelvis skal der tages hensyn til, at mennesker med f.eks. autisme oftest er meget følsomme overfor sanseindtryk, og kan have behov for afskærmning af både lys, udkig og lyd
- Mulighederne herfor forbedres, når boligerne etableres som selvstændige enheder, hvor der dels er bedre lydisolering til naboerne, og hvor der f.eks. kan laves privat, skærmet terrasseudgang uden kig til naboerne
- Konkret er der behov for 44 -48 boliger med placering på 4-5 forskellige adresser. 1-2 adresser for Specialområde Autisme (SAU) og 2 adresser for Specialområde Udviklingshæmning og ADHD (SUA). 1 adresse for Specialområde Social Psykiatri Voksne (SVO)
- I projektet afdækkes behov for velfærdsteknologiske løsninger, således at der i byggeriet kan gøres brug af relevant ny teknologisk viden på området.
- Udover de private boliger etableres en central bygningsmæssig enhed fælles for alle. Denne bygning vil indeholde personale- og fællesfaciliteter som f.eks. kontorer, køkken, spiserum, stue og aktivitetsrum. Nogle boliger vil kunne placeres tæt ved denne centerbygning, og andre boliger længere væk, hvis der er behov for det.

Option:

Der ønskes mulighed for at tilkøbe yderligere 15 modulboliger/enheder.

4 LOKALISERING

De institutioner, der i første omgang skal have placeret modulerne er:

- Tingskrivervej 37, Hinge, 8620 Kjellerup, (12-16 boliger)
- Thorning, Skovvej 39, 8620 Kjellerup, (8 boliger), alternativt i Hinge
- Mosetoft, Møgelkærvej 6, 8800 Viborg, (15 boliger)
- Gårdene, Nedergårdsvej 8-12, 8960 Randers SØ (1 bolig)
- Gårdhaven, Møgelkærvej 6H, 8800 Viborg (8 boliger)

5 TIDSPERSPEKTIV

Projektets hovedtidsplan:

- 27. november 2019: Forventet projekteringsbevilling og indgåelse af honoraraftaler med bygherrerådgivere
- November – februar, 2020: Udarbejdelse af byggeprogram og dispositionsforslag inkl. workshops med interessentinddragelse. Prækvalifikation. Høring i kommuner (via DASOS) og dialog med Socialtilsyn Midt og Nord
- Februar – maj, 2020: EU-udbud og licitation, afholdes med forbehold af efterfølgende anlægsbevilling
- Maj – juni, 2020: Beslutningsproces for anlægsbevilling
- Juli – december, 2020: Færdigprojektering og produktion første antal modulboliger
- Januar, 2021: Aflevering af første antal modulboliger, endelig godkendelse af Socialtilsyn Midt
- Februar, 2021: Ibrugtagning
- 2021 – Produktion, aflevering, godkendelse og ibrugtagning af anden portion modulboliger

6 INTERESSETER

Projektets eksterne interessenter:

- Silkeborg kommune – bygningsmyndighed og socialforvaltning
- Viborg kommune – bygningsmyndighed og socialforvaltning
- Randers kommune – bygningsmyndighed og socialforvaltning
- Den administrative styregruppe for Social- og Specialundervisningsområdet (DASSOS)
- Social Tilsyn, Afdeling Midt (SAU og SUA)
- Social Tilsyn, Afdeling Nord (SVO)

Projektets interne interessenter:

- Specialområder – områdechefer

- Specialområder – faglig ledere
- Borgere, pårørende, personale
- Psykiatri og social - socialdirektør
- Byggeri og Ejendomme – bygningschef og personale
- Socialområdets økonomi- og planlægningsafdeling – planlægningschef og personale

7 RISIKO

De boliger, der planlægges etableret på Tingskrivervej 37, Hinge, 8620 Kjellerup forudsætter køb af grund af Silkeborg kommune.

8 ØKONOMI

Projektet forventes at få en m²-pris i intervallet fra 20.000 – 25.000 kr., ekskl. moms. I denne pris er indeholdt udgifter til transport, etablering og myndighedsbehandling. Prisintervallet er regnet ud fra erfaringspriser for fleksible boliger – version 1.

Udover anlægssummen forventes der at skulle købes en grund til etablering af et af de nye botilbud. Den påtænkte grund indeholder en bygningsmasse, som forventes at skulle nedrives med dertil nedrivningsomkostninger samt efterfølgende byggemodning.

Option:

Der ønskes aftalt mulighed for at købe et yderligere antal boliger.

Projektet udbydes i totalentreprise i indbudt udbud med forudgående prækvalifikation.

Der tilknyttes eksterne bygherrerådgivere til at udarbejde byggeprogram, udvidet dispositionsforslag og prækvalifikation samt at forestå totalentrepriseudbud.

Arkitektudgifter, max. honorar 500.000 kr., ekskl. moms.

Ingeniørydelse, inkl. bygherrerådgivning, max. honorar 500.000 kr., ekskl. moms.

10 BÆREDYGTIGHED

Boligerne tiltænkes at opføres i henhold til en certificeringsordning – f.eks. efter DGNB konceptet i tråd med Region Midtjylland's strategi på området.

11 PROJEKTERINGS-, UDBUDS- OG ENTREPRISEFORM

Der indgås aftale med arkitekt (byggeprogram og dispositionsforslag) efter direkte valg.

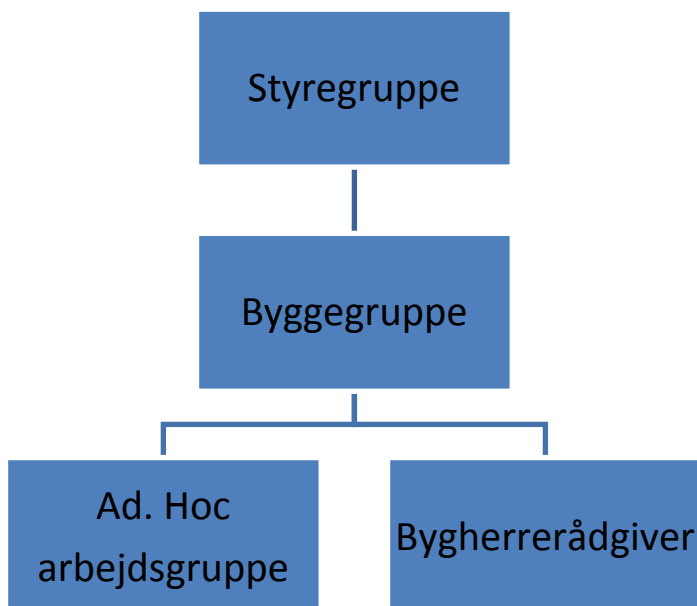
Der indgås aftale med ingeniør (byggeprogram og dispositionsforslag) efter direkte valg, der samtidig varetager udbudsrådgivning.

Indbudt licitation med prækvalifikation i totalentreprise.

Tildelingskriteriet er "det økonomiske mest fordelagtige tilbud".

Pris forventes at vægtes med 50% og kvalitet/funktion med 50%.

12 PROJEKTORGANISATION



Styregruppe:

Socialdirektør i Psykiatri og Social (formand)
Områdechef i Specialområde Autisme
Områdechef i Specialområde Udviklingshæmning og ADHD
Områdechef i Specialområde Socialpsykiatri Voksne
Kontorchef i Byggeri og Ejendomme
Kontorchef i Socialområdets økonomi- og planlægningsafdeling
Medarbejder i Socialområdets økonomi- og planlægningsafdeling (sekretær)

Funktion og mødehyppighed:

Beslutningskompetence vedr. udformning af byggeprojektet.

Mødehyppighed: 4 - 5 møder:

Ved opstart: efter første workshop

Ved godkendelse af udbudsmateriale

Efter licitation/valg af totalentreprenør – til godkendelse af endelig anlægsbevilling

Midtvejsevaluering/forberedelse af indvielser

Ved ad hoc opstået behov

Byggegruppe:

Områdechef for hvert specialområde eller anden ledelsesrepræsentant

Daglige ledere for institutionerne

1 medarbejderrepræsentant fra hvert specialområde

To projektledere i Byggeri og Ejendomme
Medarbejder i Socialområdet økonomi- og planlægningsafdeling
Repræsentanter fra bygherrerådgiver

Funktion og mødehyppighed:

Byggegruppen er gennemgående og følger løbende projektets faser med henblik på fremdrift.

Mødehyppighed og deltagelse skifter undervejs. Projektleder ved Byggeri og Ejendomme er mødeansvarlig frem til kontraktindgåelse med bygherrerådgiver. Herefter varetager bygherrerådgiver projektstyringen, inkl. mødeafvikling, referater m.v.

Byggegruppen understøtter bygherrerådgiver ved udarbejdelse af mere detaljerede kravspecifikationer, beskrivelser til rumprogram m.v.

13 KONTAKTPERSONER

Anders Eklund, Byggeri og Ejendomme – Projektleder, Skottenborg 26, Viborg

Eva Støttrup Hancock, Byggeri og Ejendomme – Projektleder, Skottenborg 26, Viborg



Region Midtjylland
Skottenborg 26
8800 Viborg
7841 0000