

# **Byggeprogram for etablering af 8 nye boliger ved Gården Paderup**

(Nedergårdsvej 8, 8900 Randers)

Byggeriet skal opføres efter Serviceloven § 108.

## **INDHOLD**

### **1.0 Projektorganisation**

- 1.1 Generelle oplysninger
- 1.2 Organisationsbeskrivelse

### **2.0 Projekt**

- 2.1 Projektets formål
- 2.2 Målgruppe for de nye boliger
- 2.3 Økonomisk bevilling
- 2.4 Tidsramme

### **3.0 Grund**

- 3.1 Arealbeskrivelse
- 3.2 Tilkørselsforhold
- 3.3 Bebyggelsens placering

### **4.0 Forsyningsmæssige forhold**

- 4.1 Målere
- 4.2 Automatik
- 4.3 Brand

### **5.0 Lokaleprogram**

- 5.1 Generelle krav
- 5.2 Boliger
- 5.3 Fællesområdet
- 5.4 Teknikrum
- 5.5 Vaskeri
- 5.6 Personale

### **6.0 Tekniske krav**

- 6.1 Bygning
- 6.2 Klima
- 6.3 Lydreduktion/støj
- 6.4 Gulve
- 6.5 Vægge
- 6.6 Døre og vinduer
- 6.7 Lofter
- 6.8 Generelt
- 6.9 Telefon/IT
- 6.10 TV/radio
- 6.11 Låsesystemer

### **7.0 Projektets struktur**

## 1.0 Projektorganisation

### 1.1 Generelle oplysninger

Byggeprogrammet består af brugernes funktionskrav samt bygherrers krav og ønsker til byggeriet. Byggeprogrammet skal til en hver tid afstemmes efter gældende love, regler og bestemmelser.

Der henvises i øvrigt til Region Midtjylland's gældende vejledninger og beskrivelser på området:

- Bygge- og anlægsregulativet for Region Midtjylland dateret 26. september 2007.
- Region midtjylland's CADmanual 5. juni 2001.
- Manuel for implementering af drifts- og vedligeholdelsesoplysninger i Caretaker.
- Oplæg til arbejdsmiljørigtig projektering og planlægning. Eggensen Miljø og sikkerhed ApS.
- Checkliste i Drejebog for ny- og ombyggeri, Byggeri på Social- og Psykiatriområdet - Region midtjylland.
- Vejledning om godkendelse, indretning m.v. af køkkener i leve- og bomiljøer.
- Indretning af plejecentre, belysning, farver og tilgængelighed for alle, Styrelsen for social service 2004.
- Tidligere APV- planer.

### 1.2 Organisationsbeskrivelse

Bygherre for projektet er Psykiatri og Social, Region midtjylland. Med i styregruppen for projektet er repræsentanter fra forvaltningen, personalegruppen og arbejdsmiljørepræsentant. Af øvrige interessenter er BST og hjælpemiddelcentralen. I samtaler med interessenter deltager interne bygherrerådgivere og arkitekterne.

Styregruppen består af:

Personale:

Lars Boye Pedersen (Forstander)

Søren Eg Thøstensen (afdelingsleder)

Minna Elkjær Ovesen (afdelingsleder)

Kim Jacob Christensen (Sikkerhedsrepræsentant)

Jens Werngreen (Bygherrerepræsentant)

Birte Tjørnelund (Bygningskontoret – økonomi)

Anders Eklund (Bygningskontoret – projekt)

## **2.0 Projekt**

### **2.1 Projektets formål:**

Hver boenhed skal være et døgntilbud for mennesker med betydelig og varig nedsat fysisk eller psykisk funktionsniveau med problemskabende adfærd.

For mennesker, hvis behov ikke kan tilgodeses i almindelige private boliger, skal der skabes et hjem, hvor man forsøger at kompensere for beboernes handicap, samtidig med at boenheden skal være hensigtsmæssigt indrettet med henblik på at kunne dække behovet for pleje, behandling, pædagogisk støtte og optræning i daglig færden.

Der skal etableres 8 tidssvarende fleksible 2-rums boliger. Boligerne tænkes fordelt sådan at 2 boliger skal kunne afskærmes efter behov. Derudover skal der etableres nye kontorer og mødefaciliteter der dækker personalets behov. Intentionerne for det kommende byggeri er en ikke institutions præget boform samt godt arbejdsmiljø for de ansatte. Den nye bygning skal udføres i arkitekturmæssig sammenhæng med nabo institutionen.

### **2.2 Målgruppen for de nye boliger:**

Beboergruppen er primær mandlige.

Det kan dreje sig om en aldersmæssig spredning fra 18 år og opefter.

Beskrivelse af beboerne: Voksne med problemskabende og uregerlig adfærd. Intellektuelt er gruppen relativt lavt fungerende med sprog og skolemæssige kundskaber.

Boenheden skal være den trygge og sikre ramme om tilværelsen for den enkelte beboer. I et samspil med nærmiljøet skal den enkeltes selvværd og identitet opbygges. Beboerne skal have mulighed for at udvikle sig gennem bl.a. deltagelse og ansvar for et hjemms almindelige gøremål. Boligernes og fællesarealernes indretning skal derfor medvirke til fremme af en sådan udvikling hos beboerne.

Antallet af hjemmeværende beboere i dagtimerne vil variere, idet de bliver tilbudt at være beskæftiget i Gårdens dagtilbud.

I de sene eftermiddags- og aftentimer påregnes de fleste beboere at være hjemme og gøre brug af fællesrum.

I fritiden og weekenderne vil beboerne, som i et normalt hjem, have besøg af familie og venner.

Det samlede antal medarbejdere vil være ca. 22 fastansatte samt 10 vikarer.

### **2.3 Økonomisk bevilling:**

Den samlede økonomiske ramme til nybygning er kr. 12.000.000,- ekskl. moms.

Hvis beløbet overskrides skal projektet reduceres enten på udgifts- eller på kvadratmetersiden.

### **2.4 Tidsramme:**

Forventet byggestart er marts 2010 og ibrugtagning april 2011.

## **3.0 Grund**

### **3.1 Arealbeskrivelse:**

Bygningen skal opføres på grund ved siden af nuværende institution (Gården Paderup).

### 3.2 Tilkørselsforhold og parkering:

Der skal planlægges med at anvende en nyetableret byggevej ved indkørslen til Gården Paderup, så man derved forstyrre institutionen mindst muligt.

Eksisterende parkeringsforhold vurderes ikke at være tilstrækkeligt, der skal etableres nye parkeringspladser.

### 3.3. Bebyggelsens placering:

Bygningen placeres så den indgår i en sammenhæng med den eksisterende institution.

## 4.0 Forsyningsmæssige forhold

### 4.1 Målere:

Boligerne forsynes med automatisk kvartalsaflysning af el, vand og varme.

I projektet skal der indgå, at afregningsmålere for lejlighederne aflæses manuelt. Andre interne målere skal kunne fjernaflæses med impulsudtag/m-bus-modul.

Det skal sikres at forsyningsselskabet opsætter de ønskede målere.

Målere skal placeres diskret udenfor de enkelte boliger.

### 4.2 Automatik:

Styring af varme, vand og ventilation skal som udgangspunkt styres med CTS-anlæg.

Anlægget skal være opbygget med hovedstation med grafisk styring af de enkelte komponenter.

I anlægget skal min. indgå udetemperatur og vindhastighed som styreapparater.

Anlægget skal være sat op, så det kan betjenes via browser på Internet.

Hovedstation skal kunne håndtere andre fabrikater understationer og være Lon Mark kompatibel.

De enkelte dele der styres aftales nærmere med bruger og bygningsafdelingen, men det omfatter bl.a. rumstyring af varme- og ventilation, trykstyring af ventilation og vejr kompensering på blandesløjfer og ventilation.

### 4.3 Brand:

Der udføres ABA-anlæg i bygningen. Kontakter må ikke placeres i fællesområdet.

## 5.0 Lokaleprogram

### 5.1 Generelle krav

Bygningen skal rumme 8 fleksible 2-rums boliger, hvor af de 2 boliger skal kunne afskærmes fra de øvrige boliger. Derudover skal der etableres de nødvendige fællesarealer for beboerne samt kontor-/ mødelokaler for personalet.

Lokaleprogram (ca. m<sup>2</sup>).

Nybygning: (netto)		i alt	
Bodel:			
8 stk.	To-rums boliger (inkl. ca. 5m <sup>2</sup> wc/bad) Lydisolering mellem boliger min. 60db. (inkl. fællesarealer)	40 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>

Fællesarealer er:  
Opholdsstue, fælleskøkken, gange ca. 180 m<sup>2</sup>

Kontorfaciliteter:

1 stk.	Lederkontor med mødebord	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
1 stk.	Fælles kontor	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1 stk.	Garderobe	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
1 stk.	Toilet	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
1 stk.	Mødelokale	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
1 stk.	Vagtstue/garderobe	17 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
1 stk.	WC/bad	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
1 stk.	Depot/rengøringsrum	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
1 stk.	Vaskeri	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
1 stk.	Udvendigt teknikrum	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
1 stk.	Teknikrum	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
I alt (netto m <sup>2</sup> )			639 m <sup>2</sup>

**I alt (brutto m<sup>2</sup> + 30%) ca. 830 m<sup>2</sup>**

## 5.2 Boliger:

Boligerne skal indrettes som fleksible torums boliger med hensyn til pladskrævende arbejdsforhold. Med krav om fleksibilitet menes der adskillelsen mellem stue og soverum som skal udføres med en let flytbar skillevæg eller en skabsvæg.

Boligen bør være af en sådan størrelse at den kan rumme hverdagsmøbler og med garderobeplads til loft. Garderobeskabene ønskes placeret i soveværelse. Den øverste sektion skal kunne afmonteres. Der udarbejdes en møbleringsplan.

Der påregnes indrettet 8 stk. depotrum/hylde i udvendigt teknikrum.

Der skal sikres et godt lysindfald i lejligheden, dog ønskes der ikke vinduer til gulv.

Boliger skal ikke have egen indgang men adgang fra fællesrum. Der ønskes adgang til egen terrasse via terrassedør fra boligen.

Der skal indrettes med tekøkken med mulighed for tilkobling af kogeplader, køle/frys og emhætte. Der gøres plads til mikrobølgeovn.

Der skal fra fællesrum være mulighed for adgang til terrasse.

Gulvbelægning i boliger skal være med linoleum.

Gulvbelægning i wc/bad skal være med fliser (skridsikkert og rengøringsvenligt).

Opvarmningsformen i boliger skal være med gulvvarme (termostater placeres under loft, uden for beboernes rækkevidde).

IP telefon, IT adgang og antenneforhold (fiberbredbånd). Der anvendes nyeste teknologi.

Toilet/bad

Toilet, håndvask, bruser og rigelig skabsplads.

Effektiv mekanisk ventilation i alle badeværelser (fugtstyret).

Gulvet skal have fald mod afløb, nedsænket kant i bruseområde.

Belysningen skal være runddækkende samt sikre et godt arbejdslys med el-udtag ved håndvask og ophængt spejl.

Skabe:

Fra gulv til loft. Dybde 30-40 cm. Med skydelåger.

Minimum hyldeplads til håndklæder, toiletartikler og til almindelig personlig pleje.

5.3 Fællesområdet:

Køkken

Funktion:

Madlavning, bage, opvask, optræning m.m.

Hvidevarer placeres i hensigtsmæssige højder.

Alle materialer skal være rengøringsvenlige og slidstærke.

Skabe bør have jævnt løbende skuffer og hylder.

Køkkenets udseende skal være som et normalt køkken i god kvalitet med dobbelt stålvaske, to-grebs blandingsbatteri skal monteres i vasken.

I tilknytning til køkkenet indrettes et viktualierum med plads til fryser.

Køkken skal bestykses med opvaskemaskine (semi industrimaskine), stor køleskab/svale, emhætte, indbyggede kogeplader, to indbygningsovne eller en industriovn samt mikroovn.

Køkkenfunktionerne udføres primært af personale.

Indretning:

Spisefunktionerne skal placeres i bygningen som det centrale samlingssted.

Der skal skabes udsigt/udsyn uden blinde vinkler, således personalet kan skabe sig et overblik ud i rummet.

Spisefunktionerne skal udformes således at der plads til minimum 15 personer.

Det er ønskeligt at spiseplassen har direkte adgang til det fri i forbindelse med udespisning.

Ophold/stue

Funktioner:

Socialt samvær, TV, musik og spil.

Indretning:

Planløsningen skal sikre mulighed for grupperinger.

Et område med sofa, borde, stole og TV bør indrettes uden at dominere øvrige funktioner.

Gange:

Gangbredder skal være ca. 2 meter.

Opvarmning overalt med gulvvarme.

5.4 Teknikrum:

Placering af teknik i forbindelse med fællesarealer.

### 5.5 Vaskeri:

Vaskeri skal indeholde 2 vaskemaskiner og 2 tørretumblere. Kvaliteten skal være som semi industrimaskiner.

### 5.6 Personale:

Indrettes med 1 lederkontor med plads til mødebord med plads til 4 personer, 1 fælles kontor, samt et thekøkken.

Rummene skal være tætforbundne.

Kopirum, garderobe og depot/arkiv for kontorartikler placeres i umiddelbar nærhed.

### Rådighedsvagt:

Et rum skal indrettes til en "sovende" vagt, hvor der er direkte adgang til wc/bad.

Rummet skal indrettes med taskeskabe og stanggarderobe til levegruppens personale, i tilknytning til garderoben.

Møde- og aktivitetsrum og samtidig kunne bruges til fælles aktiviteter for beboerne og deres pårørende.

Udendørsbelysning ved ankomstområdet.

Udendørs stikkontakter.

## 6.0 Tekniske krav

### 6.1 Bygning:

Byggeriet skal være fuldt tilgængeligt for alle. (der tilstræbes niveau fri adgang).

Udførelsen skal fra starten være brugsrigtig, fleksibel, holdbar og langtidsoekonomisk.

### 6.2 Klima:

En komfortabel temperatur ønskes.

Varmereguleringen skal foregå automatisk ved tid og termostatregulering med individuel regulering til hvert rum.

Fra teknikrum opdeles fordelingsledninger i mindre kredse, der bl.a. indpasses efter brugsmønster i det enkelte afsnit og orientering efter verdenshjørner.

Varmt brugsvand udføres med decentrale veksler, evt. med en lille buffertank.

Styringen skal udføres, så der ikke forekommer "koldt vands tænger" eller skoldning. Evt. føres separate ledninger fra decentral veksler til armaturer.

Af hensyn til forbrændinger, støvcirkulation og dermed støvmængden i indeluften bør fremløbstemperaturen minimeres.

Der udføres mekanisk ventilation i vådrum samt køkken.

### 6.3 Lydreduktion /støjniveau:

Akustikken skal være god, støjniveauet kan være højt og optimeres ved valg af loftmaterialer.

Yderligere skal lydforholdene i kontorafsnit, personalerum og mødelokaler skærpes i forhold til fortrolige samtaler. Dette gælder også boligerne imellem.

### 6.4 Gulve:

Belægningerne skal være skridsikre.

Materialer skal være rengøringsvenlige, slidstærke samt skåne beboerne ved fald i rimelig omfang.

Belægningerne i vådrum skal være egnede og godkendte til formålet samt fremme gang-sikkerheden.

Der anvendes klinker i fællesrum og gange.

Der anvendes fliser i wc/bad

#### 6.5 Vægge:

Overfladen skal være modstandsdygtige overfor stød og slag. Vægoverfladen skal være fri for skadelige stoffer, rengøringsvenlig og så vedligeholdelsesfri som muligt.

I forbindelse med materialevalg bør der tages hensyn til nogle beboeres støjniveau.

#### 6.6 Døre og vinduer:

Skal være træ/alu og matche døre/vinduer i institutionen ved siden af. .

Døre skal åbne udad i lejlighederne.

Vinduesglas må ikke være clipset i.

Vinduer og døre skal opfylde de almindelige krav til isolering, redningsåbninger og brandsikkerhed. De skal ligeledes være betjeningsvenlige. Vinduer skal være topstyrede og tyverisikrede ved åbning. Solindfald i lokaler med vinduer vil kunne give høje temperaturer, og derfor skal der regnes med solafskærmning. Hvis der anvendes film, må denne ikke kunne ses eller give farveændringer. Friskluftmulighed ved vindue.

Vinduespartier bør fremme beboernes oplevelsestilbud ved udsyn til udendørs aktiviteter. Større vinduespartier skal, af hensyn til sikkerhed og økonomi ved en eventuel udskiftning, inddeles i mindre enheder.

Betjeningsgreb skal være lette at betjene.

Materialevalget skal bero på en vurdering af levetid og vedligeholdelses udgifter.

#### 6.7 Lofter:

Materialerne skal være robuste, lyddæmpende, reparations- og rengøringsvenlige, evt. gips.

#### 6.8 Generelt:

##### Rengøring:

Alle flader skal være nemme at rengøre og ikke samle støv og snavs. Kroge og smalle passager bør så vidt muligt undgås. Valg af overflader bør minimere behovet for anvendelse af aggressive midler til afvaskning. Overfladebehandlinger og materialer må vælges med henblik på evt. urenlighed.

##### Hårde hvidevarer:

Skal være robuste og lette at betjene og rengøre.

Skal omfatte keramiske kogeplader, indbygningsovn, emhætte, køleskab, opvaskemaskine, fryser, industrivaskemaskine og -tørretumbler.

Der skal leveres lavenergiprodukter.

##### Køkken:

Køkkeninventaret leveres med robuste og stærke hængsler.

#### 6.9 Telefon/IT:

Installationer til telefon skal fremføres til såvel boliger, fællesarealer, kontorer, køkken/spiserum, personale.

Det skal være med IP telefoni, som muliggør gratis kommunikation mellem administration og boenheder.



#### 6.10 TV/radio:

Fælles antenneanlæg fremføres til boliger, fællesrum, møderum og kontor. (bredbånd)

#### 6.11 Låsesystemer:

Låsesystemer til boliger skal være lette at betjene og forberedes således kun den enkelte beboer og personale har adgang til lejligheden. (det nuværende system udvides). Skal være med nøgle.

### **7.0 Projektets struktur**

#### Bygherre:

Region midtjylland.

Psykatri og Social

Skottenborg 26

8800 Viborg

Kontaktperson forvaltning: Jens Werngreen, tlf. 8728 4220

Kontaktperson bygningskontoret: Anders Eklund, tlf. 8728 5468 / 2134 5468

#### Bruger:

Granbakken Bo- og Aktivitetscenter

Granbakkevej 22

8961 Allingåbro

Kontaktperson: Lars Boye Pedersen, tlf. 8786 7777

#### Kommune:

Randers Kommune

#### Teknisk rådgivning:

Ikke valgt endnu.