

Udkast til programoplæg

Udbygning af Sundhedscenter på Præstøvej

Teknik- og Miljøforvaltningen
Den 3. maj 2010
Revision 1

1. Projektbeskrivelse

Udarbejdes af forvaltningen

2. Lokalisering

Det nuværende Sundhedscenter beliggende på Præstøvej 67 i Næstved renoveres og udbygges, så det kan rumme en udvidelse af centrets behandlingsfaciliteter.

2.1 Grunden



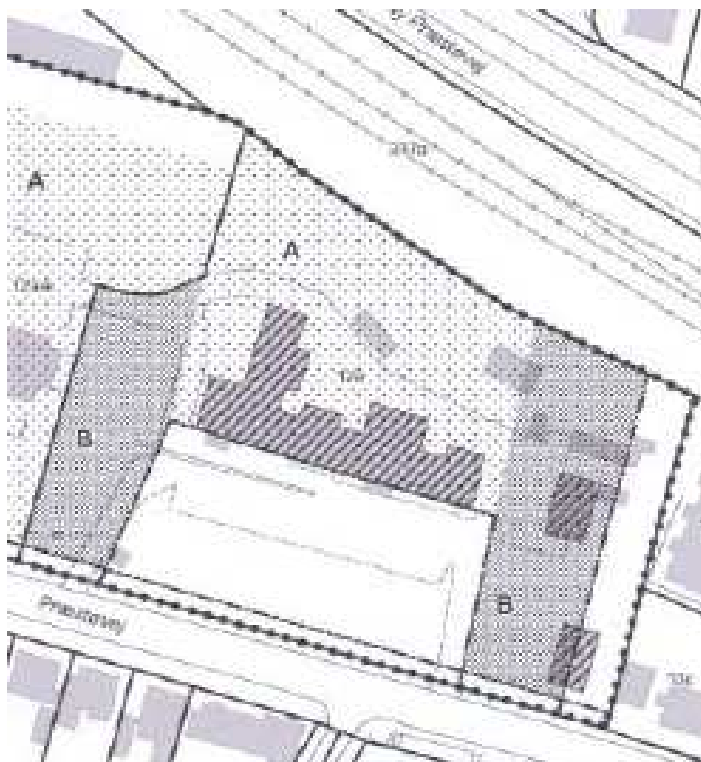
Grunden har et samlet grundareal på 9.808 m², som strækker sig fra Præstøvej til baneterrænet. Hovedbygningen er placeret med facaden mod Præstøvej. Mellem hovedbygningen og Præstøvej er der et mindre grønt areal og et parkeringsareal.

2.2 Tilkørselsforhold og p-pladser

De nuværende tilkørselsforhold opretholdes uændret.

Der skal etablere 30 nye parkeringspladser. Parkeringspladserne placeres i forlængelse af det nuværende parkeringsområde mod øst.

2.3 Lokalplan



Sundhedscentret er omfattet af lokalplan C12.1-1. Sundhedscentret er oprindeligt opført i 1922-23 for den romersk-katolske menighed som Sct. Elisabeth hospital. Hovedbygningen, vaskeriet og kapellet er tegnet af arkitekt Johannes Tidemand-Dal og indgår i kommuneatlas for Næstved som bevaringsværdige.

Områdets anvendelse er fastsat til privat service samt offentlig formål og til boliger.

I lokalplanen er arealerne øst og vest for hovedbygningen - byggefeltene B - udlagt til bebyggelse i 1½ etage og arealet nord for hovedbygningen - byggefelt B - er udlagt til bebyggelse i 4 etager. Der er fastsat en udnyttelsesgrad for matriklen på 40%.

Med den nuværende bebyggelse på ca. 3.100 m² er det muligt at udvide bebyggelse med i alt ca. 830 m².

2.4 Lokalplan – udbygningsmuligheder.

Ejendomsafdelingen vurderer, at en udbygning mod øst og nord er mest hensigtsmæssig, idet det giver mulighed for at etablere et sammenhængende bygningsareal.

Terrænforholdene og de bevaringsværdige bygninger på grunden skaber dog nogen begrænsninger for tilbygning til hovedbygningen.

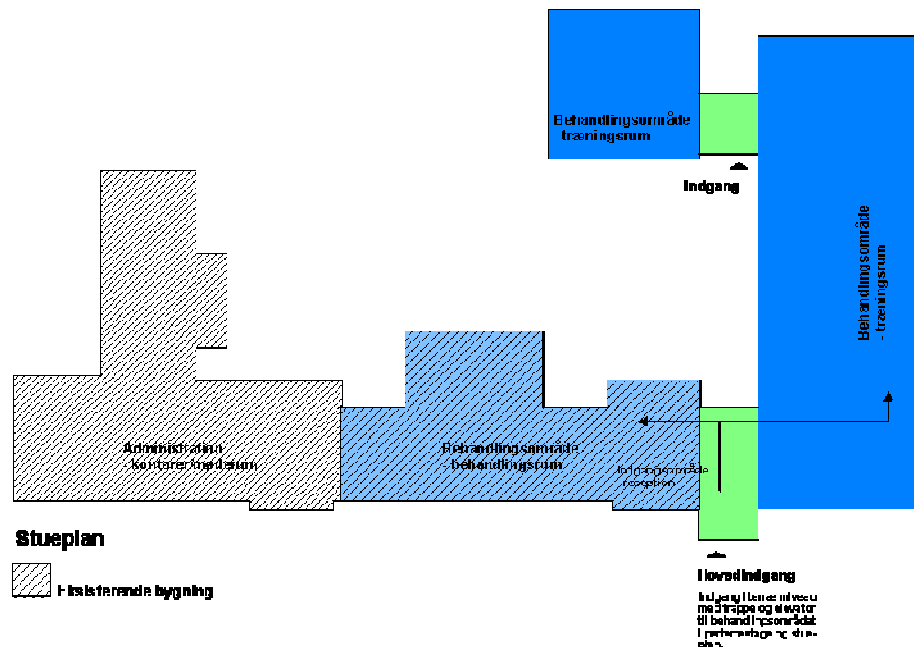
Mod øst blokkerer vaskeribygningen og den fastsatte maksimale bygningshøjde på 8,5 m for en hensigtsmæssig udbygning i niveau, med stueplan i den eksisterende bygning, samt begrænser muligheden for at etablere et sammenhængende areal i tilbygningen.

Mod nord falder terrænet kraftigt ned mod baneområdet. Faldet i terræn vil betyde, at gulvniveauet i stueplan i tilbygningen vil ligge i niveau med gulv parterreetagen i den eksisterende bygning - med mindre der foretages større terrænreguleringer.

Som nævnt under afsnit 2.3 er der en restudbygningsmulighed på ca. 830 m². Med henblik på at gennemføre udbygningen og fremtidssikre yderligere udbygningsmuligheder af sundhedscentret skal det anbefales, at der udarbejdes en ny lokalplan for områder med følgende ændringer:

- Udnyttelsesgraden for den enkelte matrikel ændres fra 40% til 55%, svarende til en samlet bebyggelsesmulighed på ca. 5.000 m².
- Ophævelse af klassificeringen af vaskeri og kapel som bevaringsværdige, idet de eksisterende bygninger afviger væsentligt fra sygehusets oprindelige arkitektur.
- Den maksimale bygningshøjde hæves i byggefelt b, øst for hovedbygningen, så det sikres, at en tilbygning kan opføres med stueplan i niveau med stueplan i hovedbygningen.

Ejendomsafdelingen skal foreslå følgende model for udbygning af sygehuset.



Udbygning øst og nord for hovedbygningen. Tilbygningen opføres med en stueplan i niveau med stueplan i hovedbygning og en parterreetage med fri facade mod vest. Tilbygningen adskillelse med en mellembygning, som forbinder de nye behandlingsarealer med behandlingsarealerne i den eksisterende bygning.

Mellembygningen får funktion som hovedadgang for sundhedscentrets brugere.

3. Udbygning og renovering

Udbygningen og ombygningsbehovet er vurderet til følgende:

Tilbygning	.....	ca. 1.575 m ²
Ombygning behandling	.....	ca. 303 m ²
Ombygning kontorarealer	.....	ca. 380 m ²

I projektet skal der foretages renovering og ombygning af det areal i den eksisterende bygning, som indrettes til behandling. De rømmede behandlingsrum på 1. sal ombygges i begrænset omfang således, at de nuværende rum i størst mulig omfang anvendes uden rumændringer.

3.1 Rumoversigt

Rumbetegnelse	antal rum	nettoareal	areal i alt
Nybygning stueplan			
Træningsrum	4	100 m ²	400 m ²
Træning/motionsareal			100 m ²
Cafe	1	40 m ²	40 m ²
Cafekøkken	1	20 m ²	20 m ²
Handicaptoliet	2	6 m ²	12 m ²
Toiletter	2	3 m ²	6 m ²
Gangareal og indgangsområde	1	175 m ²	175 m ²
Nybygning kælder/parterreetage			
Træningsrum	2	100 m ²	200 m ²
Træning/motionsareal			100 m ²
Handicaptoliet	2	6 m ²	12 m ²
Toiletter	2	3 m ²	6 m ²
Omklædning herre	1	40 m ²	40 m ²
Omklædning damer	1	40 m ²	40 m ²
Gangarealer	1	150 m ²	150 m ²
Gangareal/kælder/teknik	1	205 m ²	205 m ²
Eksisterende bygning – behandlingsareal			
Reception	1	30 m ²	30 m ²

Træningskøkken	.....	1	30 m2	30 m2
Behandlingsrum	.....	3	ca. 20 m2	60 m2
Behandlingsrum	.....	4	ca. 48 m2	ca. 48 m2

3.2 Særlige krav

Projektet skal projekteres og udføres i overensstemmelse med Næstved Kommunes vejledning i bæredygtigt byggeri og Klimaplan.

Byggeriet skal opføres, så det min. overholder kravene til energiklasse 1. I forbindelse med godkendelse af projektforslaget skal de totaløkonomiske konsekvenser, ved at gennemføre byggeriet som energiklasse 0, belyses.

Under projekteringen af byggeriet skal der være fokus på bæredygtighed og totaløkonomi. De nærmere krav til bæredygtighed og totaløkonomi fastlægges i byggeprogrammet.

4. Anlægsøkonomi

Projektet er kalkuleret til følgende ved indeks 121,7:

Grundudgifter/tilslutningsafgifter	.....	2.550.000 kr.
Håndværkerudgifter	.....	29.918.000 kr.
Fast inventar	.....	1.051.000 kr.
Omkostninger/honorar	.....	5.027.000 kr.
Anlægsudgift i alt excl. løst inventar	.....	38.546.000 kr.
Løst inventar	.....	1.500.000 kr.
Anlægsudgift i alt	.....	40.046.000 kr.

4.1 Driftsudgifter

De bygningsafhængige driftsudgifter er kalkuleret til:

Forventede energiforbrug 75.000 kwh./år	.....	97.500 kr.
Udvendig vedligeholdelse	.....	52.000 kr.
Vedligeholdelse installationer	.....	112.000 kr.
Indvendig vedligeholdelse	.....	59.000 kr.
I alt	.....	320.500 kr.

5. Bygherre

Næstved Kommune.

5.1 Rådgivning

Projektet projekteres til udbud på hovedprojektniveau. De samlede udgifter til rådgivning vil overskride EU's tærskelværdi så rådgivningen skal i EU-udbud.

5.2 Udbud

De samlede håndværkerudgifter ligger under EU's tærskelværdi, så udbuddet skal ske i overensstemmelse med Tilbudsindhentningsloven.

Projektet udbydes i fagentreprise eller hovedentreprise i begrænset licitation og med tildelingskriteriet – det mest økonomisk mest fordelagtige bud.

5.3 Tidsplan

Rammetidsplan:

Byggeprogram	.....	4 måneder
Udbud af rådgivning	.....	2 måneder
Projektering og udbud	.....	8 måneder
Udførelse	.....	14 måneder
I alt	.....	ca. 28 måneder