Aalborg Universitet

Modulforsøg på nedlagt Faxe Sygehus, bygning 19, 2. sal, med transformation til lejeboliger

Et Faxe Kommune-projekt evalueret af BUILD som del af Bolig- og Planstyrelsens (BPST) pulje 'Forsøg med modulsystemer'

Bertelsen, Niels Haldor; de Place Hansen, Ernst Jan; Gottlieb, Stefan Christoffer; Haugbølle, Kim; Bech-Danielsen, Claus; Mechlenborg, Mette; Bertelsen, Niels Haldor

Creative Commons License
Ikke-specificeret

Publication date:
2022

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

Link to publication from Aalborg University

Citation for published version (APA):
Bertelsen, N. H., de Place Hansen, E. J., Gottlieb, S. C., Haugbølle, K., Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M., & Bertelsen, N. H. (red.) (2022). Modulforsøg på nedlagt Faxe Sygehus, bygning 19, 2. sal, med transformation til lejeboliger: Et Faxe Kommune-projekt evalueret af BUILD som del af Bolig- og Planstyrelsens (BPST) pulje 'Forsøg med modulsystemer'. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 Nr. 15

General rights
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy
If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from vbn.aau.dk on: July 04, 2025

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

VS: Ansøgning Faxe Kommune - Pulje til modulforsøg

Brevdato	01-11-2016
Afsender	Byfornyelse (byfornyelse@uibm.dk) Sendt af UIBM Byfornyelse: Byfornyelse@uibm.dk
Modtagere	August Schwensen (Sagsbehandler, Byfornyelse); Daniel Zilmer Theisen (Sagsbehandler, Byfornyelse)
Identifikationsnummer	148180
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Daniel Zilmer Theisen
Vedlagte dokumenter	VS Ansøgning Faxe Kommune - Pulje til modulforsøg 20161029_114138 forslag_til_plantegning_med_egne_smaa_koekkener_praestoevej_87 Ansøgning modulforsøg Budget og tidsplan
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	15-12-2016

15-12-2016

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Byfornyelse

Slotsholmsgade 10
Post 1216 København K
Tel. 7226 8400
Mail uibm@uibm.dk
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191

Sagsbehandler
Daniel Zilmer Theisen

Sagsnr: 2016 - 12941

Til: Daniel Zilmer Theisen (dzt@uibm.dk), August Schwensen (aus@uibm.dk)
Fra: Byfornyelse (byfornyelse@uibm.dk)
Titel: VS: Ansøgning Faxe Kommune - Pulje til modulforsøg
Sendt: 01-11-2016 13:28:17
Bilag: 20161029_114138.jpg; forslag_til_plantegning_med_egne_smaa_koekkener_praestoevej_87.pdf; Ansøgning modulforsøg.pdf; Budget og tidsplan.pdf;

Fra: Randi Kynde [mailto:raky@faxekommune.dk]
Sendt: 1. november 2016 02:23
Til: UIBM Byfornyelse
Emne: Ansøgning Faxe Kommune - Pulje til modulforsøg

Vedlagt følger Faxe Kommunes ansøgning vedrørende puljen til modulforsøg.

Såfremt der er nogle spørgsmål kan jeg kontaktes på nedenstående telefonnummer eller pr. mail: raky@faxekommune.dk.

Venlig hilsen

Randi Kynde
Chefkonsulent
Direkte tlf.: 56203686
Mobil tlf.: 21154378

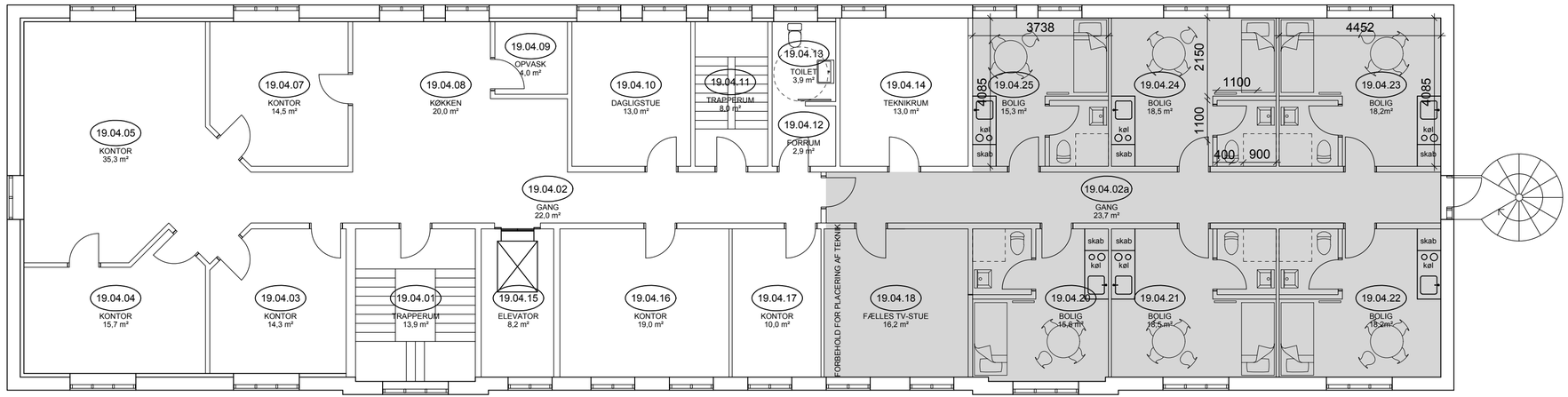
FAXE KOMMUNE

Politisk & Juridisk sekretariat
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Telefon: 56203000
www.faxekommune.dk

-- AKT 148180 -- BILAG 2 -- [20161029_114138] --

-- AKT 148180 -- BILAG 3 -- [forslag_til_plantegning_med_egne_smaa_koekkener_praestoevej_87] --



Foreløbigt tryk
2016.09.12

Konstr	Tegn	Kontr	Godk	Mål	Dato
				1:100	

Bygning 19, etage 4, etageplan

SK-19-4-1-201_B

Kim Bjørn Arkitekter A/S
Frederiksberg Allé 17, 3.sal
1820 Fr.berg C
Tel 3324 3097
Tel

Sagsnr 306016
Sagsnr

FAXE KOMMUNE
Politisk Juridisk Sekretariat

Postadresse:
Borgmester
Frederiksgade 9, 4690 Haslev

Telefon 56 20 30 00
Telefax 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9, 4690 Haslev

Direkte telefon 56 20 36 86
raky@faxekommune.dk

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
byfornyelse@uibm.dk

Dato 01-11-2016
j./sagsnr. 02.03.00-P20-1-16

Ansøgning om puljemidler til forsøg med modulsystemer - Projekt ungehybler på det tidligere Fakse Sygehus

Hermed ansøger Faxe Kommune om midler til forsøg med mobile modulsystemer i eksisterende bygninger.

Faxe Kommune har i mange år været vidne til at store offentlige bygninger stod og forfaldt og blev vandaliseret med hærværk, som følge af sygehuslukninger, centralisering af statslige arbejdspladser og lukning af de skoler, som ellers havde givet Haslev sin identitet som Skolernes By.

Faxe Kommune er gået proaktivt ind i denne udvikling og opkøber nu nedslidte ejendomme på tvangsauktion til nedrivning, og køber i videst muligt omfang de store ejendomme, som står ubenyttede hen efter flere år med forgæves salgsforsøg.

Som led i denne tilgang har Faxe Kommune købt hele det tidligere Fakse Sygehus, som er et stort område - "en by i byen". Området indeholder blandt andet en række facilitetsbygninger, herunder køkkenbygning, hospitalsvaskeri, teknikerbygninger, garageanlæg og flere enkeltstående kontorbygninger m.v. Flere bygninger var løbende taget ud af drift gennem årene, og stod ubenyttede hen og forfaldt. Da sygehuset lukkede helt, købte kommunen hele det store område med henblik på at idéudvikle og skabe en helhedsplan for området, som med en ny lokalplan kunne skabe rammerne for nyt liv i bygningerne. Visse bygninger foreslås i en SAVE-registrant revet ned, blandt andet for at give rum til at fremhæve andre bygninger med høj arkitektonisk kvalitet og værdi for stedets miljø. Kommunen har gennemført en større istandsættelse af visse bygninger og udviklingen er kommet godt fra start, om end bygningsmassen er omfattende.

En af de ældste bygninger, bygning 19, er vurderet som særlig bevaringsværdig bygning. Den ligger med smuk udsigt over ådalen i tilknytning til en stor gammel park. Det er en historisk bygning opført i datidens stilart med mansardtag og i gedigen og solid håndværksmæssig udførelse.

Denne bygning ønsker Faxe Kommune at tilpasse nye fleksible funktionskrav ved at indrette bygningens 2. sal som forsøg med modulsystemer. En del af etagen blev før kommunens køb anvendt til regionens distriktspsykiatri og anvendes p.t. til midlertidig boligplacering af flygtninge. Godt 1/3 af etagen

er p.t. uudnyttet, og er på vedlagte skitse over eksisterende indretning samt påtænkt indretning af ungehybler, markeret med grå.

Behovet for boliger ændrer sig over tid – nogle gange er kommunens behov små billige værelser til unge eller akut boligløse, andre gange større lejligheder til fx flygtningefamilier, og atter andre gange bofællesskaber til unge eller udsatte med særlige behov.

Aktuelt er kommunens behov bofællesskaber for visse udsatte unge, og midlertidige flygtningeboliger til såvel enlige som familier. Kommunen ønsker at skabe et levende hus med synergi mellem integration af flygtninge og anbringelse af unge i egen lejlighed ved på etagen at indrette lejligheder til flygtninge samt et bofællesskab med 6 ungehybler.

Det er tanken, at der tilknyttes en form for social vicevært – en funktion, som kan udvikles i samarbejde med kommunens boligsociale medarbejder og integrationsteamet. Både de unge og de nyankomne flygtninge har behov for en tryg base og kontinuitet, der er nødvendig for at beboeren kan udvikle sig hen imod deres egne mål. Begge målgrupper vil have behov for en tilvænningsperiode – de unge skal lære at bo for sig selv, og flygtningene skal vænne sig til at færdes i det danske samfund. Kommunen ønsker via bofællesskabet og den sociale vicevært at understøtte beboernes behov for støtte, vejledning og social kontakt. Dette blandt andet i form af etablering af relevante fællesaktiviteter. Målet er for alle beboere at fremme deres selvstændighed og evne til at mestre hverdagslivet.

Placeringen i Faxe by er optimal både for flygtninge og for unge, da begge målgrupper skal have deres daglige virke i bylivet og udnytte dets faciliteter, bl.a. i forhold til fritidsaktiviteter, indkøbsmuligheder, socialt fællesskab og arbejdspladser. Kommunen har en række unge udsatte fra området omkring Faxe by. Disse unge har fordel af en løsning tæt på det netværk, de kender, således at de så vidt muligt kan fortsætte deres skolegang, bevare deres omgangskreds og helst også bevare en god relation til deres forældre.

Planen er at indrette visse værelser og lejligheder med mobile vægge, således at rum-antal, rum-størrelser samt køkken- og bad/wc-faciliteter kan tilpasses det aktuelle behov og løbende følge udviklingen. Når værelser / lejligheder slås sammen skal overskydende køkkener kunne køres væk til brug et andet sted eller bruges igen på et senere tidspunkt i samme lejlighed. Tanken er derfor at udvikle et modulkøkken på hjul med fleksible rør og tilkoblingsmuligheder. Toilet og bad vil også blive forsøgt gjort så fleksibelt som muligt. F.eks. ved at de enkelte beboeres faciliteter centreres i en kerne, således at fleksibiliteten styres ved uddeling og administration af nøgler. Endvidere vil udvikling af mobile baderum og toiletfaciliteter blive undersøgt nærmere.

For alle moduler gælder det, at disse formentlig skal kunne leveres i flade præfabrikerede moduler, således at de kan komme ind i bygningen ad de sædvanlige bygningsåbninger, således at bygningens historiske værdi ikke forringes. Dette har ikke ret mange modulfirmaer erfaringer med, men Faxe Kommune har kontakt til en mulig samarbejdspartner, som umiddelbart er interesseret i at udvikle et koncept og afprøve dette i samarbejde med kommunen. Firmaet har egen arkitektstue med stor udviklingserfaring indenfor boligmodulbyggeri og sammenføjningsteknikker og har tillige udviklet mobile køkkener til det udenlandske marked – erfaringer og metoder, som kan anvendes i forsøgsprojektet med Faxe Kommune.

Samarbejdspartnere vil i øvrigt være bygherrerådgiver, ingeniør, totalentreprenør og leverandører af bygningskomponenter, der alle kan have en interesse i at udvikle produktet. Faxe Kommune har erfaring med udbud til leverandører, der som en del af tildelingskriteriet bliver vurderet i forhold til innovation mv. På den måde igangsættes en større gruppe af byggeriets parter og man sikrer, at der fremkommer en bredere idé-mængde. Projektet vil endvidere kræve et tæt samarbejde med bygningsmyndigheden, idet mobile installationer kan være udfordret at tekniske krav i bygningsreglementet i forhold til lydkrav, brandmodstandsevne og overflader.

Projektet organiseres med en projektgruppe bestående af en tovholder samt medarbejdere fra økonomi, børn- og unge, ejendomscentret og en boligkyndig medarbejder. Der nedsættes en arbejdsgruppe til udvikling og afprøvning af konceptet i samarbejde med eksterne samarbejdspartnere, som ud over disse består af medarbejdere fra børn- og unge samt ejendomscentret.

Udgifterne er i vedlagte budgetoverslag anslået at udgøre kr. 4.338.000,- ekskl. moms, inkl. udvikling, planlægning og gennemførelse. Heraf anslås kr. 600.000,- ekskl. moms at være udgifter, der særligt relaterer sig til forsøget.

Da der er tale om en ejendom, hvor mere end 80% pr. 1.1. 1980 anvendtes til andet end beboelse, skal huslejen ikke beregnes som omkostningsbestemt husleje efter boligreguleringsloven, men fastsættes til det lejedes værdi efter lejeloven. Lejen vurderes umiddelbart at ligge på omkring 3.000 kr. pr. md. ekskl. forbrug, i det omfang lejerens eventuelle betaling for boligen i øvrigt ikke fastsættes individuelt i medfør af social- og integrationslovgivningen. For midlertidige flygtningeboliger betales p.t. generelt 2.100 kr. pr. md. i Faxe Kommune.

Projektets kontaktperson er Randi Kynde. Kontaktoplysninger fremgår af brevhovedet.

Erfaringerne vil kommunen kunne anvende i den fortsatte byfornyelse af området, idet kommunens aktuelle behov for boliger og bofællesskaber ikke fuldt ud dækkes med forsøget, ligesom også andre kommuner kan gøre brug af erfaringerne – både efterfølgende og som led i den løbende evaluering.

Faxe Kommune ser frem til, at modulforsøget vil bidrage til at gøre sygehusområdet til en levende og velfungerende bydel, og samtidig bidrage til at løse kommunens vekslende boligbehov over tid på en ny måde.

Med venlig hilsen

Kirsten Jacobsen
Direktør

Kasper Sonne
Centerchef

Følgende dokumenter vedlægges:

- Budgetoverslag med tidsplan
- Skitse over antal boliger og foreløbig indretning

Ansøgning om puljemiddler til forsøg med modulsystemer

KALKULATION

Sagsnavn: Præstøvej Dato: 30.10.2016

Beskrivelse af kalkulation

Byggeudgifter		
Bofællesskab unge, flygtningeboliger & fællesa	(420 m²)	kr. 2.150.000
Brandtrappe		kr. 180.000
Faldstammer/kloak		kr. 400.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms		kr. 2.730.000
Byggeplads		kr. 100.000
Innovationstillæg		kr. 600.000
Udforudsete udgifter 10%		kr. 343.000
Byggeudgifter inkl. udforudsete ekskl. moms		kr. 3.773.000
Omkostninger		
Totalrådgivning	fast pris	kr. 550.000
Byggetilladelse		kr. 15.000
Omkostninger ekskl. moms		kr. 565.000

Udgifter i alt ekskl. moms		kr. 4.338.000
Moms	25%	kr. 1.084.500
Samlet udgifter i alt inkl. Moms		**kr. 5.422.500**

Kalkulation er udført uden endelig registrering eller destruktive undersøgelser,
men er udelukkende baseret på visuel besigtigelse og m²
Der er ikke taget højde for evt. miljøsanering.
Løsning på kloakprojekt/faldstammer er ikke endelig fastlagt.
Kalkulation er baseret på at der ikke er myndighedskrav om efterisolering af klimaskærm.
Kalkulation er baseret på at eksisterende vinduer overholder krav til redningsåbninger.

Bruttoetageareal: 420 m²

Tidsplan:
Projektering: 6 uger
Udbud: 6 uger
Udvikling: 12 uger
Udførelse: 12 uger

Vision for
Faxe tidl. sygehusområde

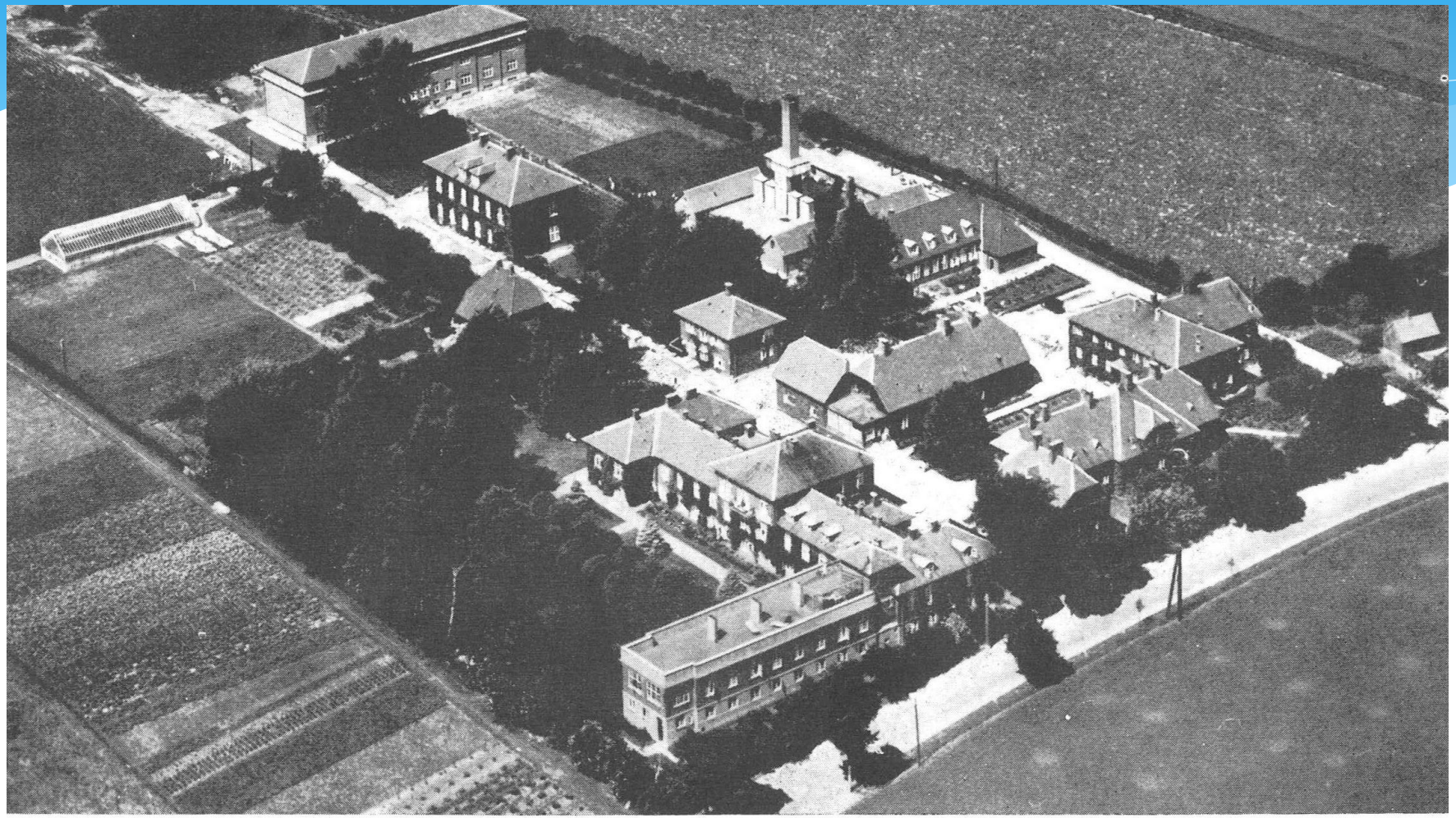
Vision som idégrundlag for en ny lokalplan

Udvikling med afsæt i bevaringskvaliteter

Sundhedscenter integreret i fremtidens kvarter

Overblik / status 2012

Sygehuset 1940

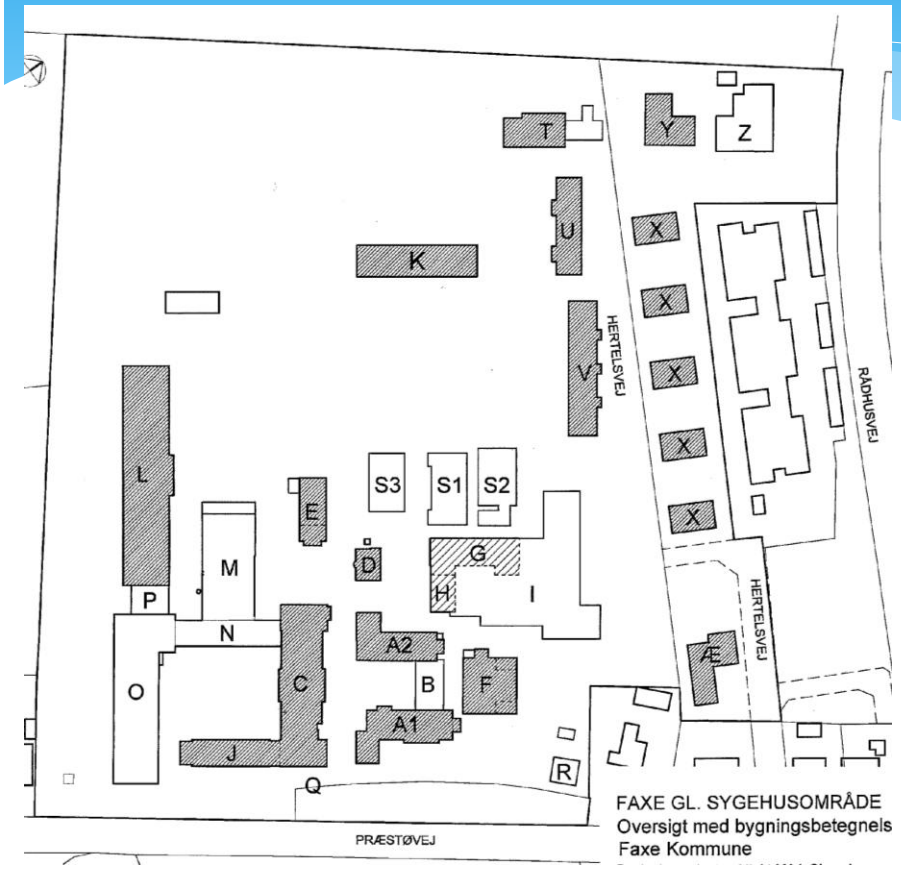


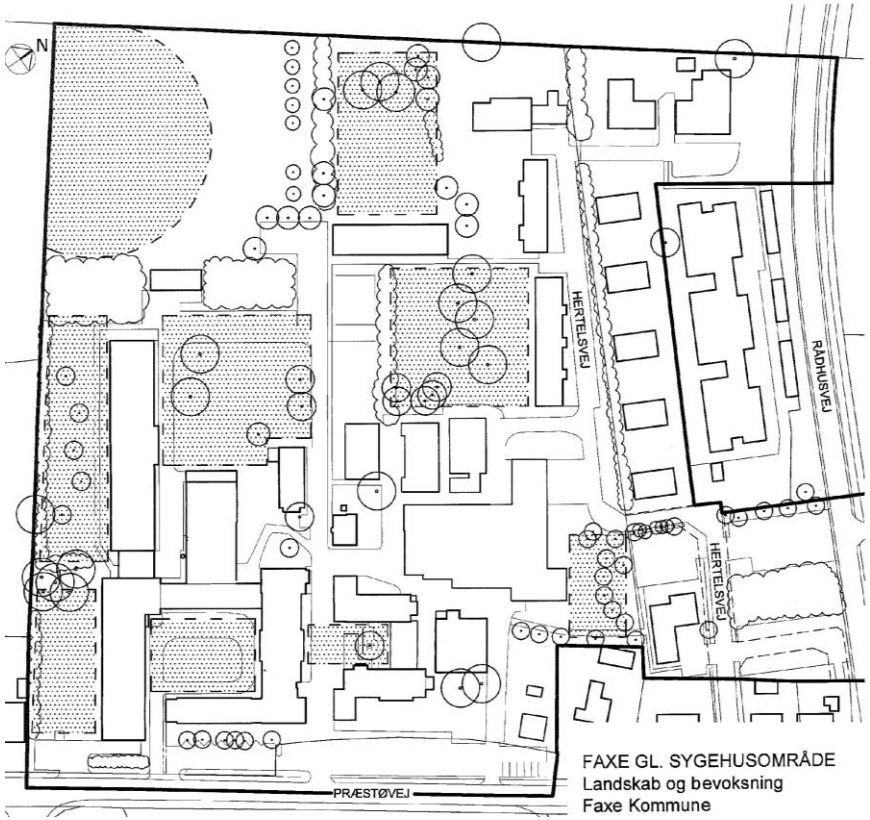
Flyverbillede af Fakse Sygehus. — Forrest til venstre: Kirurgisk Afdeling med den i 1928 opførte Tilbygning. — Til højre: De 2 ældste Bygninger og Køkkenbygning. — I Midten: Lægebolig og Vaskeribygning samt Central-Kedelbygning, og til venstre Taget af Inspektørboligen. — I Baggrunden: Epidemibygning og Sygeplejerskebolig.

SAVE registrant og rumlig analyse
Bevaringsværdige bygninger, bevoksning og landskabsrum

Til venstre: SAVE bygningsbevaringsklassificering 3 og 4

Herunder: Væsentlige landskabsrum og bevoksning

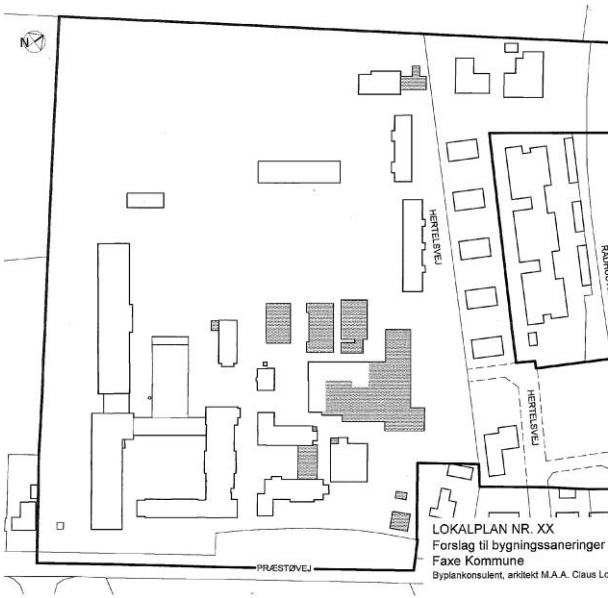


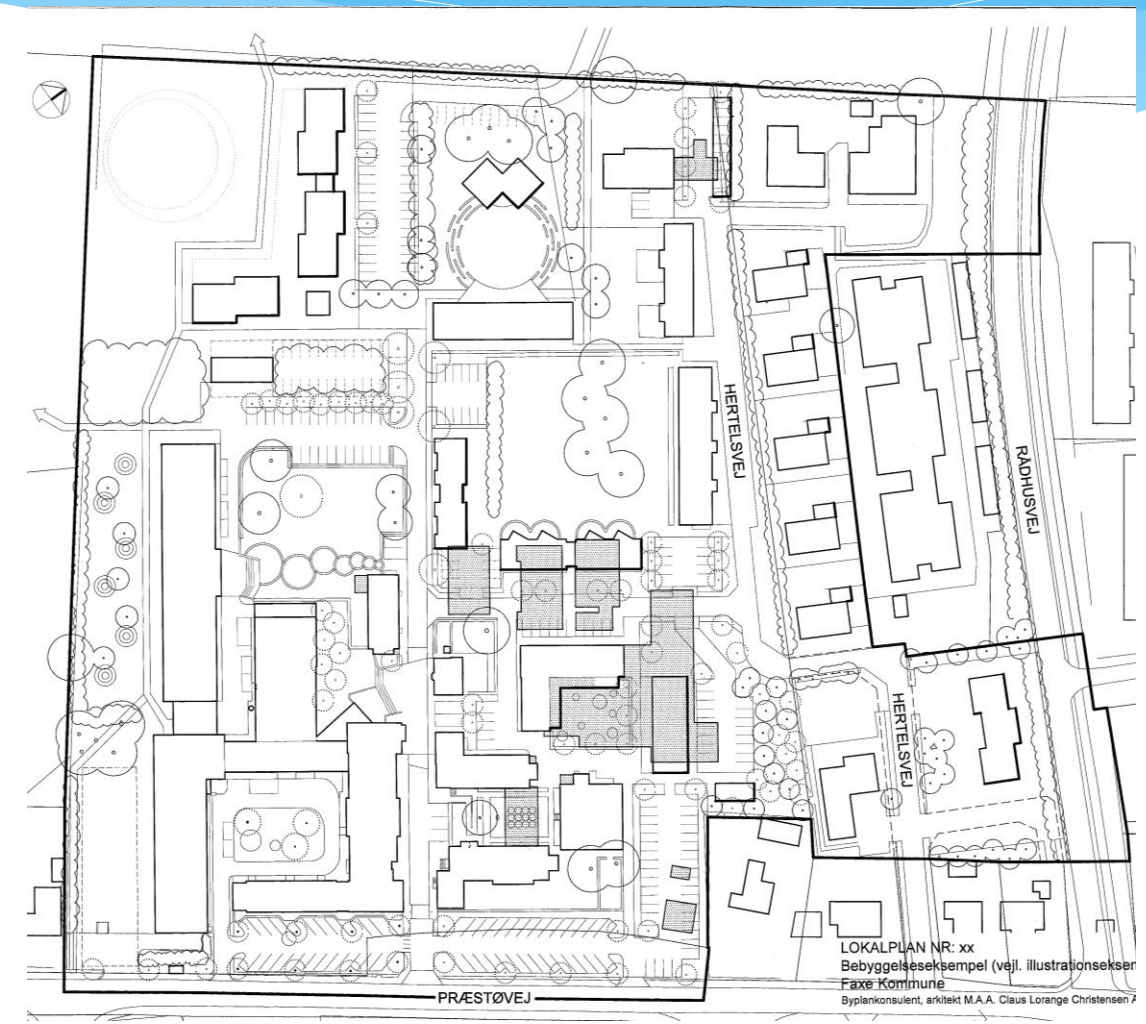


Vision med fornyelser og sanering

Sanering er forudsætning for en række af visionens fornyelser

Bygninger som vurderes nedrivningsegnede





Delmål til fornyelse

Gaden skal gøres attraktiv og mere bymæssig
med funktion som kvarterets hovedpulsåre.

Visionens ny vejstruktur kan aflaste og fordele trafikken.

Stedets ældste bygning skal synliggøres mod Præstøvej.
En attraktiv gårdhave skal etableres mellem husene.

Generelt skal de grønne værdier udvikles i samspil med
respektfuld bygningsrenovering og ny bebyggelse.

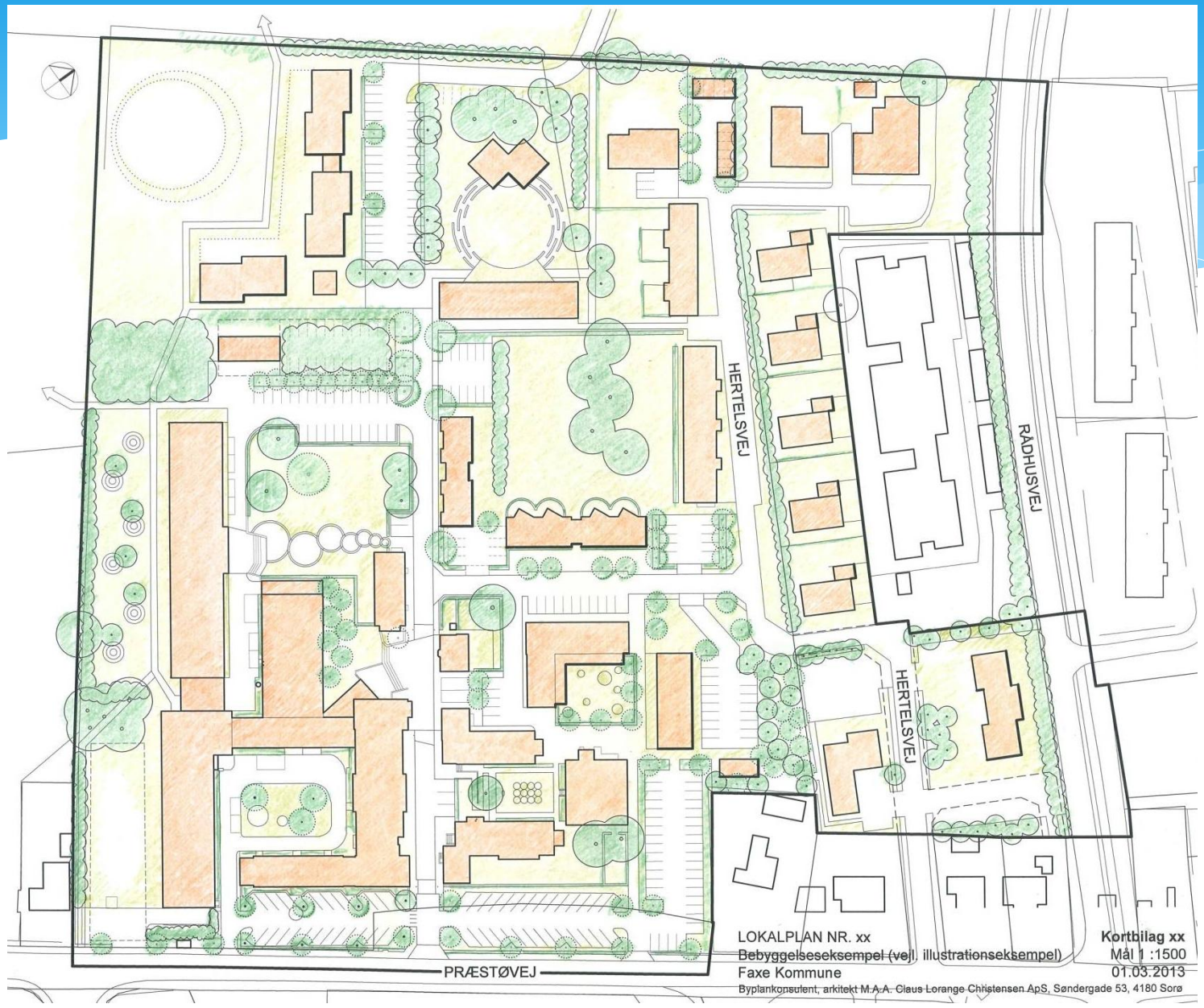
Landskabsrum at bygge videre på

God plads til fornyelser!

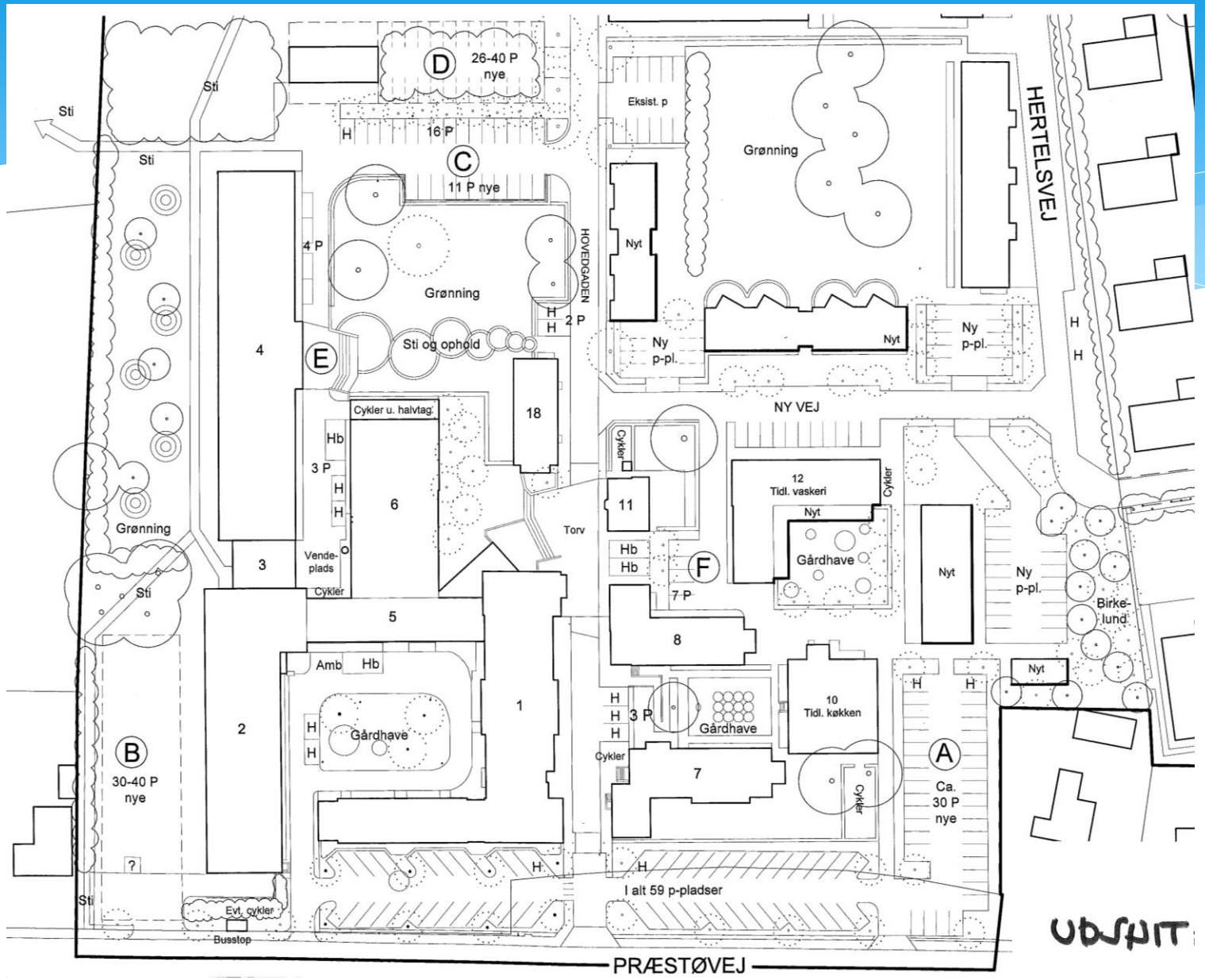
Til venstre: Området ned mod Faxe Å

Herunder: Areal mellem Hertelsvej og Rådhusvej

Vision for nyt bykvarter på det gl. sygehusområde



Mere detaljeret om området ved sundhedscentret



Kommissorium - Projekt forsøg med modulsystemer, Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2. sal

1. Motivation/baggrund for projektet

Det offentliges behov for lokaler ændres generelt over årene.

Dette bevirker på den ene side, at der er en tendens til, at tiden løber fra visse ejendomme, som herefter i stigende omfang står og forfalder. Fx skoler, rådhuse, plejehjem, posthuse, sygehuse, politistationer og børnehaver.

På den anden side bevirker det, at der løbende genereres nye behov i kommunerne, som der skal skaffes lokaler til. I takt med udviklingen er der bl.a. opstået behov for særlige boligformer som alternativ til institutionspladser og som konsekvens af hjemtagning af opgaver.

Istandsættelse og omdannelse af offentlige bygninger til boligformål, typisk fra kontor/offentlige formål, er traditionelt bekosteligt, ligesom det er forbundet med udgifter hver gang en bolig skal omdannes og gøres egnet til et nyt boligformål.

2. Formål

Formålet med projektet er:

- at sikre livsforlængelse af kommunale bygninger og derved undgå, at de står tomme,
- at skaffe fleksible boliger, som gør kommunen mere forandringsparat til at imødegå uforudsete behov og honorere fremtidige skiftende behov, og
- at finde en metode til omdannelse af offentlige bygninger til boliger på en måde, som er bedre og billigere (evt. billigere i længden ved udnyttelse af fleksibiliteten) end traditionelle metoder, uden at det går ud over arkitekturen og kvaliteten. Der udvikles et værktøj i værktøjskassen til håndtering af forandringer.

3. Succeskriterier og målemetode

- 2. salen skal kunne opfylde 3 forskellige behov for boliger på skift

4. Projektets produkt(er)

Der etableres boliger på hele 2. sal af bygning 19, Faxe Sundhedscenter, Præstøvej 78, Faxe, herunder i den del af etagen, som p.t. henstår ubenyttet.

Boligerne skal opfylde de lovgivningsmæssige krav i forhold til at kunne fungere som selvstændig bolig.

Boligerne skal være fleksible, så de over tid kan omdannes i takt med at kommunens behov ændrer sig. Etagen skal ikke nødvendigvis kunne rumme alle tre målgrupper på samme tid, men boligerne skal kunne omdannes fra at

opfylde én målgruppes behov til at opfylde en anden målgruppes behov. Der etableres flest mulige fleksible boliger med eget køkken, bad og toilet. Der etableres ikke nødvendigvis køkken og bad m.v. i alle de nuværende rum på etagen (fuld fleksibilitet), men de fleksible funktioner skal i så fald indgå som et mix mellem fleksible og ikke-fleksible rum. Etagen indrettes fra start til blandt andet at kunne rumme 6 ungehybler. De øvrige boliger gerne som fleksible 1-værelses lejligheder med køkken, bad og toilet.

Boligerne skal på skift over tid kunne omdannes til følgende målgrupper med nævnte kravspecifikationer:

1: Ungehybler, ingen fællesfaciliteter men mulighed for et aktivitetsrum:

- Unge over 15 år, som ikke kan bo hos deres forældre, og som ikke selv kan finde/betale en bolig. Støtte kan tilknyttes, og visiteres individuelt i henhold til Faxe Kommunes serviceniveau. Kan være et alternativ til anbringelse på institution eller i nabokommunens tilbud "Kontakten". Kendetegnende for disse unge er, at de pt. kan være hjemløse og sover hos venner eller mere tilfældige bekendtskaber. Det kan være unge som er på integrationsydelse, SU eller kontanthjælp, men også unge under 18 år uden offentlig forsørgelse.
- Akutbolig ("hotelværelse") til en ung, der er blevet smidt ud hjemmefra, der skal have tag over hovedet i en relativ kort periode indtil forholdet mellem familien og den unge bliver genetableret. Målgruppen er unge uden behov for overvågning, da Faxe Kommune har andre akutboliger på P86 til den målgruppe.
- Midlertidig udslusningsbolig for en ung hvor anbringelse i en plejefamilie er brudt sammen og kommunen afventer egen bolig.
- Midlertidig bolig for unge der returnerer fra efterskole eller ophørt anbringelse

- Kravspecifikation: Der skal ikke være fællesfaciliteter i form af fx fælles opholdsstue eller fælles køkken. Der kan være brug for personalerum / kontor, uanset der ikke skal være døgnbemanding. Der skal være eget køkken (evt. tekøkken) på værelserne, og eget toilet og bad, dog ikke nødvendigvis på værelset men evt. i en tilbygning eller på gangen. Lejligheden skal kunne rumme én beboer og have plads til en seng og gerne lidt opholdsplads, hvor man kan studere, se tv og spille. Der skal være mulighed for et fælles møderum med køkken og/eller opholdsfaciliteter, som kan aflåses, således at det ikke er et fælleslokale i det daglige, men kunne benyttes til at skabe et fællesskab via aktivitetstilbud, fx fællesspisning en gang hver 14. dag.

2: Gruppetilbud, værelser med fælles køkken og fælles toilet/bad

- Gruppe-tilbud, hvor kommunens medarbejdere arbejder med borgerne i en samlet gruppe. Det kan fx være unge gravide, efterværn, eller andre unge, hvor det vurderes fagligt hensigtsmæssigt at de deler faciliteter. En del af målgruppen anført under punkt 1 forventes også at kunne indtænkes i nærværende målgruppe.

- Kravspecifikation: Et værelse til hver. Borgerne skal kunne tilegne sig læring i et miljø, hvor det kun er værelserne der er private og der deles toilet, bad, opholdsstue og køkken. Endvidere eventuelt behov

for et personalerum/kontor.

3: Familiebehandling, 2-3 værelses lejlighed

- Placering af en familie, som er i familierådgivning/-behandling samt evt. praktisk pædagogisk støtte.
- Placering af en forælder med 1-2 børn, der har brug for en træningslejlighed hvor de tages ud af deres vante omgivelser og trænes med terapeuter og pædagoger. Familien bor i første omgang på fuld tid i lejligheden og efterhånden som familien tager lære ing til sig, vil familien gradvist flytte tilbage til egen bolig.
- Ungt par, der venter barn, og hvor der er bekymring for forældreevnen.

➢ Kravspecifikation: I forhold til familiebehandlingen skal en sådan lejlighed ligne de hjemmelige forhold mest muligt, hvilket vil sige 2 eller 3 værelser med bad, toilet og køkken. I forhold til unge par som venter barn skal der være stue, soveværelse og eget køkken, bad og toilet samt evt. pusleplads.

Metoden til at skabe fleksible boliger udvikles undervejs i projektet. Fleksibiliteten kan fx bestå i mobile vægge, som løbende kan justeres i forhold til antal rum og størrelse ud fra kommunens skiftende behov over tid. Mulighederne for fleksible løsninger til køkken og bad/wc undersøges.

Boligerne skal være robuste nok til at kunne tåle beboerudskiftning flere gange årligt med forskellige målgrupper, og den fleksible løsning skal være robust nok til at kunne udnyttes flere gange årligt.

Beboersammensætningen bør styres for en optimal udnyttelse af fleksibiliteten. Visitationen til boligerne samt evt. tilknyttede ydelser ligger i Socialcentret.

5. Bindinger/begrænsninger

Projektet skal idé- og konceptudvikle samt afprøve forsøg med modulsystemer, som består af mobile moduler, som hurtigt kan opføres og nedtages, kan integreres i den eksisterende bygningsmasse, og have flere variationsmuligheder, så det forholdsvis enkelt og smidigt kan tilpasses og omdannes til andre boligformål.

Forsøgselementer skal godkendes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Faxe Kommune skal bidrage og deltage i evaluering af de igangsatte forsøg med modulsystemer. Evalueringen forestås af SBi (Statens Byggeforskningsinstitut).

Det skal fremgå af markedsføringsmateriale, at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har deltaget i finansiering af projektet.

Det er typisk et vilkår i tomme offentlige bygninger, at der er tale om høj kvalitet og fin arkitektur, men at der er foretaget renoveringer undervejs i en anden kvalitet. Endvidere vil der ofte være et vist arealspild forbundet med omdannelse, hvorimod nybyggeri designes til formålet.

6. Projektets organisering

Projektejer:
Faxe Kommunes direktion v/ direktør Kirsten Jacobsen

Styregruppe:
Daniel Z. Theisen, fuldmægtig, Center f Bolig, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Hans Ladegaard, arkitekt, Ladegaard Group ApS, YourHouse
Karsten Møller, bygningskonstruktør, Center for Ejendomme, Faxe Kommune
Randi Kynde, chefkonsulent, Politisk Juridisk Sekretariat, Faxe Kommune

Projektgruppe:
Jens Jørgen Frøsig, centerleder, Ungecenter, Center f Fam., Soc.& Beskæft.
Karsten Møller, bygningskonstruktør, Center for Ejendomme, Faxe Kommune
Dorrit Hemmingsen, jurist, Økonomi & Indkøb afd, Center for HR, Økonomi & IT
Randi Kynde, chefkonsulent, Politisk Juridisk Sekretariat, Faxe Kommune
Ad hoc:
Lene Dahl Jensen, teamleder, Jobcenter, Center f Familie, Social & Beskæft.
Ib Graungaard Juhl, boligsocial medarbejder, Integration, CfFSB

7. Tidsramme

Projektet løber over 36 uger og forventes færdigt ultimo september 2017.

8. Økonomi/ressourcer

Projektet har 4.338.000 mio. kr. til rådighed ekskl. moms, som afholdes af Faxe Kommune.

Heraf kan kommunen få statslig støtte for op til 2.469.000 kr. jfr. tilsagnsskrivelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Der ydes 100 % statslig refusion til forsøgsudgifter, mens der alene kan ydes almindelig statsrefusion til ordinære ombygningsudgifter, dvs. 50% refusion.

Statslig refusion skal være udbetalt inden fremsendelse af det endelige regnskab.

Refusionsbeløb skal reserveres i BOSSINF-systemet BYF12.

Restfinansiering af op til 1.869.000 kr. finansieres af pulje vedrørende tidligere kollegies konkurs, og som har været reserveret til ungdomsboligformål.

9. Evaluering

SBi varetager evaluering af forsøg med modulsystemer.

Faxe Kommune evaluerer projektet med projektgruppe og styregruppe i forbindelse med projektafslutning. Endvidere evaluerer Faxe Kommune erfaringerne med udnyttelsen af fleksibiliteten et år efter ibrugtagning.

FAXE KOMMUNE

Lokalplan 100-63 **Sygehuskvarteret i Faxe**

Vedtaget den 6. februar 2014 Offentligt bekendtgjort den 26. marts 2014

Lov om planlægning
Lov om planlægning samler alle reglerne om fysisk planlægning. Loven er senest revideret med lovbekendtgørelse (LBK) nr. 937 af 24. september 2009.

Zoneinddeling
Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Egentlig byudvikling kan kun finde sted i byzoner. Bebyggelse i områder, der er udlagt til sommerhusområder, må som udgangspunkt kun anvendes i sommerhalvåret og i kortere perioder om vinteren. Byrådet har dog mulighed for at gøre visse undtagelser. Landzone kan fortrinsvis anvendes til jordbrug, fiskeri og skovbrug. Overførsel af areal fra landzone til byzone eller sommerhusområde kan kun ske ved lokalplan.

Kommuneplan
Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der fremover skal være boliger, erhverv, grønne områder, veje osv. I kommuneplanens rammedel fastlægges det overordnede indhold for lokalplanerne. Byrådet skal arbejde for, at kommuneplanen gennemføres.

Lokalplan
Lokalplanen er den mest detaljerede plan for anvendelsen og udseendet af et givet, mindre område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om bygningers anvendelse, deres udformning og placering. Vedtagne lokalplaner tinglyses på de ejendomme, der omfattes.

Byrådet har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan – og kan i et begrænset omfang dispensere fra lokalplaners bestemmelser.

Der skal tilvejebringes lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning større af bebyggelser. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt i og indflydelse på planlægningen.

Byrådet kan vælge at inddrage offentligheden, før der udarbejdes forslag til en lokalplan. Et planforslag skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger, inden det kan vedtages endeligt. I denne periode kan enhver indsende kommentarer eller indsigelser til indholdet af planforslaget.

Klagevejledning i forhold til Lov om planlægning og Lov om miljøvurdering

Byrådets afgørelser i forbindelse med forslag til og vedtagelse af planforslag kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Der kan kun klages over retlige spørgsmål, som f.eks. overholdelse af procedureregler, gyldigheden af bestemmelser i planen osv. Der kan ikke klages over hensigtsmæssigheden og indholdet i planen.

Et lokalplanforslag skal vurderes i hht. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Vurderingens omfang, manglende eller utilstrækkelig efterfølgende redegørelse og inddragelse af offentligheden kan også påklages til klagenævnet.

Klagen skal sendes til Faxe Kommune, Frederiksgade 9, 4690 Haslev, eller på e-mail til kommune@faxekommune.dk. Klagen skal være modtaget af nævnet inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt meddelt.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr. Private indbetaler 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret, og når gebyret er indbetalt vil klagen blive behandlet. Vejledning om gebyrordningen kan findes på klagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Eventuelle søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven og lov om miljøvurdering, skal være anlagt inden 6 måneder, efter at afgørelsen er meddelt.

Lokalplanen er udarbejdet af Byplankonsulent, ark. MAA Claus Lorange Christensen ApS, Sorø, i samarbejde med Faxe Kommune, Center for Erhverv og Udvikling, 2013

INDHOLD

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED 5

B. LOKALPLANENS BAGGRUND 5

C. NUVÆRENDE FORHOLD 6

D. OM LOKALPLANENS INDHOLD 9

E. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING 14

F. MILJØSCREENING 18

G. TEKNISKE FORHOLD 18

H. GODKENDELSE FRA ANDEN MYNDIGHEDER 19

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål 20

§ 2 Område, opdeling og zonestatus 20

§ 3 Områdets anvendelse 20

§ 4 Matrikulære forhold 22

§ 5 Veje, stier og parkering m.v. 22

§ 6 Tekniske anlæg, miljø, lavenergibebyggelse m.m. 24

§ 7 Bygningsbevaring og sanering 24

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering 25

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden 29

§ 10 Skilte og belysning 30

§ 11 Ubebyggede arealer, beplantning m.v. 30

§ 12 Forudsætning for ibrugtagen 32

§ 13 Grundejerforening 32

§ 14 Aflysning af lokalplan 33

§ 15 Retsvirkninger 33

VEDTAGELSESPÅTEGNING 33

LOKALPLANENS KORTBILAG

KORTBILAG 1A, Lokalplangrænse og delområder 34

KORTBILAG 1B, Delområder på det tidligere sygehusareal 35

KORTBILAG 2, Byggefelter og matrikelforhold 36

KORTBILAG 3, Bevaringsværdier - huse, bevoksning og landskab 37

KORTBILAG 4, Illustrationsplan 38

KORTBILAG 5, Retningsgivende udstykning for område B3 39

ANDRE BILAG

BILAG 1: Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 39

INDLEDNING

Dette plandokument indeholder lokalplan 100-63 for et område der tidligere rummede Fakse Amtssygehus samt et tilgrænsende ubebygget areal.
Herudover indgår der et Kommuneplantillæg nr. 9 til Faxe Kommuneplan 2009.

OM PLANDOKUMENTETS OPBYGNING:

LOKALPLANEN er opdelt i en redegørelse og et afsnit med bestemmelser sam knytter sig til en række kortbilag.

Redegørelsen indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed og lokalplanens baggrund, de eksisterende forhold i området samt af lokalplanens indhold.
Herefter redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, samt om den udførte miljøscreening af planen.
Der oplyses om det er nødvendigt med tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder og om de midlertidige retsvirkninger der gælder indtil lokalplanen er vedtaget endeligt.

I lokalplanens afsnit med bestemmelser beskrives planens formål, regler for områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placeringen og ydre fremtræden, samt regler for friarealdisponering og en række andre forhold. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere, samt en vedtagelsespåtegning.
Bestemmelserne relaterer sig til - og suppleres af - en række kortbilag.

KOMMUNEPLANTILLÆGGET fastlægger i følge tekst og kort en ændring af områdets status og fastlægger ændringer af kommuneplanens rammebestemmelser.
Der redegøres for relationen imellem lokalplanen og ændringerne i kommuneplanen.

REDEGØRELSE

A. LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanen omfatter et område i den sydvestlige udkant af Faxe by. Mod nord og øst ligger Rådhusvej og Præstøvej, mod syd afgrænses området af et par bebyggede parceller og en eng langs Faxe Å. Mod vest skærer grænsen ind over en ubebygget mark.

B. LOKALPLANENS BAGGRUND

Størstedelen af planområdet omfatter areal, der hørte til Faxe Sygehus, hvis drift er ophørt. Den 1.1.2014 overtager Faxe Kommune størstedelen af ejendommen fra Region Sjælland.
Kommunen har på den baggrund vurderet det nødvendigt at idéudvikle og tilrettelægge nye rammer for områdets fremtid.

I 2012 startede en omfattende modernisering og ombygning med sigte på at etablere Faxe Sundhedscenter i det største bygningskompleks.
For andre huse er anvendelse og udlejning aftalt i en række år frem.

Byrådet har ønsket, at den ny lokalplan med afsæt i stedets værdier skal anvise og sikre gode udviklingsmuligheder, så områdets store potentiale kan udnyttes med kvalitet og alsidigt indhold.
Der er også ønsket mulighed for at kunne frasælge arealer og bygninger, som kommunen ikke har nogen interesse i at eje fremover.

Herover markerer den hvide streg afgrænsningen af lokaplanområdet. (Nord er opad.)

C. NUVÆRENDE FORHOLD

Lokalplanen omfatter en del af Rådhusvej samt matriklerne 103c og 100f samt del af 104y, Faxe by, Faxe. Den vestlige del af planområdet er en mark som er udlagt til boliger ifølge lokalplan 100-60.

Den øvrige del af lokalplanområdet har gennemgået over 100 års udvikling som amtssygehus. Det ses i dag som en blandet bebyggelse med det egentlige sygehuskompleks i den sydlige del af området, hvor der nu udvikles et sundhedscenter. Huse med tekniske anlæg, værksteder, boliger, kapel og andre funktioner ligger fordelt over det øvrige tidligere sygehusområde.

Den første del af amtssygehuset blev indviet i 1890 og sygehuset blev successivt udbygget frem til omkring 1975.

Mange fornyelser er sket ved tilføjelser og ændringer af de gamle bygninger fra omkring 1900. Der er kun fjernet få bygninger.
Således er langt de fleste ældre bygninger bevaret og udgør stadig stedets ansigt mod Præstøvej.

Netop fra Præstøvej er der tilkørsler til parkeringspladser og det interne vejnet. Ad Hertelsvej er der adgang til en række boliger samt til rækkehuse uden for lokalplanområdet.

Der er stor forskel på bygningernes dimensioner og ydre. Langt de fleste er opført i 1 eller 2 etager i højde mellem 5 og 10 meter. Enkelte markante bygninger har 3 etager og høj kælder med en samlet bygningshøjde på 15 - 17 meter.

Trods forskelle i bygningstyper giver de røde facademure og mange rygningstage med skifer og lignende et vist samspil bygninger imellem.
I den nordlige del af området er det røde tegltage der er et gennemgående træk.
Næsten overalt ses vinduer med hvidmalede rammer og karme.
I hovedtræk er det gode bygninger i datidens stilarter i gedigen og solid håndværksmæssig udførelse.
Bygninger fra 1970-erne står med deres gennemgående flade tage i kontrast til de ældre huse og beriger ikke miljøet. Det moderne kapel ved Hertelsvej er dog en undtagelse herfra.

Dette foto fra 1990 viser bebyggelsen som den fortsat tog sig ud i 2012, hvor en række fornyelser blev påbegyndt med henblik på etablering af Faxe Sundhedscenter.

Området har både betydelige landskabelig og bygningsmæssige værdier. En del huse er bevaret med det originale ydre, heraf flere med høj arkitektonisk kvalitet og værdi for stedets miljø. Flere bygninger er i en registrant klassificeret som bevaringsværdige.
Nye funktionskrav, manglende prioritering eller beskeden forståelse for arkitektoniske kvaliteter har dog sat et uheldigt præg på flere af de bevaringsværdige bygninger i området.
Der er tilbygget og renoveret, men ikke alle steder med heldigt resultat i samspillet mellem nyt og gammelt - bl.a. er mange vinduer udskiftet uden hensyn til husets oprindelige stil og der ses fornyelser, som har ødelagt et anlægs oprindelige karakter og værdi.

EKSEMPLER:
På foto tv. ses, hvordan nye storrudede vinduer helt ændrer bygningens karakter.
På foto th. ses, hvordan en nyere bygning opbryder et gårdrum, som før havde kvalitet.

Området beriges af mange træer, buske og store græsplæner. Herlighedsværdierne udtrykker sig såvel ved store gamle træer som ved bevoksninger af nyere dato. Centralt og sydligt i området er der fine parkagtige landskabsrum. Ved Hertelsvej er der små haver og markant bevoksning mod vest og ved kapellet.

Størstedelen af det tidligere sygehusområdes friarealer er velplejede, men enkelte ligger uden op- mærksomhed. Det drejer sig bl.a. om et areal nær Faxe Å, et areal ved Rådhusvej, samt haven ved et tomt, lille beboelseshus ved Præstøvej.

Samlet set rummer den store ejendom gode muligheder for udvikling med kvalitet i de kommende år.

1: Indkørslen til hovedgaden som er rygraden for adgang de fleste af områdets mange funktioner.

2: Den ældste del af sygehuset fra 1890 med veranda mod haven.
Bygningen fremstår udadtil meget intakt. Tv. ses tujaer der desværre dækker for indkigget til det historiske hus.
I gården imellem de to ældste bygninger skæmmes stedet af en mellembygning.

3: Sygehusets udvidelse fra 1906 står intakt i den høje midtersektion med den gl. markante hoveddør. Sidefløjene er senere udviddet og ændret mod nord. I en stor del af bygningen er der isat nye vinduer uden hensyn til oprindelig stil.

4: Dette tidl. beboelseshus ligger markant og midt i hovedgaden.
Bygningen er meget velbevaret i det ydre.

5: Det tidl. sygehus fik større vaskeri ved udvidelser. De ses her med det gl. vaskeri (rødt tag) i baggrunden.

6: Sygehusets første store bygning med boliger til ansatte har smukke omgivelser.
Bygningen fremstår velbevaret i det ydre.

7: Ved områdets centrale grønning ligger dobbelthuse og boligblok fra 1960-erne som overgang til nogle villaer langs Hertelsvej.

D. OM LOKALPLANENS INDHOLD

Til beskrivelsen knytter der sig afsnittets illustrationer og følgende kort:

Kortbilag 1A - Lokalplangrænse og delområder
Kortbilag 1B - Delområder på det tidl. sygehusareal
Kortbilag 2 - Byggefelter og matrikulære reguleringer
Kortbilag 3 - Bevaringsværdier – huse bevoksning og landskab
Kortbilag 4 - Illustrationsplan
Kortbilag 5 - Retningsgivende udstykning for område B3

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området fremover kan anvendes til virksomhed inden for kategorien let erhverv og service samt til beboelse. Ud over aktiviteterne i det ny sundhedscenter må der være institutioner, undervisningsaktiviteter, kulturel aktivitet, liberale erhverv og anden virksomhed som ikke vil være til indbyrdes gene.

Bygningsbestemmelser

Planen indeholder retningslinjer for bebyggelse, bl.a. vedrørende omfang, placering og dimensioner (etageantal og højder), tage, materialer, vinduer, skiltning og andet af betydning for funktion, stedets miljø og samspillet mellem ny og ældre bebyggelse.

BYGGEFELTER OG BYGGERET

Byggefelter fastlægger steder til nye huse på ubebyggede arealer eller hvor ældre bebyggelse forudsættes nedrevet. Det er her lokalplanen primært sikrer muligheder for fremtidens fornyelser.

Byggefelterne afgrænser også arealer med bygninger, som er særligt bevaringsværdige eller af anden årsag tænkes bevaret, men hvor genopførelse eller fornyelse i ny skikkelse måske kan blive aktuelt som følge af brand eller betydelig forringelse.

For hvert byggefelt er fastlagt en maksimal byggeret i kvadratmeter. Hvorvidt denne ret kan udnyttes fuldt ud beror på bygningens konkrete udformning og indpasning på stedet.

FORM, PROPORTIONER OG MATERIALER

Der lægges vægt på, at nye bygningers form og proportioner, facader, tage og materialer indgår harmonisk i kvarteret.

For de enkelte byggefelter er fastlagt højdegrænser for facader og bygning. Størst tilladt bygningshøjde for nye huse er 13 m, men under hensyn til sted og omgivelser kan højdegrænserne være lavere.

Om- og tilbygninger skal tilsigte et godt samspil mellem gammelt og nyt. Det betyder ikke nødvendigvis at gamle stiltræk skal efterlignes, men forudsætter, at moderne fornyelser indgår harmonisk i helheden.

Et ønske om at fastholde og videreføre de mest karakteristiske træk for områdets bygninger er baggrund for lokalplanens krav om, at nye, større bygninger overvejende skal fremstå med facader i røde mursten.

TAGE

Tage skal som hovedregel være symmetriske med hældning mellem 25 og 50 grader. De skal dækkes med natur- eller eternitskifer eller med røde eller sortblå tegl, afhængig af bygningens beliggenhed.

Tage med lav hældning må dækkes med tagpap og zink.

Kvistes udformning skal være i samklang med husets karakter.

VINDUER MV.

Når der sættes nye vinduer i ældre huse skal de være af en type, der respekterer den oprindelige stil, så den arkitektoniske helhed bevares eller genskabes.

Nye huses skal udføres opdelt med vindueslysninger, så gennemgående horisontale vinduesbånd undgås.

Vinduer og skilte skal respektere husets fagdeling og proportioner. De skal udformes og placeres med respekt for arkitekturen, så der opnås et harmonisk og pænt præg til gavn for helheden.
De samme hensyn skal tages ved placering og valg af omfang af solcellepaneler og lignende.

Der skal inden for planens rammer udføres bæredygtige løsninger, bl.a. som lavenergihuse.

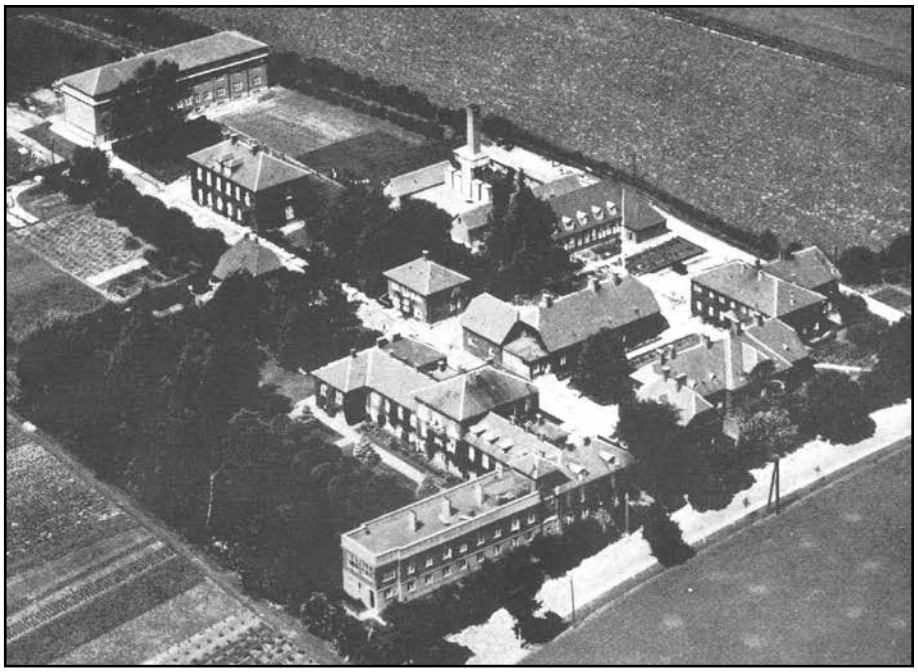
Bevaringsværdige huse

Bevaringsværdige huse er udpeget i en SAVE-registrant fra 2012. De klassificerede huse fremgår af lokalplanens Kortbilag 3.
Registranten er bilag til lokalplanen.

De klassificerede huse må ikke nedrives eller ændres i det ydre uden kommunens tilladelse. Det hindrer ikke fornyelser, men fordrer særlig hensyn for områdets bygningskulturværdier.

De bevaringsværdige huse skal vedligeholdes med respekt for oprindelig stil og byggeskik. Det gælder f.eks. valg af materialer, farver og vinduestyper, facadestruktur samt tagenes form og ydre beklædning.

Bevaringsklassificeringen giver mulighed for dispensation fra nogle af bygningsreglementets krav. Det gælder bl.a. vinduers isoleringsevne, hvis der med korrekt stiltilpassede vinduer ikke kan opfyldes de almindelig gældende krav, eller hvis de gamle vinduer istandsættes.



Mange af sygehusets ældste bygninger, som ses på dette foto, er bevaringsværdige.
Foto fra ca. 1940

Udstykning og grundejerforening

Området har hidtil været én samlet ejendom. Med lokalplanen kan der fremover udstykkes med sigte på salg af grunde og bygninger.

Hovedprincippet for udstykning er, at parceller afgrænses ret snævert om byggefelterne og at hver parcel får andel i fællesareal, som udgøres af grønne områder og færdsels- og parkeringsarealer.

Et areal af Præstøvejs matrikel udgør en del af p-pladsen langs vejen. Dette offentlige vejareal skal sammenlægges med en matrikel i planområdet.

Der skal oprettes en grundejerforening, som skal varetage ejernes fælles forpligtelser. Alle grundejere vil få medlemspligt.

Veje, stier og friarealer til parkering og ophold

Mange af områdets færdselsarealer skal bevares som sådan, men lokalplanen anviser også trafikale omstruktureringer og fornyelser ved udlæg af arealer til nye veje, stier og parkering.
En ny vej mellem områdets hovedgade og Hertelsvej er en betydelig fornyelse og giver mulighed for at regulere trafikken. Vejanlægget forudsætter nedrivning af nogle garager og servicebygninger.

Områdets hovedgade skal forblive som sådan, men fornyes som stillevej med hastighedsdæmpende anlæg og et torv ud for sundhedscentrets hovedindgang. Hertil skal der være tryg fodgængeradgang til og fra Præstøvej og p-pladserne, ligesom velbeliggende parkeringspladser skal reserveres for handicapparkering.

Sundhedscentret og andre aktiviteter forventes at medføre behov for stor parkeringskapacitet nær bygningerne. Det tilgodeser lokalplanen med udlæg af rummelige arealer til nye parkeringspladser.

Anvisning af stier tager højde for at kvarteret kan knyttes godt sammen og forbindes til bl.a. det planlagte grønne strøg langs Faxe Å.

Til betjening af den sydvestlige del af det tidligere sygehusområde skal der etableres en ny vejforbindelse til Rådhusvej. Den ny vej skal føres igennem det fremtidige boligkvarter i lokalplanens vestlige del, hvor den vil udgøre en naturlig del af boligkvarterets vejnet - se skitsen i redegørelsens afsnit om "Lokalplanens forhold til andre lokalplaner".

Friarealer og grønne værdier

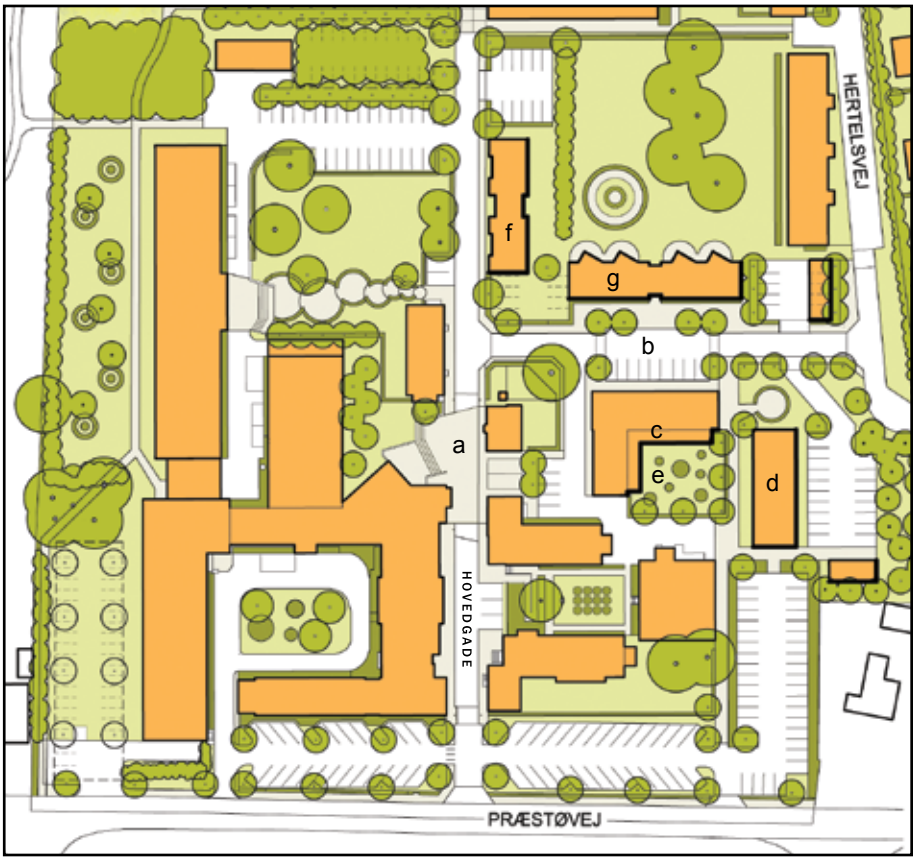
Der skal i tilknytning til nye og eksisterende bygninger til erhverv og boliger være velbeliggende udendørs opholdsarealer.

En række større arealer skal bevares eller anlægges som grønne områder til glæde for brugere og beboere. På disse arealer må der indpasses legepladser og aktiviteter som matcher med den parkkarakter arealerne skal have.

Der skal værnes om områdets bevaringsværdige træer og bevoksning af betydning, se kortbilag 3. Gode argumenter kan dog begrunde at sådan bevoksning fjernes eller fornyes med anden beplantning.

I lokalplanen illustreres idéer til beplantning, som kan berige og kvalificere områdets grønne træk. Bl.a. ses oplæg til et have- og landskabskoncept for fremtidens grønne træk ved sundhedscentret.

Fokus på de forskellige dele af lokalplanområdet:
Fokusområderne er udsnit af Kortbilag 4, hvorpå der er nordpil.



Den sydøstlige del af lokalplanområdet

I dette område fokuseres på at opnå gode forhold for det nye sundhedscenter og de aktiviteter, der fremover kan indpasses i andre af de gamle bygninger. Der indgår bedre friarealer, bl.a. med anlæg af flere gårdhaver, som med ny beplantning skal forstærke områdets grønne miljø.
Der anvises også mulighed for at udvide parkeringskapaciteten væsentligt.

Fornyelser af hovedgaden med fortove og en plads (a) ud for sundhedscentrets hovedindgang er oplagt. Det skal ses i sammehæng med den trafikfordeling, som kan opnås med et nyt vejforløb (b) mellem hovedgaden og Hertelsvej.

De lave dele af det tidligere vaskeri kan vige pladsen for en renovering og opførelse af en smal, veltilpasset arkade (c) på den gamle længe med tegltag. Hertil kommer en ny bygning i to etager (d), som flankerer en smuk gårdhave(e) til fælles anvendelse af brugerne af de to bygninger (c og d).

Andre ringe bygninger skal fjernes for at give plads til toetages huse (f og g) langs områdets store centrale grønning. Med en sådan attraktiv placering vil det her være oplagt at bygge lejligheder, men andet formål er også muligt.

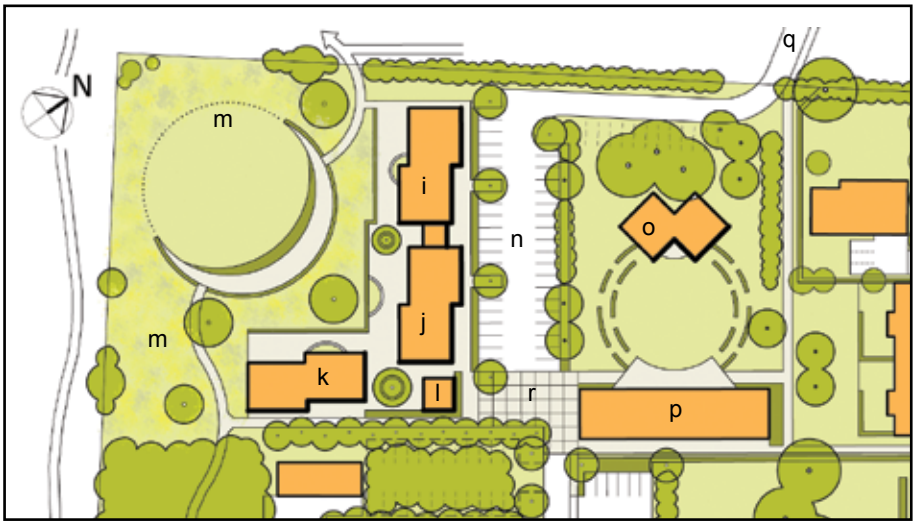
Her ses nogle af de bygninger som foreslås fjernet for at give plads til fornyelser.

Den sydvestlige del af planområdet

På det velbeliggende areal, som nu henligger uudnyttet med jordbunker, foreslås en 2 - 3 etages bebyggelse med lejligheder (i, j og k).
Et friareal (m) vil strække sig mod engen langs Faxe Å og kan herved indgå i den grønne zone, som kommuneplanen tilsigter udviklet langs åen.

Vest for den fælles p-plads (n), skal der kunne bygges (o) i samspil med den store gamle bygningslænge (p). Gerne et fælleshus, men andet er muligt.

Biltrafik til hele denne bebyggelse tænkes ført af en ny vej (q) til Rådhusvej.
Et torv (r) ligger imellem de to bebyggelser og der er stier til omgivelserne.



Nordlig del af planområdet

Området skal fortsat anvendes til boliger. Der må udstykkes, så lejeboliger kan overgå til ejerboliger.

Planen giver mulighed for udvidelse af de fritliggende huse. På hver grund må der også være et udhus.

Der skal værnes om bygningernes fælles træk i form, materialer og farver. Tilbygninger skal tilpasses hovedhusets stil.

Parkering skal foregå på det fælles vejareal som udvides med pladser (s), hvor der kan bygges carporte eller garager.

På kapelgrunden (t) må der bygges nyt - f.eks. boliger, hvilket dog ikke er illustreret.

På friarealet mellem Hertelsvej og Rådhusvej er det muligt at opføre en ny bebyggelse (u).

Birkelunden (v) ved det tidligere vaskeri skal suppleres med flere træer.

E. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter kommuneplanens rammeområde F-O4, Sygehus / Plejehjem, som er et område til offentlige formål i byzone. Rammerne for lokalplanlægning giver mulighed for at tillade institutioner inden for det sociale, sundhedsmæssige og kulturelle felt samt at tillade etageboliger. Bebyggelsesprocenten må fastlægges til maks. 40 og bygningshøjden skal holdes inden for 13 meter og 3 etager. Mindst 20 % af området skal være større samlede friarealer.

Med lukning af sygehuset er der opstået et nyt perspektiv for områdets udnyttelse og det har med den aktuelle lokalplanlægning givet behov for ændringer i kommuneplanens rammebestemmelser.
En nærmere redegørelse af ændringerne fremgår af kommuneplantillæg nr. 9, som ses bag i dette plandokument.

Faxe vest – udviklingsplan for nye byområder

I 2006 blev der fastlagt en overordnet struktur for byudvikling vest for det gl. sygehus mhp. boligbebyggelse mellem Rådhusvej og Faxe Å. Der skulle friholde en grøn zone imellem ny bebyggelse og åen, og langs åen skal der anlægges en sti med forgreninger til bykvarterne. Lokalplan 100-63 følger idéen op ved at udlægge et stort grønt areal ud mod ådalen og sikre mulighed for sammenknytning af stier.
Et udsnit af udviklingsplanen (masterplanen) ses herunder.

Forholdet til andre lokalplaner

Ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan gælder Lokalplan 100-40 fra 2001 for det tidligere sygehusområde. Den gamle lokalplan afløses af Lokalplan100-63, når den er endeligt vedtaget.

I Lokalplan 100-63 indgår en ny stamvej med tilslutning til Rådhusvej. Stamvejen ligger på matr.nr. 104y, Faxe By, Faxe, som også er omfattet af Lokalplan 100-60 (Boligområde Faxe vest - Godthåbsdalen).

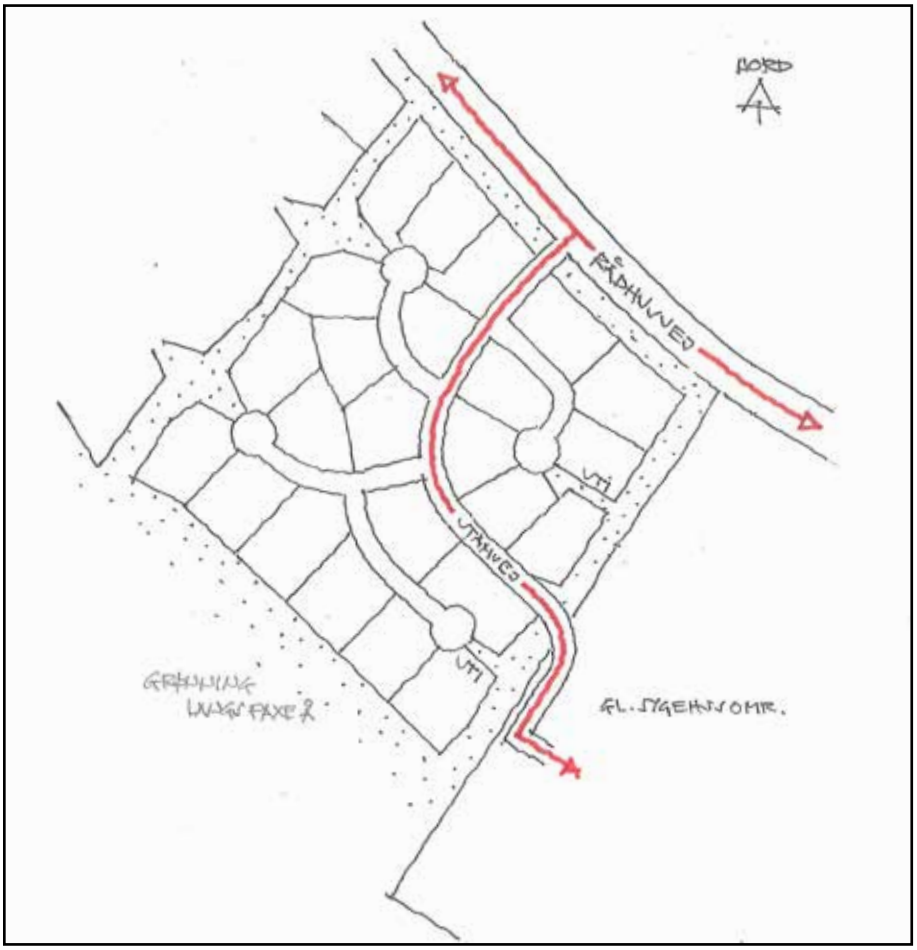
Det ændres ikke, men den ny stamvej påvirker i beskeden grad placeringen af boligvejene og grundstrukturen i hele den østlige etape af Lokalplan 100-60.

Stamvejen skal formidle trafik til både boligkvarteret og det tidl. sygehusområde. Derfor er stamvejen er tænkt facadeløs, så alle boliger får adgang fra korte boligveje med minimal trafik.

Justeringerne tilgodeser udstykning af 24 parcelhusgrunde som det hidtil har været muligt i Lokalplan 100-60. En del af arealet kan også - som hidtil - anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Nærværende lokalplans fastlæggelse af ny vej- og udstykningsstruktur udgør et tillæg til Lokalplan 100-60.

Herunder ses nærværende lokalplans placering at stamvej og boligveje samt retningsgivende udstykningsstruktur for det areal der er sammenfaldende med Lokalplan 100-60.



SKITSE til beliggenhed af en stamvej som vil forbinde Rådhusvej med det tidligere sygehusområde. Stamvejen vil også blive fordelingsvej til boligveje i det ny udstykningsområde, som fortrinsvis er til parcelhuse. Øst for stamvejen er det også være muligt at opføre tæt-lav boligbebyggelse.

Servitutter og vejbyggelinjer

Langs Præstøvej, som førhen var landevej, gælder en vejbyggelinje (tinglyst 1955). Ifølge den må der ikke bygges nærmere vejmidten end 15 meter.

Når det nuværende vejforløb lægges til grund er 15-meter byggelinjen ikke i konflikt med Lokalplan 100-63. (Præstøvej har tidligere forløbet over arealet, hvor der nu er parkeringsplads langs vejen.)

Vejbyggelinje på 11 m fra Rådhusvejs midte er overført fra Lokalplan 100-40 til Lokalplan 100-63.

Fredede og bevaringsværdige huse

Planområdet rummer ingen fredede bygninger, men i forbindelse med lokalplanlægningen er bygningernes bevaringsværdi vurderet.

En registrant er udført efter SAVE-metoden, som klassificerer bygninger på en skala fra 1 til 9. Huse i kategorien 1 - 3 har "høj bevaringsværdi", kategorien 4 - 6 er huse med "middel bevaringsværdi" mens de øvrige huse har "lav bevaringsværdi". Ved klassificeringen vurderes arkitektonisk værdi, kulturhistoriske værdi, miljøværdi, originalitet og tilstand.

På lokalplanens Kortbilag 3 er fremhævet huse med bevaringsværdi 3-4 (ingen er 1 og 2) og betegnes: *Særlig bevaringsværdig hus*.
Lokalplanen fastlægger, at disse huse skal vies særlig opmærksomhed ved restaurering og fornyelser.
Målet er, at bygningernes ydre bevares eller reetableres med respekt for den originale byggeskik og arkitektur.
Hermed følger lokalplanens indhold op på den store ejendoms kvalitet og værdi som kulturmiljø.

Jordforureningsloven

Hele lokalplanområdet ligger i byzone og er derfor jf. jordforureningsloven som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet. Al flytning af jord skal anmeldes til kommunen i henhold til Faxe Kommunes gældende regulativ for jordflytning.

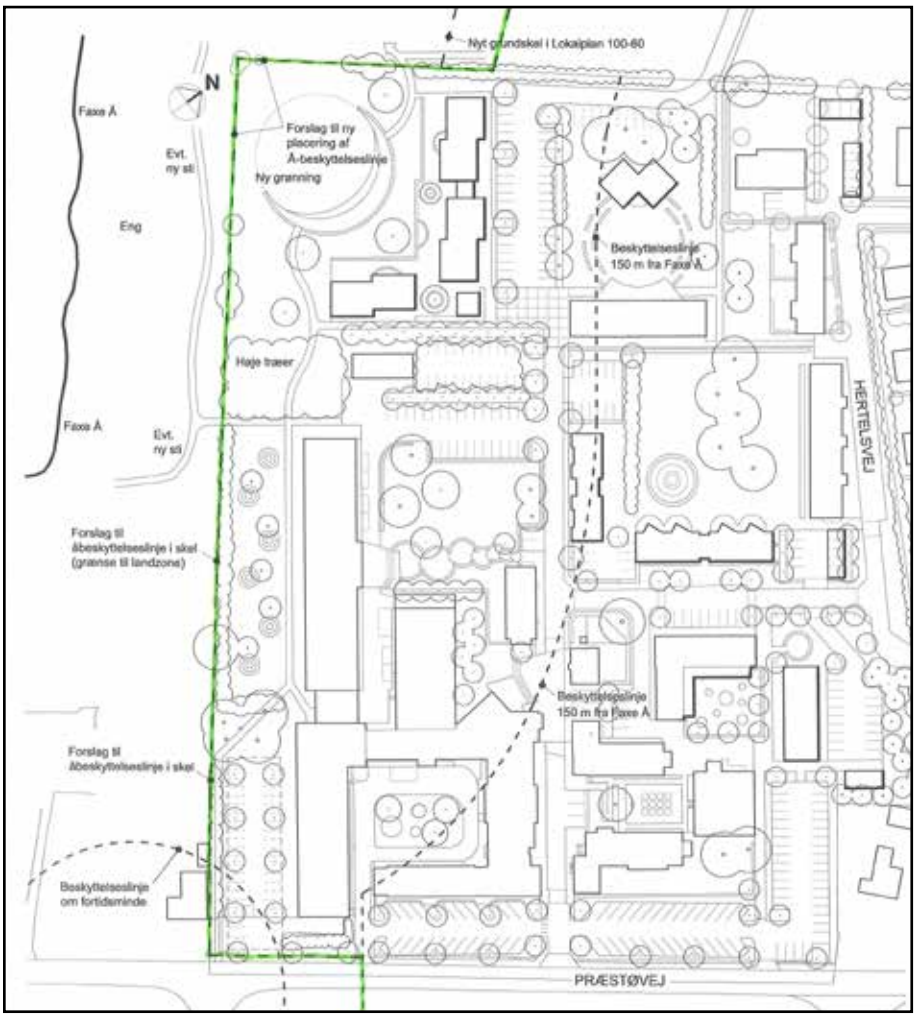
Der er ikke kortlagt arealer efter jordforureningeloven i området.

Hvis der under bygge- og anlægsarbejde konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og Faxe Kommune skal kontaktes. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.

Naturbeskyttelsesloven

Jf. naturbeskyttelsesloven ligger en del af lokalplanområdet inden for 150 m beskyttelseszone langs Faxe Å. Lokalplanen sigter mod, at bebyggelse kan ligge nærmere end 150 m fra Faxe Å under hensyn til, at der opnås en naturlig landskabelig overgang til den tilgrænsende eng, så kommunens vision om en grøn kile langs åen understøttes.

Naturstyrelsen har i brev af 5. november 2013 meddelt, at Styrelsen er sindet at ophæve byggelinjen for de områder der er omfattet af lokalplan 100-63. Ophævelsen vil alene gælde lokalplan 100-63, hvilket betyder, at å-beskyttelseslinjen træder ikraft igen hvis lokalplanen ophæves eller ændres. Kortet på næste side viser den ønskede ændring af å-beskyttelseslinjen.



OM Å-BESKYTTELSESZONE
Forløbet af den gældende beskyttelseslinje er den stiblede linje uden farve. Naturstyrelsen har i brev af 5. november 2013 meddelt at Styrelsen, er sindet at ændre åbeskyttelseslinjen, så linjen fremover ligger som markeret med stiblet linje fremhævet med grønt.
Å-beskyttelslinjen i det planlagte boligområde mod vest er fastlagt i henhold til Lokalplan 100-60, og placeringen i det område ændres ikke.

Museumsloven

Ved den vestlige lokalplangrænse (mellem matr. nr. 103c og 104y, Faxe By, Faxe - umiddelbart syd for Rådhusvej) er et ca. 40 m langt sten-/jorddige, som er beskyttet efter Museumsloven og Bekendtgørelse om beskyttede sten- og jorddiger og lignende.

Den sydøstlige del af planområdet berøres af 100 m beskyttelseslinje om et fredet fortidsmind: Helligkilden Sct. Hans Kilde eller Rosenkilden i Hovby.

Museum Sydøstdanmark har oplyst, at der i 1894 er fundet en jordfæstegrav i området omkring den sydvestlige del af lokalplanarealet.

Det anbefales bygherre/entreprenør at indhente udtalelse fra Museum Sydøstdanmark jf. museumslovens § 25 forud for jordarbejder. Uden en sådan udtalelse vil udgifter til standsning af arbejdet i op til et år og til arkæologiske undersøgelser påhvile grundejeren.

Regler og vejledning på området kan findes på Kulturstyrelsens hjemmeside: www.kulturstyrelsen.dk.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og i et nitratfølsomt indvindingsopland. Det er et område, hvor der skal lægges stor vægt på grundvandsbeskyttelse.
Realisering af lokalplanen vurderes ikke at true grundvandet, fordi området skal anvendes til ikke forurenende formål. Evt. fund af jordforurening vil blive fjernet eller indkapslet.
Byrådet anser udbygning i området som en naturlig udfyldning og fortætning af eksisterende byzone.

F. MILJØSCREENING

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der i henhold til "lov om miljøvurdering af planer og programmer" gennemført en screening, der vurderer lokalplanens indvirkning på miljøet.

Screeningen har vist, at lokalplanen ikke vil betyde væsentlig miljømæssig indvirkning på området, eller det omgivende miljø, fordi:

- Lokalplanområdet er allerede udbygget og vil omdannes til mindre forurenende anvendelse.
- Eventuel jordforurening vil blive fjernet eller indkapslet.
- Energibehovet og udledning af spildevand vil blive reduceret ifht. tidligere.
- Lokalplanen vil betyde at bevaringsinteresser sikres og at området forskønnes.
- Trafikken i området ventes, stort set at være uændret i fht. tidligere da området var sygehus.
- Lokalplanen lægger op til, at å-beskyttelseslinjen skal reduceres til ca. 100 m på dele af arealet, for at muliggøre enkelte nye byggemuligheder til boliger. Omhandlende areal ligger i et urbaniseret område, der tidligere har været bebygget eller anvendt til gartneri. Ændringen ventes derfor ikke at påvirke åen.

På dette grundlag har Byrådet vurderet, at der ikke er behov for at gennemføre en miljøvurdering i forbindelse med lokalplan 100-63.

Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse til Faxe Kommunes Center for Udvikling.

G. TEKNISKE FORHOLD

Forsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes områdets forsyningsanlæg og ledninger for vand, el og telekommunikation.
Eventuel nødvendig udbygning og ledningsfornyelser bør koordineres og så vidt mulig gennemføres i forbindelse med andre fornyelser i området.

Kloak og regnvand

Områdets afledning af spildevand foregår gennem et fællessystem. Ved lokalplanudarbejdelsen indeholder kommunens spildevandsplan ikke krav til separering af spildevandssystemet.

Faxe Forsyning opfordrer til, at lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) i området får høj prioritet, bl.a. ved anlæg af regnvandsbede,

som kan tilledes overfladevend. Det forudsættes at de lokale forhold tillader dette, men målet er at begrænse regnvandsafledning til det fælles kloaksystem.

Varmeforsyning

Opvarmning i lokalplanområdet er baseret på naturgas. Der er direkte gasforsyning til de enkelte bygninger i den nordvestlige del af området samt en gasledning til en varmecentral midt i området. Herfra forsynes det øvrige område – fortrinsvis det tidligere sygehuskompleks – med centralvarme.

FORSLAG TIL FORNYELSE

I 2012 har Faxe Fjernvarmeselskab ladet udarbejde et projektforslag til konvertering af Faxe Sundhedscenter fra naturgas til fjernvarme fra selskabet, og at ændringerne skal udstrækkes til det øvrige planområdet bortset fra beboelseshusene på Hertelsvej.

Gennemførelse af ny varmeforsyning medfører, at områdets kedelanlæg og høje skorstene bliver overflødige og kan fjernes (saneres).
Det har inspireret udformningen af lokalplanen og medfører, at en sådan sanering er forudsætning for realisering af en betydelig del af lokalplanen.

Transformer og kabler

Det er muligt at bevare de eksisterende og opstille nye el-transformere til områdets forsyning. En transformer skal i det ydre fremstå, så den falder godt ind i omgivelserne og ikke dominerer stedet.
Nye kabler af alle arter skal fremføres i jorden, og der skal tilstræbes at fornyelser gennemføres koordineret ledningsejerne imellem.

H. GODKENDELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Realisering af lokalplanen forudsætter ikke umiddelbart godkendelse fra anden myndighed end kommunen.

Hvis der under anlægsarbejder afdækkes fortidsminder, forudsætter det videre arbejde, at der indhentes tilladelse fra Museum Sydøstdanmark.

Henvendelse skal ske til museerne@museerne.dk eller tlf. 7070 1236.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 100-63 Sygehuskvarteret i Faxe

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med lokalplanen er:

At sikre mulighed for alsidige aktiviteter i området inden for rammer, der sigter mod udvikling af et attraktivt bykvarter.

At sikre, at sundhedscenter, institutioner, erhvervsvirksomhed og beboelse kan være af såvel offentlig som privat karakter med selvstændige ejerforhold.

At udvikle vej- og stistrukturen med nye adgange og en velfungerende fordeling af trafik og parkering samt at opnå trygge færdselsforhold.

At sikre mulighed for et væsentligt omfang af nybyggeri inden for retningslinjer fastlagt med afsæt i områdets væsentlige karaktertræk og under hensyn til omgivelserne.

At varetage hensyn til arkitektoniske kulturhistoriske og landskabelige værdier, herunder at lægge vægt på fornyelser af høj arkitektonisk kvalitet og at bygningsrestaurering foretages med respekt for de oprindelige stiltræk.

At væsentlige grønne træk bevares og videreudvikles i trit med den parkagtige karakter som allerede præger området.

At sikre oprettelse af en grundejerforening til varetagelse af driften af fælles arealer og anlæg.

§ 2 OMRÅDE, OPDELING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som det ses på Kortbilag 1A og omfatter matrikelnumrene 103c og 103f samt del af 104y og 7000s, Faxe By, Faxe.

KOMMENTAR: Hvor der andre steder i lokalplanens tekst nævnes matrikelnumre, eller de er anført på kort, er de alle af det nævnte ejerlav.

2.2 Planområdets opdeles jf. Kortbilag 1A i delområderne A, B1, B2, B3, G1, G2, G3 samt V1 og V2. Delområde B3 opdeles i områderne I og II.

KOMMENTAR: Kortbilag 1B viser opdelingen af det tidligere sygehusområde i målestok svarende til kortbilag 2, 3 og 4.

2.3 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1.1 Området udlægges til blandet bolig og erhvervsformål, som nærmere defineres ved en opdeling i delområder, jf. Kortbilagene 1A og 1B.

3.1.2 **Område A** må kun anvendes til let erhverv, institutioner og klinisk virksomhed i et bredt spekter inden for behandling og rådgivning, samt andre aktiviteter inden for sundhedsrelaterede områder.

Institutioner kan f.eks. være offentlige og private inden for undervisning, forskning og sundhedsvæsen eller institutioner med rekreative, kulturelle og sociale formål.

Der må være service- og håndværkspræget virksomhed, som kan udøves uden gene for områder øvrige aktiviteter og funktioner.

Der må være institutionsrelateret beboelse.

3.1.3 For erhvervsudøvelse kan tillades virksomheder i Miljøklasse 1 og 2.

KOMMENTAR: Fastlæggelse og definition af miljøklasser er i henhold til Miljøministeriets Håndbog og Miljø og Planlægning.

3.1.4 Der må ikke være detailhandel, men der kan dog tillades kiosk, café og mindre udsalgssteder, f.eks. for produktion i området.

3.2.1 **Områderne B1 og B2** skal som hovedformål anvendes til beboelse. Der fastlægges byggefelter i området jf. Kortbilag 2.

3.2.2 I byggefelterne 1, 2, 3, 7, 10 og 11 skal det være i form af boliger i etagehuse eller rækkehuse.

3.2.3 Byggefelt 5 fastholdes til et dobbelthus (2 boliger), byggefelterne 6a, 6b, 6c, 6d og 6e skal bevares som enfamiliehuse.

3.2.4 I hvert af byggefelterne 4a, 4b og 4c må der være 1 eller 2 boliger.

3.2.5 Erhverv i bolig er tilladt under forudsætning af:

at virksomheden ikke medfører gener for omgivelserne,

at virksomheden er i Miljøklasse 1 (f.eks. liberalt erhverv, kontor, frisør og massage) eller evt. Miljøklasse 2 (f.eks. håndværksvirksomhed), hvis forholdene på stedet og virksomhedens art taler for det,

at erhvervsvirksomheden udøves af en beboer i boligen,

at der på privat eller fællesareal er den nødvendige plads til parkering, og

at karakteren af beboelseshus ikke ændres.

3.2.6 Dele af bebyggelsen må anvendes til kollegie, kollektiv beboelse, ældrecenter med boliger og lignende som matcher med hovedformålet.

3.2.7 **Område B3** skal anvendes til boligformål i henhold til Lokalplan 100-60.

Området opdeles af en stamvej som i henhold til nærværende lokalplan danner grænse mellem delområde I og II.

3.3 **Områderne G1, G2 og G3** skal anvendes til grønne fællesarealer med parkkarakter og plads til gode opholdspladser og leg.

3.4 **V1 og V2** udlægges til offentligt vejareal (Rådhusvej) med færdselsarealer og rabatter til beplantning. Der skal være tæt buskbevoksning i den sydlige rabat.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

4.1 Området må matrikulært opdeles i selvstændige ejendomme med andel i fælles grønne områder og fælles vejarealer.

4.2.1 Matrikulære ændringer skal være i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan på Kortbilag 2.

4.2.2 I område B3 skal matrikulær opdeling respektere den retningsgivende udstykningsplan på Kortbilag 5.

På arealet øst for stamvejen - omr. II jf. Kortbilag 1A - kan parcelhusudstykning undlades, hvis arealet anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

4.3 Byrådet kan tillade justeringer, udstykning af sokkeljord samt opdeling i ejerlejligheder (såvel til boliger og erhverv), hvis detailplanlægningen taler for det, herunder at der opnås en klar rådigheds- og ansvarsfordeling i forhold til ejernes fælles interesser.

4.4 Som led i ejendomsreguleringen skal kommunen lade overføre ca. 1200 m^2 af Præstøvej (matr. nr. 7000s) til matr. nr. 103f.

4.5 Fælles arealer skal tilskødes en grundejerforening.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING M.V.

Rådhusvej

5.1.1 Områderne V1 og V2 udlægges til vej med samlet bredde på mindst 20 m opdelt med kørebane på 6 - 7 m, fortov med bredde på 2 m i den ene side og 3 m bred dobbeltrettet cykelsti i den anden side. Desuden indgår arealer til rabatter inkl. skråninger.

5.1.2 Arealerne skal have status som *Offentlig vej*.

KOMMENTAR: De "nye skel" på Kortbilag 2 tilsigter et bredere vejareal end det der i dag er matrikulært afgrænset til Rådhusvej. Derved inddrages arealer til rabat og skråning som tænkes beplantet for afskærmning mod bebyggelsen.

Private fællesveje

5.2 I A og B-områderne skal udlægges arealer til *Privat fællesvej*. På Kortbilag 2 ses vejledende afgrænsninger af disse arealer, der bl.a. rummer kørebaner og fortove samt pladser, som skal tilgodese de primære behov for parkering.

Stamvej i område B3

5.3 Nærværende lokalplan fastlægger, at der i område B3 må anlægges en stamvej med et forløb i princippet som det ses på Kortbilag 1A.

Stier

5.4.1 I A og B-områderne skal der være fælles (overordnede) stier som det er anvist på Kortbilag 2.

5.4.2 Stier skal anlægges med 2 - 3 m bred, fast belægning.

5.4.3 Stier skal ved evt. matrikulær udskillelse have bredde på 3 - 5 m.

5.4.4 Det detaljerede forløb af en sti, dens belægning, bredde samt krav til belysning mv. fastlægges ved detailprojektering.

Der skal tilsigtes en fælles belægningsstandard, belægningstype og helhed i valg af lysarmaturer (fabrikat/type). Kommunen eller grundejerforeningen kan fastlægge et fælles koncept for disse elementer.

KOMMENTAR: Lokalplanen er ikke til hindring for anlæg af andre stier.

Sikker færdsel

5.5.1 Sikre og trygge færdselsforhold skal tilstræbes i forbindelse med fornyelser og nye vejanlæg, herunder at der varetages væsentligt hensyn til personer med handicap.

5.5.2 Veje skal anlægges med stillevejsforanstaltninger i henhold til § 40 i færdselsloven.

Parkering

5.6.1 Et tilstrækkeligt antal p-pladser for de daglige/almindelige funktioner skal tilgodeses indenfor hvert af lokalplanens delområder (A, B1 og B2). Kommunen afgør i den enkelte byggesag, hvor mange pladser der som minimum skal være til rådighed (være anlagt).

Der skal sikres plads til, at renovationsvogne kan vende, så der opnås sikre og tilfredsstillende færdselsforhold for sådanne køretøjer.

KOMMENTAR: Lokalplanens store fælles vejarealer sigter mod, at behovet for parkering langt overvejende tilgodeses på disse. Det hindrer ikke at der kan anlægges supplerende p-pladser på de større matrikler med og til bebyggelse.

5.6.2 Krav vedrørende parkeringsfaciliteter til ny bebyggelse og bebyggelse, som ændres/nyindrettes væsentligt, skal som hovedregel respektere følgende minimumsbestemmelser:

BOLIGER

2 p-pladser pr. åben/lav bolig

2 p-pladser pr. bolig i dobbelthus

1½ p-plads pr. tæt/lav bolig

1½ p-plads pr. etagebolig

1 p-plads pr. ungdoms-, ældrebolig mv.

ERHVERV OG BUTIK

1 p-plads pr. 25 m^2 etageareal til kontor, liberalt erhverv og serviceerhverv

1 p-plads pr. 50 m^2 etageareal til produktion og håndværk

ANDET

Offentlige og private samlingslokaler, restaurationer og lignende, institutioner og undervisningsvirksomhed vurderes i hvert enkelt tilfælde.

PARKERING FOR HANDICAPPEDE

Der skal sikres gode parkeringsforhold for handicappede.

Specifikke krav hertil fastlægges i den enkelte byggesag.

KOMMENTAR: Byggemyndigheden kan skelne imellem, hvor mange p-pladser der skal være udlagt areal til og hvor mange der skal være anlagt, så der kan udvides, hvis/når det konkrete behov stiger.

5.6.3 Nyanlæg og ændringer af vej-, sti- og parkeringsarealer samt overkørsler skal godkendes af kommunen.

Hvor det er egnet skal p-båse anlægges med græsarmering, så pladsen kan få en grøn karakter og der opnås mulighed for nedsivning af regnvand på stedet.

5.6.4 Der skal ved nyanlæg og omlægning af p-pladser disponeres areal til beplantning med gode vækstbetingelser. Der skal plantes træer i et omfang der matcher illustrationsplanen og i øvrigt suppleres med buske og/eller hække, som udvikler områdets grønne karakter.

5.6.5 Fast og længerevarende parkering af lastbiler og varevogne med totalvægt over 3500 kg er ikke tilladt.

Forbuddet gælder også for henstilling (i mere end 30 dage) af campingvogne og containere, bortset fra containere til dagrenovation og erhvervsaffald (som fast ordning).

§ 6 TEKNISKE ANLÆG, MILJØ, LAVENERGIBEBYGGELSE MM.

Lavenergibebyggelse

6.1 Ny bebyggelse skal være lavenergihuse.

Jf. planlovens § 21a skal lavenergibebyggelse på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylde de rammer for energiforbrug i lavenergibygninger, der er fastlagt i bygningsreglementet.

Forsyning og afløb

6.2.1 Bebyggelsen i området skal være tilsluttet almen vandforsyning, el og offentlig kloak.

6.2.2 Det skal tilstræbes at regnvand fra tage, veje, pladser og andre befæstede arealer nedsives i området, hvor der er gode forudsætninger for at dette kan gennemføres, herunder ved karakteren af jordbunden.

6.2.3 Ny bebyggelse i områderne B1 og B2 skal tilsluttes naturgas.

Forsyning i byggefelterne 10 og 11 må alternativt være fjernvarme.

6.2.4 Der må etableres anlæg for vedvarende energi, dog ikke vindmøller.

Transformer og ledninger

6.3.1 Der må indpasses de for området nødvendige tekniske anlæg. De skal i form og udseende tage hensyn til stedet og de æstetiske krav til byggeri i området.

Transformere må have et areal op til 8 m^2 og maks. højde på 2 m.

6.3.2 Ledninger og rør skal fremføres i jorden, så vidt muligt i vejarealer. Ved den konkrete placering skal der tages hensyn til lokalplanens anvisninger for beplantning, så beplantning ikke hindres.

Solfangere og solcellepaneler

6.4.1 Der må opsættes solfangere og solcellepaneler.

Ved opsætning på tag og facade forudsætter tilladelse til en sådant anlæg, at der opnås en arkitektonisk harmonisk og acceptabel løsning. Det skal tilstræbes, at sådanne anlæg primært integreres i nye tage.

§ 7 BYGNINGSBEVARING OG SANERING

Generelt hensyn ved renovering

7.2 Fornyelser og renovering af huse må ikke forringe væsentlige arkitektoniske kvaliteter. Hvor det før er sket uden dette hensyn, skal det ved nye renoveringer søges at genskabe de oprindelige kvaliteter og stiltræk.

Særlig bevaringsværdige bygninger

7.3.1 Bebyggelse, som på Kortbilag 3 er skråskraveret og benævnt "Særlig bevaringsværdig bygning" må ikke nedrives eller ændres i det ydre uden kommunens særlige tilladelse.

7.3.2 Bygningerne skal vedligeholdes og restaureres i overensstemmelse med den oprindelige byggestil og skik.

7.3.3 Om- og tilbygninger skal tage vidtgående hensyn til husets arkitektur.

KOMMENTAR: Eksempler på, hvad der skal godkendes, er ændringer af tage, herunder tagmaterialer og render, ændring og eventuelt fjernelse af skorstene, nye farver og materialer. Desuden facadeændringer som f.eks. vindueslysninger, yderdøre og vinduer, skiltning og filtsning/pudsning. Det anbefales så vidt mulig at restaurere og genbruge eksisterende gamle bygningselementer.

Nedrivning af kapel

7.4 Kapellet på Hertelsvej er en særlig bevaringsværdig bygning, men hvis der ikke findes en ny anvendelse af bygningen (i byggefelt 8) vil kommunen tillade at bygningen fjernes.

Sanering

7.5 For bygninger og bygningssektioner, som på Kortbilag 3 er markeret med X kan der forventes kommunens tilladelse til sanering/nedrivning.

KOMMENTAR: Nedrivning af disse bygninger gør det muligt at gennemføre væsentlige led af lokalplanens fornyelsesvisioner. De udpegede bygninger er overvejende af ringe standard og arkitektonisk kvalitet.

§ 8 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

8.1.1 **I områderne A, B1 og B2** skal bebyggelse holdes i de byggefelter som fremgår af Kortbilag 2. Hvor byggefelterne ikke er målsatte følger byggefeltets afgrænsning den eksisterende bebyggelse.

8.1.2 Byggemyndigheden kan ud fra en konkret ansøgning tillade, at der uden for byggefelterne opføres sekundære bygninger som udhuse, carporte, garager og lignende.

8.2 **I område B2** må der ikke bygges nærmere end 11 m fra Rådhusvejs kørebanemidte.

8.3 Der gælder følgende for de enkelte byggefelter:

Byggefelt 1

Der skal som hovedprincip bygges i 2 - 3 etager.

Bygningshøjde maks. 12 m.

Facadehøjde maks. 9 m med maks. 6,5 m høj mur (tung facade) og herover let facadebeklædning.

Det samlede etageareal må ikke overstige 2500 m^2.

Bebyggelse skal opdeles i princippet jf. Kortbilag 4, så der undgås meget lange facader.

Bygningerne skal tilpasses det skrånende terræn.

Opbevaringsrum skal placeres i kælder/underetage, så udhusareal begrænses til cykler, affaldscontainere og lignende.

Byggefelt 2

Der må kun bygges i 1 - 3 etager.

Bygningshøjde maks. 12 m.

Facadehøjde maks. 8,5 m.

Det samlede etageareal må ikke overstige 1000 m^2.

Bebyggelse som et samlet bygningsvolumen.

Byggefelt 3

Eksisterende bebyggelse skal bevares med mulighed for tilføjelser mod vest med altaner, karnapper og elevator.

Maks. bygningshøjde som den eksisterende bygning (14 - 15 m).

Maks, facadehøjde som den eksisterende bygning.

Etageareal som den eksisterende bygning + 250 m^2 nyt.

Byggefelt 4a, 4b og 4c

Der må kun bygges i 1 og 1½ etage.

Bygningshøjde maks. 8,5 m.

Facadehøjde maks. 3,5 m.

Bebyggelsesprocent maks. 30.

Bebyggelsen skal fremstå som et samlet bygningsvolumen inden for hvert af de tre byggefelter.

Byggefelterne 5a og 5b

Bygningen skal bevares som dobbelthus (2 boliger) i form og proportioner som den eksisterende.

Byggefelterne 6a, 6b, 6c, 6d og 6e

Fritliggende bolig skal bevares i form og proportioner som eksisterende hus uden udnyttet tagetage.

TILBYGNINGER

De 120 m^2 bolig må udvides med 25 m^2 i målsat del af byggefelt.

Tilbygningen skal matche hovedhusets form, materialer og farver ved udførelse med taghældning og tagdækning som hovedhusets røde vingetegl. Facader skal være i rød blank mur eller med bræddebeklædning malet i farve som hovedhusets. Tage og facader må også være helt eller delvist med overflader i glas.

UDHUSE

Der må uden for byggefeltet opføres op til 10 m^2 udhus.

Udhuses placering og ydre skal følge en standardløsning for de fem grunde. Udgangspunkt er mørkebrun træbeklædning (som boligens gavle), taghældning og tagdækning med røde tegl (som boligen) eller sort/skifergrå pap. Facadehøjden må være op til 2.3 m og bygningshøjden op til 3,5 m idet der inden for disse højdegrænser må bygges ud til skel, uanset bygningereglementets 2,5 m højdegrænse op til 2,5 m fra skel.

KOMMENTAR: Etablering af carporte/garager henvises til det fælles vejareal indenfor område B2. Der kan på den eksisterende p-plads for enden af Hertelsvej og på en ny plads etableres anlæg med fælles carporte eller garager. Illustration af bebyggelse på det sidstnævnte areal ses på Kortbilag 4.

Byggefelt 7

Bygning skal bevares i form og proportioner som nu med 2 etager, facadehøjde mellem 6 og 7 m, bygningshøjde ca. 10 m, sadeltag med 30° hældning og etageareal på 838 m^2 (ex. kælder).

Byggefelt 8

Hvis bygningen med kapel ikke bevares må der bygges nyt i 1 og 1½ etage.

Bygningshøjde maks. 8,5 m.

Facadehøjde maks. 3,5 m.

Bebyggelsesprocent maks. 40.

Om- og tilbygning af den eksisterende bygning er tilladt.

Byggefelt 9

Der må kun bygges i 1 og 1½ etage.

Bygningshøjde maks. 8,5 m.

Facadehøjde maks. 3,5 m.

Bebyggelsesprocent maks. 40.

Byggefelt 10

Der skal bygges i 2 etager.

Bygningshøjde imellem 8,5 og 10 m.

Facadehøjde maks. 6 m.

Etageareal maks. 700 m^2.

Arkiv/opbevaringsarealer skal placeres i kælder (så udhuse undgås).

Facaden skal struktureres, så bygningen ikke fremstår med én lang, ubrudt facade - i princippet som vist på Kortbilag 4.

Stueplans niveau tilladt op til 1 m over fortov sydvest for byggefelt.

Byggefelt 11

Der skal bygges i 2 etager.

Bygningshøjde imellem 8,5 og 10 m.

Facadehøjde maks. 6 m.

Etageareal maks. 700 m^2.

Arkiv/opbevaringsarealer skal placeres i kælder (så udhuse undgås).

Facaden skal struktureres, så bygningen ikke fremstår med én lang, ubrudt facade - i princippet som vist på Kortbilag 4.

Stueplans niveau tilladt op til 1 m over fortov sydøst for byggefelt.

Byggefelt 12

Bygningen skal bevares i form og proportioner som nu med facadehøjde på ca. 7 m, bygningshøjde ca. 9 m, valmtag med ca. 30° hældning samt etageareal på 174 m^2 (som nu)

Byggefelt 13

Den relativ høje randbebyggelse skal så vidt mulig bevares.

Der må tilbygges langs den gamle facadelinje, som blottes ved nedrivning af den eksisterende 1-etages bygningssektion.

Der må kun bygges i 1, 1½ og 2 etager.

Det samlede etageareal må ikke overstige 750 m^2.

Byggefelt 14

Der skal bygges i 1½ etage eller 2 etager.

Bygningshøjde imellem 8 og 10 m.

Facadehøjde maks. 6 m.

Det samlede etageareal må ikke overstige 600 m^2.

Opbevaringsrum skal placeres i kælder/underetage, så udhusareal begrænses til cykler, affaldscontainere og lignende.

Byggefelt 15

Bygningen skal bevares i form og proportioner som nu med facadehøjde på ca. 7 m, bygningshøjde mellem 9 - 10 m, valmtag med hældning på ca. 30° endelig må det samlede etageareal ikke overstige 620 m^2 (som nu).

Det skæmmende affaldsrum ved vestligt hjørne bør fjernes. Rummet er markeret med X på Kortbilag 3.

Byggefelt 16 (Se *)

Bygningen skal bevares i form og proportioner som nu med delvis udnyttet tagetage, facadehøjde overvejende ca. 5 m, bygningshøjde på omkring 9 m, halvvalmtag med ca. 50° hældning samt etageareal på 300 m^2 (som nu). Affaldsrummet bør fjernes.

*) I forbindelse med restaurering og væsentlig ombygning i byggefelterne 16 og 17 skal bygningen imellem dem fjernes. Det gør sig også gældende for affaldsrummet. Begge er markeret med X på Kortbilag 3.

Byggefelt 17 (Se *)

Bygningen skal bevares i form og proportioner som nu med udnyttet tagetage, facadehøjde overvejende på ca. 5 m, bygningshøjde ca. 9 m, tag med høj rejsning og halvvalm samt etageareal på 560 m^2 (som nu).

Byggefelt 19

Bygning i 2 - 3 etager, mulighed for høj kælder.

Bygningshøjde maks. 13.

Facadehøjde maks. 9 m.

Tag med 30° hældning.

Etageareal op til 3000 m² inkl. 984 m² høj kælder.

Trods reglerne for ny bebyggelse, må den eksisterende bygning genopføres med etageareal på ca. 3900 m² inkl. 984 m² høj kælder – f.eks. efter en brand.

Byggefelt 20

Bygningen skal bevares i form og proportioner som nu, dvs. i 2 etager, bygningshøjde ca. 11,5 m, facadehøjde ca. 8 m, sadeltag med ca. 30° hældning samt etageareal på 2084 m^2 (som nu).

Byggefelt 21

Bygningen skal bevares i form og proportioner som nu, dvs. i 1½ etage, bygningshøjde ca. 8,5 m, facadehøjde ca. 4 m, sadeltag med 45° - 50° hældning samt et etageareal på 350 m^2.

Tilbygget havestue bør fjernes eller udskiftes med en ny, der i stil passer godt til det gamle hus.

§ 9 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Bestemmelserne i § 9 suppleres af beskrivelser om bygningsfornyelser i redegørelsen. For de huse som på Kortbilag 3 er betegnet "Særlig bevaringsværdig bygning" gælder også § 7, hvis krav om respekt for den oprindelige byggestil indsnævrer dispositionsmulighederne i forhold til bestemmelserne i § 9.

Generelt

9.1 Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal i udformning, materialer og farver disponeres og udføres med vægt på at opnå et godt samspil mellem nyt og gammelt.

Facader og gavle

9.2.1 Mindst halvdelen af facaderne på væsentlige bygninger i et byggefelt skal fremstå med facader og gavle i røde/rødbrune mursten, så bygningen har den tyngde og karakter som kendetegner muret byggeri.

Gesimser o.a. arkitektoniske led må fremhæves hvide eller lysegrå.

Andre farver af og på murværk er kun tilladt med kommunens godkendelse ud fra en vurdering af, om der opnås en for hus og omgivelser visuel harmonisk løsning.

9.2.2 Højst 30 % af en facades overflade (ex. vinduer og døre) må være overfladebehandlet (filtset, pudset vandskuret) eller dækket af let beklædning (f.eks. zink, kobber, fiberbeton, eternit).

Karnapper, kviste, vindfang og lignende må også dækkes med lette materialer.

Hvis ikke andet er nævnt for de enkelte byggefelter (jf. § 8), skal overfladefarver på let beklædning fremstå i mørke brune eller grønne jordfarver, sort eller hvid nuance eller farve af blandet af sort og hvid.

9.2.3 Nye bygningers facadestruktur skal udføres med lukkede og åbne felter, så der undgås gennemgående horisontale vinduesbånd.

9.2.4 Udhuse, carporte og andre mindre bygninger må udføres i såvel tunge som lette materialer. Lette beklædninger skal fremstå i farver som er nævnt i § 9.2.2.

Tage

9.3.1 Bygninger skal som hovedregel have symmetrisk sadeltag og rygning parallelt med bygningens længderetning.

Byrådet kan stille krav om at udføre taget med valme, hvis dette kan begrundes i et godt samspil med de nærliggende huse.

Taghældning skal som hovedregel være mellem 30° og 48°.

En bygnings anvendelse og særlige forhold på stedet kan begrunde at tillade en anden tagform og hældning.

Taghældning under 30° er tilladt i byggefelt 1, hvis husene udføres som "grønt tag" med lav vegetation egnet til formålet - f.eks. sedum.

Tage på forbindelses- og mellembygninger, udhuse, carporte og lignende småbygninger må være ensidigt hældende under 30°.

9.3.2 Til tagdækning på områdets store og små bygninger skal anvendes røde eller sorte vingetegl, sortblå eller grå skifer, gråt eller sortblå eternitskifer, og – på nye huse – også zink med stående false.

Bygninger med "fladt tag" og mindre bygninger med taghældning under 30° må dækkes med sort eller mørkegråt tagpap.

9.3.3 Tagbeklædning må ikke have refleksionsværdi over 20, hvilket tilsigter at blanke, betydelig reflekterende materialer skal undgås.

Særligt for område B2:

9.4 I område B2 skal tage fortsat dækkes af røde vingetegl af en type som de eksisterende med mat overflade og uden overfladebelægning.

§ 10 SKILTNING OG BELYSNING

10.1 Skilte (små henvisnings- og dørskilte undtaget) skal godkendes af byggemyndigheden før udførelse og opsætning.

Individuelle skilte må ved placering, størrelse, grafik, farve og belysning ikke virke dominerende eller skæmmende og skal begrænse sig til den informative funktion for den pågældende virksomhed (navn, funktioner, evt. logo).

Reklameskilte og mærkevareskilte er ikke tilladt.

10.2 Belysning af skilte, facader, veje og stier skal opfylde vejreglerne og må ikke virke skæmmende og dominerende.

§ 11 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.V.

Generelt

11.1.1 Lokalplanområdets grønne kvaliteter skal videreføres og udvikles med anlæg og beplantning, bl.a. med nye gårdhaver imellem byggefelt 2 og 3, byggefelt 13 og 14, byggefelt 16 og 17 samt byggefelt 18 og 19 – se på Kortbilag 4.

Illustrationernes runde former i anlæggene er et gennemgående designtræk, som skal følges op i detailplaner/anlægsplaner.

Der skal gennemføres grønne fornyelser i området – hvortil der på Kortbilag 4 ses en række vejledende oplæg.

11.1.2 Træer, som på Kortbilag 3 er markeret som "bevaringsværdigt træ", må ikke fældes uden kommunens tilladelse.

11.1.3 Områdets bevoksning skal stedse vedligeholdes. Ved fornyelser - f.eks. bebyggelse og nyanlæg - skal det nøje overvejes, hvorvidt træer og bevoksninger af værdi kan bevares eller om det er velbegrundet at bevoksningen fjernes og/eller fornyes.

Store grønne fællesarealer

11.2.1 Områderne **G1, G2** og **G3**, jf. Kortbilag 1, skal være fællesarealer med parkkarakter.

Arealerne skal overvejende være græsdækkede. Der må indrettes opholds-, aktivitets- og legepladser, suppleres med træer, buske, hække og blomsterbede.

KOMMENTAR: Fælles grønne områder udgør 20 pct. af planområdet.

11.2.2 I område **G1** skal arealet ud for byggefelt 1 landskabeligt disponeres, så det får god sammenhæng med - og kan udgøre en naturlig del af - den grønne zone langs Faxe Å.

Ved den landskabelige ændring skal bl.a. fjernes og efterfølgende undgås markant hegning og tæt bevoksning ved dette hjørne af G1-arealet - i princippet som illustreret på Kortbilag 4. Enggræsser og vilde blomster kan udbrede sig over hjørnet for at fremme den landskabelige sammenhæng.

Terrænregulering op mod byggefeltet skal tilrettelægges med beplantede skråninger, så der opnås en grøn buffer mellem bebyggelsen og de lavere liggende grønne arealer.

Anlægsplaner

11.3.1 Væsentlige fornyelser af en ejendoms friareal forudsætter byggemyndighedens godkendelse af en detailanlægsplan, som skal vise placering af opholds-, færdsels- og parkeringsarealer, redegøre for belægninger, hegning, beplantning, belysning og andet udstyr samt terrænniveauer.

11.3.2 Anlægsplaner skal som hovedregel sikre, at mindst halvdelen af friarealerne – inkl. p-pladser) har åben, vandgennemtrængelig belægning, græs og bede.

Vedligeholdelse

11.4 Ubebyggede arealer må kun anvendes til færdselsformål, grønne arealer, gårde, haver, terrasser og lignende.

Arealerne skal ved beplantning, befæstelse, græs og lignende gives et ordentligt udseende og stedse vedligeholdes.

Oplag og afskærmning

11.5 Der må ikke etableres egentlige og større oplagspladser. Mindre oplag af relevans for en virksomhed på en ejendom må dog forekomme, men da kun bag tæt indhegning.

Hegn og beplantning

11.6.1 Hegn skal som hovedregel være i form af hæk eller buske, der godt må suppleres med åbent, maks. 1,2 m højt, trådhegn placeret i eller bag det levende hegn.

11.6.2 Hække skal som hovedregel være almindelig bøg *(Fagus Sylvatica)*.

11.6.3 Der skal plantes træer på og langs områdets vej- og parkeringsarealer. Det skal som hovedregel være ensartede træer og buske, der plantes i visuelt sammenhængende vejforløb og pladser. (Dette hindrer ikke artsvariationer indenfor området.)

Der skal indgå blomstrende og bærbærende arter, som kan berige områdets miljø og vilde dyreliv.

KOMMENTAR: Jf. lokalplanen vil mange arealer med veje og pladser blive Privat fællesvej. Hvis kommunen ikke inden der er dannet en grundejerforening, har detailplanlagt disse arealer, tilsigtes det, at ske i grundejerforeningens regi.

Opholdsarealer

11.7 Ved ny bebyggelse skal der være velplaceret areal til udendørs ophold. Som udgangspunkt skal sådanne friarealer udgøre 15 % af boligarealet og 10 % af erhvervsarealet.

Friareal på den enkelte parcel, altaner og tagterrasser samt grundens andel i grønne fællesarealer kan medregnes som opholdsareal.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

12.1 Ny bebyggelse eller eksisterende bebyggelse med ny anvendelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet områdets tekniske anlæg jf. §6,
- de i §5 nævnte stier og parkeringsarealer samt de i §11 nævnte træer er etableret,
- den ved en byggesag godkendte anlægsplan for det til huset hørende private friareal samt det for sagen relevant tilknyttede fælles friareal er udført jf §11. Kommunen kan dog tillade plantning udsat til førstkommende plantesæson.

12.3 Før ny bebyggelse tages i brug langs Rådhusvej, skal det dokumenteres, at gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med pligt til medlemskab for alle grundejere i lokalplanområdet.

13.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byådet forlanger det.

13.3 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af byrådet.

13.4 Grundejerforeningen skal overtage skøde på arealer, der er udlagt som fælles.

13.5 Grundejerforeningen skal varetage fælles anliggender for grundejerne, herunder drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer og anlæg, herunder veje, p-pladser og stier.

§ 14 AFLYSNING AF LOKALPLAN

14.1 Efter endelig vedtagelse af Lokalplan 100-63 aflyser kommunen Lokalplan 100-40.

14.2 Bestemmelser om delområde B3 i nærværende Lokalplan 100-63 træder i stedet for bestemmelser om samme forhold i lokalplan 100-60.

§ 15 RETSVIRKNINGER

15.1 Når der er sket offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Byrådet kan dispensere til mindre afvigelser, der ikke strider mod principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter aftale med statslige eller regionale myndigheder, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

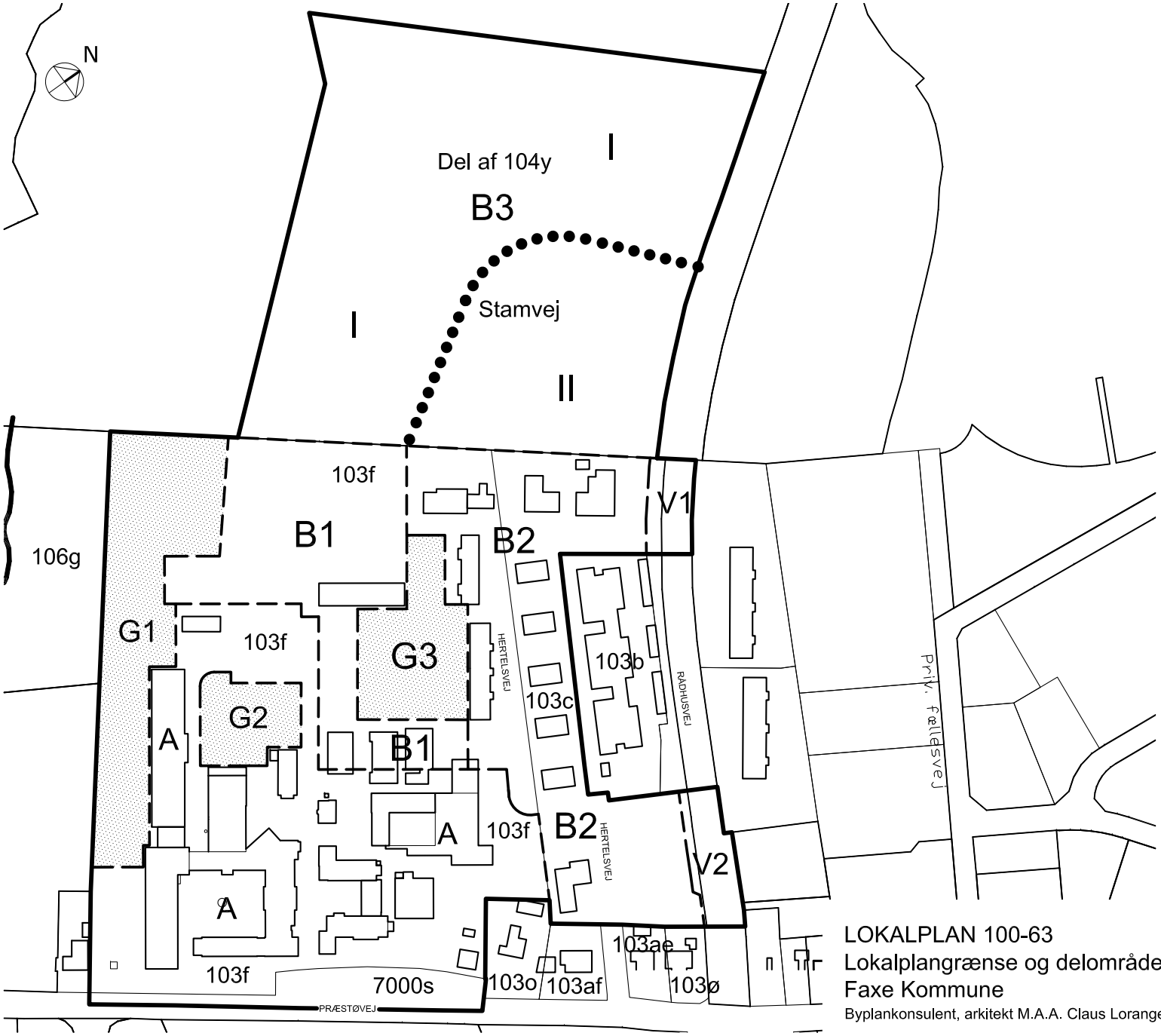
Udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, som ikke er forenelige med lokalplanen, fortrænges af den.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til lov om planlægning vedtages lokalplan nr. 100-63, for Sygehuskvarteret i Faxe, endeligt.

Faxe Byråd, den 6. februar 2014.

.....	/	.....
Knud Erik Hansen		Kim Hjerrild
Borgmester		Centerchef



SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Eksisterende skel
- 103a — Eksist. matrikelnr.
- B — Betegnelse for delområde
- Grønt fællesareal
- Eksist. bygning

Lokalplan 100-63, Sygehuskvarteret i Faxe

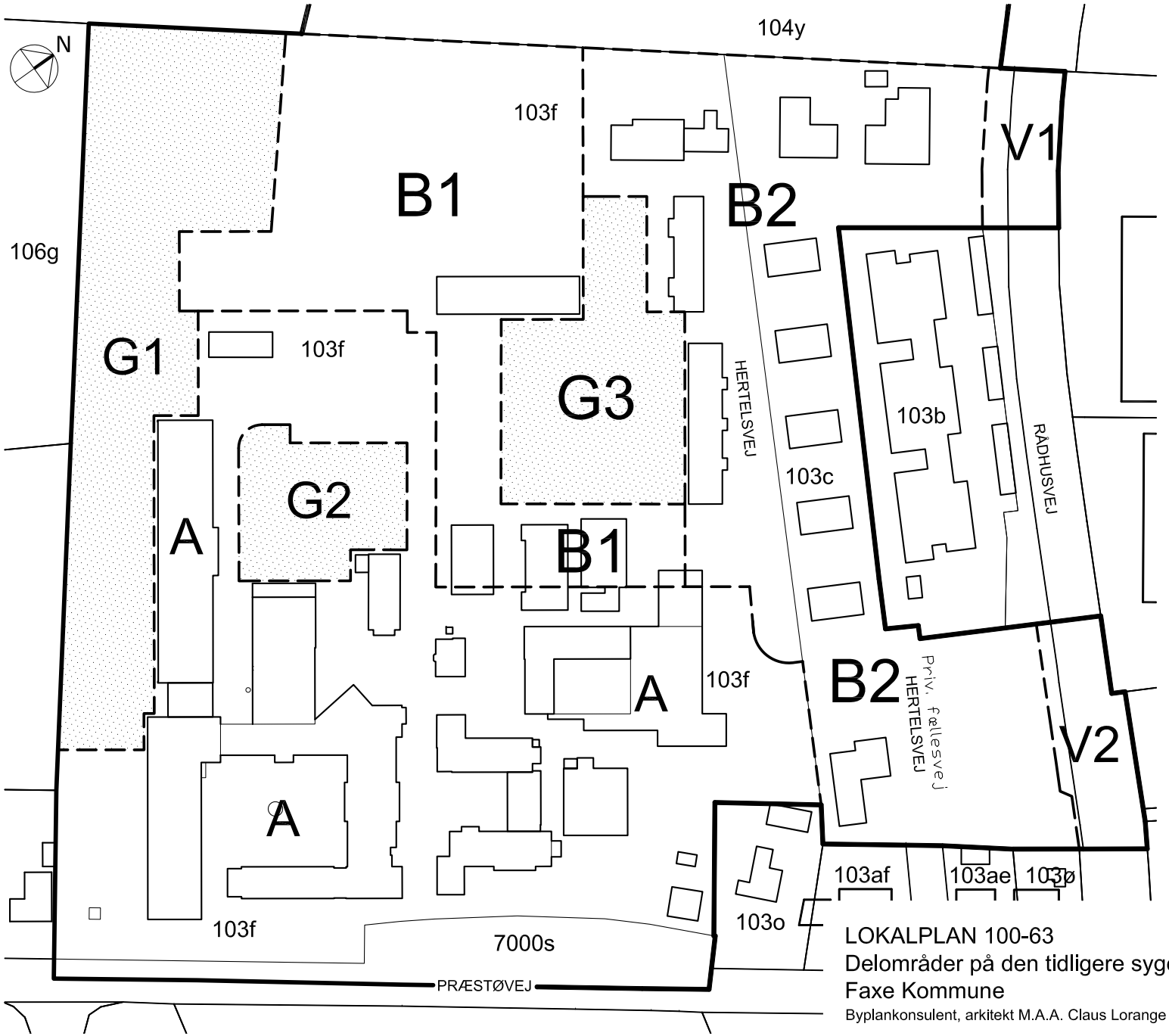
LOKALPLAN 100-63
Lokalplangrænse og delområder
Faxe Kommune

KORTBILAG 1A
Mål 1:2500
2013

Byplankonsulent, arkitekt M.A.A. Claus Lorange Christensen ApS, Søndergade 53, 4180 Sorø

Kortbilag

Lokalplan 100-63, Sygehuskvarteret i Faxe



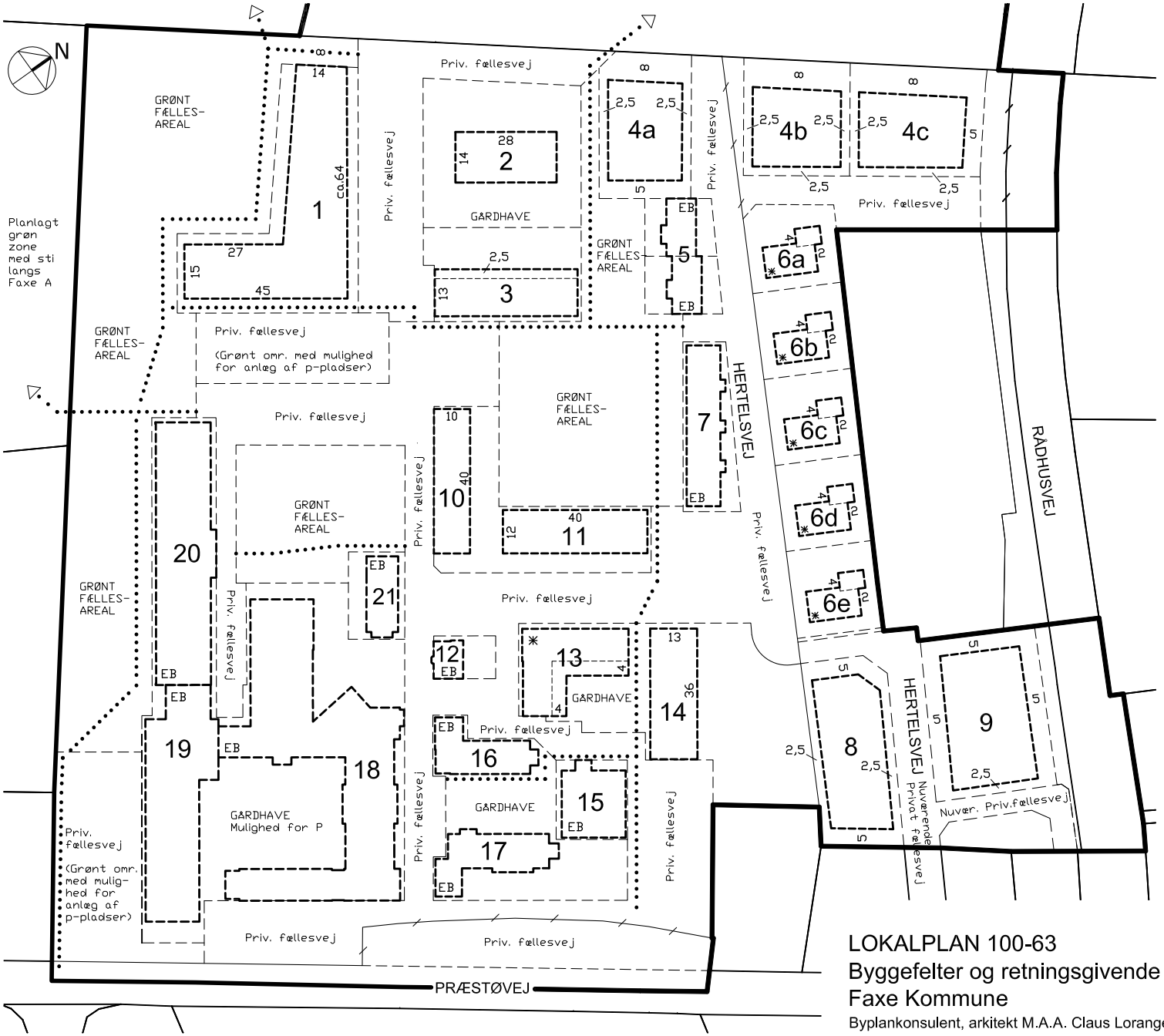
SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Eksisterende skel
- 103a Eksist. matrikelnr.
- B Betegnelse for delområde
- Grønt fællesareal
- Eksist. bygning

LOKALPLAN 100-63
Delområder på den tidligere sygehusareal
Faxe Kommune

KORTBILAG 1B
Mål 1:1500
2013

Byplankonsulent, arkitekt M.A.A. Claus Lorange Christensen ApS, Søndergade 53, 4180 Sorø



SIGNATURFORKLARING:

- Eksisterende skel
- Skel som kan fjernes
- Nye skel, retningsgivende
- Afgrænsning af byggefelt
- 12 — Nummer på byggefelt
- 5 — Metermål
- EB — Markerer byggefelt som den eksist. bebyggelse
- * — Byggefelt som eksist. hus + udvidelsesfelt med mål
- Sti (vejledende)

Lokalplan 100-63, Sygehuskvarteret i Faxe

LOKALPLAN 100-63 — KORTBILAG 2

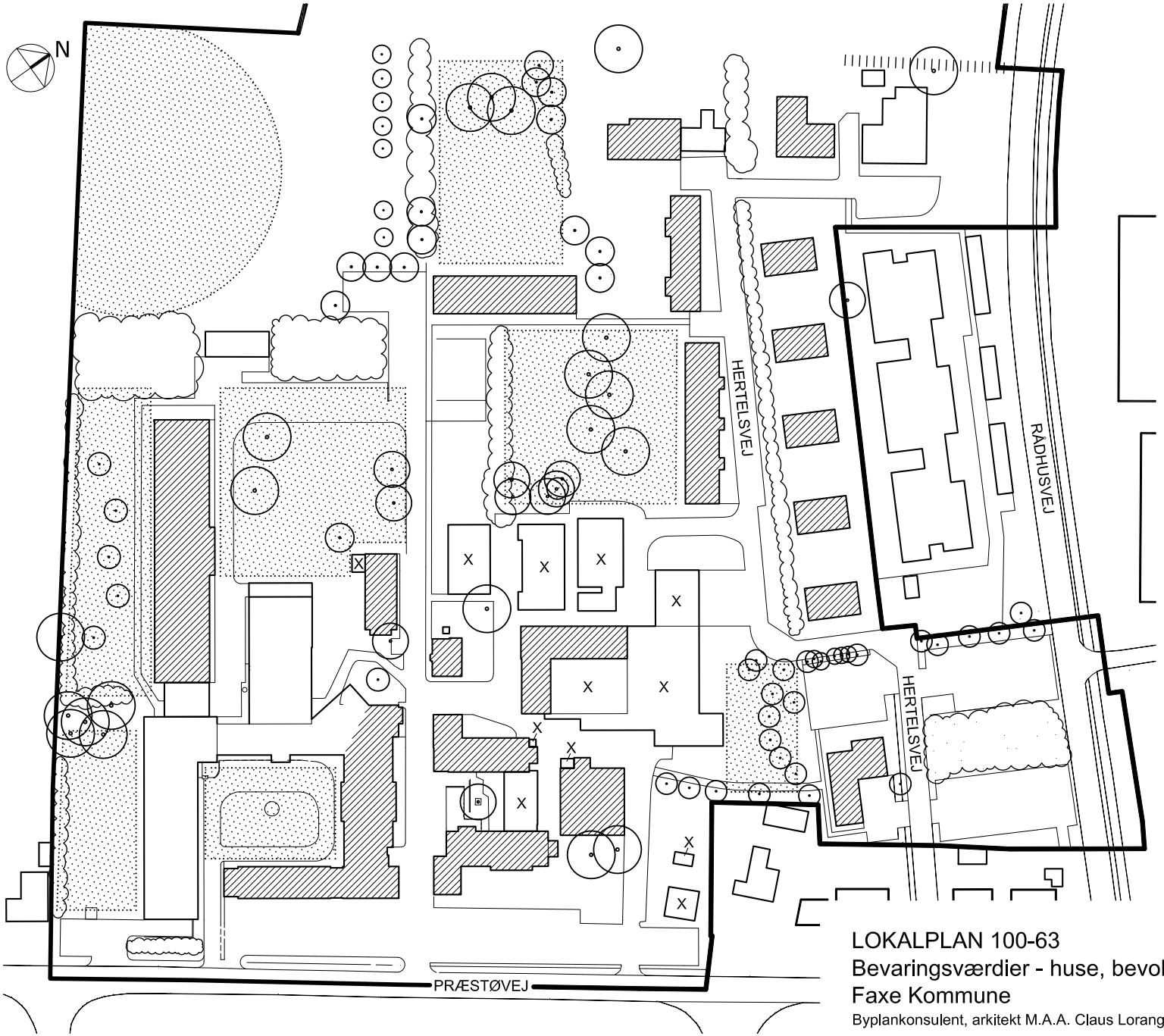
Byggefelter og retningsgivende udstykning — Mål 1:1500

Faxe Kommune — 2013

Byplankonsulent, arkitekt M.A.A. Claus Lorange Christensen ApS, Søndergade 53, 4180 Sorø

Kortbilag

Lokalplan 100-63, Sygehuskvarteret i Faxe



SIGNATURFORKLARING:

- Bevaringsværdigt træ
- Øvrige træer med positiv miljøværdi
- Markant bevoksning
- Væsentligt have- og landskabsrum
- Beskyttet dige
- Særlig bevarings-værdig bygning
- X Bygning som foreslås saneret
- Andre bygninger

LOKALPLAN 100-63 KORTBILAG 3

Bevaringsværdier - huse, bevoksning og landskab Mål 1:1500

Faxe Kommune 2013

Byplankonsulent, arkitekt M.A.A. Claus Lorange christensen ApS, Søndergade 53, 4180 Sorø

OM ILLUSTRATIONEN

Illustrationen viser et eksempel på, hvordan området kan udvikles med ny bebyggelse, grønne kvaliteter og fornyelser af færdselsarealerne inklusiv nye parkerinsgpladser til at imødekomme fremtidens behov.

Nye huse i 2-3 etager (på tegningen fremhævet med en kraftig skygge) er placeret med baggrund i stedets kvaliteter og sigter på at fremme en forbedring af den bygningsmæssige helhed og kvarterets miljø.
Med disse hensyn stilles også krav til kvalitet i materialevalg og den konkrete arkitektonisk udformning.

Der lægges vægt på at bevare og udvikle de grønne arealer med gode visuelle kvaliteter og opholdssteder.

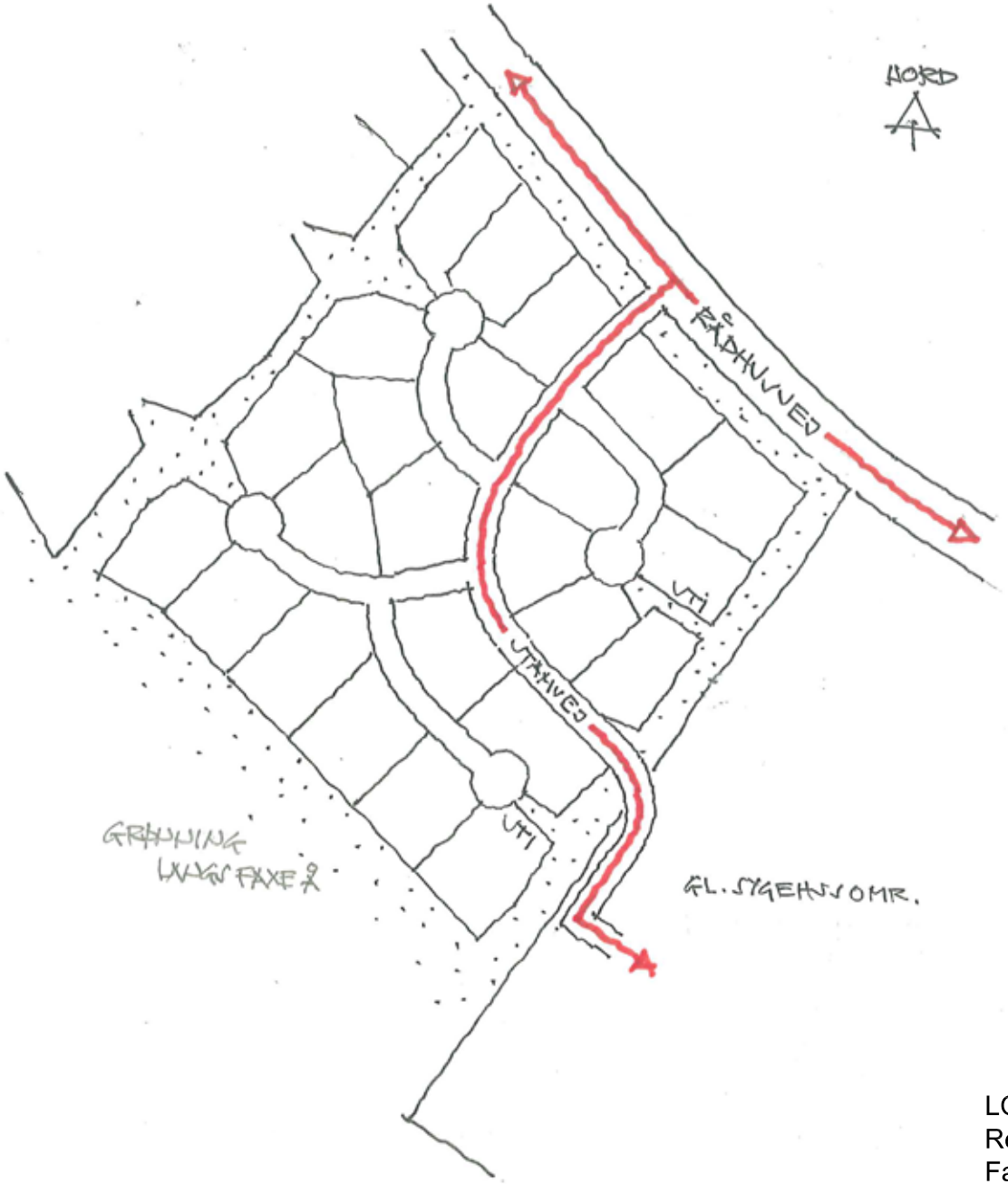
Stier skal sikre forbindelser gennem området og god tilknytning til et fremtidigt stiforløb i en grøn zone langs Faxe Å.

Ud over Faxe Sundhedscenter og mulighed for indpasning af let erhverv o.lign. tænkes størstedelen af nybyggeriet anvendt til boliger.

LOKALPLAN 100-63
Illustrationsplan
Faxe Kommune

Kortbilag 4
Mål 1:1500
2013

Byplankonsulent, arkitekt M.A.A. Claus Lorange Christensen ApS, Søndergade 53, 4180 Sorø



LOKALPLAN 100-63 KORTBILAG 5
Retningsgivende udstykning i område B3 Mål: ikke målfast
Faxe Kommune 2013

Byplankonsulent, arkitekt M.A.A. Claus Lorange Christensen ApS, Søndergade 53, 4180 Sorø

BILAG 1

KOMMUNEPLANTILLÆG Nr. 9 TIL FAXE KOMMUNEPLAN 2009

Statuscændring mv.

For hele lokalplanområdet ændres kommuneplanens områdenummer, navn og formål på følgende måde:

NU:	Område nr.:	***F-04***
	Navn:	***Sygehus/plejehjem***
	Anvendelse:	***Område til offentlige formål***
NYT:	Område nr.:	***F-BE2***
	Navn:	***Sundhedscenter mv.***
	Anvendelse:	***Blandet bolig og erhverv***

Ændringer i rammebestemmelserne

Der foretages flg. ændringer i bestemmelserne for området:

Bebyggelsens art

NU: Sundheds-, sociale-, uddannelsesinstitutioner samt rekreative grønne områder. Boligformål: etagelejligheder.

NYT: Virksomhed inden for sundheds-, social og uddannelsesektoren, samt anden let erhvervsvirksomhed samt boliger.

Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom:

NU: 40

NYT: Etageareal op til 40 % af det samlede grundareal ex. Rådhusvej.

Max. bygningshøjde

NU: 13

NYT:13 dog 17 ved genopførelse.

Max. antal etager

NU: 3 *(Fastholdes)*

Bemærkninger

NU: Min. 20 % af området skal anvendes til større samlede friarealer. Lokalplan 100-52 fastlægger fremtidig linjeføring af Rådhusvej.

NYT: Mindst 20 % af området skal anvendes til større samlede grønne områder.

Nuværende zoneforhold

Byzone

Fremtidige zoneforhold

Byzone *(Fastholdes)*

ILLUSTRATION med rød afgrænsning af kommuneplanens ny område F-BE2.

REDEGØRELSE

Arbejdet med *Lokalplan100-63, Sundhedscenter mv. i Faxe,* er anledningen til at der er udarbejdet dette forslag til ændringer i kommuneplanens områdestatus og rammer for lokalplanlægning.

Lokalplanen omfatter den resterende del af kommuneplanens rammeområde F-O4 (Område til offentlige formål) - et areal, som indtil for få år siden har fungeret som sygehus med diverse behandlings- og plejevirksomhed. Her er også boliger som blev opført til ansatte.

Med nedlæggelse af sygehuset og Region Sjællands salg af størstedelen af ejendommen til Faxe Kommune er der opstået en ny situation for områdets fremtidige udnyttelse.

Byrådets overvejelser om udnyttelsesmuligheder for området i tilknytning til lokalplanarbejdet har givet anledning til dette tillæg til Faxe Kommuneplan 2009.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

I forbindelse med udarbejdelsen af dette Kommuneplantillæg nr. 9 er der i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" foretaget en screening for at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet.

Den væsentligste ændring som følge af kommuneplantillægget er, at området ændrer anvendelse fra offentlige formål til blandet bolig og erhverv.

I området har der indtil for få år siden ligget et sygehus, et centralvaskeri for det tidligere Storstrøms amt, et krematorium, et centralt varmeværk for området mv. De sidstnævnte funktioner – vaskeri og krematorium – er nu afviklet. Senest har Faxe Byråd besluttet, at erstatte det naturgasfyrede varmeanlæg med fjernvarme.

Sygehusaktiviteterne vil blive erstattet af nye funktioner af tilsvarende miljømæssig karakter – sundhedscenteret. Alt i alt vurderes det, at den fremtidige anvendelse af området ikke vil betyde en øget miljøbelastning af området eller de tilstødende områder.

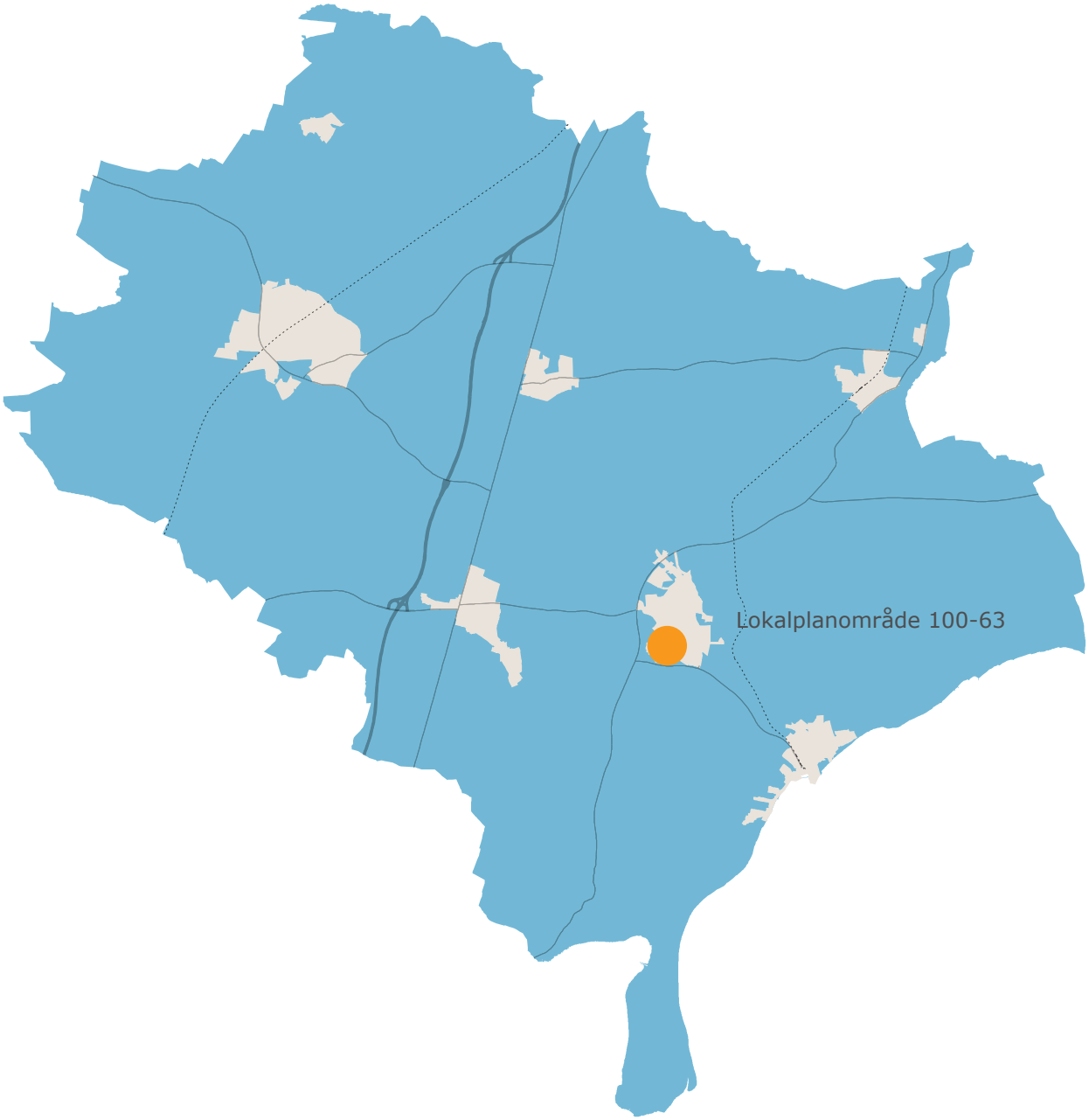
På dette grundlag har Faxe Byråd besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til lov om planlægning vedtages Kommuneplantillæg nr. 9 endeligt.

Faxe Byråd, den 6. februar 2014

.....	/	.....
Knud Erik Hansen		Kim Hjerrild
Borgmester		Centerchef


Lokalplanområde 100-63

Faxe Sygehus – SAVE vurdering 06.10.2010/jeph

Survey of Architectural Values in the Environment

Bygningerne i området er i denne beskrivelse delt op i tre grupper:

- **1 - 10**: Bevaringsværdige bygninger. Hermed menes bygninger der er bygget i en stil /størrelse /kvalitet, der berettiger til specielle bevaringshensyn. Fx bør det overvejes at istandsætte /renovere i stedet for at nedrive og nyopføre, for at fastholde områdets nuværende karakter. Specielt bygningerne frem til 1930 er opført i høj kvalitet og med gode detaljer, og helt frem til 1950 er der gode kvaliteter der fortjener bevaring frem for fornyelse.

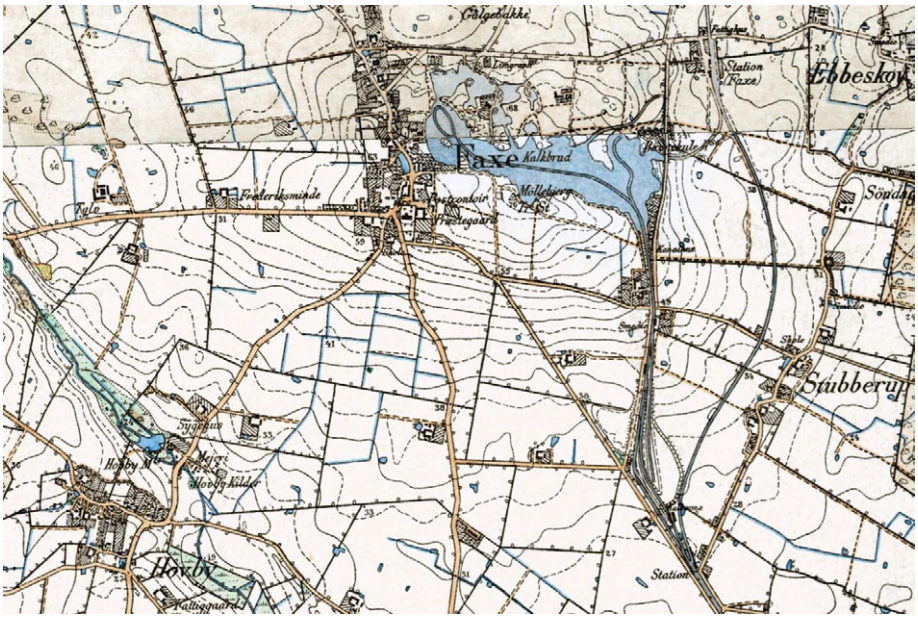
- **A – C**: Mindre bevaringsværdige eller ikke-bevaringsværdige bygninger, der kan overvejes at nedrive, hvis der ønskes en bygningsmæssig afklaring af området. Dette tiltag vil desuden forbedre friarealernes værdi, der har en væsentlig betydning for området.

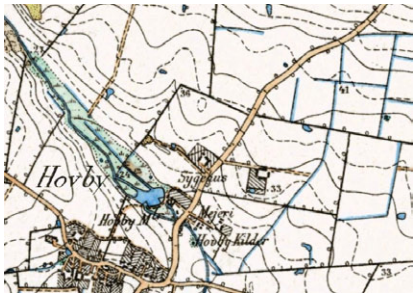
- **b**: Boliger eller boliglignende bygninger, uden speciel bevaringsværdi, uden dog at være uden værdi.

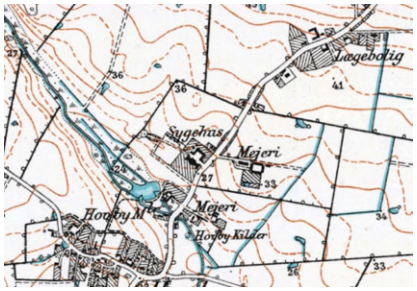
Alle bygninger fremtræder vedligeholdt og i god stand, og skønnes at kunne anvendes uden videre.

Her ses friareal i den vestlige del af området. Bygning 9 anes th.

Herunder ses den vestlige del af området – der er et større friareal, heraf et ret stort uudnyttet areal i det vestligste hjørne af grunden.







Faxe ca. 1890-1895 (herover). Sygehuset ses opført ved landevejen mod Præstø, nord for Faxe Å ved Hovby, som et kompleks bestående af tre længer. Hovby og Faxe er i dag vokset sammen.
Vignetterne th. viser øverst et udsnit af kortet fra 1890-95 og dernæst samme område omkring 1935. Sygehuset er her udvidet med bygninger mod syd, og en plads er dannet imellem dem.
De to nederste viser byens udstrækning i landskabet i 2008.

Herunder ses mod nord på Præstøvej, ved overgangen imellem Hovby og Faxe. Den store bygning midt i billedet er fronten af sygehuskomplekset ud mod Præstøvej.
Landskabet falder ned mod Faxe Å, for derefter at stige frem mod, og videre forbi, Faxe Sygehus.

Faxe bys vestlige udkant – her ses mod øst langs den nye vej, Rådhusvej. Til højre på billedet ses en af de større bygninger i komplekset (bygning 9 i den senere beskrivelse).
Det åbne område th. for skrænten planlægges bebygget.

Tæt ved det foregående sted, 50 m vest for sygehusets område, blik mod vest. Faxe Å med karakteristisk lavning og bevoksning ses fremme og tv. Dette område er planlagt til byudvikling i den kommende tid, med primært 1½ etages parcelhuse. Der bygges i indtil 100 m afstand fra åen, så det meste af dette billede vil fremover fremstå som uplejet grønt område.

Her ses langs Præstøvej mos nord. Bygning 1 ses tv.

Her ses GIS-info for området med Faxe Sygehus. Nord opad .
Matrikel 103f (47.987 m^2)og 103c (14.947 m^2) ejes af Region Sjælland.
Kurverne er højdekurver for hver 2,5 m. Området stiger således ca. 10 m syd → nord på det viste udsnit, som viser knap 300 m langs Præstøvej.
Første bygning i komplekset er fra 1890 (benævnt 5 på næste side). Seks bygninger kom til i 1900, og tre i 1930'erne. Senere bygninger er opført i 1950, 1955, 1961, 1974, 1975. Desuden er en del boliger opført mod nord på Hertelsvej i 1962 (nr. 1-11 og 4-16) De ses herover med rødt tegltag på begge sider af Hertelsvej.
Renoveringer, el. større ombygninger, er foretaget i 1984, -89, -92 og 2004.
Der er således bygget og ombygget løbende igennem 120 år.

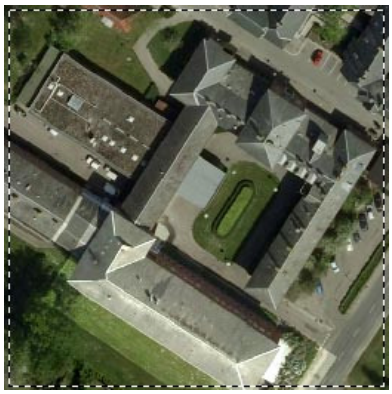
Herover området med betegnelser på de enkelte bygninger.
I det følgende beskrives større bygninger.
"1-10" er bevaringsværdige bygninger /bygningsklumper, der i proportion, materialer og stilsprog har et stærkt udtryk
"A- C" er senere bygninger, der ikke indpasser sig godt i den samlede bygningsmasse
"b" er bygninger i 1½ ertage fra 1962, hvoraf hovedparten anvendes til bolig.

Bygning 5
Faxes oprindelige sygehus fra ca. 1890, set fra Præstøvej. På de næste tre fotos ses bygningens sydvendte facader, der danner et mindre åbent gårdrum.

Hovedgaden der fører ind i sygehusområdet. Den blev anlagt sammen med den første bygning i 1890 (der ses th). Tv. ses de næste bygninger, fra omkring år 1900 (bygning 4).

Bygning 4
Her ses i retning mod Præstøvej fra hovedindgangen, der er placeret i en sidebygning. Nederst ses detaljer fra denne bygning – fine stilistiske detaljer fra en tid med tid til detaljering i håndværket.

Bygning 1
Set fra Præstøvej.
Den sydvendte facade har fået skyggeflader. Bemærk det brede grønne stæk langs bygningen.



Nordsiden af **bygning 1** tv.
Bagerst ses **bygning A**.

Sydsiden af **bygning 4** danner den anden facade i gårdrummet.
Tv. ses **bygning A**

Bygning 2
Igen solafskærmning, og her en svalegang.

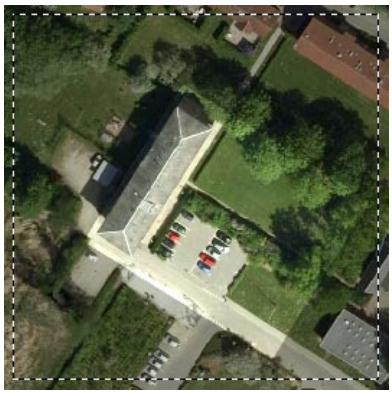
Her ses bagsiden th. i billedet. Lige frem ses bygning A. Billedet herunder er taget til højre for dette.

Bygning 2, nordfacaden.

Bygning 7
Bygning med stor tagkonstruktion beliggende ved *Hovedgaden*. Th. ses bygning 6, og bygning 9 for enden af gaden.

Bygning 6.

Bygning 9
Placeret på den vestlige del af grunden. Denne bygning ses fra de åbne marker vest herfor.

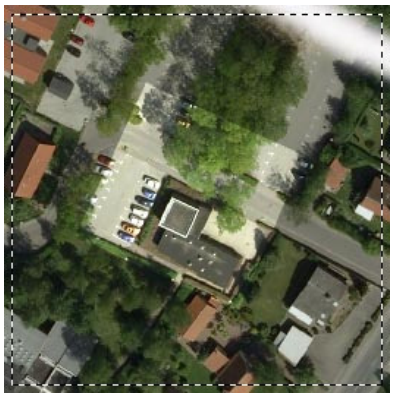


Bygning 8
Tilbagetrukket bygning der er en del af en flere bygninger bag *hovedgaden*. Bagerst th. ses bygning C. der ses herunder.

Bygning 5, nordsiden.
Denne bygning er frit beliggende, men ligger ganske tæt ved bygn. 5, der vender ud imod *Hovedgaden*.
Bagerst ses Bygning C

Bygning C, der er en del af det samlede kompleks, sammenbygget med **bygning 8**.

Bygning 10, kapellet. Herunder ses videre mod højre



Kapellet tv, og i baggrunden boligerne: Først de mindre 1½ etages huse.

Parkagtig gang til kapellet fra bagsiden af bygn. 5 /A.

b – boliger
Bygninger der ligner boligbyggeri, og hvoraf de fleste er boliger pt.
Alle boliger har adresse Hertelsvej, her nr. 4, der er en af 5 ens huse (nr. 4 - 12).

b – boliger
Hertelsvej 1-3-5

b – boliger
Hertelsvej 7-9

Desuden findes tre yderligere bygninger i parcelhusskala bag denne (længst mod vest i området), Hertelsvej 11, 14 og 16.

Her ses Fakse Sygehus med A-C nedrevet, og græs /træer indsat i stedet

FAXE KOMMUNE
Politisk & Juridisk sekretariat

Postadresse:
Politisk & Juridisk sekretariat
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56203686
Mail: raky@faxekommune.dk

Dato 14-03-2017
j./sagsnr. 02.03.00-P20-1-16

Statusrapport medio marts 2017

Rapporten beskriver projektets status og beskriver eventuelle afvigelser. Der tages udgangspunkt i følgende:

- Grøn: projektet følger planerne
- Gul: projektet er på vej ind i problemer
- Rød: projektet er løbet ind i problemer

Indhold, milepæle: GRØN
I udviklingsfasen er forsøgselementer til de fleksible løsninger drøftet og udviklet. Projektgruppen og styregruppen har i februar 2017 godkendt den foreløbige idé til videre udvikling.

Forskellige scenarier forelægges for styregruppen på møde den 16. marts 2017, hvor forsøgselementerne skal godkendes inden projektering.

Løsningen er beskrevet således i referat fra styregruppemøde 21. februar 2017: Gangarealet bibeholdes og de to vægge langs gangen i hele bygningens længde bibeholdes. Alle vægge mellem værelser nedlægges og erstattes af mobile vægge. Gennem et hul i facaden løftes et antal moduler ind. Modulerne består af en let konstruktion med installationer inde i og køkken på den ene side, og bad, vask og toilet på den anden side. Hertil følger løst mobile vægge, døre samt vægstykker til badrum. Langs begge bygningens facader løber en installationskasse. Installationer er over gulv. Modulet med køkken og bad kan bruges som rumdeler inde i en lejlighed, eller kan med en palleløfter ved håndkraft køres væk fra lejligheden, gennem de øvrige, og parkeres et sted længere henne langs samme facade. Modulet kan tilsluttes installationer fx for hver meter. Modulet kan ikke køres væk fra etagen, og kommer derfor til at optage noget boligplads, hvis det ikke udnyttes et andet sted. Pladsen svarer til bredden af brusekabine + væg + køkkenbord. Dør- og vægstykker kan afmonteres.

Økonomi og ressourceforbrug: GRØN
Projektet har endnu ikke brugt penge, men har forpligtet til sig ved indgåelse af kontrakt med rådgiver.

Tidsplan: GRØN

Udviklingsfasen er ved at slutte, og projektet er klar til at iværksætte projekteringsfasen, såfremt forsøgselementerne godkendes af styregruppen på møde 16. marts 2017.

Ved eventuelle afvigelser (gul eller rød):

- **Beskrivelse af projektgruppens forslag til afhjælpning af afvigelserne samt opdateret tidsplan:**

- **Afledte konsekvenser af projektgruppens forslag:**

FORSØG MED MODULSYSTEMER – MØDE- & AKTIVITETSPLAN

2017

P = projektgruppemøde
S = Styregruppemøde
YH = Your House samarbejdspartner

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
S 1 Nytårsdag	O 1 P	O 1	L 1	M 1 18	T 1 ◐	L 1 ◐	T 1	F 1	S 1	O 1	F 1
M 2 1	T 2 ØK	T 2	S 2	T 2	F 2 LIC. FRIST	S 2	O 2	L 2	M 2 40	T 2	L 2
T 3	F 3	F 3	M 3 ◐ 14	O 3 ◐ S KL.11 video	L 3	M 3 27	T 3	S 3	T 3	F 3	S 3 ○
O 4	L 4 ◐	L 4	T 4	T 4	S 4 Pinsedag	T 4	F 4	M 4 36	O 4	L 4 ○	M 4 49
T 5 ◐	S 5	S 5 ◐	O 5	F 5	M 5 2. pinsedag 23	O 5	L 5	T 5	T 5 ○	S 5	T 5
F 6	M 6 6	M 6 10	T 6	L 6	T 6 P+YH	T 6	S 6	O 6 ○	F 6	M 6 45	O 6
L 7	T 7	T 7	F 7	S 7	O 7	F 7	M 7 ○ 32	T 7	L 7	T 7	T 7
S 8	O 8 P+YH	O 8	L 8	M 8 Udsend 19	T 8	L 8	T 8	F 8	S 8	O 8	F 8
M 9 2	T 9 BY	T 9	S 9 Palmesondag	T 9	F 9 ○	S 9 ○	O 9	L 9	M 9 41	T 9	L 9
T 10	F 10	F 10	M 10 15	O 10 ○	L 10	M 10 28	T 10	S 10	T 10	F 10 ◐	S 10 ◐
O 11	L 11 ○	L 11	T 11	T 11	S 11	T 11	F 11	M 11 37	O 11	L 11	M 11 50
T 12 ○	S 12	S 12 ○	O 12	F 12 Bededag	M 12 24	O 12	L 12	T 12	T 12 ◐	S 12	T 12
F 13 P	M 13 7	M 13 11	T 13 Skærtorsdag	L 13	T 13	T 13	S 13	O 13 ◐	F 13	M 13 46	O 13
L 14	T 14	T 14 BYG+BRAND	F 14 Langfredag	S 14	O 14	F 14	M 14 33	T 14	L 14	T 14	T 14
S 15	O 15	O 15	L 15	M 15 20	T 15	L 15	T 15 ◐	F 15	S 15	O 15	F 15
M 16 3	T 16	T 16 S KL.11 KBH	S 16 Påskedag	T 16	F 16	S 16 ◐	O 16	L 16	M 16 42	T 16	L 16
T 17	F 17	F 17	M 17 2. påskedag 16	O 17	L 17 ◐	M 17 29	T 17	S 17	T 17	F 17	S 17
O 18	L 18 ◐	L 18	T 18	T 18 YH BESIGT. SPØRG	S 18	T 18	F 18	M 18 38	O 18	L 18 ●	M 18 ● 51
T 19 ◐	S 19	S 19	O 19 ◐	F 19 ◐	M 19 25	O 19	L 19	T 19	T 19 ●	S 19	T 19
F 20 P	M 20 8	M 20 ◐ 12	T 20	L 20	T 20	T 20	S 20	O 20 ●	F 20	M 20 47	O 20
L 21	T 21 P+YH KL.10+KL.11 KL.12 S HOLDV	T 21	F 21	S 21	O 21	F 21	M 21 ● 34	T 21	L 21	T 21	T 21
S 22	O 22	O 22	L 22	M 22 21	T 22	L 22	T 22	F 22	S 22	O 22	F 22
M 23 4	T 23	T 23	S 23	T 23	F 23	S 23 ●	O 23 S	L 23	M 23 43	T 23	L 23
T 24	F 24	F 24	M 24 17	O 24	L 24 ●	M 24 30	T 24	S 24	T 24	F 24	S 24
O 25	L 25	L 25	T 25 P+YH KL. 11	T 25 ● Kr. himmelfartsdag	S 25	T 25	F 25	M 25 39	O 25	L 25	M 25 Juledag 52
T 26	S 26 ●	S 26	O 26 ●	F 26	M 26 26	O 26	L 26	T 26	T 26	S 26 ◐	T 26 ◐ 2. juledag
F 27	M 27 9	M 27 13	T 27	L 27	T 27	T 27	S 27	O 27	F 27	M 27 48	O 27
L 28 ●	T 28	T 28 ● PROJ.	F 28	S 28	O 28	F 28	M 28 35	T 28 ◐	L 28 ◐	T 28	T 28
S 29		O 29	L 29	M 29 22	T 29	L 29	T 29 ◐	F 29	S 29	O 29	F 29
M 30 P	5	T 30	S 30	T 30	F 30	S 30 ◐	O 30	L 30	M 30 44	T 30	L 30
T 31		F 31		O 31		M 31 31	T 31		T 31		S 31
22 arbejdsdage	20 arbejdsdage	23 arbejdsdage	17 arbejdsdage	21 arbejdsdage	21 arbejdsdage	21 arbejdsdage	23 arbejdsdage	21 arbejdsdage	22 arbejdsdage	22 arbejdsdage	19 arbejdsdage

Projektering 6 uger. Udbudsfase 12 uger, Udbud 6 uger. Udførelse 12 uge

Ansøgning om puljemiddler til forsøg med modulsystemer

KALKULATION

Sagsnavn: Præstøvej Dato: 30.10.2016

Beskrivelse af kalkulation			Refusion	Faxe
Byggeudgifter				
Bofællesskab unge, flygtningeboliger & fællesareal	(420 m²)	kr. 2.150.000	kr. 1.075.000	kr. 1.075.000
Brandtrappe		kr. 180.000	kr. 90.000	kr. 90.000
Faldstammer/kloak		kr. 400.000	kr. 200.000	kr. 200.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms		kr. 2.730.000	kr. 1.365.000	kr. 1.365.000
Byggeplads		kr. 100.000	kr. 50.000	kr. 50.000
Innovationstillæg		kr. 600.000	kr. 600.000	kr. 0
Udforudsete udgifter 10%		kr. 343.000	kr. 171.500	kr. 171.500
Byggeudgifter inkl. udforudsete ekskl. moms		kr. 3.773.000	kr. 2.186.500	kr. 1.586.500
Omkostninger				
Totalrådgivning	fast pris	kr. 550.000	kr. 275.000	kr. 275.000
Byggetilladelse		kr. 15.000	kr. 7.500	kr. 7.500
Udgifter i alt ekskl. moms		kr. 4.338.000	kr. 2.469.000	kr. 1.869.000

Moms	25%	kr. 1.084.500
Samlet udgifter i alt inkl. Moms		**kr. 5.422.500**

Kalkulation er udført uden endelig registrering eller destruktive undersøgelser,
men er udelukkende baseret på visuel besigtigelse og m²
Der er ikke taget højde for evt. miljøsanering.
Løsning på kloakprojekt/faldstammer er ikke endelig fastlagt.
Kalkulation er baseret på at der ikke er myndighedskrav om efterisolering af klimaskærm.
Kalkulation er baseret på at eksisterende vinduer overholder krav til redningsåbninger.

Bruttoetageareal: 420 m²

Tidsplan:
Projektering: 6 uger
Udbud: 6 uger
Udvikling: 12 uger
Udførelse: 12 uger

FAXE KOMMUNE

Egenevaluering af modulforsøg

30. august 2017

Workshop 2 Bolig 2.000

Præsentation og organisering

Styregruppe:

- Trafik-, Bygge og boligstyrelsen
- Arkitekt
- Faxe Kommune: Center for Ejendomme

Projektleder

Projektgruppe:

- Arkitekt, projektleder, Center for Ejendomme, Ungevejen, Boligsocial medarbejder, Økonomi

Brugerinddragelse / referencegruppe

Emner

- Projektet
- Formål og succeskriterier
- Egenevaluering
- Erfaringer efter fase A og B

Projektet

- Forsøg med modulsystemer inde i eksisterende bevaringsværdige bygninger
  - Erfaringer, som andre kan bruge

- Fleksible boliger
  - Udvikle fleksible løsninger

Valgt: Midlertidige boliger – ikke lejet ud efter lejelovgivningen, da FLEKSIBLE, ikke kun modul

Projektet - Site

- Faxe Sundhedscenter helhedsplan

- Bygning 19, 2. sal

Motivation

- Traditionel omdannelse er dyr
  - Behov for at tænke nyt: kan moduler / præfabrikation billiggøre omdannelse?
- Erkendelse af, at behov løbende ændres
  - Behov for fleksibilitet => fremadrettet billigere omdannelse
- Typisk vilkår i tomme offentlige bygninger:
  - Høj kvalitet, fin arkitektur
  - Tvivlsomme renoveringer undervejs
  - Arealspild ved omdannelse ctr. nybyg

Formål

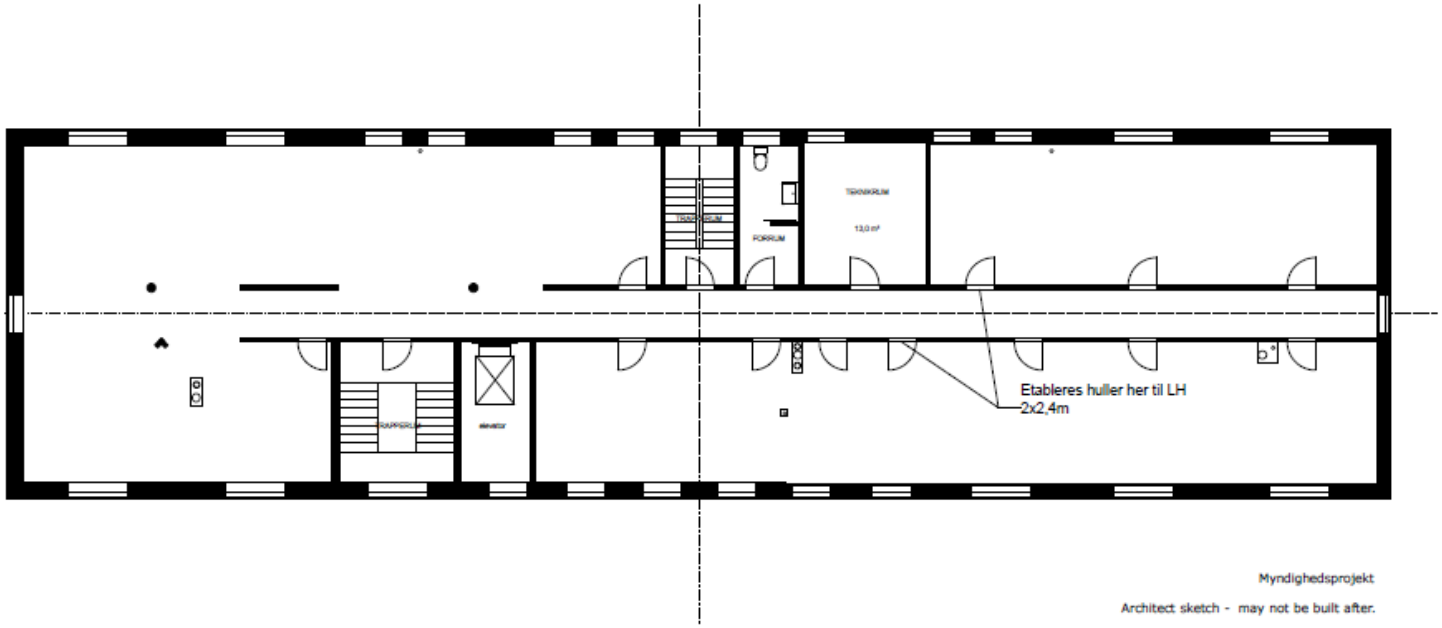
- Tomme bygninger bringes i anvendelse
  - Undgå at de står tomme og forfalder
  - Livsforlængelse ved ibrugtagning og omdannelse, bevaring
- Modul / præfabrikation afprøves: bedre og billigere?
- Skaffe fleksible boliger
  - Små billige boliger eller større dyrere boliger
  - Forandringsparate. Væsentlig pointe: Behov skifter løbende over tid
  - Oprindeligt behov for flygtningeboliger, nu behov for ungehybler/bofællesskaber, senere evt. familier i familiebehandling

Succeskriterier

Etagen skal kunne opfylde 3 forskellige behov på skift:

1. Ungehybler/bofællesskab: ingen fællesfaciliteter, men aflåst aktivitetsrum
2. Gruppetilbud, fx gravide 16-årige: eget værelse men fælles køkken, pusle, bad mv.
3. Familier i behandling, fx 3-værelses lejlighed

Projekteringsplan



Myndighedsprojekt

Architect sketch - may not be built after.

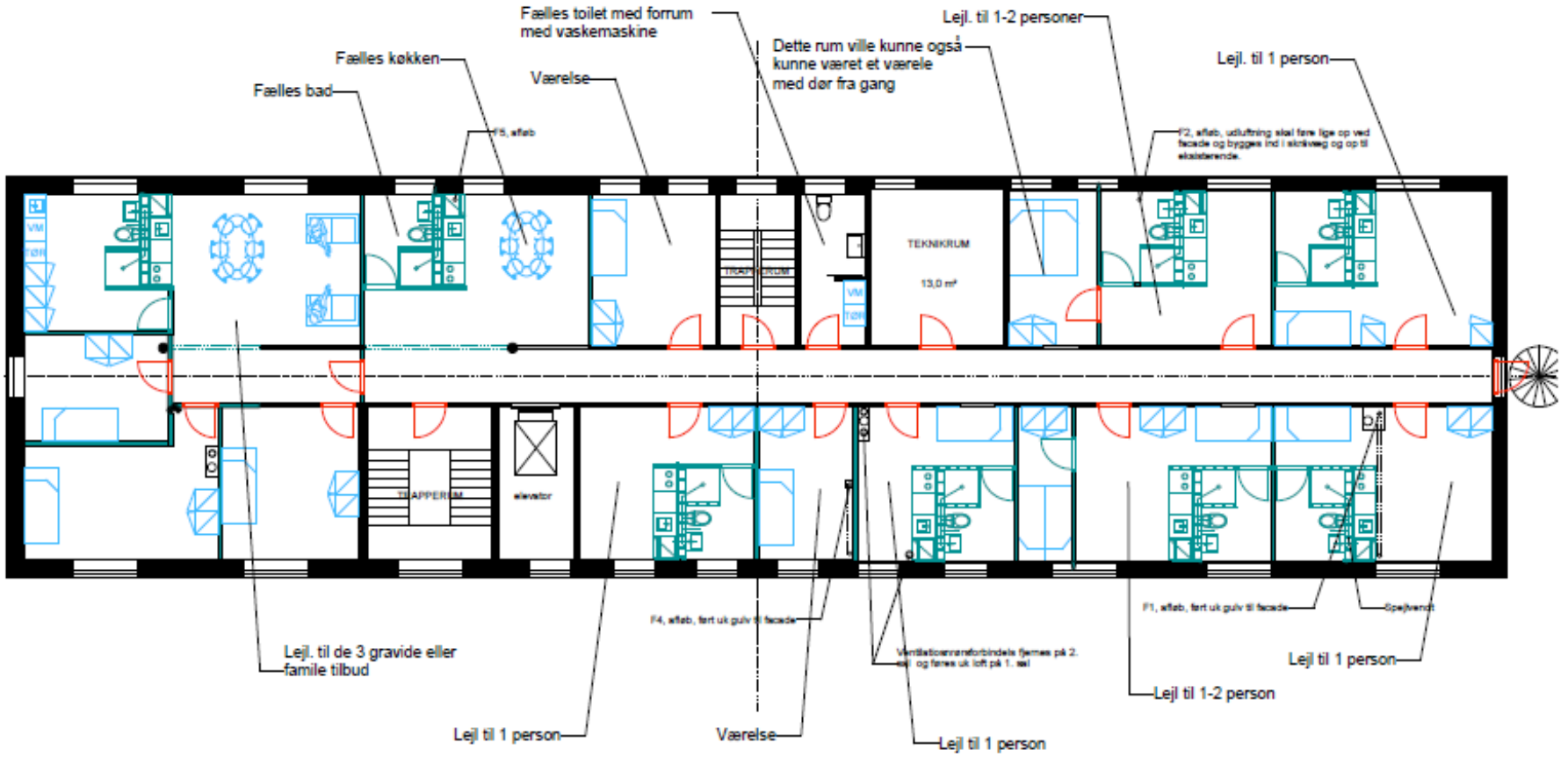
YOUR HOUSE

By: Ladgaard Group, no 28284489
Kildeparken 12, DK-8722 Hedensted, Denmark

Client:	Faxe Kommune
Case:	Modul Indretning
Subject:	Nedbryder Plan

Date:	2017.02.19
Rev.:	**2017.04.18**
Scale:	A3, 1:1 00
Signature:	HØL M.Arch, maa
Draw. no.:	0.0

This document may not be copied or made available to third parties without our written permission.
Violation of this will result in prosecution under Danish law



Myndighedsprojekt

Architect sketch - may not be built after.

YOUR HOUSE

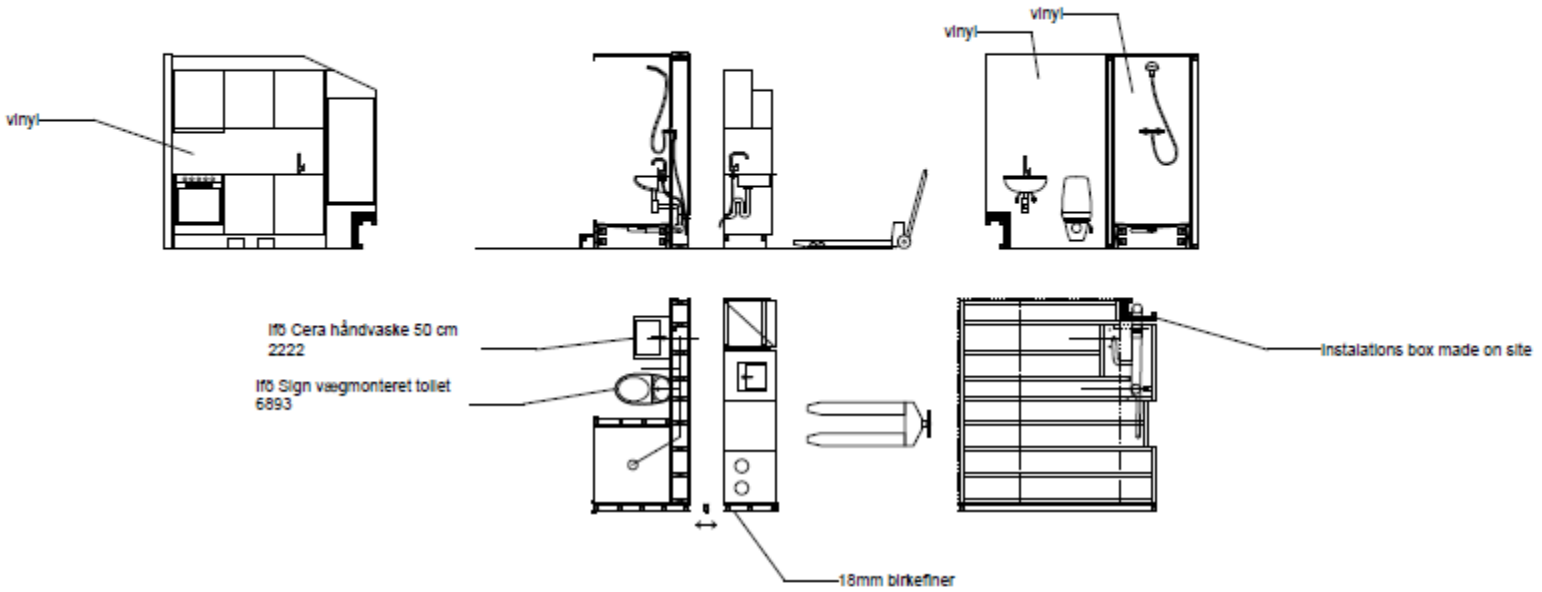
By: Ladgaard Group, no 28284489
Kildeparken 12, DK-8722 Hedensted, Denmark

Client:	Faxe Kommune
Case:	Modul Indretning
Subject:	Hoved Plan

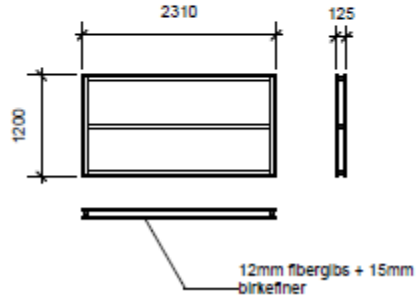
Date:	2017.02.19
Rev.:	**2017.04.18**
Scale:	A3, 1:1 00
Signature:	HØL M.Arch, maa
Draw. no.:	0.0

Dette dokument må ikke kopieres eller gøres tilgængelig for tredjemand uden vor skriftlige tilladelse. Overtrædelse af dette vil medføre retsforfølgelse i DK.
This document may not be copied or made available to third parties without our written permission.
Violation of this will result in prosecution under Danish law

Kitchen/wc furniture/module
8 pcs (1 mirrored)



Wall element
App. 100 pcs



Architect sketch - may not be built after.

YOUR HOUSE
By: Ladgaard Group, no 28284489
Kildeparken 12, DK-8722 Hedensted, Denmark

Client:	Faxe Kommune
Case:	Modul indretning
Subject:	Moduler

Date:	2017.02.18
Rev.:	**2017.04.20**
Scale:	A3, 1:50
Signature:	HØL H.Arch, mas
Draw. no.:	1.0

Dette dokument må ikke kopieres eller gøres tilgængelig for tredjemand uden vor skriftlige tilladelse. Overtrædelse af dette vil medføre retsforfølgelse i DK.
This document may not be copied or made available to third parties without our written permission.
Violation of this will result in prosecution under Danish law

Tidsplan og økonomi

Fase A: Byggeprogram januar-marts 2017

Fase B: Projektering april 2017, udbud maj-juni

Fase C: Bygning og aflevering juli-oktober 2017

Fase D: Drift og anvendelse

Fase E: Erfaringer

Økonomi: 5 mio kr. , heraf støtte ca. 2,5 mio kr.

Hvad tænker vi om…..

Bedre og billigere?

- Kvalitet: samme
  - Trinstøj

- Pris: 5 mio
  - Traditionel 2.650.000 for 1/3 = ca. 8 mio., men…
  - 1:1: moduler/præfab billigere inde i eksisterende? Med/uden fleksibilitet
  - Billigere på den lange bane, da vi er forandringsklar

Husleje

Konkret afgørelse om anvisning af socialt tilbud: egenbetaling fastsættes konkret

- Som fx husvildeboliger, anbringelser, efterværn, familiebehandling SEL §§52, 58, 66, 76 m.fl.

Kommunens udgift holdes lav => plads til mere service, dvs. flere tilbud om hybler, uanset at egenbetalingen er lille

Egenevaluering fase A og B

Vejledning i egenevaluering for udviklingsteams

Modulforsøg med små billige boliger i tomme ejendomme

Niels Haldor Bertelsen

STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

BYGGETEKNIK OG PROCES

A.C. MEYERS VÆNGE 15
2450 KØBENHAVN SV
SBI.DK
CVR 29 10 23 84

+45 9940 2353
NIELS HALDOR BERTELSEN
NHB@SBI.AAU.DK

DATO 28.06.2017
JOURNAL NR.: 514-00073

Ad egenevaluering…..

Baseline: overvejelser om de 6 temaer ved start

Evaluering fase A hhv B:

- Indsamlede erfaringer fra perioden (a)
- Beskrivelse af de 6 temaer (b)
- Evaluering på tværs af de 6 temaer (c)

Erfaringer fra fase A

- Bred og tidlig inddragelse af bagland fremmer ejerskab.
- Samarbejdspartner: Udfordring i udvikling frem for levering af hyldeprodukter.
- Udfordringer: installationer og skæve bygninger.
- Tiden på udarbejdelse af kommissorium er godt givet ud.

Fase A fortsat…..

- Det skal overvejes, hvordan fleksibilitet ønskes anvendt – på kort, lang eller mellemlang bane.
- Indretning og materialevalg skal tilpasses den påtænkte anvendelse i forhold til fleksibilitet og brugsfrekvens.
- Tidlig sparring med bygge- og brandmyndigheden er givtigt i et innovationsprojekt.
- Moduler skal kunne absorbere ujævnheder i gamle bygninger.
- Brugere inddrages tidligt. Fx potentielle beboere og relevante afdelinger/ myndigheder, som er ansvarlige for driften.

Erfaringer fra fase B

Udbud:

1: Fabriksproducerede moduler og elementer

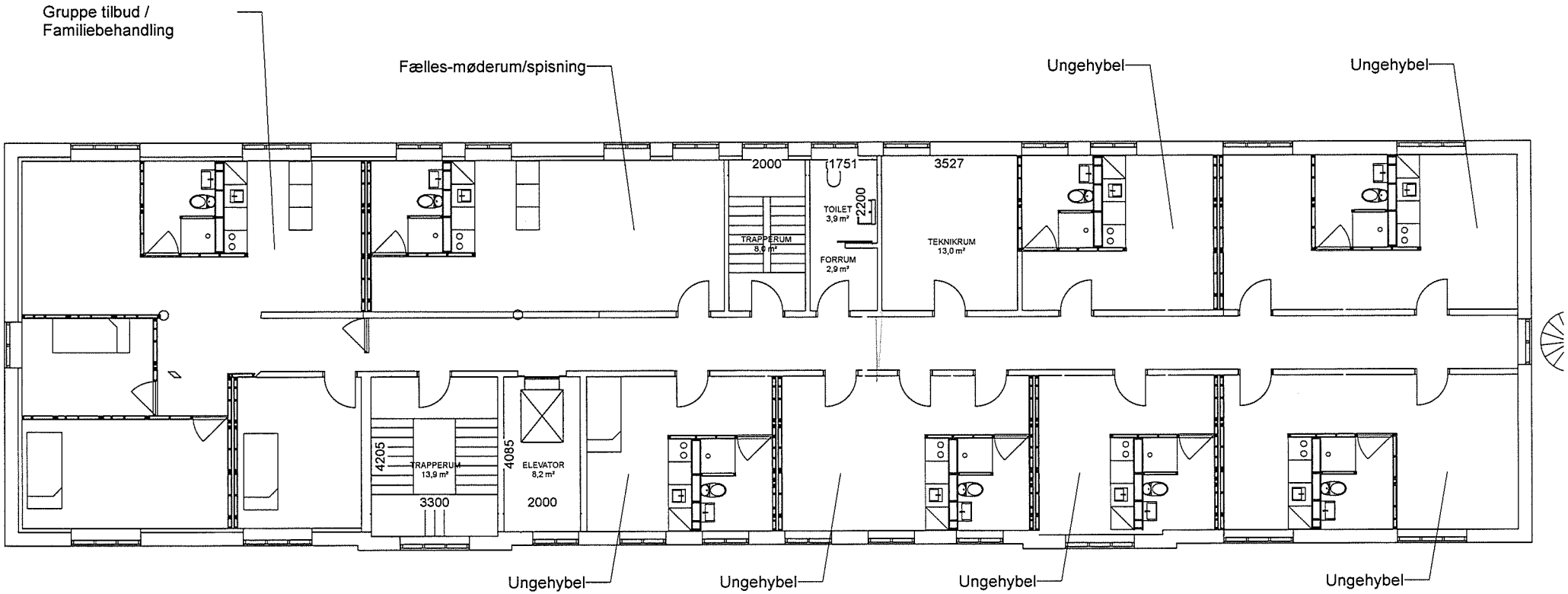
2: Site håndværker

- ❖ Overvejelse om konsortier: Ep og installationsfirma
- ❖ Overvejelse om funktionsudbud vedr. site

Projektering:

Ad 1: Detailprojekteret

Ad 2: Træder stien mens vi går. Mindre detailprojektering med løbende inddragelse af site-entreprenør. Hyppige byggemøder med hurtig stillingtagen til udfordringer.



Architect sketch - may not be built after.

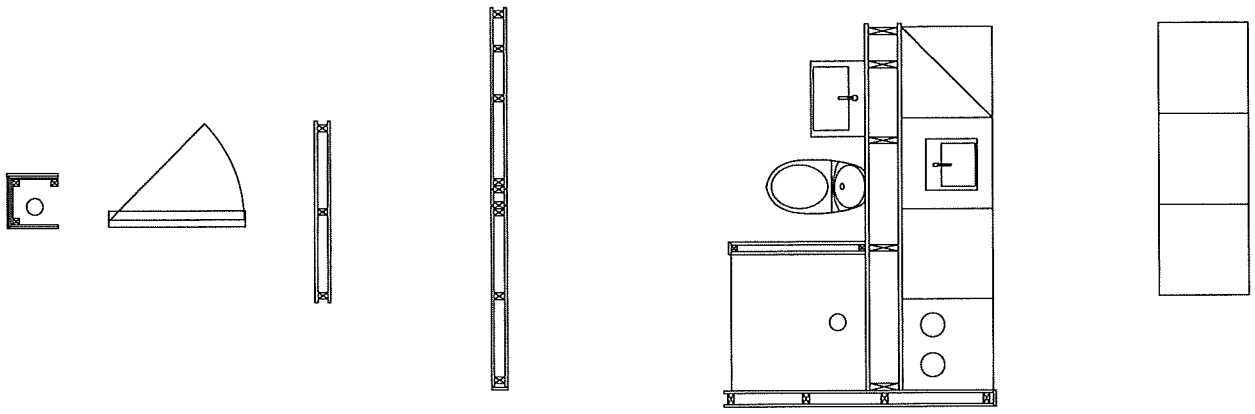
YOUR HOUSE
By: Ladgaard Group, no 28288919
Kildeparken 12, DK-8722 Hedensted, Denmark

Client:	Faxe Kommune
Case:	Modul indretning
Subject:	Plan 01

Date:	2017.03.15
Rev.:	-
Scale:	A3, 1:100
Signature:	HØL M.Arch, maa
Draw. no.:	1.0

Dette dokument må ikke kopieres eller gøres tilgængeligt for tredjemand uden vor skriftlige tilladelse. Overtrædelse af dette vil medføre retsforfølgelse i DK.

This document may not be copied or made available to third parties without our written permission.
Violation of this will result in prosecution under Danish law



Architect sketch - may not be built after.

YOUR HOUSE

By: Ladgaard Group, no 28288919
Kildeparken 12, DK-8722 Hedensted, Denmark

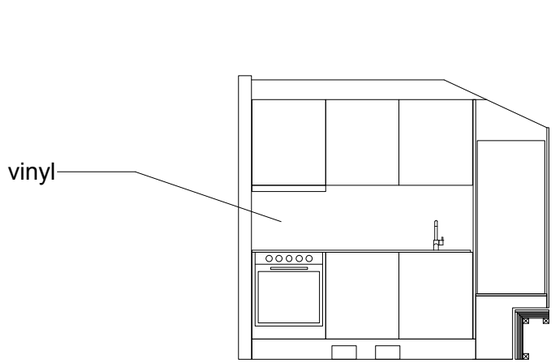
Client:	Faxe Kommune
Case:	Modul møbler
Subject:	Plan

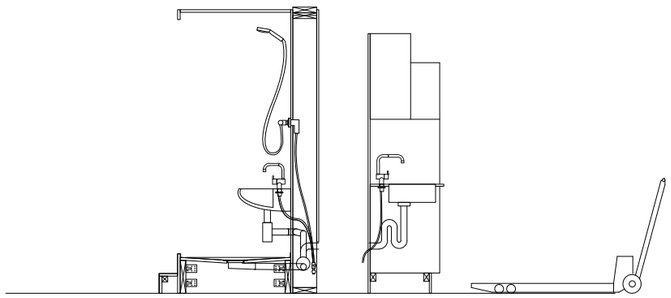
Date:	2017.02.18
Rev.:	-
Scale:	A3, 1:100
Signature:	HØL M.Arch, maa
Draw. no.:	1.0

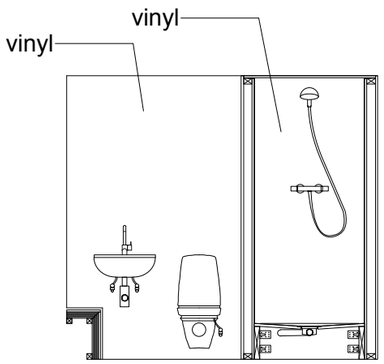
Dette dokument må ikke kopieres eller gøres tilgængeligt for trediemand uden vor skriftlige tilladelse. Overtrædelse af dette vil medføre retsforfølgelse i DK.

This document may not be copied or made available to third parties without our written permission.
Violation of this will result in prosecution under Danish law

Kitchen/wc furniture/module
8 pcs (1 mirrored)

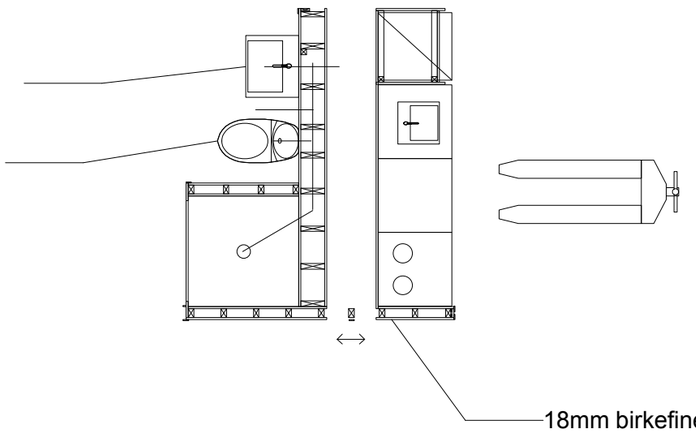


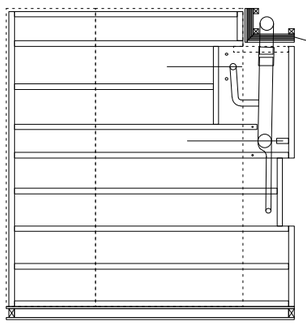




Ifö Cera håndvaske 50 cm
2222

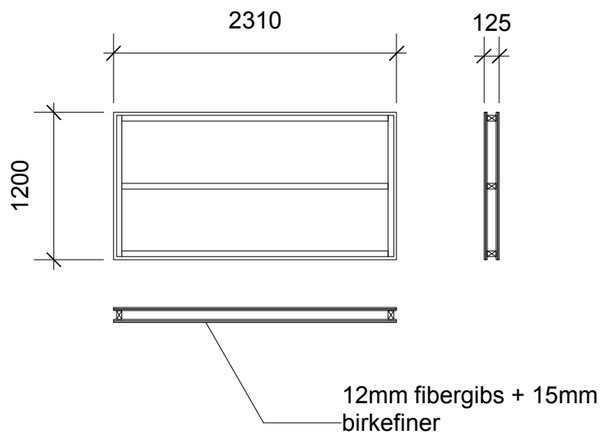
Ifö Sign vægmonteret toilet
6893





Instalations box made on site

Wall element
App. 100 pcs



Architect sketch - may not be built after.

YOUR HOUSE

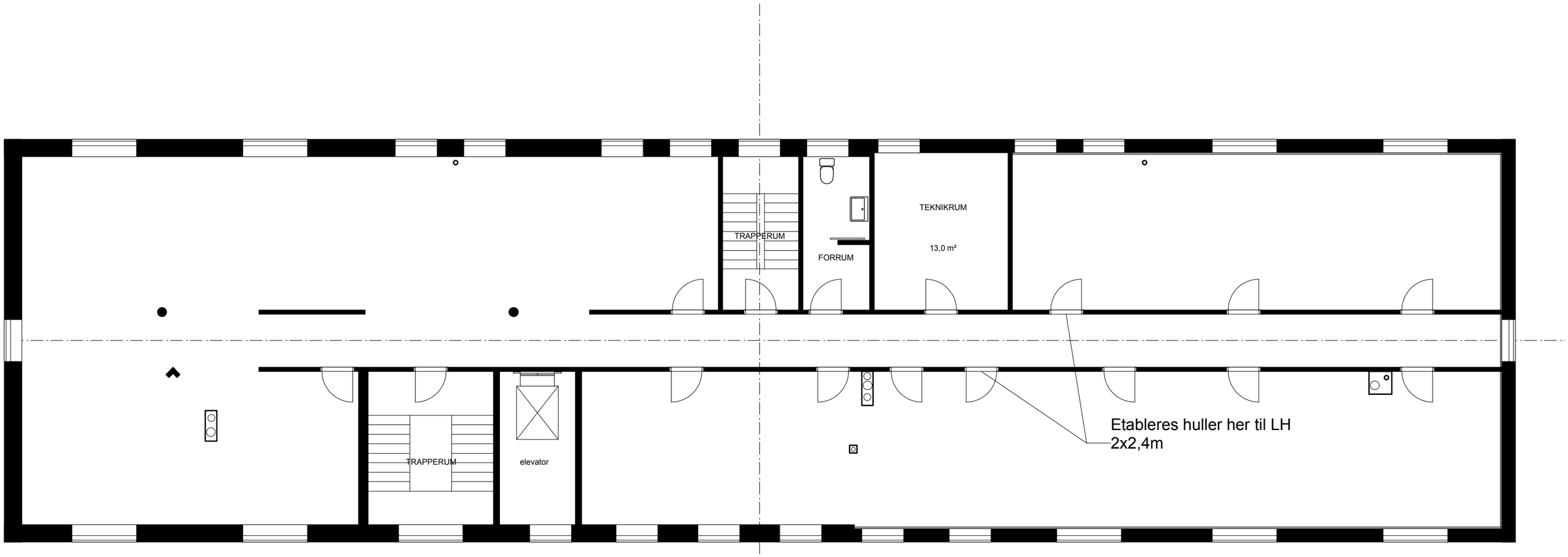
By: Ladgaard Group, no 28284489
Kildeparken 12, DK-8722 Hedensted, Denmark

Client:	Faxe Kommune
Case:	Modul indretning
Subject:	Moduler

Date:	2017.02.18
Rev.:	**2017.04.20**
Scale:	A3, 1:50
Signature:	HØL M.Arch, maa
Draw. no.:	1.0

Dette dokument må ikke kopieres eller gøres tilgængeligt for trediemand uden vor skriftlige tilladelse. Overtrædelse af dette vil medføre retsforfølgelse i DK.

This document may not be copied or made available to third parties without our written permission.
Violation of this will result in prosecution under Danish law



Myndighedsprojekt

Architect sketch - may not be built after.

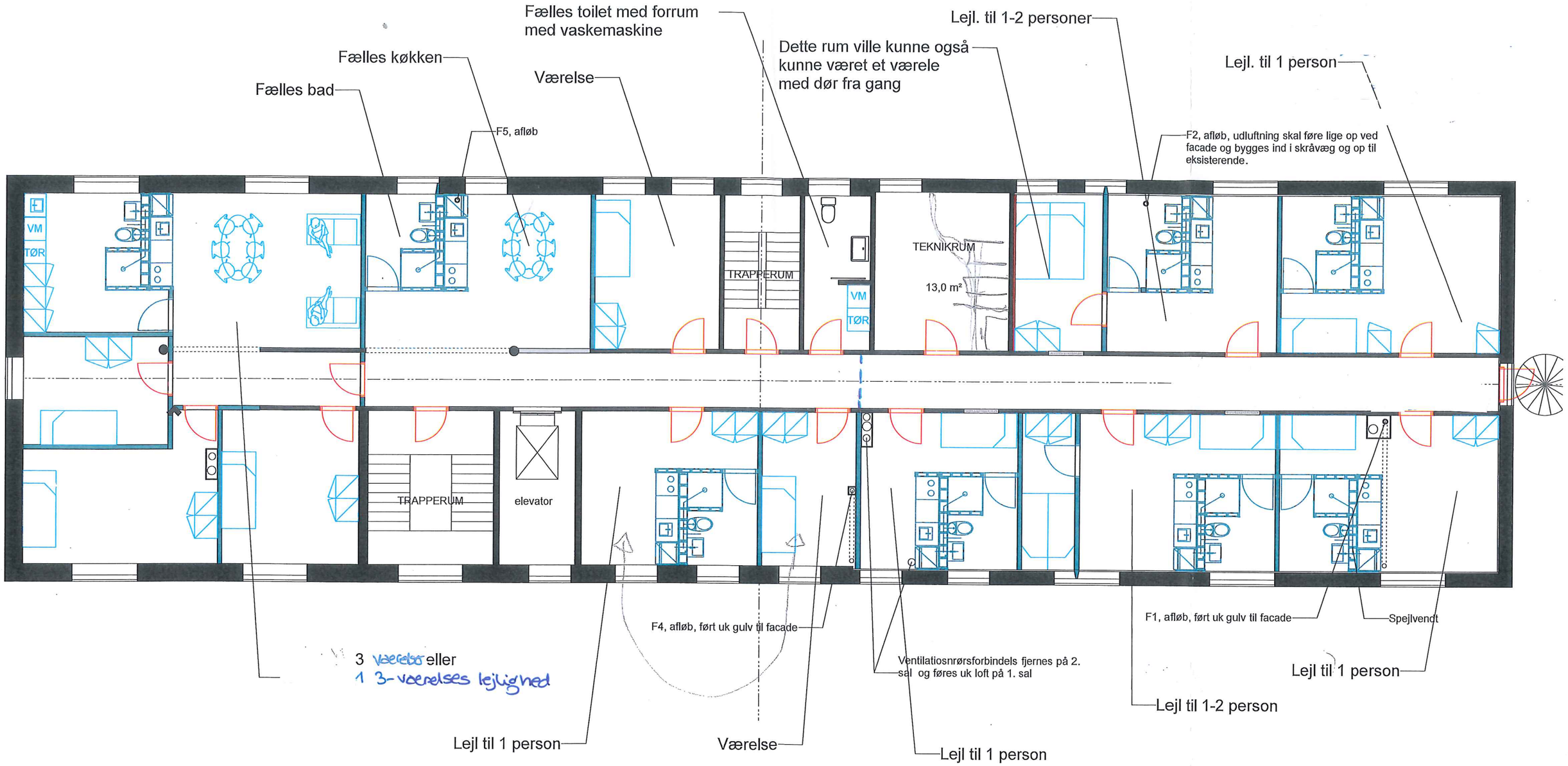
YOUR HOUSE
By: Ladgaard Group, no 28284489
Kildeparken 12, DK-8722 Hedensted, Denmark

Client:	Faxe Kommune
Case:	Modul Indretning
Subject:	Nedbryder Plan

Date:	2017.02.19
Rev.:	**2017.04.18**
Scale:	A3, 1:1 00
Signature:	HØL M.Arch, maa
Draw. no.:	0.0

Dette dokument må ikke kopieres eller gøres tilgængeligt for trediemand uden vor skriftlige tilladelse. Overtrædelse af dette vil medføre retsforfølgelse i DK.

This document may not be copied or made available to third parties without our written permission.
Violation of this will result in prosecution under Danish law



Myndighedsprojekt

Architect sketch - may not be built after.

YOUR HOUSE
By: Ladgaard Group, no 28284489
Kildeparken 12, DK-8722 Hedensted, Denmark

Client:	Faxe Kommune
Case:	Modul Indretning
Subject:	Hoved Plan

Date:	2017.02.19
Rev.:	**2017.04.18**
Scale:	A3, 1:1 00
Signature:	HØL M.Arch, maa
Draw. no.:	0.0

Dette dokument må ikke kopieres eller gøres tilgængeligt for trediemand uden vor skriftlige tilladelse. Overtrædelse af dette vil medføre retsforfølgelse i DK.

This document may not be copied or made available to third parties without our written permission.
Violation of this will result in prosecution under Danish law

Ladegaard Architects

Ladegaard Group ApS
Kildeparken 12
8722 Hedensted
Denmark

CVR/SE/VAT no.:
28284489
EORI no.: DK28284489

Beskrivelse, byggeri
Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2 sal

Dato 10.05.2017

BETINGELSER, generelt:

Alle arbejder og hver faggruppe er underlagt god håndværkskik, love, regler, normer samt vejledninger fra materiale producenter og vejledninger fra fagorganisationer og branche organisationer bl.a. sbi, tor m.fl. hvad der måtte være relevante indenfor hvert fag.
Arbejder er underlagt AB92 med Faxe kommunes afvigelser og udvidelser, vedlagt som bilag.
Projekteringsmaterialer vedr. eksisterende forhold er kun vejledende. Det er den enkeltes pligt at besigtige eksisterende forhold, hvorfor der vil være adgang hertil med forudgående aftale(r).
Sikkerhed skal følge nationale og lokale forskrifter.
Den øvrige bygning og omgivelserne skal være funktionsdygtige til beboelse under projektet. Herfor skal tages tiltag til at sikre dette, herunder bla. støv, støj sikkerhed mv.

Forløb:
Tidsplan, se bilag.
Der afholdes byggemøde hver Tirsdag kl 10:30 alle faggrupper deltager.
Alle aftaler skal gå igennem Arkitekten Hans Ladegaard. Alle evt. ekstra arbejder skal godkendes forud skriftligt.
Tidsplan følges. Entrepriser igangsættes med fuld fremdrift fra starten af.

Entreprise: Site entreprenør: (arbejde i eksisterende bygning)

SITE:

Sikkerhed:
Site entreprenøren varetager og drifter projekt sikkerhed iht. gældende regler.

Byggepladsskilt:
Med printet top skilt på ca. HB 1,5x3m (arkitekten sender illustration digitalt) Mindre underskilte med alle deltageres navne og logoer mv. på hver et skilt ca. HB 0,4x1m (alle deltagere fremsender digitalt)

Byggeplads:
Opstille og drive nødvendig byggeplads, herunder velfærdsfaciliteter, opmagasinering, sikkerhed, afspærring mv.

NEDBRYDNING:
Nedbrydes til bart rum iht. nedbrydnings tegning
Alle installationer afbrydes før arbejderne påbegyndes, og de installationer der ikke skal genbruges proppes af.
Elevator, og trapper afdækkes. Bemærk der skal sikres beboelse i den øvrige del af ejendommen.

Bank account:
Sydbank, afd. Vejle
Reg.nr. 7030-0344333
IBAN:
DK5070300000344333
BIC-kode: SYBKDK22

Affald kan føres i lukket rør til lukket container ved gavl. Ingen støv til omgivelserne.
Indækninger omkring installationer nedbrydes hvis de er for store i forhold til installationen.
Tæpper, vinyl, linoleum og lim fjernes ned til bart undergulv. Støvsuget undergulv / planker, plader mv.
2 stk. huller BH min. 2x2,4m nedbrydes i centre bærende vægge, (for at kunne at kunne flytte toilet og køkken moduler.)
Center oprindelige langsgående skillevægge, afrenses til bart bund af tegl og fuger.
Affald bortskaffes iht. nationale og lokale love, bekendtgørelser og forskrifter.
Nedbrydning afleveres støvsuget og renholdt på etage. Øvrige benyttet arealer afleveres renholdt. Bla. trapper, parkeringsplads fortorve, byggeplads mv.

INSTALLATIONSKANAL:
BS60
12mm birkekrydsfiner inddækning, mod rummet, med liste afslutning (samme lister som benyttes på prefab vægelementer)
2x15mm stenuldforstærket fibergips på 4 sider.
Stål skelet
Installationer, vvs, kloak, el, aba, mv. Alle installations gennemføringer skal sikres til BS60.
Op til 10 stk. inspektions lemme.

VVS & KLOAK:
Generelt så få samlinger som muligt.
Det er princippet at alle installationer til nyetableringer føres ok gulv på 2. salen i en band inddækket kasse langs de 2 længde facader.
Der vil fra siden af installationskassen muliggøres at kunne laves et begrænset antal (10 stk.) inspektions lemme, (om nødvendig) for inspektion af samlinger.

Varme:
Fremføres fra eksisterende installation, metode fri.
Eksisterende installation modificeres til at kunne optage den nye 2. sals behov, metode fri.
Rørføring på 2. salen føres i installationskasse langs facader. Samt i fodliste kanal i del af lejl. 1
Radiatorer placeres over installationskasse langs facader og under vinduer (med enkelte undtagelser).
Lave Panelradiator i stål paneler min. 1,25mm, 10 bar drift. Pulverlakeret hvid RAL 9010.
Glat side mod rum. Står på ben eller hænger på væg metodefri. Rør opføringer føres ovenud fra installationskasse indkables med stål rør skjulere og tilkobles i bunden af radiator. Radiator højde ca. 210, 2-3 stk. flader og længde og ribber iht. varmebehov.
Varmebehov afklares af udførende VVS mester. Alm. men i god kvalitet termostat ved hver radiator.
Placering iht. princip tegning.
Alle gennembrydninger i installationskasse sikres til bs60.

Vand, kold og varmt:
Fremføres fra eksisterende installation, metode fri.
Rørføring på 2. salen føres i installationskasse langs facader.
Udtag fra installationskasse placeres ved toilet/køkken moduler.
Alle gennembrydninger i installationskasse sikres til bs60.
Tilkobling til toilet/køkken modul ved 1/2” gevind. Toilet/køkken modul installations testes, inspiceres og godkendes/færdigmeldes overfor myndigheder af tilslutter. Der fremsendes af prefab entreprenør detailprojektering af modul til monterings installatørens godkendelse.
Lejl. 1 på toilet 1. stk. 1800mm stålbord med vask i højre side, i venstre side vaskemaskine og tørretumbler. Bordplade monteret på 60cm underskab ved vask, skal modificeres omkring installationskasse og hviler på knægt i den anden ende. Komplet vand og kloak installation. (armatur bygherre leverance). Tilslutning af vaskemaskine. Hvidevare bygherre leverance.
Rum WC 4: forberedes og montage af vaskemaskine og tørretumbler. Hvidevarer bygherre leverance.

Rum Tek 5: forberedes og montage af vaskemaskine og tørretumbler. Hvidevarer bygherre leverance.
Alle gennembrydninger i installationskasse sikres til bs60.

Kloak:
Fremføres fra eksisterende installation, metode fri. Se dog forslag på tegning.
Udluftning, metodefri.
Rørføring på 2. salen føres i installationskasse langs facader.
Udtag fra installationskasse placeres ved toilet/køkken moduler.
Alle gennembrydninger i installationskasse sikres til BS60.
Tilkobling til toilet/køkken modul ved 110mm skydemuffe. Toilet/køkken modul installations testes, inspiceres og godkendes af tilslutter. Der fremsendes af prefab entreprenør detailprojektering af modul til monterings kloak-installatørens godkendelse Omplacering af eksisterende udluftning af kloaksystem, placering vist på tegning. Rør føres lige op og føres bag skråloft og videre op i tagrum, hvor der tilsluttes eksisterende igen.

EL
Udføres som jordet installation.
Fremføres fra eksisterende installation, metode fri.
Eksisterende installation modificeres til at kunne optage den nye 2. sals behov, metode fri.
Kabelføring på 2. salen føres i installationskasse langs facader. Og bag gips på væg og loft.
Skjult kabelføring.
Udtag fra installationskasse placeres ved toilet/køkken moduler.
Loft udtag skal styres wireless
Alle gennembrydninger i installationskasse sikres til bs60.
Tilkobling til toilet/køkken modul ved samlemuffer placeret i samledåse/kasse. Placeret på modul ca. 1m fra installationskasse langs facader. Toilet/køkken modul installations testes, inspiceres, godkendes og færdigmeldes til myndigheder af tilslutter. Der fremsendes af prefab entreprenør detailprojektering af modul til monterings installatørens godkendelse
Synligt el materiel, stik, kontakter, godkendes forud.

Fælles aba anlæg tilkobles eksisterende aba anlæg, metodefri. Iform af forbundne røgmelder med opkobling til brandstation. 1 stk. melder pr. beboelses enhed. Røgmeldere placeres centralt i hver beboelesenhed dog ikke placeret i køkken. Anlægget skal kunne godkendes forud af de lokale brandmyndigheder.
Som ekstra sikkerhed placeres i alle soverum, hvor aba røgmelder ikke er placeret en alm. batteri røgmelder af en god kvalitet iht. nationale tests.

VENTILATION
Kanal ventilator placeres i facadevægge i alle toiletter. Fugtstyret, 100mm aftræks rør. 230V.
Galv rist på facade. Placeres i murværk (ikke i træ-bindingsværket)
Omplacering af eksisterende ventilationssystem, placering vist på tegning. Rør ønskes ført op i fælles kasse, herfor ændres rørføringen på etagen under, 1. sal - føres underloft langs væg og op igennem etagedæk og tilkobles til eksisterende rørføring uk loft 2.sal.
Inddækning af rør på på 1 sal og rep. hul i etagedæk. Malet inddækningen iht omgivende malings overflader.
Alle rørgennemførringer der går genne 2 salen fra 1. sal til tagrum skal brandsikres, bs60 eller bedre.

BYGNINGSBASIS
Facader indv. gammel del:
Eksisterende bund eftergåes og reetableres om nødvendigt, måske; bla. hvor skillevægge er fjernet.
90-95 forskalling træ/metal metode fri, c/c 600mm (en vis unøjagtighed accepteres såfremt eksisterende er unøjagtig)
100mm mineralud kl. min. 37.

22x100mm forskalling c/c300mm
Dampspærre.
13mm fibergips.
Lysninger omkring vinduer forlænges, og males i sammen farve som eksisterende lysning.
Spartlet med bånd i alle samlinger til bund for malings arbejder. Benyt limspartlemasse ved første spartling i samlinger.
Malet til færdig malings overflade, glans mat, hvid.
Liste inddækning omkring vinduer mv. i farve lysgrå

Facader indv. ny del, renoveret ca. 2002:
Eksisterende bund eftergås og reetableres om nødvendigt, måske; bla. hvor skillevægge er fjernet m.fl.
Spartlet med bånd i alle samlinger til bund for malings arbejder.
Malet til færdig malings overflade, glans mat, hvid.
Liste inddækning omkring vinduer mv. i farve lysgrå

Skrålofter, indv. gammel del:
Eksisterende bund eftergåes og reetableres om nødvendigt, måske; bla. hvor skillevægge er fjernet.
90-95 forskalling træ/metal metode fri, c/c 600mm (en vis unøjagtighed såfremt, eksisterende er unøjagtig accepteres)
100mm mineralud kl. min. 37.
22x100mm forskalling c/c300mm
Dampspærre.
13mm gibs.
Spartlet med bånd i alle samlinger til bund for malings arbejder.
Indspartlet metal lister ved overgang fra væg til skråloft og fra skråloft til loft.
Malet til færdig malings overflade, silikat, glans mat, hvid.
Vinkel-lister mellem væg og loft ved bærende center vægge. Fasthold kun til loft, i farve, hvid, huller kittes.

Skrålofter, indv. ny del, renoveret ca. 2002:
Eksisterende bund eftergåes og reetableres om nødvendigt, måske; bla. hvor skillevægge er fjernet m.fl.
Spartlet med bånd i alle samlinger til bund for malings arbejder.
Malet til færdig malings overflade, glans mat, hvid.
Liste inddækning omkring vinduer mv. i farve lysgrå

Lofter indv. gammel del:
Eksisterende bund eftergåes og reetableres om nødvendigt, måske; bla. hvor skillevægge er fjernet
22x100mm forskalling (en vis unøjagtighed, såfremt eksisterende er unøjagtig, accepteres)
Dampspærre klæbes mod centre væg
13mm gibs.
Spartlet med bånd i alle samlinger til bund for malings arbejder. Benyt gerne lim spartlemasse ved første spartling i samlinger.
Malet til færdig malings overflade, silikat, glans mat, hvid.
Vinkel-lister mellem væg og loft ved bærende center vægge. Fasthold kun til loft, i farve hvid, huller kittet.

Lofter, indv. ny del, renoveret ca. 2002:
Eksisterende bund eftergåes og reetableres om nødvendigt, måske; bla. hvor skillevægge er fjernet m.fl.
Spartlet med bånd i alle samlinger til bund for malings arbejder.
Malet til færdig malings overflade, glans mat, hvid.
Liste inddækning omkring vinduer mv. i farve lysgrå

Døre:

Alle døre til lejligheder og værelser med adgang fra center gang: DB30 med adgangslås som yderdør, i et låsesystem. Karm og dørblad i Farven lysgrå ral 7035. Eksisterende døre, og karme kan evt. genbruges, hvis de er god stand, skal dog males ral 7035. (den blå 80'er farve går altså ikke)

Interne døre i lejligheder massive B888mm x H, dørhøjde tilpasset vægelement samlinger ca. 2298mm, godkendt døre til bad, hvid. Karme, hvid, dybte 145mm, uden bundstykke. Døre godkendt til bad. Greb rustfri cupe.

Centre skillevægge:
Efter afrenset til bart bund af tegl, se nedbryder. Vægge må gerne fremstå rustikt, for rustikt dvs. + 2cm huller, revner mv. eftergåes med puds
Huller ved døre m.fl. vægforlængelser, søjler mv. etableres med fibergips på skellet til bd60 (en vis unøjagtighed såfremt eksisterende er unøjagtig accepteres)
Fibergips spartles med bånd i alle samlinger til bund for malings arbejder. Overgange mellem eksisterende væg og fibergips, spartles med puds ligende spartle ca. 20-40mm ind på eksisterende væg
Malet til færdig malings overflade, glans mat, hvid.
Tanken er at disse center vægge skal fremstå rustikke.

Gulve
I ny del, renoveret ca. 2002:
Rep. under tidligere skillevægge. Udført som det øvrige eksisterende gulv konstruktion
Spartles til topbelægning
I gammel del. Udlægges direkte på eksisterende sunde gulvplanker, usunde udskiftes. Gulvplader der kan spænde mellem bjælkerne udlægges. Såfremt at ingen gulvplader skal optage bjælke afstanden kan udlægges planke gulv (som afsluttes med tynd 12mm gulv plade egnet for topbelægning.

Gulv topbelægning:
2,5-3mm linoleum institutions robust kvalitet i farven lys grå / beton meleret. Anvendelse klasse udsat socialt boligbyggeri. Udlagt på bæredygtig spartlet underlag. Udlagt på alle gulve. Diskrete svejsesamlinger.

ADGANGS & BRANDTRAPPE.

Spindeltrappe i galv. metal, metodefri
Der etableres en spindels brandtrappe godkendt af de lokale brandmyndigheder ved gavl ende, der har udgang til 1. og 2. sal. Trappen skal også fungere som adkomst trappe derfor skal den have en fornuftig ganglinje og lysning. Inkl. fundament, montage døre ud mv. Komplet.

Der udskæres i udhæng og tag således dobbelt dør med fuld lofthøjde ca. 2,5 m og i fuld gangbredde ca. 1,4m kan placeres. Der bygges en mini kvist på over dør og mod tag i færdig overflade zink. . Skråloft fjernes, spær udveksles evt, og plant loft føres ud til dør udført som øvrigt loft og med 300mm isolering over

Adgang for moduler og materialer skal også ske i denne åbning. Moduler kan gå ind af hul på langs. Løft skal ske sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Montage af Prefab moduler og vægelementer:

Generelt: Moduler og element vægge monteres når bygningsbasis er afsluttet. Undgå at beskadige færdige vægge, døre loft og gulv. Rullende materiel skal have gummi hjul. Og udlæg 3mm masonit, hvor der køres, og kraftig pap øvrige steder.

Befæstigelse leveres af Site entreprenør.
Øvrigt af Prefab entreprenør.

Vægge:
Elementer hb 1200x2300 vægt ca. 125 kg. Transporteres evt. stående på sækkevogn såfremt det er forsvarligt. Skrue samles elementer imellem og med dæklister over.
På gulv og væg monteres 92mm slanke reglar som væg elementer sættes omkring og skrue fastgøres langs kanter.

Mod loft, og hvor hele elementer ikke kan anvendes opbygges vægge på stedet af 12mm birkekrydsfiner på 12,5mm mineralulds tilsat fibergips (fire pannel A1) på 95mm reglar c/c600mm 100mm mineraluld og ens på den anden side. (krydsfiner og fibergips kan evt. limes sammen forud for hurtigere opskæring og montage)

Ved døre skal der være behov for at skulle tilpasse i vægelementer.

6 stk. lejlighedsskel skal vægge virke afstivende for bygningen. Her skal reglar udskiftes med konstruktions stål C-profiler, der skal fastgøres konstruktiv til vægge og gulv. Vægelementer skal fastgøres konstruktiv til C-profiler. Nærmere herom i ingeniør projekt.

Dæklister:
8x45mm udført i hårdt træ.
Lister placeres langs gulv og lofter horisontalt og side samlinger af lister lodret fra loft- til gulv liste. Øvrige horisontale elementsamlinger indsparres lister mellem de lodrette lister.
Lister er tilbehør til prefab vægelementer og leveres fra Prefab entreprenør
Dækliste skruer
Lister skrues i centre med synlige undersænket linsehovede skruer c/c 300mm sat på lige linjer og med ens afstand. Skruer monteres i forboret undersænket huller med ens dybde, til kant af linsehovedet. Skruer med overflade til udv. brug. Ligekærv er pænest men evt. krydskærv kan bruges, hvis ligekærv giver et dårligt resultat. Ingen synlige logoer/tekst/mv. Skruer skal godkendes forud af arkitekt. Skruer er montørens leverance.
Afsluttende stryges med træolie alle lister med klud/pensel.

Bad-toilet modul
LBH 2,5x1,4x2,3m, ca. 4-500kg.
Brædder 2 stk. 93x22mm monteres på væg og loft med samlet bredde på 192mm. Placeret hvor bagvæg af toilet skal være.

Bad-toilet transporteres på 2 stk palleløfter 1 stk. i hver ende af modul. Montere et beslag på fromt af palleløfter men funktion af at kunne få fat under modul, som en sækkevogn. Bad-toilet modul køres frem til placeringen, og løftes det sidste stykke på plads mod facadevæg ved løft fra siden af. Der er gummilister under pas, på med at beskadige eller trække dem af. Føres indover de 2 stk. brædder mod væg. Afstand mellem skråloft og loft monteres 18mm birkekrydsfiner, med lister over samlinger, se dækliste beskrivelse anden steds i nærværende.

Køkken modul
LBH 2,5x0,8x2,3m ca. 2-300kg.
Køkken køres som Bad-toilet modul. Placeres på Bad-toilet modul, og skrues sammen over overskabe 5 steder samt i bunden af vaskeskab 4 steder. Samt skrues ved vægsamling med dækliste over, efter samme princip beskrevet andet sted.

Entreprise 1. Fabriksproduktion af moduler og præfabrikeret bygningselementer, Prefab.

8 stk. Køkken opbygget som modul.

Layout set tegning.
Opbygget på 18mm birke krydsfiners bagplade med udsparring til installationer. Kraftig sokkel konstruktion. Side væg i 18mm samt 12mm gips og 12mm brikekrydsfiner på 45x95mm C24 reglar, gummi anslag mod gulv.
Køkken elementer opbygget iht. måleskitse.
Låger: 16mm MDF malet, hvid, med r5mm hjørner.
Håndtag: 300mm rundstål
Bordplade 20-25mm hvid laminat, god kvalitet, med postform kant.
Stålvask.
Vådrumsvinyl, hvid, GVK-certificeret på bag- og side-væg over bordplade.
Skuffer metal med fuld udtræk og soft close.
Armatur samme serie som toilet.

8 stk.Toilet og bad:
Skelet opbygget 45x195 C24 reglar. Med 18mm konstruktions birke krydsfiner. Gummi anslag mod gulv.
Brucekabine 25mm vandfast birkekrydsfiner som gulv lagt med kuvert fald mod afløb for vinyl. Afløbsskål, lugtfri, vandret ø50mm tilslutning, lav indbygning byggehøjde max 76mm med lukke funktion. Vådrumsvinyl, Lysgrå meleret, GVK-certificeret på gulv og vægge. Hærdet glas dør indad gående, robust. Loft malet i højglans vådrumsmaling, hvid.
Armaturer: Vandhane et grebs. Bruser termostat slange og brushovede med kalkrensende funktion. Krom.
Sanitet: toilet og vask med målebladsgeometri. Hvid porcelæn. Toiletsæde med soft close, hvid.
VVS: Rør i rør ført frem til fordeler, der afsluttes med lukke ventil med 3/4" gevind.
Kloak: 50mm og 110mm grå plast rør, godkendt til indv. brug. Afsluttet højde underkant rør 165mm over gulv og 165mm fra kant/ installationskanal. Central rørføring iht. tegninger.

Vægelementer:
25 stk. 1200x2310mm samt 13 stk. 1200x2310mm med afskåret hjørne:
12mm birkekrydsfiner. Skruet synligt langs kanter c/c150mm og proppet skruer på midten c/c300mm
13mm mineralulds tilsat fibergips (fire pannel A1) skruet på tømmer, c/c150mm
45x95mm C24 reglar
100mm mineraluld
Birkekrydsfiner slebet og lakeret.

100m2 Tilbehør for at kunne afslutte vægge mod eksisterende loft og væg. (fibergips, isolering, birkekrydsfiner, reglar)

Lister 1000m
8x44mm høvlet med r2mm hjørner. Egetræ olieret med hårdtræs olie.

Ladegaard Architects

Ladegaard Group ApS
Kildeparken 12
8722 Hedensted
Denmark

CVR/SE/VAT no.:
28284489
EORI no.: DK28284489

Udbudsbrev
Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2 sal

Dato 10.05.2017

Kære indbudte entreprenører.
På vejen af Faxe Kommune udbydes hermed nærværende projekt.

Projektet indbefatter at omdanne 2. salen Faxe Sundhedscentre bygning 19 til lejligheder der skal indgå i et fællesskab for unge mennesker. Projektet er udarbejdet under overskriften: "Modulforsøg i eksisterende bygninger" og indgår i et projekt, nedsat af det daværende Udlændinge-, Integrations- og Boligministerium med henblik på at sikre moderne og fleksible boliger i eksisterende tomme bygninger. Formålet med projektet er at sikre livsforlængelse af kommunale bygninger ved omdannelse af disse til nye formål, at skaffe fleksible boliger, som gør kommunen mere forandringsparat og i stand til at honorere fremtidige skiftende behov, og at finde en metode til omdannelse af offentlige bygninger til boliger på en måde, som er bedre og billigere end traditionelle metoder, uden at det går ud over arkitekturen og kvaliteten. I projektet er der derfor udviklet moduler og elementer til præfabrikation samt et fleksibelt system, som muliggør løbende ændringer af bygningsindretningen ved flytning af vægge, køkken og bad efter behov.

Projektet Iht. nærværende dokumenter, *gældende i prioriteret rækkefølge* iht. dokumentoversigten.

Udbudet udbydes som indbudt licitation, efter laveste pris, i to hovedentrepriser hhv.:
1. Prefab Entreprenør. Fabriksproduktion af moduler og præfabrikeret bygningselementer.
2. Site Entreprenør. Arbejder i eksisterende bygning.

Grænsefladen mellem de to hovedentrepriser er at de præfabrikeret bygningselementer leveres til byggeplads herfra overtager entreprise 2. Site entreprenør modul/element montage samt øvrige forudgående arbejder i eksisterende bygning .

I og med der er noget udviklingsarbejde i projektet er det et ønske at inddrage håndværkerne mere direkte i beslutningsprocesserne samt udførselsmetoden. Således et funktionsudbud hvor del er udlagt som metodefri.

Tilbudsafleveringsmaterialer:
1.0) Tilbudsskema, priser udfyldes i sin helhed i skema
1.1) Materialeskema, materialevalg udfyldes i vedlagte .
1.2) Beskrivelse af arbejderne: tekstbeskrivelse / tegninger / princip-tegninger / beskrivelser der viser udførelsen vedlægges i nødvendig omfang.
1.3) Der ønskes at der tilknyttes samme byggeleder igennem hele projektet og hendes/hans kompetencen via CV dokumenteres.

Den 19/5-17 kl. 10:30, Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2 sal, afholdes et udvidet besigtigelses-, spørge- og informationsmøde primært tiltænkt Entreprisen 2 "Arbejder i eksisterende bygning". Eftersom denne entrepriser kræver indgående kendskab til den eksisterende bygning samt orientering om montage af moduler (som for mange er nyt land) finder vi det hensigtsmæssigt med et udvidet møde.

Licitationen afholdes den 7/7-17 kl 12:00 på Faxe Rådhus, Frederiksgade 9, 4690 Haslev. Du kan også fremsende tilbuddet på mail til: hans@ladegaardarchitects.com att. Hans Ladegaard. Mail modtaget senest 7/7-17 kl 12:00.

Aflevering af færdigt projekt 1/9-17

Projektsprog dansk og engelsk, accepteres

Bank account:
Sydbank, afd. Vejle
Reg.nr. 7030-0344333
IBAN:
DK5070300000344333
BIC-kode: SYBKDK22

Vi takker på forhånd for at i vil deltage.

Venlig Hilsen
For Bygherren Faxe Kommune

Hans Ladegaard
Arkitekt maa

FAXE KOMMUNE
Politisk & Juridisk sekretariat

Postadresse:
Politisk & Juridisk sekretariat
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56203686
Mail: raky@faxekommune.dk

Dato 03-05-2017
j./sagsnr. 02.03.00-P20-1-16

Statusrapport 3. maj 2017

Rapporten beskriver projektets status og beskriver eventuelle afvigelser. Der tages udgangspunkt i følgende:

- Grøn: projektet følger planerne
- Gul: projektet er på vej ind i problemer
- Rød: projektet er løbet ind i problemer

Indhold, milepæle: GRØN
I projekteringsfasen er moduler og elementer tegnet, og der er bl.a. udarbejdet en hovedplan.

Økonomi og ressourceforbrug: GRØN
Projektet har endnu ikke brugt penge, men har forpligtet til sig ved indgåelse af kontrakt med rådgiver. Næste fase er udbudsfasen og de indkomne bud vil vise, om økonomien i projektet holder.

Tidsplan: GRØN
Projekteringsmateriale er udarbejdet, og udbudsmateriale forventes udsendt som planlagt i uge 19.

Ved eventuelle afvigelser (gul eller rød):

- **Beskrivelse af projektgruppens forslag til afhjælpning af afvigelserne samt opdateret tidsplan:**
- **Afledte konsekvenser af projektgruppens forslag:**

FAXE KOMMUNE
Politisk & Juridisk sekretariat

Postadresse:
Politisk & Juridisk sekretariat
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56203686
Mail: raky@faxekommune.dk

Dato 8. august 2017
j./sagsnr. 02.03.00-P20-1-16

Statusrapport 8. august 2017

Rapporten beskriver projektets status og beskriver eventuelle afvigelser. Der tages udgangspunkt i følgende:

- Grøn: projektet følger planerne
- Gul: projektet er på vej ind i problemer
- Rød: projektet er løbet ind i problemer

Indhold, milepæle: GRØN
Udførelsen af henholdsvis modulfabrikation og entreprenørarbejde har været i udbud og udførelsesfasen er påbegyndt uden indholdsmæssige ændringer i slutproduktet.

Økonomi og ressourceforbrug: GRØN
Indkomne tilbud efter afholdt udbudsrunde holdt sig indenfor budgettet for så vidt angår modulfabrikationen, men oversteg budgettet for entreprenørarbejde med ca. 700.000 kr. Faxe byråd har givet en tillægsbevilling, således at det planlagte indhold kan realiseres uden indholdsmæssige ændringer. Status for projektet d.d. er, at det opjusterede budget forventes at holde.

Tidsplan: RØD
Tidsplan forventes overskredet med godt en måned, således at aflevering er planlagt til 31. oktober 2017 – dette er under forudsætning af, at projektet ikke løber ind i uforudsete forhold. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen ansøges om godkendelse af ændret tidsplan. Faxe Kommunes Center for Familie, Social & Beskæftigelse er orienteret om, at deres forventning om indflytningsdato 1. november forventes at kunne indfris, dog med forbehold for eventuelle uforudsete forhold. Projektet er i den henseende et højrisikoprojekt, dels fordi det er et forsøgsprojekt og dels fordi bygningens tilstand ikke på forhånd er kendt.

Ved eventuelle afvigelser (gul eller rød):

- **Beskrivelse af projektgruppens forslag til afhjælpning af afvigelserne samt opdateret tidsplan**
- **Afledte konsekvenser af projektgruppens forslag**

Sag:

Hovedtidsplan

01-08-2017	Måned	Juli				August					September					Oktober				November							
bygning 19	Uge nr.	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50		
	Dato	03.07.17	10.07.17	17.07.17	24.07.17	31.07.17	07.08.17	14.08.17	21.08.17	28.08.17	04.09.17	11.09.17	18.09.17	25.09.17	02.10.17	09.10.17	16.10.17	23.10.17	30.10.17	06.11.17	13.11.17	20.11.17	27.11.17	04.12.17	11.12.17		
	Ugedag	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o		
	opstart byggeplads																										
	forstærkning af konstruktion																										
	nedrivnings arbejder																										
	Tagarbejder																										
	opbygning af vægge/lofter																										
	instalationskanal																										
	opbyning af gulve																										
	modulvægge																										
	ny døre																										
	linoleum																										
	mure																										
	vvs / ventalation																										
	El																										
	maler																										
	Mangel gennemgang																										
	Mangel afhjælpning																										
	aflevering																										

Med forbehold for vejrligsbestemte vinterforanstaltninger

Ansøgning om puljemiddler til forsøg med modulsystemer 10.06.2017
KALKULATION
Sagsnavn: Præstøvej Dato: 30.10.2016

Beskrivelse af kalkulation	Budget	Efter licitation	
Byggeudgifter			
Bofællesskab unge, flygtningeboliger & fællesareal(420 m²)	kr. 2.150.000		
Brandtrappe	kr. 180.000		
Faldstammer/kloak	kr. 400.000		
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms	kr. 2.730.000	kr. 4.100.000	Licitationsresultat (begge entrepriser)
Byggeplads	kr. 100.000		
Innovationstillæg	kr. 600.000		
Udforudsete udgifter 10%	kr. 343.000	kr. 410.000	10 % af udbudprisen.
Byggeudgifter inkl. udforudsete ekskl. moms kr. 3.773.000	kr. 3.773.000	kr. 4.510.000	
Omkostninger			
Totalrådgivning fast pris	kr. 550.000	kr. 484.000	både arkitetkt og ingeniør.
Byggetilladelse	kr. 15.000	kr. 15.000	
Omkostninger ekskl. moms	kr. 565.000	kr. 499.000	
Udgifter i alt ekskl. moms	kr. 4.338.000	kr. 5.009.000	MANGO kr. -671.000 ekls. Moms
Moms 25%	kr. 1.084.500	kr. 1.252.250	
Samlet udgifter i alt inkl. Moms (det bevilgede beløb)	kr. 5.422.500	kr. 6.261.250	MANGO kr. -838.750 incl moms.

Kalkulation er udført uden endelig registrering eller destruktive undersøgelser,
men er udelukkende baseret på visuel besigtigelse og m²
Der er ikke taget højde for evt. miljøsanering.
Løsning på kloakprojekt/faldstammer er ikke endelig fastlagt.
Kalkulation er baseret på at der ikke er myndighedskrav om efterisolering af klimaskærm.
Kalkulation er baseret på at eksisterende vinduer overholder krav til redningsåbninger.

Bruttoetageareal: 420 m²

Tidsplan:
Projektering: 6 uger
Udbud: 6 uger
Udvikling: 12 uger
Udførelse: 12 uger

Ladegaard Architects

Ladegaard Group ApS
Kildeparken 12
8722 Hedensted
Denmark

CVR/SE/VAT no.:
28284489
EORI no.: DK28284489

Tilbudsliste, 2. Site entreprenør. Arbejder i eksisterende bygning.
Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2 sal

Dato 02.06.2017

Undertegnede entreprenør tilbyder herved at udføre entreprisen i overensstemmelse med udbudsmateriale og i funktion, for en samlet sum af:

Kr.: 2.947.045,- Excl moms

Skriver i kroner: _____ Excl moms Tomillionernihundredefiretisyvtusinder og firetifem kronor 00/100

Bekræfter vedlagte dokumenter:
1.1) Materialeskema
1.2) Funktionsbeskrivelse af arbejderne, Anfør her dokumenter:
1.3) CV
1.4) Tro og love erklæring

Evt. herudover er følgende supplementsblade er modtaget: Nr.: 01 af den_____

Bekræfter hermed at have inspiceret, indgående, eksisterende bygning og tilbudte pris ligger til grundlag herpå.

Kun forbehold der er anført på denne tilbudsliste er gældende. Forekommer forbeholde, hvis ja afkryds her X og fremfør forbehold her _____

Underskriver herpå:

Dato 7. juni 2017

Firmanavn KNUD FÆRGEGAARD'S Eftf A/S

Cvr. Nr.: 21409138

Knud Færgegaard's Eftf. A/S
Tømrer- & snedkerfirma
INDUSTRIKROGEN 8
4682 RØNNEDE
TLF. 56 71 13 73

Underskrift

JAN SNEHOLM HANSEN
Navn på underskriver, afført med blokbogstaver/ maskinskrevet:

Licitationen afholdes den 7/7-17 kl 12:00 på Faxe Rådhus, Frederiksgade 9, 4690 Haslev. Eller som modtaget email til: hans@ladegaardarchitects.com att. Hans Ladegaard modtaget senest 7/7-17 kl 12:00.

Bank account:
Sydbank, afd. Vejle
Reg.nr. 7030-0344333
IBAN:
DK5070300000344333
BIC-kode: SYBKDK22

Sammentællingsside, site:

Brandtrappe	174.185,- kr.
Byggeplads:	105.000,- kr.
El:	292.800,- kr.
VVS:	465.000,- kr.
Nedbryder:	212.500,- kr.
Tømrer:	1.061.580,- kr.
Maler:	198.600,- kr.
Aba:	53.500,- kr.
Gulvlægger:	58.300,- kr.
Ingeniør projekt byg. Stabilisering:	317.580,- kr.
Belysning i fælles og på toiletter loft:	12.000,- kr.
Ialt excl moms overført fra første side:	2.947.045,- kr.

Variable ydelser:

10 svendetimer inkl. div. tillæg, total:	4.400,- kr.

Indeholdte beløb (evt. ekstra tilvalg eller som fravalg):

Gulvbelægning pr. m2:	330,- kr.
Brandtrappe:	174.185,- kr.

Alle priser excl moms.

Initialer

Knud Færgegaard's Eftf. A/S Tømrer- & Snedkerfirma
Industrikrogen 8 · 4683 Rønnede

SAG: Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2. sal

7. juni 2017

Brandtrappe

Pkt.	
*	1 stk. standard galvaniseret spindeltrappe, radius 1200 mm med udgangsrepos på 2500 * 1500 mm. til 2. sal. Repos og trin er gitterriste 33/ 50 mm. Gelænder er med bøjler/ børnesikkert Trappe er forsat i forhold til vinduer på underliggende etager aht. Udsyn herfra

Knud Færgegaard's Eftf. A/S Tømrer- & Snedkerfirma
Industrikrogen 8 · 4683 Rønnede

SAG: Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2. sal

7. juni 2017

El-Arbejde

Pkt.	
1	**Byggestrøm** Der etableres og vedligeholdes 2 stk. 16A byggeeltavle i perioden
2	**Demontering** Alle installationer som ikke skal genanvendes, demonteres og fjernes. Elværks KWh-målere nedlægges og afmeldes samt afleveres til el-leverandør
3	**El-Tavler** Der leveres ny pladekapslet el-tavle, tavlen opsættes i teknikrum og dækker hele 2. sal, lejligheder, værelser og fællesarealer. *Indeholder:* 16 stk. 40A. HPFI afb 11 stk. 4 pol. Automatsikringer 29 stk. 2-pol. Automatsikringer Sikringsgrupper og fejlstrømsafbrydere for installationer til fælles adgangsveje
4	**Hovedkabler + jordleder** Der etableres nyt hovedkabel 4*95 mm A1 samt jordleder 1*25 mm2 fra eksisterende hovedtavle i kælder. Der indbygges ny 125Amp sikrings/kniv for nye afgang.
5	**400 V. kraftinstallationer** Der udføres 400V/ 10/ 16A installationer for tilslutning af vaskemaskiner, tørretumblere, køkken og bad moduler. I alt 12 stk.
6	**Lysinstallationer** Lysinstallationer udføres generelt som skjult installation. Med Fuga kontaktsystem hvid/ lys grå. Udføres i.h.t. udbud med wireless lampeudtag og wireless batteritryk. Dobb. 230V. Stikk. I vægge. Installationen fordeles på 2 sikringsgrupper hvor der forefindes køkken. 35 stk. wireless lampeudtag. 26 stk. wireless batteritryk 57 stk. dobb. 230V stikk. Tilslutning af køkken og bad modul
7	**Installation på gangarealer** 6 stk. Ø80 mm planforsænket lampeudtag styres via 4 stk. 360 gr. bevægelsessensorer Installationen udføres efter gældende regler for fælles adgangsveje.
8	**ABA anlæg** Actas A/S, som har udført det øvrige anlæg i bygningen, udfører fulddækkende nyt anlæg som opfylder alle gældende krav
9	**Belysning** Der leveres og monteres belysning type Indus LED 1500lm 3000 K. 7 stk. på loft i gang godkendt for fælles adgangsveje 9 stk. på loft i bad/ toilet

Knud Færgegaard's Eftf. A/S Tømrer- & Snedkerfirma
Industrikrogen 8 · 4683 Rønnede

byg garanti EN DEL AF DANSK BYGGERI

SAG: Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2. sal

7. juni 2017

Gulvlægger

Pkt.	
*	Det er vigtigt, at arbejdsstedet er afspærret, opvarmet og at gulvtemperaturen er over 18 grader
*	Arbejdsområdet er fri for asbest, PBC og øvrige sundhedsskadelige stoffer
*	Arealerne er ryddet og oplyst
*	Undergulvet er i hel stand, fast og stabilt for videre behandling
*	Der er adgang til strøm og vand i umiddelbar nærhed af arbejdsstedet
*	Ved tyndpudsopgaver skal der være adgang til 380 volt og vandhane med tryk på 4 bar
*	Ved gulvafslibning skal der være adgang til strøm med 16 amp.
*	Arbejdet kan udføres kontinuerligt og indenfor vores normale arbejdstid mandag til fredag kl. 7:00 - 15:00, medmindre andet er aftalt.
*	Aftagning af gl. belægning skal kunne aftages med alm. aftagningsværktøj som gulvstripper og lign. Hvis ikke, aftales videre forløb.
*	Dansk Byggeri's Standardforbehold samt Gulvbranchens faglige forbehold er gældende.
*	Kunden stiller velfærdsfaciliteter som toilet, håndvask samt spiseplads til rådighed så længe der arbejdes på opgaven

Knud Færgegaard's Eftf. A/S Tømrer- & Snedkerfirma
Industrikrogen 8 · 4683 Rønnede

SAG: Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2. sal 7. juni 2017

Ingeniør projekt byg. Stabilisering

Pkt.	
*	5 stk. spærrammer iht. fremsendte tegninger, dog med aftalte 2 stk. ekstra samlinger på vandret del af ramme aht. montagen ind over langsgående vægge. Rammer er slyngrensede og grundede C1. Der er regnet med boltede samlinger med 2 stk. 20 mm plader påsvejst i ender af bjælker/ søjler alle steder. Ingeniørarbejde er ikke medregnet.

Knud Færgegaard's Eftf. A/S Tømrer- & Snedkerfirma
Industrikrogen 8 · 4683 Rønnede

SAG: Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2. sal

7. juni 2017

Maler

Pkt.	
1	**Gammel del:** **Lofter og vægge:** Strimling, fuldspartling, grunding, 2 g. maling, glans 5 **Nye paneler/ indfatninger mm.** Leveret færdigmalet, efterbehandles med lukning af huller + 1 g. maling
2	**Ny del fra 2002:** **Lofter og vægge:** Reparation efter fjernelse af vægge, 2 g. maling, glans 5 **Nye paneler/ indfatninger mm.** Leveret færdigmalet, efterbehandles med lukning af huller + 1 g. maling

Knud Færgegaard's Eftf. A/S Tømrer- & Snedkerfirma
Industrikrogen 8 · 4683 Rønnede

SAG: Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2. sal

7. juni 2017

Nedbryder

Pkt.	
1	Lette vægge
2	Gulvbelægninger
3	2 huller i langsgående vægge
4	Afrens langsgående vægge for beklædning og sandblæsning af puds til blank murværk

Knud Færgegaard's Eftf. A/S Tømrer- & Snedkerfirma
Industrikrogen 8 · 4683 Rønnede

byg garanti EN DEL AF DANSK BYGGERI

SAG: Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2. sal 7. juni 2017

Tømrer

Pkt.	
*	Der er IKKE regnet med levering af skillevægge og modulvægge meb bad og køkken. Det forventes leveret prefab. entreprenør.
*	Der er IKKE regnet med levering af birkekrydsfinér på vægge og installationskasse til vand og afløb. Det forventes leveret prefab. entreprenør.
*	Der er IKKE regnet med levering af hårdtræslister samt oliering til vægge og installationskasse. Det forventes leveret prefab. entreprenør.

Tro og love-erklæring

Stamdata

Nærværende erklæring afgives på vegne af følgende virksomhed:

Knud Færgegaard's Eftf. A/S
Tømrer- & snedkerfirma
INDUSTRIKROGEN 8
4683 RØNNEDE
TLF. 56 71 13 73

CVR-nummer: 21409138 Stempel:

Erklæringen afgives af nedenstående person, som med sin underskrift

1. bekræfter at være bemyndiget til at afgive erklæringen
2. bekræfter på tro og love korrektheden af oplysningerne i erklæringen
3. giver samtykke til, at ordregiver må kontrollere oplysningerne i erklæringen hos de relevante myndigheder

Navn: Jan Snehalm Hansen Titel: Direktør

Dato: 7/6-2017 Underskrift:

Oplysning om ubetalt, forfalden gæld til det offentlige[1]

Det erklæres hermed, at virksomhedens ubetalte, forfaldne gæld til det offentlige på tilbudstidspunktet udgør kr.:

0,-

Supplerende oplysninger ved gæld over 100.000 kr.

Der er stillet sikkerhed for betaling af den del af gælden, der overstiger 100.000 kr. Dokumentation herfor er vedlagt erklæringen, som bilag nr._____.

Ja	Nej

Der er den_____ (dato) indgået aftale med inddrivelsesmyndigheden om en afviklingsordning og denne ordning er overholdt på tilbudstidspunktet. Dokumentation herfor er vedlagt erklæringen, som bilag nr._____.

Ja	Nej

Ved **gæld til det offentlige** forstås:

- skatter
- afgifter
- bidrag til sociale sikringsordninger

Ved **det offentlige** forstås offentlige myndigheder

- i Danmark
- i det land, hvor virksomheden er etableret

1: jfr. lovbekendtgørelse nr. 336 af 13. maj 1997 – bekendtgørelse af lov om begrænsning af skyldners deltagelse i udbudsforretninger

FAXE KOMMUNE
Center for Ejendomme

Postadresse:
Afdeling
Frederiksgade 9 - 4690
Haslev

Telefon 56 20 30 00
Telefax 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Tingvej 7 – 4690 Haslev

Dato 07-10-14
j./sagsnr.82.00.00-G01-3-14

STANDARDBETINGELSER FOR LEVERANDØRER AF BYGGE – OG ANLÆG, DRIFTS- OG TJENESTEYDELSER TIL FAXE KOMMUNE

Arbejdsklausul vedrørende sikring af arbejdstagerrettigheder i forbindelse med arbejde udført for Faxe Kommune

1. Forpligtelsen

Leverandøren forpligtiger sig til at sikre at de ansatte, som Leverandøren og eventuelle underleverandører beskæftiger i Danmark med henblik på opgavens udførelse, har løn og ansættelsesforhold der ikke er mindre gunstige løn- og ansættelsesforhold end dem der gælder på den egn hvor arbejdet udføres – jf. ILO konvention nr. 94.

1.1. Krav til medarbejderens ansættelsesforhold og identifikation
Alle medarbejdere skal inden 4 uger efter arbejdets påbegyndelse have modtaget et ansættelsesbevis samt orienteres, af Leverandøren, om egnens gældende løn- og arbejdsvilkår. Leverandøren er endvidere ansvarlig for, at der kun anvendes medarbejdere med gyldig opholds- og arbejdstilladelse. Medarbejdere skal på forlangende kunne dokumentere deres identitet ved fremvisning af billedlegitimation.

1.2 Krav til ophold på arbejdspladsen, orientering om underleverandører samt krav til skiltning
Faxe Kommune skal i god tid, inden opstart,[indsæt dato] skriftligt orienteres om, hvilke underleverandører Leverandøren anvender i forbindelse med opfyldelsen af kontrakten, ved angivelse af navn og CVR.nr./RUT.nr.

Leverandøren skal endvidere på bygge-, drifts-, statusmøder eller lignende oplyse Faxe Kommune om, hvilke underleverandører, der befinder sig på arbejdspladsen i en forud defineret periode samt eventuelt hvilket arbejde, de udfører.

Faxe Kommune kan konkret stille krav til, at Leverandøren skilter med, hvilke virksomheder, der udfører arbejde på arbejdspladsen ved angivelse af navn og CVR.nr./RUT.nr.

Leverandøren er til enhver tid underlagt Faxe Kommunes instruktioner omkring ophold på arbejdspladsen. Faxe Kommune forbeholder sig med dette krav retten til at kunne udstikke instruktioner omkring ophold på arbejdspladsen. Eksempler herpå kan være regler omkring uønsket ophold på arbejdspladsen, forbud mod overnatning på byggepladsen mv.

1.3. Krav om registrering af udenlandske tjenesteydere

Leverandøren er forpligtiget til at sikre, at såfremt Leverandøren eller dennes underleverandører har anmeldelsespligt til RUT-registret, overholder deres forpligtigelse og på eget initiativ, sender en kvittering for anmeldelsen til Faxe Kommune straks efter anmeldelsen.

2. Dokumentation for overholdelse af forpligtelsen
Der skelnes i nærværende arbejdsklausul mellem krav til dokumentation og krav til redegørelse.

2.1. Dokumentation
Leverandøren har bevisbyrden for at forpligtelsen jf. klausulens afsnit. 1 er overholdt, og Faxe Kommune kan på forlangende kræve at se dokumentation for Leverandørens og dennes underleverandørers overholdelse heraf. Faxe Kommune kan kræve dokumentation direkte fra Leverandørens eller dennes underleverandørers medarbejdere.

Relevant dokumentation skal som minimum omfatte lønsedler, E-indkomstkvittering lønregnskaber, opholds- og arbejdstilladelser og ansættelsesbeviser samt den referenceramme Leverandøren har anvendt i forbindelse med fastsættelsen af løn- og arbejdsvilkår for de ansatte. Herudover kan Faxe Kommune i den konkrete sag anmode Leverandøren om at fremsende andre relevante dokumenter.
Faxe Kommune kan forlange at Leverandøren og dennes underleverandører bærer ID-kort, hvor der som minimum står navn, firmanavn, telefonnummer og RUT/CVR

2.2. Redegørelse
Såfremt Faxe Kommune har en mistanke om overtrædelse, skal Leverandøren efter påkrav, fremsende en fyldestgørende redegørelse. Parterne har endvidere pligt til egenhændigt at orientere hinanden, ved mistanke om manglende overholdelse af arbejdsklausulen.

Leverandøren skal som minimum redegøre for, under hvilke forhold og/eller metoder de tjenesteydelser og bygge- og anlægsarbejder, der indgår til opfyldelsen af Kontrakten, er fremstillet. Faxe Kommune kan i den konkrete sag anmode Leverandøren om at uddybe andre relevante forhold.

2.3. Frister
Dokumentationen skal være Faxe Kommune i hænde senest 10 arbejdsdage efter påkravets modtagelse. Redegørelsen skal være Faxe Kommune i hænde senest 20 arbejdsdage efter påkravets modtagelse.

2.4 Videregivelse af dokumentation
Faxe Kommune kan efter en konkret vurdering videregive informationer, som tjener som dokumentation for overholdelse af kravene i Arbejdsklausulen, jf. afsnit 2.1 til SKAT eller Arbejdstilsynet, såfremt videregivelsen vurderes at være af væsentlig betydning for myndighedernes virksomhed.

Faxe Kommune kan efter en konkret vurdering videregive informationer, som tjener som dokumentation for overholdelse af kravene i Arbejdsklausulen, jf. afsnit 2.1 til politiet, såfremt der er mistanke om et begået strafbart forhold.

3. Sanktion for manglende overholdelse af forpligtelsen

Leverandørens eller dennes underleverandørers væsentlige overtrædelser af Arbejdsklausulen vil altid berettige Faxe Kommune til at ophæve kontrakten helt eller delvist.

Ifalder Leverandøren nedenstående sanktioner eller andre misligholdelsesbeføjelser, fritages denne ikke for pligten til at opfylde kontrakten.

3.1. Sanktioner ved Leverandørens overtrædelse til klausulens afsnit 1.
Faxe Kommune er berettiget til at tilbageholde vederlag med henblik på at tilgodese berettigede krav fra Leverandørens eller underleverandørers ansatte.

Leverandøren ifalder bod pr. overtrædelse af klausulens afsnit 1. Boden pr. påbegyndt arbejdsdag svarer til op til 2 promille af kontraktsummen, dog minimum 1000 kr. pr. dag, indtil overtrædelsen er bragt til ophør. Beløbet kan modregnes i Leverandørens vederlag.
Ved konkret bodsfastsættelse vil der lægges vægt på følgende:

- Kontraktens genstand og størrelse
- Overtrædelsens karakter og omfang
- Leverandørens egen medvirken til at bringe overtrædelsen til ophør.

3.2. Sanktioner ved Leverandørens overtrædelse af klausulens afsnit 2
Leverandøren ifalder bod ved overtrædelse af klausulens afsnit 2. Boden pr. påbegyndt arbejdsdag svarer til 2 promille af kontraktsummen, dog minimum 2000 kr. pr. dag indtil Leverandøren har imødekommet Faxe Kommunes påkrav. Beløbet kan modregnes i Leverandørens vederlag.

4. Kontrolbesøg
Faxe Kommune eller dennes stedfortræder vil i kontraktens løbetid løbende kunne foretage uanmeldte kontrolbesøg på arbejdspladsen for at sikre overholdelse af Arbejdsklausulen.

For Faxe kommune

_____
Navn og dato

_____
Titel

For Leverandøren [indsæt navn]

7. juni 2017
Navn og dato

Direktør
Titel

Knud Færgegaard's Eftf. A/S
Tømrer- & snedkerfirma
INDUSTRIKROGEN 8
4683 RØNNEDE
TLF. 56 71 13 73

Ladegaard Architects

Ladegaard Group ApS
Kildeparken 12
8722 Hedensted
Denmark

CVR/SE/VAT no.:
28284489
EORI no.: DK28284489

Tilbudsliste, 1. Prefab Entreprenør. Fabriksproduktion af moduler og præfabrikeret bygningselementer.
Faxe Sundhedscenter, bygning 19, 2 sal

Dato 10.05.2017

Undertegnede entreprenør tilbyder herved at udføre entreprisen i overensstemmelse med udbudsmateriale og i funktion, for en samlet sum af:

Kr.: 1.099.000 Excl moms

Skriver i kroner: One million one hundred and three thousand krones Excl moms/vat

Bekræfter vedlagte dokumenter:
1.1) Materialeskema
1.2) Funktionsbeskrivelse af arbejderne, Anfør her dokumenter: According to tender
1.3) CV
1.4) Tro og love erklæring

Evt. herudover er følgende supplementsblade er modtaget: Nr.: ____Rettelsblad 01___ af den_____

Bekræfter hermed at have inspiceret, indgående, eksisterende bygning og tilbudte pris ligger til grundlag herpå.

Kun forbehold der er anført på denne tilbudsliste er gældende. Forekommer forbeholde, hvis ja afkryds her ___x____ og fremfør forbehold her _

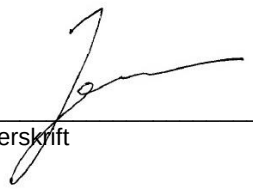
We can make production drawings this summer but production can frist start after our summer holiday, delivery no later that medio october.

Underskriver herpå:

Dato 07.06.2017.

Firmanavn ”VIA-S Furniture”, Ltd.

Cvr. Nr.: LV42103068387



_____
Underskrift

EVITA JANSONE
_____
Navn på underskriver, afført med blokbogstaver/ maskinskrevet:

Licitationen afholdes den 7/7-17 kl 12:00 på Faxe Rådhus, Frederiksgade 9, 4690 Haslev. Eller som modtaget email til: hans@ladegaardarchitects.com att. Hans Ladegaard modtaget senest 7/7-17 kl 12:00.

Bank account:
Sydbank, afd. Vejle
Reg.nr. 7030-0344333
IBAN:
DK5070300000344333
BIC-kode: SYBKDK22

Sammentællingsside, prefab:

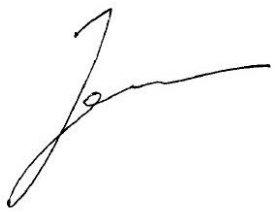
Køkkenmoduler:	_472500_____ kr.
Bad toilet moduler:	_472500_____ kr.
Væg elementer:	__80000_____ kr.
Tilpasningstilbehør til vægge og moduler:	__20000_____ kr.
Trælister:	__20000_____ kr.
Transport:	__34000_____ kr.
Ialt excl moms overført fra første side:	__1099000_____ kr.

Variable ydelser:
10 svendetimer inkl. div. tillæg, total: _1200_____ kr.

Indeholdte beløb (evt. ekstra tilvalg eller som fravalg):

Hvidevare:	_87700_____ kr.
Sanitet:	_40000_____ kr.
Armaturer:	_64000_____ kr.
Trælister pr. m.:	_20_____ kr.
Tilpasningstilbehør til vægge og moduler pr. m2:	_400_____ kr.

Alle priser excl moms.



EVITA JANSONE
Initialer

FAXE KOMMUNE
Politisk & Juridisk sekretariat

Postadresse:
Politisk & Juridisk sekretariat
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56203686
Mail: raky@faxekommune.dk

Dato 20-07-2017,
rev. 18-08-2017
j./sagsnr. 02.03.00-P20-1-16

Egen-evaluering fase A og B

Faxe Kommune støttes med 2.469.000 kr. af Trafik-, Bygge- og Boligministeriet til kommunens Projekt forsøg med modulsystemer, Faxe Sundhedscenter, hvor der etableres fleksible boliger.

Der er følgende faser i projektet:
A: Byggeprogram
B: Projektering
C: Bygning og aflevering
D: Drift og anvendelse
E: Erfaringer

Projektet evaluerer i overensstemmelse med SBis Vejledning i egenevaluering for udviklingsteams af 28. juni 2017 på følgende tidspunkter:

- Indledning til evalueringen – OPG 1
- Baseline-registrering og fase A – OPG 2
- Midtvejsstatus og fase B – OPG 3
- Slutevaluering og fase C – OPG 4
- Tværgående slutevaluering af evalueringstemaer og delevalueringer – OPG 5

Opgave 1 er leveret. Opgave 4 leveres ultimo 2017 og opgave 5 i 2018/2019. I det følgende beskrives opgave 2 og 3:

Opgave 2. Delevaluering A – Baselineregistrering og fase A Byggeprogram:

a Forløbsbeskrivelse fase A Byggeprogram:

Faxe Kommune har i mange år været vidne til, at store offentlige bygninger stod og forfaldt og blev vandaliseret med hærværk, som følge af sygehuslukninger, centralisering af statslige arbejdspladser og lukning af uddannelsesinstitutioner. Faxe Kommune er gået proaktivt ind i denne udvikling og opkøber i videst muligt omfang de store ejendomme, som står ubenyttede hen efter flere år med forgæves salgsforsøg, med henblik på

omdannelse. Som led i denne tilgang har Faxe Kommune købt hele det tidligere Fakse Sygehus, som er et stort område - "en by i byen". Området indeholder blandt andet en række facilitetsbygninger, herunder køkkenbygning, hospitalsvaskeri, teknikerbygninger, garageanlæg og flere enkeltstående kontorbygninger m.v. Flere bygninger var løbende taget ud af drift gennem årene, og stod ubenyttede hen og forfaldt. Da sygehuset lukkede helt, købte kommunen hele det store område med henblik på at idéudvikle og skabe en helhedsplan for området, som med en ny lokalplan kunne skabe rammerne for nyt liv i bygningerne. Visse bygninger foreslås i en SAVE-registrant revet ned, blandt andet for at give rum til at fremhæve andre bygninger med høj arkitektonisk kvalitet og værdi for stedets miljø.

Kommunen har gennemført en større istandsættelse af visse bygninger og udviklingen er kommet godt fra start, om end bygningsmassen er omfattende.

Bygning 19, 2. sal, som er rammen for modulforsøget, blev før kommunens køb anvendt til regionens distriktspsykiatri og godt 1/3 har stået uudnyttet hen i mange år.

Behovet for boliger ændrer sig over tid – nogle gange er kommunens behov små billige værelser til unge eller akut boligløse, andre gange større lejligheder til fx flygtningefamilier, og atter andre gange bofællesskaber til unge eller udsatte med særlige behov.

Kommunen har søgt og fået bevilget støtte fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen med henblik på omdannelse og tilpasning til nye fleksible funktionskrav ved at indrette bygningens 2. sal som forsøg med modulsystemer.

Udviklingsteamet har indgået samarbejdsaftale med en arkitekt og bygherrerådgiver med kendskab til udvikling og modulbranchen.

I byggeprogram-fasen er projektets mål og rammer beskrevet i et kommissorium, som fungerer som byggeprogram. En projektgruppe er nedsat, der er indgået samarbejde med en arkitekt og bygherrerådgiver, og projektgruppen har udviklet det grundliggende koncept for fleksibilitet og præfabrikation.

b Fakta om mål og rammer i byggeprogramfasen:

Tema 1: Rammekrav, lokalitet og markedsmuligheder

- Krav til lokalitet og byggestedet fx i forhold til lokalplaner.
- Det lokale boligmarkeds muligheder på kort og lang sigt.
- Arkitektoniske værdier, historie og udfordringer.

Bygning 19, som er rammen for modulforsøget, er en af de ældste bygninger, og er vurderet som **særlig bevaringsværdig** bygning. Den ligger med smuk udsigt over ådalen i tilknytning til en stor gammel park. De bevaringsværdige huse skal vedligeholdes med respekt for oprindelig stil og byggeskik. Det gælder f.eks. valg af materialer, farver og vinduestyper, facadestruktur samt tagenes form og ydre beklædning. Bevaringsklassificeringen giver mulighed for dispensation fra nogle af bygningsreglementets krav. Det gælder bl.a. vinduers isoleringsevne, hvis der med korrekt stiltilpassede vinduer ikke kan opfyldes de almindelig gældende krav, eller hvis de gamle vinduer istandsættes.

Det er en **historisk** bygning opført i datidens stilart med mansardtag og i gedigen og solid håndværksmæssig udførelse.

En typisk udfordring ved ældre offentlige bygninger er, at de på trods af en høj arkitektonisk værdi, ofte har været underlagt en eller flere **renoveringer** eller tilbygninger af lavere standard, på grund af nye funktionskrav, manglende prioritering eller beskeden forståelse for arkitektoniske kvaliteter. Dette har sat et uheldigt præg på flere af de bevaringsværdige bygninger i området.

Ejendommen er omfattet af **lokalplan 100-63** for sygehuskvarteret i Faxe. Byrådet har ønsket, at lokalplanen med afsæt i stedets værdier skal anvise og sikre gode udviklingsmuligheder, så områdets store potentiale kan udnyttes med kvalitet og alsidigt indhold. Lokalplanen fastlægger, at sygehusområdet fremover kan anvendes til virksomhed inden for kategorien let erhverv og service samt til beboelse. Ud over aktiviteterne i det ny sundhedscenter må der være institutioner, undervisningsaktiviteter, kulturel aktivitet, liberale erhverv og anden virksomhed som ikke vil være til indbyrdes gene. Ejendommen er beliggende i lokalplanens område B1 og skal som hovedformål anvendes til beboelse. Dele af bebyggelsen må anvendes til kollegie, kollektiv beboelse, ældrecenter med boliger og lignende som matcher med hovedformålet. Bebyggelsen i området skal være tilsluttet almen vandforsyning, el og offentlig kloak. Fornyelser og renovering af huse må ikke forringe væsentlige arkitektoniske kvaliteter. Hvor det før er sket uden dette hensyn, skal det ved nye renoveringer søges at genskabe de oprindelige kvaliteter og stiltræk. Om- og tilbygninger skal tage vidtgående hensyn til husets arkitektur. Eksempler på, hvad der skal godkendes, er ændringer af tage, herunder tagmaterialer og render, ændring og eventuelt fjernelse af skorstene, nye farver og materialer. Desuden facadeændringer som f.eks. vindueslysninger, yderdøre og vinduer, skiltning og filtsning/pudsning. Det anbefales så vidt mulig at restaurere og genbruge eksisterende gamle bygningselementer. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal i udformning, materialer og farver disponeres og udføres med vægt på at opnå et godt samspil mellem nyt og gammelt. Gesimser o.a. arkitektoniske led må fremhæves hvide eller lysegrå. Andre farver af og på murværk er kun tilladt med kommunens godkendelse ud fra en vurdering af, om der opnås en for hus og omgivelser visuel harmonisk løsning.

Tema 2: Beboere og deres profil, ønsker og muligheder

- Profil af forskellige beboergrupper som boligerne er indrettet til.
- Beboernes oplevelse af størrelse, indretning og funktioner.
- Beboernes mulighed for at sætte deres personlige præg.
- Beboernes og andres bidrag til drift og vedligeholdelse inde og ude.

Aktuelt er kommunens behov bofællesskaber og små lejligheder for visse udsatte unge (**ungehybler**), og det forventes, at der snarligt opstår behov for lejligheder til familiebehandling.

Den **bynære placering** er optimal både for unge og for familier, da begge målgrupper skal have deres daglige virke i bylivet og udnytte dets faciliteter, bl.a. i forhold til fritidsaktiviteter, indkøbsmuligheder, socialt fællesskab og arbejdspladser.

Den **geografiske placering** i kommunen er valgt ud fra, at kommunen har en række familier og unge udsatte fra området omkring Faxe by. Disse har fordel af en løsning tæt på det netværk, de kender, således at de så vidt muligt kan fortsætte deres skolegang, bevare deres omgangskreds og for de unges vedkommende helst også bevare en god relation til deres forældre.

Det vurderes, at beboerne har **behov for støtte**, vejledning og social kontakt. Der kan evt. tilknyttes en form for social vicevært og der kan etableres relevante fællesaktiviteter. Målet er for alle beboere at fremme deres selvstændighed og evne til at mestre hverdagslivet.

Ved **beboersammensætningen** er der lagt vægt på kommunens aktuelle boligbehov og det er vurderet, hvordan det kan passe ind med områdets øvrige beboere. Det har samtidig været vigtigt at tænke i løsninger som er fremtidssikret til ændret behov. Den fysiske indretning gør det muligt at omdanne boligerne til almindelige lejemål, hvis der i fremtiden viser sig et mindre behov for boliger til unge.

Tema 3: Arkitektur, ejendom og boligfunktioner

- Bygningens arkitektoniske tilpasning til lokalområdet.
- De nye boligers arkitektoniske værdier, indretning og funktioner.
- Boligernes fleksibilitet i forhold til fremtidige beboere.

Planen er at indrette visse værelser og lejligheder med **mobile vægge**, således at rum-antal, rum-størrelser samt køkken- og bad/wc-faciliteter kan tilpasses det aktuelle behov og løbende følge udviklingen.

Når værelser / lejligheder slås sammen skal overskydende køkkener kunne køres væk til brug et andet sted eller bruges igen på et senere tidspunkt i samme lejlighed. Tanken er derfor at udvikle et **modulkøkken** på hjul med fleksible rør og tilkoblingsmuligheder. **Toilet og bad** vil også blive forsøgt gjort så fleksibelt som muligt. F.eks. ved at de enkelte beboeres faciliteter centreres i en kerne, således at fleksibiliteten styres ved uddeling og administration af nøgler. Endvidere vil udvikling af mobile baderum og toiletfaciliteter blive undersøgt nærmere som led i projektet.

For alle moduler gælder det, at disse formentlig skal kunne leveres i flade præfabrikerede moduler, således at de kan **komme ind i bygningen** ad de sædvanlige bygningsåbninger, således at bygningens historiske værdi ikke forringes.

Tema 4: Konstruktioner, installationer og deres egenskaber

- Den tomme bygnings tilstand inden ombygning.
- Moderniseringer og ombygninger af konstruktioner og installationer.
- Egenskaber på 5 områder for konstruktioner og installationer vurderet i forhold til Bygningsreglementet 2015's mindstekrav.

Bygningen er af ældre dato og holdt i **pæn stand**. På 2. sal er godt halvdelen af etagen i nyere tid indrettet til distriktspsykiatri og efterfølgende omdannet til midlertidige flygtningeboliger. Den resterende del **fremstår oprindelig** og har ikke været i anvendelse igennem en hel del år. Den oprindelige anvendelse var små spartanske værelser til sygeplejeelever med lille niche til håndvask og visse steder toilet.

Tema 5: Byggeproces, samarbejde og udvikling

- Byggeprocessen forløb i faserne A, B og C og afleveringens indhold.

- Udviklingsforløb og -resultater herunder egenevalueringen samt udviklingsteamets innovationskompetencer.
- Formidling og forankring af erfaringer i andre modulforsøg i kommunen og i andre kommuner herunder i byggeriets virksomheder.

Projektet ledes fra direktionssekretariatet, og direktion, chefgruppe og afdelingsledere har været **inddraget**, samt en lang række medarbejdere indenfor bl.a. områderne plan, byg, brand, byudvikling, kommunale ejendomme, udvikling/innovation, boligstøtte, støttet boligbyggeri, økonomi, husvilde/akutliste, familiebehandling, børn & unge, botilbud og aktivering af udsatte unge, beskæftigelse af unge, integration, udbud, misbrugsbehandling, og boligudlejning, samt inddragelse af boligsocial medarbejder.

Udviklingsteamet har undersøgt markedet for præfabrikerede moduler og har indgået **samarbejdsaftale** med en arkitekt og bygherrerådgiver med kendskab til modulbranchen og med interesse og erfaring for udvikling.

Projektet vil kræve et tæt **samarbejde** med bygnings- og brandmyndigheden, idet mobile installationer kan være udfordret af tekniske krav i bygningsreglementet i forhold til lydkrav, brandmodstandsevne og overflader.

Erfaringerne vil kommunen kunne anvende i den fortsatte byfornyelse af området, idet kommunens aktuelle behov for boliger og bofællesskaber ikke fuldt ud dækkes med forsøget, ligesom også andre kommuner kan gøre brug af erfaringerne – både efterfølgende og som led i den løbende evaluering.

Tema 6: Økonomi, bygge- og driftsomkostninger og husleje

- Omkostninger til etablering af boligerne ekskl. udvikling og forsøg.
- Vurdering af forbruges, drift og vedligeholdsomkostninger,
- Husleje pr. boligtype, beboernes betalingsevne og boligstøtte.
- Udviklingsomkostninger og besparelser på kort og lang sigt.
- Effekt på kommunens økonomi på kort og lang sigt.

Projektet **organiseres** med en projektgruppe bestående af en tovholder samt medarbejdere fra økonomi, børn- og unge, ejendomscentret og en boligkyndig medarbejder. Der nedsættes en arbejdsgruppe til udvikling og afprøvning af konceptet i samarbejde med eksterne samarbejdspartnere, som ud over disse består af medarbejdere fra børn- og unge samt ejendomscentret.

Udgifterne er ved baseline anslået at udgøre kr. 4.338.000,- ekskl.moms, inkl. udvikling, planlægning og gennemførelse. Heraf anslås kr. 600.000,- ekskl. moms at være udgifter, der særligt relaterer sig til forsøget.

Da der er tale om en ejendom, hvor mere end 80% pr. 1.1. 1980 anvendtes til andet end beboelse, skal **huslejen** ikke beregnes som omkostningsbestemt husleje efter boligreguleringsloven, men fastsættes til det lejedes værdi efter lejeloven. Lejen vurderes umiddelbart at ligge på omkring 3.000 kr. pr. md. ekskl. forbrug, i det omfang lejerens eventuelle betaling for boligen i øvrigt ikke fastsættes individuelt i medfør af social- og integrationslovgivningen. For midlertidige flygtningeboliger betales p.t. generelt 2.100 kr. pr. md. i Faxe Kommune.

Kommunen **visiterer** til boligerne og tager i samme forbindelse konkret stilling til, om og i givet fald hvilken husleje, der skal betales. Tildeling af boliger kan efter det oplyste bl.a. ske efter reglerne om midlertidig boliganvisning til flygtninge, familiebehandling som et tilbud efter serviceloven §52 hvor familien tager ophold for at få støtte i familiesituationen, anbringelse af 15-18-årige på eget værelse efter §§52 som aflastning/anbringelse, §66 eller §58 ved tvangsanbringelse, efterværn til 18-23-årige efter §76, eller efter reglerne om husvilde.

c Tværfaglig evaluering og kommentarer til delrapport:

Projektgruppen startede med brainstormingsmøder i forbindelse med udarbejdelse af ansøgning, og igen efter tilsagnsskrivelse, med bred deltagelse af repræsentanter indenfor flere kommunale områder, blandt andet afdelinger med erfaringer med og potentielt behov for boliger. Det er projektgruppens erfaring, at en **bred og tidlig inddragelse** af kommunale afdelinger (afdelinger med behov for boligerne og med kontakt til slut-brugere) er med til at sikre ejerskab af projektet i organisationen, hvilket letter adgangen til oplysninger om bl.a. erfaringer, behov, samt inddragelse af overvejelser og deltagelse i nytænkning.

Projektgruppen havde samtale med flere potentielle **samarbejdspartnere** med forskellige faglige baggrunde, og valgte samarbejdspartner ud fra dennes interesse i at udvikle nyt, erfaringer med nytænkning af fleksible løsninger vedrørende installationer, samt kendskab til modulbranchen. Vi har valgt, at vores samarbejdspartner også skal varetage arkitektopgaven og bygherrerådgivning. Det er vores erfaring, at ovennævnte parametre er vigtigere at lægge vægt på ved valg af samarbejdspartner, frem for de mere traditionelle kvalifikationer indenfor byggebranchen, som man i stedet må kompensere for på anden vis.

Det har taget tid i projektgruppen sammen med samarbejdspartneren og med inddragelse af projektejer og interessenter at drøfte **kommissoriet** på plads med beskrivelse af, hvad det er, vi gerne vil opnå. Denne beskrivelse er dog meget væsentlig for projektets fremdrift (og mulighed for at lykkes). I kommissoriet skal der tages højde for og være rum til metodefrihed og produktinnovation. Det er en fordel, at potentielle fremtidige målgrupper fra start er defineret.

For at **udnytte fleksibiliteten** er det besluttet, at boligerne ikke skal være varige boliger, som udlejes efter lejelovgivningen. Boligerne anvendes i stedet til midlertidige boligformål, som ikke er omfattet af lejelovgivningen.

Projektgruppens erfaring er, at en tidlig **sparring med byggemyndigheden og brandmyndigheden** kan være med til at sætte retningen for projektet og dermed spare projektet for unødigt arbejde.

Opgave 3. Delevaluering B – Midtvejsstatus og fase B Projektering og udbud:

a Forløbsbeskrivelse fase B projektering og udbud

Arkitekten har videreudviklet det grundlæggende koncept i samarbejde med projektgruppen, som har givet input om bl.a. behovet for antal

boliger, størrelser, variationsmuligheder og indretning. Endvidere er erfaringer fra målgruppens brug af boliger drøftet, blandt andet i relation til valg af materialer og rengøringsvenlighed .

Kravspecifikation er udarbejdet som led i udbudsmaterialet.

Præfabrikation blev detailprojekteret inden udbuddet, hvorimod de håndværksmæssige opgaver på stedet alene er beskrevet i udbudsmaterialet.

Udbud er opdelt i hhv. præfabrikation af moduler og elementer, og håndværksmæssige opgaver på stedet. Som udbudsform blev anvendt indbudt licitation. Der blev inviteret 3 til at byde på hver af de to opgavetyper.

Prisen på præfabrikation lå som forventet, hvorimod prisen på håndværksmæssige opgaver på stedet lå væsentligt højere end det forventede.

Bygherre valgte at øge bevillingen frem for at ændre i projektet.

Der er indgået kontrakt med henholdsvis præfabrikant og entreprenør.

b Faktum om specifikation af krav for modulforsøg for hvert evalueringstema

Tema 1: Rammekrav, lokalitet og markedsmuligheder

- Krav til lokalitet og byggestedet fx i forhold til lokalplaner.
- Det lokale boligmarkeds muligheder på kort og lang sigt.
- Arkitektoniske værdier, historie og udfordringer.

Behovet for opfyldelse af **arbejdsmiljøkrav** er vurderet i forhold til eventuelle arbejdspladser.

Projektgruppen har vurderet og lagt niveauet i forhold til **hvor fleksibel** løsningen skal være, dvs. hvor ofte fleksibiliteten skal kunne anvendes blandt andet set i forhold til prisen herfor, herunder tidsforbruget herved.

Tema 2: Beboere og deres profil, ønsker og muligheder

- Profil af forskellige beboergrupper som boligerne er indrettet til.
- Beboernes oplevelse af størrelse, indretning og funktioner.
- Beboernes mulighed for at sætte deres personlige præg.
- Beboernes og andres bidrag til drift og vedligeholdelse inde og ude.

Potentielle **brugere er inddraget** i forhold til relevante **funktioner**, brug og indretning. Som følge heraf er der i projektet indarbejdet fælles vaskerum og der er gjort overvejelser vedrørende opbevaringsplads i kælder og evt. adgang til fælles støvsuger. Tørrefaciliteter er prioritet af hensyn til indeklima, og fryserplads er prioriteret af hensyn til mulighed for at købe stort ind for at kunne leve billigt.

I udbudsmaterialet er krav specificeret. Her er beskrevet krav til produktets **robusthed og rengøringsvenlighed** af hensyn til erfaringerne med målgruppens anvendelse af boliger.

Det er vurderet, hvordan **beboersammensætning** kan styres, således at fleksibiliteten kan udnyttes på en overordnet hensigtsmæssig måde og ikke kun udnyttes for fleksibilitetens og behovets skyld. Visitation til boligerne styres centralt.

Sektionsopdeling af etagen blev besluttet under projekteringen. Formålet er at kunne anvende etagens boliger til forskellige ikke forenelige beboergrupper, som således holdes adskilt, og får hver sin trappeopgang på hver sin side af bygningen. Ligeledes kan sektionsopdeling være hensigtsmæssig selvom alle boligerne anvendes til samme målgruppe, således at disse opdeles i mindre bofællesskaber.

Tema 3: Arkitektur, ejendom og boligfunktioner

- Bygningens arkitektoniske tilpasning til lokalområdet.
- De nye boligers arkitektoniske værdier, indretning og funktioner.
- Boligernes fleksibilitet i forhold til fremtidige beboere.

Projektgruppen har taget nogle **overordnede indretnings- og materialevalg** i kravspecifikationen af hensyn til den påtænkte anvendelse til midlertidige boligformål og af hensyn til en optimal udnyttelse af fleksibiliteten.

I køkken- og bad-modulet er det muligt at installere **vand- og elmåler**, og på radiatorer kan der opsættes **varmemålere**. Dette har projektgruppen fravalgt, da det er administrativt lettere at opkræve husleje inkl. forbrug uden at skulle lave forbrugsregnskaber.

Handicaptilgængelighed er fravalgt for at muliggøre flere mindre boliger med eget køkken og bad.

Praktisk anvendelse er prioriteret højere end pænt udseende/**finish**, fx af betydning for, om skruehoveder skal skjules eller ej.

Ønske om **robusthed og rengørings-venlighed** skal afspejle sig i indretning og materialevalg for de grundlæggende funktioner.

Løsøre skal være billigt og let at udskifte, da erfaringen fra fagområdet er, at det ikke renholdes og vedligeholdes af brugerne. Fx kan vælges fritstående mini ovn på en hylde i stedet for indbygningsovn, eller billig ovn frem for dyr robust kvalitetsovn.

Farvevalg skal bidrage til et helhedsindtryk af, at der er pænt og rent. Fx vælges marmoreret sandfarvet vinyl til gulve.

Vægmaling skal være vaskbar, slidstærk og til at pletmale.

Låsesystem skal kunne tage højde for fleksibilitet.

Etagen skal kunne **sektionsopdeles** med egne adgangsveje af hensyn til brugersammensætningen.

Tema 4: Konstruktioner, installationer og deres egenskaber

- Den tomme bygnings tilstand inden ombygning.
- Moderniseringer og ombygninger af konstruktioner og installationer.
- Egenskaber på 5 områder for konstruktioner og installationer vurderet i forhold til Bygningsreglementet 2015's mindstekrav.

Mulighed for at søge **boligstøtte** har været tænkt ind i byggesagen, og der oprettes derfor dørnumre, uanset at boligstørrelserne er fleksible.

Der er i projektmaterialet taget højde for eksisterende forhold, som ikke nødvendigvis er angivet på det **foreliggende tegningsmateriale**, eller ikke er nøjagtigt angivet. Enten skal eksisterende forhold kortlægges nøjagtigt, ellers skal der tages højde herfor ved indarbejdelse af fleksibilitet i opgaveløsningen.

Moduler og elementer skal kunne **absorbere ujævnheder** i gamle bygninger, da der sjældent er lige gulve, vægge og lofter.

I projekteringsfasen opstod behov for **ingeniørberegninger** vedrørende statik.

Brandtrappe blev indarbejdet som følge af ønske om sektionsopdeling af etagen. I sektionsadskillelse blev der indarbejdet en **branddør**.

Oprindeligt var det planlagt at **indføre modulerne** i bygningen via taget. På grund af tagkonstruktion og installationer i tagrummet blev dette ændret, således at moduler i stedet indføres via dørhul i gavlen ud mod brandtrappen. Dørhullet gøres ekstra højt og ekstra bredt, således at der bliver plads til at indføre modulerne.

Ligeledes **adskilles moduler i to**, således at køkkendelen kan adskilles fra badeværelses-delen. Modulet bliver således smallere og kan gå ind gennem dørhullet og kan ligeledes bedre transporteres internt i bygningen.

Tema 5: Byggeproces, samarbejde og udvikling

- Byggeprocessen forløb i faserne A, B og C og afleveringens indhold.
- Udviklingsforløb og -resultater herunder egenevalueringen samt udviklingsteamets innovationskompetencer.
- Formidling og forankring af erfaringer i andre modulforsøg i kommunen og i andre kommuner herunder i byggeriets virksomheder.

Udbud blev opdelt i hhv. præfabrikation af moduler og elementer, og håndværksmæssige opgaver på stedet. Som udbudsform blev anvendt indbudt licitation. Der blev inviteret 3 til at byde på hver af de to opgavetyper.

Projekteringsniveauet er afstemt med behovet herfor, således at der kun er detailprojekteret, hvor dette er nødvendigt, mens der i øvrigt er åbnet op for medinddragelse af det udførende led. Projektet har valgt at detailprojektere moduler og elementer, som skal produceres på en fabrik og leveres til stedet. Håndværksmæssige opgaver på stedet samt installation af moduler og elementer er ikke detailprojekteret, da projektgruppens vurdering er, at det bedste resultat vil blive opnået ved inddragelse af håndværkernes erfaringer og idéer, både inden og undervejs i udførelsesfasen.

Der lægges i udførelsesfasen op til **hyppig dialog, tæt byggestyring** og mulighed for løbende at træffe hurtige beslutninger, herunder også godkendelser fra bygherres side.

Indbudte blev inviteret til **præsentationsmøde** med gennemgang af projektets formål, besigtigelse af bygningen og indskærpelse af forventninger i relation til håndværkernes innovative deltagelse. Formålet var dels at skabe en ejerskabsfølelse og dels at sikre, at de bydende vidste

hvad de gik ind til, således at for store uforudsete udgifter forhåbentlig kan undgås.

Relevante **myndighedsområder inddrages** ved prioritering af antal rum i forhold til faciliteter, samt inddragelse af deres erfaringer i øvrigt. Relevante myndighedsområder er kommunale afdelinger, som har eller kan have behov for at placere borgere i de kommende boliger.

Tema 6: Økonomi, bygge- og driftsomkostninger og husleje

- Omkostninger til etablering af boligerne ekskl. udvikling og forsøg.
- Vurdering af forbruges, drift og vedligeholdsomkostninger,
- Husleje pr. boligtype, beboernes betalingsevne og boligstøtte.
- Udviklingsomkostninger og besparelser på kort og lang sigt.
- Effekt på kommunens økonomi på kort og lang sigt.

Prisen på præfabrikation lå som forventet, hvorimod prisen på håndværksmæssige opgaver på stedet lå væsentligt højere end det forventede. Bygherre valgte at **øge bevillingen** med 671.000 kr. frem for at ændre i projektet. Anlægssummen er herefter 5.009.000 kr.

c Tværfaglig evaluering af de 6 temaer og kommentarer til delrapport:

Den brede **tværfaglige involvering** og tidlige valg af samarbejdspartner gav et godt grundlag for projektering og udbud af anlægsopgaven.

Projektgruppen havde overvejelser om at beskrive håndværksudbuddet som **funktionsudbud**, hvor udbudsmaterialet alene beskriver det færdige resultat og brugen heraf, men ikke beskriver hvad der konkret skal udføres hvordan. Entreprenøren detailprojekterer. Dermed kunne entreprenøren få metodefrihed og i endnu højere grad være med til at tænke innovation ind i opgaveløsningen. Konkurrence kunne ske på pris og overvejelser om metode.

En anden overvejelse var **omvendt licitation**, hvor prisen fastsættes som et rammebeløb (max-pris), og der vælges ud fra kvalitative tildelingskriterier, dvs. andet end pris, fx en beskrivelse af, hvad bygherre kan få indenfor dette beløb, erfaring og cv. Der vælges ud fra bedste forhold mellem pris og kvalitet. Projektgruppen gik bort fra denne udbudsform, da man gerne ville være sikker på, hvad der leveres.

Endvidere overvejede projektgruppen til håndværksopgaven at invitere **konsortier** til at byde på opgaven. Disse kunne bestå af større entreprenørfirmaer og større installationsvirksomheder. På trods af opgavens relativt beskedne størrelse og bygningens geografiske placering på Syd-østsjælland var det overvejelsen, at firmaernes motivation kunne ligge i indsamling af erfaringer med opgaven af betydning for den forventede fremtidige efterspørgsel fra offentlige bygningsejere om anvendelse af præfabrikerede moduler i eksisterende bygninger.

Involvering af medarbejdere med **forhåndskendskab** til bygningens fysiske rammer samt den nuværende brug af bygningen har givet gode input til bygningens mulighed for fleksibilitet (indretning med moduler) og økonomiske fornuftige løsninger i forhold til lovkrav, udnyttelse af eksisterende installationer mv.

Alle medlemmer af udviklingsteamet/projektgruppen havde fået kendskab til bygninger via fælles besigtigelse og efterfølgende drøftelser i fase A og har været løbende informeret om status. Endvidere havde relevante fagområder været involveret. Dette fremmede processen i projekterings- og udbudsfasen, da der ikke har været behov for at samle alle fra udviklingsteamet til drøftelse af alt omkring projektering og udbud. I stedet har disse været i stand til at **træde ind og ud af processen** og bidrage med konkret faglig viden, når opgaven krævede det.

/Projektgruppen
Projekt forsøg med modulsystemer i Faxe Kommune

MODULFORSØG I TOMME BYGNINGER
SBI EVALUERING AF 4 KOMMUNER

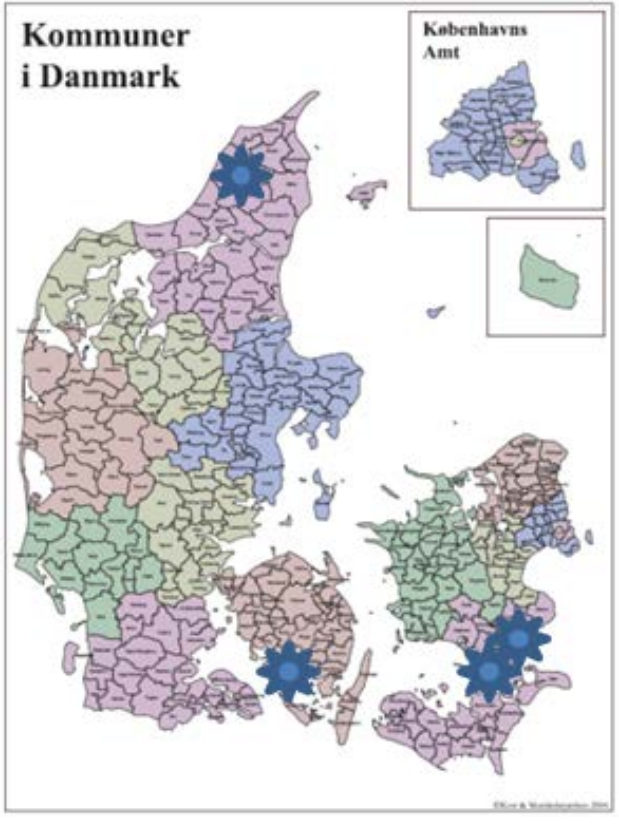
SBI'S EVALUERINGSBESØG A&B I FAXE KOMMUNE

FREDAG DEN 10/11 2017, KL. 10-12

FAXE SUNDHEDSCENTER, PRÆSTØVEJ 78, 4640 FAXE

STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

Modulforsøg i tomme bygninger



Kommuner og sager*:

- Faxe KommuneSag15: Faxe Sygehus, Faxe.
- Mern Statio
- Vordingborg KommuneSag16:
  - n, Mern.
- Hjørring Kommune
  - Sag17-1: Hjørring Station, Hjørring.
  - Sag17-2: Sindal Station, Sindal.
- KommuneFaaborg-Midtfyn
  - Sag18-1: Fabers Fabrikker, RyKorinth slinge.
  - Sag18-2: Station, Faaborg.

* Numrene har sammenhæng med BOLIG 2.000

Faser i bygning, drift og udvikling af boligsager

Faser som godt kan gennemføres parallelt:

- ❑ Fase A: Byggeprogram, aftaler og godkendelser.
- ❑ Fase B: Projektering, beskrivelser, tegninger og udbudsproces.
- ❑ Fase C: Bygning af boliger, byggeplads og leverancer.
- ❑ Fase D: Drift, vedligehold og brug af boligerne.
- ❑ Fase E: Erfaringer, viden, evaluering og overlevering.

Evalueringstemaer

Der arbejdes med 6 gennemgående evaluerings-temaer (tema 1-6), som på den ene side opfylder TBST's ønsker til elementer i evalueringen, og som på den anden side har direkte relation til den anvendte innovationsmodels fire hovedtemaer (Marked, Produkt, Proces og Økonomi) samt gennemgående aktiviteter i en byggesag:

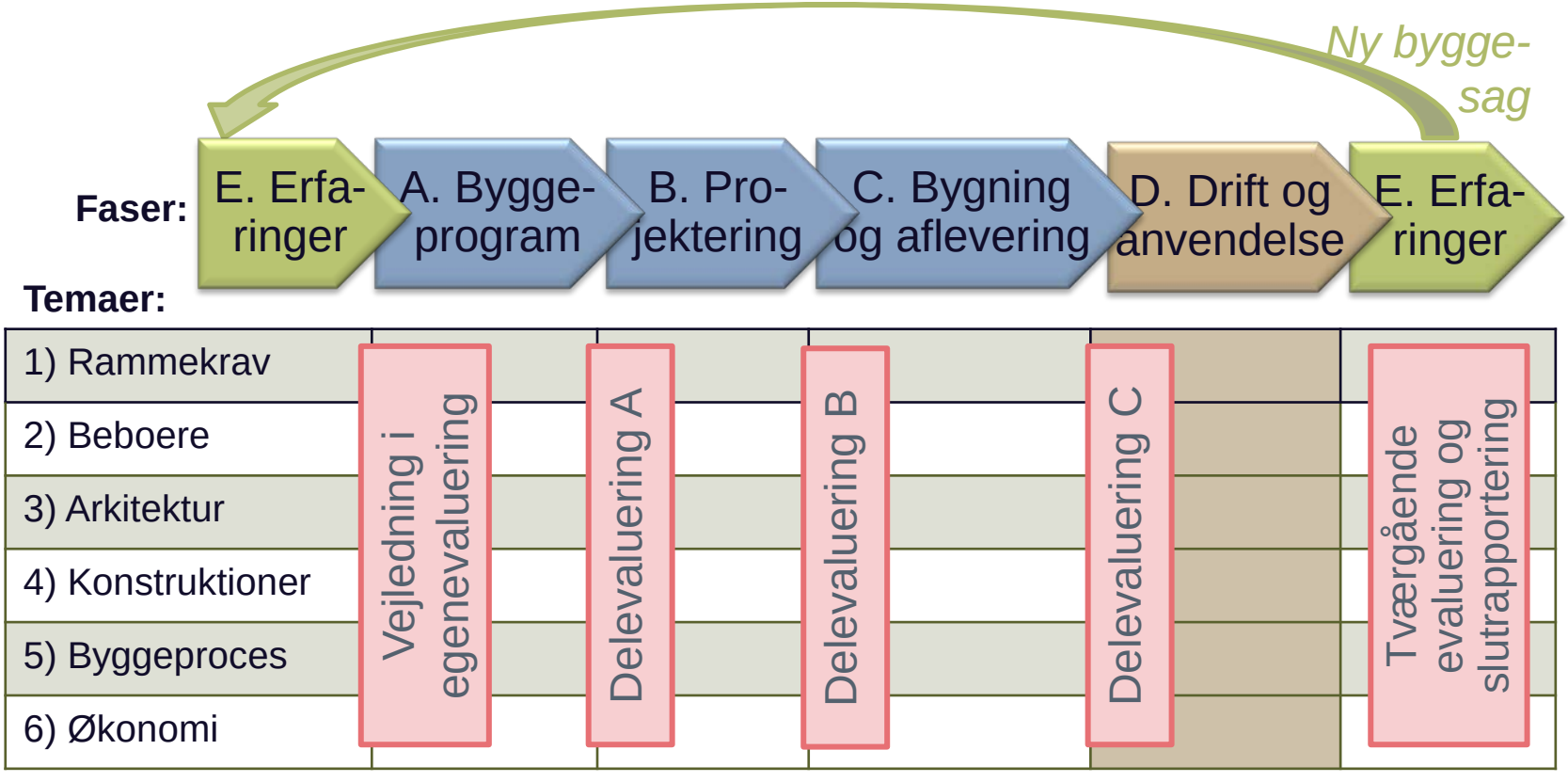
- ❑ 1. Rammekrav, lokalitet og markedsmuligheder (Marked).
- ❑ 2. Beboere og deres profiler, ønsker og muligheder (Marked).
- ❑ 3. Arkitektur, ejendom, rumorganisering og boligfunktioner (Produkt).
- ❑ 4. Konstruktioner, installationer og deres egenskaber (Produkt).
- ❑ 5. Byggeproces, samarbejde, udvikling og forankring af erfaringer (Proces).
- ❑ 6. Økonomi, bygge- og driftsomkostninger, husleje og aftaler (Økonomi).

Evalueringsopgaver for SBi

Evalueringen gennemføres i tre delevalueringer parallelt med afslutningen af modulforsøgenes faser A, B og C for seks evalueringstemaer.

- Opg1: SBi-detailplanlægning af evalueringen ud fra kommunernes tilbud
- Opg2: Vejledning i egenevaluering til modulforsøgene udviklingsteams
- Opg3: Deleval. A. Baselineregistrering og evaluering af forsøgenes fase A.
- Opg5: Deleval. B. Midtvejsstatus og evaluering af forsøgenes fase B.
- Opg6: Evalueringsbesøg på de enkelte modulforsøg og gruppeinterview
- Opg8: Deleval. C. Slutevaluering og evaluering af forsøgenes fase C.
- Opg9: Spørgeskema til beboere, driftsfolk og andre om drift og anvendelse
- Opg10: Evalueringsbesøg og besigtigelse på de enkelte modulforsøg
- Opg4-7-11-12: Tværgående evalueringer og redigering af evalueringsrapport

Opgaver i evaluering af 4 kommunernes modulforsøg



Kommunernes opgaver i egenevaluering af modulforsøg

1. Indledning til evalueringen
    a. Beskrivelse af kommunens modulforsøg
    b. Detailplan for evaluering af modulforsøg
    c. Kommentar til vejledning til egenevaluering

2: Deleval. A: Baselineregistrering og fase A
    a. Erfaringer fra fase A Byggeprogram
    b. Fakta om mål og rammer for temaerne:
        1) Rammekrav 2) Beboere 3) Arkitektur
        4) Konstruktion 5) Byggeproces og 6) Økonomi
    c. Tværfaglig evaluering og kommentarer

3: Deleval. B: Midtvejsstatus og fase B
    a. Erfaringer fra fase B Projektering og udbud
    b. Fakta om specifikation for temaerne:
        1) Rammekrav 2) Beboere 3) Arkitektur
        4) Konstruktion 5) Byggeproces og 6) Økonomi
    c. Tværfaglig evaluering og kommentarer

4: Deleval. C: Slutevaluering og fase C
    a. Erfaringer fra fase C Udførelse og aflevering
    b. Fakta om udførelse/aflevering for temaerne:
        1) Rammekrav 2) Beboere 3) Arkitektur
        4) Konstruktion 5) Byggeproces og 6) Økonomi
    c. Tværfaglig evaluering og kommentarer

5: Tværgående slutrapportering og formidling
    a. Tværgående slutevaluering
    b. Formidling af resultatet
    c. Kommentarer til SBi's slutrapportering

Vedlagte bilag og specifikationer som fx:
- Kommissorium og byggeprogram
- Projekt- og udbudsmateriale
- Afleveringsmateriale
- Andet?

Forhold der kan belyses i de 6 evalueringstemaer

Tema 1: Rammekrav, lokalitet og marked
- Krav til lokalitet byggestedet i fx lokalplaner
- Boligmarkeds muligheder (kort og lang sigt)
- Arkitektoniske værdier og udfordringer

Tema 2: Beboere deres ønsker og muligheder
- Profil af beboergrupper fx ift. indrettet
- Beboernes oplevelse af indretning mv.
- Mulighed for at sætte personlige præg
- Beboernes o.a. bidrag til R&V

Tema 3: Arkitektur, ejendom og boligfunktioner
- Bygningens tilpasning til området
- Boligers arkitektoniske funktioner mv.
- Boligernes fleksibilitet jf. fremtidige beboere

Tema 4: Konstruktioner, installationer og egenskaber
- Den tomme bygnings tilstand inden ombygning
- De enkelte bygningsdeles (konstruktioner og installationer) renovering og nybygning
- Egenskaber på 5 områder ift. BR15's mindstekrav: Indretning, indeklima, konstruktioner, installationer og byggesagsbehandling

Tema 5: Byggeproces, samarbejde og udvikling
- Byggeprocesforløb og -resultater i faserne A-C
- Udviklingsforløb og -resultater med egenevaluering og innovationskompetencer
- Formidling og forankring af erfaringer i nye sager

Tema 6: Økonomi, bygge- og driftsomk. og husleje
- Anlægsomkostninger ekskl. udvikling
- D&V-omkostninger efter aflevering
- Beboerøkonomi og husleje,betalingsevne og støtte
- Effekt på kommunens økonomi
- Udviklingsomkostninger og besparelser

Fase A&B: Tema 1 Rammekrav og lokalitet og markedsmuligheder

Opgaver i fase A for tema 1	Lev.*	Noter
Samlet	2	
2a Erfaringer	2	1.
2b Fakta om mål og rammer:		
Krav til lokalitet og sted	2	2.
Det lokale boligmarked	3	3.
Arkitektoniske værdier	1	
1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ikke erfaringer med temaet?
2. Den aktuelle lokalplan sendes til SBi.
3. Vurdering af lokalt boligmarked mangler.

Opgaver i fase B for tema 1	Lev.*	Noter
Samlet	2	
3a Erfaringer	2	1.
3b Fakta om specifikationer:		
Krav til lokalitet og sted	2	2.-3.
Det lokale boligmarked	2	2.
Arkitektoniske værdier	2	2.
1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ikke erfaringer med temaet?
2. Hvad er konklusionen af drøftelserne? Hvad er besluttet?
3. Hvordan er kravet til arbejdsmiljø for arbejdspladser i bygningen?

Fase A&B: Tema 2 Beboere og deres profil, ønsker mv.

Opgaver i fase A for tema 2	Lev.*	Noter
Samlet	2	
2a Erfaringer	2	1.
2b Fakta om mål og rammer:		
Profil af beboergrupper	2	2.
Beboernes oplevelse	2	2.
Beboernes personlige præg	2	2.
Bidrag til drift og vedligehold	2	2.
1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ingen erfaringer om temaet?
2. Teksten er skrevet generelt og ikke som direkte svar på de enkelte punkt. Hvor finde de specifikke svar?

Opgaver i fase B for tema 2	Lev.*	Noter
Samlet	2	
3a Erfaringer	2	1.
3b Fakta om specifikationer:		
Profil af beboergrupper	2	2.
Beboernes oplevelse	2	2.
Beboernes personlige præg	2	2.
Bidrag til drift og vedligehold	2	
1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ikke erfaringer med temaet?
2. Hvad er konklusionen af drøftelserne? Hvad er besluttet?

Fase A&B: Tema 3: Arkitektur, ejendom og boligfunktioner

Opgaver i fase A for tema 3	Lev.*	Noter
Samlet	2	
2a Erfaringer	2	1.
2b Fakta om mål og rammer:		
Bygningens arkitektur	2	2.
Boligernes arkitektur	2	2.
Boligernes fleksibilitet	2	2.
1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ingen erfaringer med temaet?
2. Der er primært svaret på boligens fleksibilitet. Der ønskes også svar på de arkitektoniske overvejelser om bygningernes og boligernes udformning mv.

Opgaver i fase B for tema 3	Lev.*	Noter
Samlet	2	
3a Erfaringer	2	1.
3b Fakta om specifikationer:		
Bygningens arkitektur	2	2.
Boligernes arkitektur	2	2.
Boligernes fleksibilitet	1	
1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ingen erfaringer med temaet?
2. Hvad er konklusionen af drøftelserne? Hvad er besluttet? Der er primært skrevet noget om, hvor fleksible løsningerne er.

Fase A: Evalueringstema 4 Konstruktioner og installationer

Opgaver i fase A for tema 4	Lev.*	Noter
Samlet	2	1. 2.
2a Erfaringer	2	3.
2b Fakta om mål og rammer:		
Tilstand inden ombygning	2	4.
Beskrivelse af ombygninger	3	5.
Egenskaber for færdig bygning jf. BR15:		
1) Indretning	3	6.
2) Indeklima	3	6.
3) Konstruktioner	3	6.
4) Installationer	3	6.
5) Byggesagsbehandling	3	6.
*: 1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Overordnet virker beskrivelsen af mål og rammer ufuldstændig.
2. Kommissorium og byggeprogram el. ønskes fremsendt.
3. Er der ikke erfaringer om processen?
4. Mere beskrivelse af før-tilstand efterlyses.
5. Beskrivelse af ønsker til ombygning af de enkelte bygningsdele efterlyses.
6. Mål og rammer for den færdige bygnings egenskaber jf. BR15 efterlyses.

Fase B: Evalueringstema 4 Konstruktioner og installationer

Opgaver i fase B for tema 4	Lev.*	Noter
Samlet	2	1. 2.
3a Erfaringer	2	3.
3b Fakta om specifikationer:		
Tilstand inden ombygning	3	4.
Beskrivelse af ombygninger	2	5. 7.
Egenskaber for færdig bygning jf. BR15:		
1) Indretning	3	6. 7.
2) Indeklima	3	6. 7.
3) Konstruktioner	3	6. 7.
4) Installationer	3	6. 7.
5) Byggesagsbehandling	3	6. 7.
*: 1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Overordnet virker beskrivelsen af kravspecifikationer ufuldstændig.
2. Projekterings- og udbudsmaterialet el. ønskes fremsendt.
3. Er der ikke erfaringer om processen?
4. Mere beskrivelse af før-tilstand efterlyses.
5. Flytbare moduler og brandsektionering er beskrevet. Hvad skal ingeniørberegningerne sikre? Tegninger matcher ikke indretning mv. Nye tegninger og nærmere beskrivelse af ombygning og statisk grundlag efterlyses.
6. Kravspecifikationer er beskrevet, som var de mål og rammer fra fase A. Det er skrevet, at moduler skal absorbere ujævnheder, og at der skal tænkes på indeklimaet. Kravspecifikation for den færdige bygnings egenskaber jf. BR15 efterlyses.
7. Hvilke beskrivelse og egenskaber specificeres først i udførelsesfasen og hvornår?

Fase A: Tema 5 Byggeproces, samarbejde og udviking

Opgaver i fase A for tema 5	Lev.*	Noter
Samlet	2	5.
2a Erfaringer	2	1.
2b Fakta om mål og rammer:		
Processen forløb og indhold	3	2.
Udviklingsforløb og indhold	2	3.
Formidling og forankring	2	4.
*: 1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ikke erfaring med temaet?
2. Byggeproces ønskes beskrevet om frem-drift og evt. ændringer fx i forhold til tradi-tionelt byggeri.
3. Teksten ønskes uddybet om udviklingstea-mets udviklingskompetence?
4. Teksten ønskes uddybget om ønsker til erfaringsopsamling og formidling til kommende projekter i Faxe Kommune? Hvad er målsætningen for formidling til andre kommuner, og hvordan vurderes mulighederne for bedre økonomi, kvalitet og brugsforhold på kort og lang sigt?
5. Kan der sendes uddybende informations-materiale om ovenstående?

Fase B: Tema 5 Byggeproces, samarbejde og udviking

Opgaver i fase B for tema 5	Lev.*	Noter
Samlet	2	
3a Erfaringer	2	1.
3b Fakta om mål og rammer:		
Processen forløb og indhold	2	2.
Udviklingsforløb og indhold	2	3.
Formidling og forankring	3	4.
*: 1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ikke erfaringer om temaet?
2. Kan teksten uddybes? Er der sket ændringer, har der været barrierer fx fra regulering i forsøger og kan forsøget evt. sammenlignes med traditionelt byggeri?
3. Kan teksten uddybes og kan udviklingsteamets udviklingskompetence beskrives fx om hvorfor bevillingerne er øget og projektet gjort dyrere?
4. Dette punkt er ikke beskrevet fx hvordan planlægges formidling og erfaringerne gjort anvendelige, og hvem gør det? Hvad er risiko for præfabrikation, benchmarkes der fremefter, og hvad er planen for udbredelse på landsplan? Hvad er muligheder for bedre økonomi og kvalitet mv?

Fase A: Tema 6 Økonomi, bygge- og driftsomk. og husleje

Opgaver i fase A for tema 6	Lev.*	Noter
Samlet	2	7.
2a Erfaringer	2	1.
2b Fakta om mål og rammer:		
Anlægsomk. ex. udvikling	2	2.
D&V-omkostninger	3	3.
Beboerøkonomi/Husleje	2	4.
Kommuneøkonomi	3	5.
Udviklingsomkostninger	2	6.
*: 1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ikke erfaringer med temaet?
2. Kan der gives en usikkerhed på overslaget, hvad kostede ejendommen, og hvad er der engangsindtægter?
3. Overslag over D&V-omk. ønskes.
4. Overslag over beboeres betalingsevne og 'boligstøtte' uddybes.
5. Overslag ønskes.
6. Overslag over udviklingsbudget ønskes.
7. Supplerende dokumentation ønskes fremsendt til SBi.

Fase B Tema 6 Økonomi, bygge- og driftsomk. og husleje

Opgaver i fase B for tema 6	Lev.*	Noter
Samlet	2	7.
3a Erfaringer	2	1.
3b Fakta om mål og rammer:		
Anlægsomk. ex. udvikling	2	2.
D&V-omkostninger	3	3.
Beboerøkonomi/Husleje	2	4.
Kommuneøkonomi	3	5.
Udviklingsomkostninger	2	6.
*: 1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

Noter:

1. Er der ikke erfaringer med temaet?
2. Kan der gives en usikkerhed på budget, hvad kostede ejendommen, og hvad er der engangsindtægter?
3. Budget over D&V-omk. ønskes.
4. Budget over beboeres betalingsevne og 'boligstøtte' uddybes.
5. Vurdering ønskes.
6. Budget over udviklingsbudget ønskes.
7. Supplerende dokumentation ønskes fremsendt til SBi.

Fase A&B: Tværfaglig evaluering

Opgaver i fase A tværfaglig	Lev.*	Noter
Samlet	2	
2a Erfaringer	2	
2b Fakta om mål og rammer	2	
3c Tværfaglig evaluering	1	1.
1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

1. Kommunens sammendrag:

- Bred og tidlig inddragelse af kommunens afdelinger sikre ejerskab.
- Samarbejdsparter vagt ud fra interesse i udvikling. Ekstern arkitekt/bygherrerådg.
- Kommissoriet drøftet intenst med parter
- Boligerne er varige og udlejes efter lejeloven, som giver stor fleksibilitet
- Tidlig sparring med bygge- og brandmyndigheder sparer projektering

Opgaver i fase B tværfaglig	Lev.*	Noter
Samlet	2	
3a Erfaringer	2	
3b Fakta om specifikationer	2	
3c Tværfaglig evaluering	1	1.
1 = Leveret, 2 = Delvist leveret og 3 = Ikke leveret		

1. Kommunens sammendrag:

- Tidlig tværfaglig involvering var grundlag
- Overvejes: a) Håndværkerarbejder i funktionsudbud med detailprojektering og metodefrihed, b) Omvendt licitation med rammebeløb og kvalitativ tildeling og c) Bud fra konsortier af entreprenører
- Involvering af nuværende brugere og medarbejdere med kendskab til bygning

FAXE KOMMUNE
Politisk & Juridisk sekretariat

Postadresse:
Politisk & Juridisk sekretariat
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00
Telefax : 56 20 30 01
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 - Haslev

Direkte: 56203686
Mail: raky@faxekommune.dk

Dato 19.10.2017
j./sagsnr. 02.03.00-P20-1-16

Statusrapport 19. oktober 2017

Rapporten beskriver projektets status og beskriver eventuelle afvigelser. Der tages udgangspunkt i følgende:

- Grøn: projektet følger planerne
- Gul: projektet er på vej ind i problemer
- Rød: projektet er løbet ind i problemer

Indhold, milepæle: GRØN
Moduler og elementer er produceret og leveret. Entreprenørens arbejder på stedet skrider frem. Etagen er gjort klar til at moduler og elementer kan installeres. De fleste moduler er tilsluttet og opsætning af vægge pågår. Der er løbende foretaget indholdsmæssige justeringer, men ikke noget som påvirker slutresultatet eller brugeroplevelsen. Arbejdet er gået ind i den afsluttende fase.

Økonomi og ressourceforbrug: GRØN
I budgettet har der fra start været afsat en lidt større procentdel end normalt til uforudsete udgifter, hvilket har vist sig ganske relevant. Udgifterne holder sig indenfor budgettet. Ressourceforbrug har for alles vedkommende været en del højere end forventet.

Tidsplan: GRØN
Tidsplan har været en kritisk faktor og er justeret løbende. Tidsplanen holder sig indenfor den godkendte ramme. Aflevering forventes mandag den 6. november og gennemgang af eventuel mangeludbedring fredag den 10. november 2017. Indvielse afholdes 15. november 2017 kl. 14-16.

Ved eventuelle afvigelser (gul eller rød):

- **Beskrivelse af projektgruppens forslag til afhjælpning af afvigelserne samt opdateret tidsplan**
- **Afledte konsekvenser af projektgruppens forslag**

Sag:

Hovedtidsplan

Måned	August				September					Oktober					November					December		
Uge nr.	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
Dato	31.07.17	07.08.17	14.08.17	21.08.17	28.08.17	04.09.17	11.09.17	18.09.17	25.09.17	02.10.17	09.10.17	16.10.17	23.10.17	30.10.17	06.11.17	13.11.17	20.11.17	27.11.17	04.12.17	11.12.17	18.12.17
Ugedag	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f	m t o t f
Etape 1 Ny del:																					
Modulvægge																					
Nedbryder																					
Smed																					
VVS																					
EL																					
Tømrer																					
montering af døre																					
Gulvlægger																					
Maler																					
Etape 2 Gammel del:																					
Modulevægge																					
VVS																					
EL																					
Tømrer																					
gulve																					
skråvægge og lofter																					
montering af moduler																					
montering af døre																					
Gulvlægger																					
Maler																					
Aflevering																					
Afhjælpning af mangler																					
Gennemgang af mangelafhjælpning																					

Med forbehold for vejrligsbestemte vinterforanstaltninger
OBS: ingen vejrligsbestemte vinterforanstaltninger er indeholdt i Tilbud

A 1 FASE A: BYGGEPROGRAM
TEMA 1: RAMMEKRAV

Adressen er Præstøvej 78B, Faxe, bygning 19.

Bygningen er en del af det tidligere Fakse Sygehus. Opført ca. 1930. Samlet areal ca. 10.000 m².

Området indeholder blandt andet en række facilitetsbygninger, herunder køkkenbygning, hospitalsvaskeri, teknikerbygninger, garageanlæg og flere enkeltstående kontorbygninger m.v.

Projektgruppen (udviklingsteamet) har valgt at formulere byggeprogrammet som et **kommissorium**, der beskriver mål og rammer, idet vi har vurderet alle temaer under samme paraply i byggeprogram-fasen. Byggeprogrammet er kommet i stand på møder i projektgruppen, bestående af bygherre, arkitekt, bygherres byggetekniske medarbejder, boligsocial medarbejder, teknisk driftsmedarbejder, jurist, projektleder og økonom.

Krav:
Bygningen er omfattet af en **helhedsplan** og en **lokalplan**, og er beskrevet en **SAVE-registrant**, alle vedlagt. Hovedindholdet i disse var at bevare områdets ydre arkitektur samt at ændre formål fra sygehus til ny anvendelse. Bygning 19 er i SAVE-registranten vurderet som særlig bevaringsværdig bygning. Endvidere omfattet af BR15, bygningsreglementet. Bevaringsklassificeringen giver mulighed for dispensation fra nogle af bygningsreglementets krav. Det gælder bl.a. vinduers isoleringsevne, hvis der med korrekt stiltilpassede vinduer ikke kan opfyldes de almindelige gældende krav, eller hvis de gamle vinduer istandsættes.

Lokalplanen fastlægger, at sygehusområdet fremover kan anvendes til virksomhed inden for kategorien let erhverv og service samt til beboelse. Ud over aktiviteterne i det ny sundhedscenter må der være institutioner, undervisningsaktiviteter, kulturel aktivitet, liberale erhverv og anden virksomhed som ikke vil være til indbyrdes gene. Ejendommen er beliggende i lokalplanens område B1 og skal som hovedformål anvendes til beboelse. Dele af bebyggelsen må anvendes til kollegie, kollektiv beboelse, ældrecenter med boliger og lignende som matcher med hovedformålet. Bebyggelsen i området skal være tilsluttet almen vandforsyning, el og offentlig kloak. Fornyelser og renovering af huse må ikke forringe væsentlige arkitektoniske kvaliteter. Hvor det før er sket uden dette hensyn, skal det ved nye renoveringer søges at genskabe de oprindelige kvaliteter og stiltræk. Om- og tilbygninger skal tage vidtgående hensyn til husets arkitektur. Eksempler på, hvad der skal godkendes, er ændringer af tage, herunder tagmaterialer og render, ændring og eventuelt fjernelse af skorstene, nye farver og materialer. Desuden facadeændringer som f.eks. vindueslysninger, yderdøre og vinduer, skiltning og filtsning/pudsning. Det anbefales så vidt mulig at restaurere og genbruge eksisterende gamle bygningselementer. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal i udformning, materialer og farver disponeres og udføres med vægt på at opnå et godt samspil mellem nyt og gammelt. Gesimser o.a. arkitektoniske led må fremhæves hvide eller lysegrå. Andre farver af og på murværk er kun tilladt med kommunens godkendelse ud fra en vurdering af, om der opnås en for hus og omgivelser visuel harmonisk løsning.

Lokalt boligmarked:
Potentielle beboere er mennesker med et særligt behov, som kommunen er forpligtet til at dække. Fx utilpassede unge, unge gravide, hjemløse, misbrugere, flygtninge. I Faxe by er der lejligheder og visse enkeltværelser, men ikke nogle som umiddelbart er egnede til fx bofællesskab.

Arkitektur:

Bygningen ligger med smuk udsigt over ådalen i tilknytning til en stor gammel park. De bevaringsværdige huse skal vedligeholdes med respekt for oprindelig stil og byggeskik. Det gælder f.eks. valg af materialer, farver og vinduestyper, facadestruktur samt tagenes form og ydre beklædning.

Udfordringen for modulforsøget er at bevare bygningens eksisterende arkitektur på tag og fag. Udgangspunktet er en fin gammel bygning fra 1930'erne i rød tegl, skifertag og en mansard-lignende bindingsværkskonstruktion for anden-salen.

Bygning 19, 2. sal, som er rammen for modulforsøget, blev før kommunens køb anvendt til regionens distriktspsykiatri og godt 1/3 har stået uudnyttet hen i mange år.

B 1 FASE B: PROJEKTERING
TEMA 1: RAMMEKRAV

Se A1.

Ændringer i forhold til A1:
Projektgruppens erfaring er, at en tidlig sparring med byggemyndigheden og brandmyndigheden kan være med til at sætte retningen for projektet og dermed spare projektet for unødigt arbejde.

Tidligt i projekteringsfasen har myndighederne været inddraget, og mulighed for dispensationer har været drøftet i forhold til bygningsreglementet. Det er vurderet tidligt i projekteringsfasen, at opgradering til gældende energikrav ikke er muligt. Derfor søges dispensation. Ligeledes blev der søgt dispensation fra akustiske forhold boligerne imellem, samt ventilation. I alle tre tilfælde blev der accepteret lempelse efter BR15, som udført efter Best Practise.

Statik afledt af BR15 beskrives under tema 4 konstruktioner.

C 1 FASE C: BYGGERI
TEMA 1: RAMMEKRAV

Se A1 og B1.

Ingen ændringer i nærværende tema under byggeriet.

E 1 FASE E: EGEN-EVALUERING TEMA 1: RAMMEKRAV

Ud over erfaringer der kan udledes mellem fase A, B og C, har vi ingen efterfølgende egen-erfaring vedrørende tema 1.

Hvis myndighedsdispensationerne ikke havde været givet, ville det have krævet yderligere udvikling at nå frem til et resultat med samme fleksibilitet.

A 2 FASE A: BYGGEPROGRAM
TEMA 2: BEBOERE

Profil:
Boligerne er blandt andet tiltænkt til bofællesskab for unge med særlige sociale udfordringer, herunder hjemløse, som kan have psykiske udfordringer.

Endvidere unge gravide fra 14-18 år, der mangler tilstrækkelig støtte hjemmefra. Det er et kommunalt ønske at få dem godt i vej.

Boligerne kan også anvendes til familietilbud, hvor familier af forskellig størrelse kan bo i en periode for at lære at være en god, tryg, stabil familie.

Fælles for de nævnte beboergrupper er et ønske om bynær placering, som er optimal både for unge og for familier, da begge målgrupper skal have deres daglige virke i bylivet og udnytte dets faciliteter, bl.a. i forhold til fritidsaktiviteter, indkøbsmuligheder, socialt fællesskab og arbejdspladser.

Den geografiske placering i kommunen er valgt ud fra, at kommunen har en række familier og unge udsatte fra området omkring Faxe by. Disse har fordel af en løsning tæt på det netværk, de kender, således at de så vidt muligt kan fortsætte deres skolegang, bevare deres omgangskreds og for de unges vedkommende helst også bevare en god relation til deres forældre.

Det vurderes, at beboerne har behov for støtte, vejledning og social kontakt. Der kan evt. tilknyttes en form for social vicevært og der kan etableres relevante fællesaktiviteter. Målet er for alle beboere at fremme deres selvstændighed og evne til at mestre hverdagslivet.

Det har været vigtigt for bygherre og et formål med den ansøgte pulje fra Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen, at boligerne fremadrettet skal være meget fleksible, da fremtidens behov og beboersammensætning ikke kendes. Ændringer kan bl.a. skyldes lovændringer og lokale politiske ønsker til kommunens serviceniveau.

Beboernes oplevelse:
Målgruppens beboere kommer fra en boligstandard, som er meget lav. (En hjemløs ung er vant til at sove på en bænk). Fælles for alle beboerne er mulighed for selv at kunne lave mad. Derfor skal der så vidt muligt være et køkken. De basale boligfunktioner skal være opfyldt: hvile, søvn, toilet, hygiejne og spise. Fælles for familier og unge gravide er ud over det basale, rumlighed til at kunne være en familie, herunder eksempelvis eget værelse til børnene.

Beboernes personlige præg:
Fra bygherres side er det valgt, at beboerne ikke kan sætte deres personlige præg på boligens basisindretning.

Beboernes bidrag:
Det vurderes, at beboerne ikke vil være i stand til at kunne deltage i indvendig eller udvendig vedligeholdelse af bygningen.

B 2 FASE B: PROJEKTERING
TEMA 2: BEBOERE

Ændringer i forhold til A2:
Ejendommens eksisterende plan-geometri muliggjorde at kunne indrette mindre bolig-enheder til de omtalte beboere jf. A1. Det blev besluttet, at inddrage potentielle brugere i forhold til relevante funktioner, brug og indretning. Som følge heraf er der i projektet indarbejdet fælles vaskerum og der er gjort overvejelser vedrørende opbevaringsplads i kælder og evt. adgang til fælles støvsuger. Tørrefaciliteter er prioritet af hensyn til indeklima, og fryserplads er prioriteret af hensyn til mulighed for at købe stort ind for at kunne leve billigt.

Projektet er generelt projekteret med en større robusthed og rengøringsvenlighed end traditionelt boligbyggeri.

Sektionsopdeling af etagen blev besluttet under projekteringen. Formålet er at kunne anvende etagens boliger til forskellige ikke forenelige beboergrupper, som således holdes adskilt, og får hver sin trappeopgang på hver sin side af bygningen. Ligeledes kan sektionsopdeling være hensigtsmæssig selvom alle boligerne anvendes til samme målgruppe, således at disse opdeles i mindre bofællesskaber.

C 2 FASE C: BYGGERI
TEMA 2: BEBOERE

Allerede under byggefasen opstod der ændringer i behov for beboersammensætning, således at målgruppen for hele etagen ændres fra 3 til 1. Der må derfor påregnes udnyttelse af fleksibiliteten allerede inden ibrugtagning af visse boliger.

E 2 FASE E: EGEN-EVALUERING
TEMA 2: BEBOERE

Efter aflevering er indkøbt badeskamler, da der er relativ høj niveauforskel mellem badeværelsesgulv og bruseniche-gulv. Dette er for at undgå at man glider i forbindelse med udstigning af bad.

En anden udfordring har vist sig ved brug af badekabinen. Det skal sikres, at der ikke løber vand ud på gulvet, da der ikke er gulvafløb i badeværelset, kun i brusenichen. Der er p.t. ikke badeforhæng. Hvis der opsættes badeforhæng kan vandet alligevel løbe ud på gulvet, hvis forhænget hænger udenfor brusenichen. Der skal derfor findes en løsning på dette.

I køkkenerne er der emhætter med aktivt kulfilter. Dette tager kun lugt og fedtstof, men ikke den fugt, der opstår under madlavning. Der skal formentlig findes en løsning på dette. Muligvis kan fugt suges ud sammen med badventilation.

Egen-erfaring:
Kendes for skrivende stund ikke, men vurderes at kunne besvares efter 5-10 års drift, hvor forskellige beboergrupper har benyttet byggeriet.

A 3 FASE A: BYGGEPROGRAM
TEMA 3: ARKITEKTUR

Arkitektur er et vigtigt parameter. Blandt andet er et formål med puljen fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, at bevare arkitektonisk flotte bygninger, som står tomme fordi tiden er løbet fra deres formål, ved at bringe disse i anvendelse til nye formål.

Tilpasning:
Der var ikke tiltænkt en arkitektonisk tilpasning til lokalområdet, idet tag og fag ønskes at fremstå uændret.

Arkitektoniske værdier:
Den indvendige arkitektoniske kvalitet skulle bære præg af en synlig oplevelse af adskillelse mellem den eksisterende bygning og modulsystemet. Således at man kan se, hvad der er nyt og hvad der er gammelt. Der er ikke et ønske om, at det nye stilmæssigt skal tilpasse sig det gamle. Og det gamle skal ikke renoveres til at ligne noget, der arkitektonisk er anno 2017.

Fleksibilitet:
Arkitekturen skal kunne bevares og til stadighed opnå en vis arkitektonisk kvalitet ved fremadrettede om- og tilbygninger.

Bygherrekrav:
Handicaptilgængelighed er fravalgt for at muliggøre flere mindre boliger med eget køkken og bad.
Farvevalg skal bidrage til et helhedsindtryk af, at der er pænt og rent. Fx vælges marmoreret sandfarvet vinyl til gulve.
Vægmaling skal være vaskbar, slidstærk og til at pletmale.
Etagen skal kunne sektionsopdeles med egne adgangsveje af hensyn til brugersammensætningen.
Ønske om robusthed og rengørings-venlighed skal afspejle sig i indretning og materialevalg for de grundlæggende funktioner.

B 3 FASE B: PROJEKTERING
TEMA 3: ARKITEKTUR

Under dette punkt, projektering af arkitekturen, er der med udgangspunkt i byggeprogrammet udviklet et modulsystem.

Dette indeholder de arkitektoniske værdier, som beboersammensætningen og rammekravene muliggjorde (herunder også i forhold til hvilke myndighedsdispensationer, der kunne opnås). Se **tegningsmaterialet udarbejdet af arkitekten**, som vedlægges, sammen med **udbudsbeskrivelse** for henholdsvis modulfabrikation og håndværksmæssige opgaver i bygningen.

Ved projektering har bygningen måttet åbnes for at kunne skabe adgang for moduler. Således blev projekteret en kanap i bygningens oprindelige stil.

Endvidere måtte det erfares, at der i en tidligere byggetilladelse for ejendommen lå gemt et krav om en brandtrappe til anden sal, hvis denne skulle udnyttes (hvilket den bliver med nærværende projekt). Derfor måtte indarbejdes flugtvejsmulighed via en brandtrappe for enden af bygningen, hvor førnævnte kanap blev projekteret som adgangsvej til brandtrappen.

Moduler adskilles i to, således at køkkendelen kan adskilles fra badeværelses-delen og sættes sammen igen til ét modul. Modulets elementer bliver således smallere og kan gå ind gennem dørhullet og kan ligeledes bedre transporteres internt i bygningen.

C 3 FASE C: BYGGERI
TEMA 3: ARKITEKTUR

Intet at tilføje. Udført som projekteret jf B3. Se vedlagte færdigmelding.

E 3 FASE E: EGEN-EVALUERING TEMA 3: ARKITEKTUR

Ud over ændringerne faserne imellem, har vi ingen egen-erfaring vedrørende arkitektur.

A 4 FASE A: BYGGEPROGRAM
TEMA 4: KONSTRUKTION

Projektgruppen antog, at den eksisterende bygnings konstruktioner var i orden eftersom den har stået i vejr og vind i knap 100 år.

Den eksisterende bygnings ventilations-installationer i de underliggende etager samt i teknikrum var af en teknisk meget høj kompleksitet. Derfor vurderede projektgruppen, at denne ikke skulle benyttes og gøres fleksibel.

Det blev ligeledes vurderet, at der ikke var nok ampere på etagen til at kunne tilslutte modulernes el til den eksisterende bygnings el-installation. Derfor skulle el tilsluttes via egen tavle ved hovedindføringskabel i kælder.

Projektgruppen vurderede, at det var muligt at koble de nye afløbsinstallationer til bygningens eksisterende afløbsinstallationer.

Vand og varme skulle hentes direkte fra tilslutningsstedet i kælder.

Tegninger over eksisterende forhold vedlægges.

B 4 FASE B: PROJEKTERING
TEMA 4: KONSTRUKTION

For at opnå en samlet fleksibilitet på hele bygningsetagen blev projekteret en nedrivning af de fleste tværgående lette skillevægge, men med bibeholdelse af to langsgående bærende vægge.

Ved at fjerne tværgående vægge mistede bygningen sin vindstabilitet og eftersom modulsystemet ville kunne teoretisk fjernes helt fra etagen et givent tidspunkt i fremtiden, ville der således ikke være andre vindstabiliserende skillevægge. Derfor måtte vi indarbejde et stabiliseringssystem i den eksisterende bygning, der kunne stabilisere etagen, hvis den stod tom. Ingeniøren udarbejdede et ingeniørprojekt herfor. Se vedlagte **ingeniørprojekt**.

Der er i udbudsmaterialet taget højde for eksisterende forhold, som ikke nødvendigvis er angivet på det foreliggende tegningsmateriale, eller ikke er nøjagtigt angivet. Se bilag til B3. Enten skal eksisterende forhold kortlægges nøjagtigt, ellers skal der tages højde herfor ved indarbejdelse af fleksibilitet i opgaveløsningen.

Moduler og elementer skal kunne absorbere ujævnheder i gamle bygninger, da der sjældent er lige gulve, vægge og lofter.

I køkken- og bad-modulet er det muligt at installere vand- og elmåler, og på radiatorer kan der opsættes varmemålere. Dette har projektgruppen fravalgt, da det er administrativt lettere at opkræve husleje inkl. forbrug uden at skulle lave forbrugsregnskaber.

Løsøre skal være billigt og let at udskifte, da erfaringen fra fagområdet er, at det ikke renholdes og vedligeholdes af brugerne. Fx kan vælges fritstående mini ovn på en hylde i stedet for indbygningsovn, eller billig ovn frem for dyr robust kvalitetsovn.

Låsesystem skal kunne tage højde for fleksibilitet.

C 4 FASE C: BYGGERI
TEMA 4: KONSTRUKTION

I byggefasen var der ændringer i konstruktionerne og installationerne:

Ingeniørprojektet blev revideret til ikke at være gennemgående ståldragere i bygningens tværgående retning, men afsluttes med søjler ved bygningens centerskillevægge. Dette krævede en omprojektering af ingeniørprojektet. **Revideret ingeniørprojekt** vedlægges.

Undervejs viste det sig nødvendigt at forøge antallet af stabiliserende stålkonstruktioner for at øge fleksibiliteten.

VVS-vandinstallationen viste sig at kunne tilsluttes på den underliggende etage. Dog kunne samtidsfaktoren ikke helt opnås vedrørende varmt vand, men bygherre og rådgiver vurderede, at normen for samtidsfaktor var for høj i forhold til små lejligheder og forbrugsmønstret ved beboersammensætningen. Endvidere vurderedes det at det ville have en adfærdsregulerende effekt at der er begrænsning på det varme vand.

VVS-varmeinstallationen viste sig ligeledes at kunne tilsluttes på den underliggende etage uden kompromis.

Kloak udført som projekteret.

E 4 FASE E: EGEN-EVALUERING TEMA 4: KONSTRUKTION

Man kunne med fordel have lavet statisk screening i fase A.

Ud over erfaringer, der kan udledes under forløbet i fase A-C i nærværende tema kan ikke drages yderligere egen-erfaring.

A 5 FASE A: BYGGEPROGRAM
TEMA 5: BYGGEPROCES

A5.1

Byggeprocessens forløb:
Projektet organiseres med en projektgruppe bestående af en tovholder samt medarbejdere fra økonomi, børn- og unge, ejendomscentret og en boligkyndig medarbejder. Der nedsættes en arbejdsgruppe til udvikling og afprøvning af konceptet i samarbejde med eksterne samarbejdspartnere, som ud over disse består af medarbejdere fra børn- og unge samt ejendomscentret. Der henvises til beskrivelse i kommissorium, vedlagt under A1.

Projektet ledes fra direktionssekretariatet, og direktion, chefgruppe og afdelingsledere har været inddraget, samt en lang række medarbejdere indenfor bl.a. områderne plan, byg, brand, byudvikling, kommunale ejendomme, udvikling/innovation, boligstøtte, støttet boligbyggeri, økonomi, husvilde/akutliste, familiebehandling, børn & unge, botilbud og aktivering af udsatte unge, beskæftigelse af unge, integration, udbud, misbrugsbehandling, og boligudlejning, samt inddragelse af boligsocial medarbejder.

Udviklingsteamet har undersøgt markedet for præfabrikerede moduler og har indgået samarbejdsaftale med en arkitekt og bygherrerådgiver med kendskab til modulbranchen og med interesse og erfaring for udvikling.

Projektet vil kræve et tæt samarbejde med bygnings- og brandmyndigheden, idet mobile installationer kan være udfordret af tekniske krav i bygningsreglementet i forhold til lydkrav, brandmodstandsevne og overflader.

Tidsplan var udarbejdet af bygherre forud for fase A, og byggede på et skøn. Tidsplan var bilag ansøgning, og vedlægges derfor ikke igen.

Projektgruppen startede med brainstormingmøder i forbindelse med udarbejdelse af ansøgning, og igen efter tilsagnsskrivelse, med bred deltagelse af repræsentanter indenfor flere kommunale områder, blandt andet afdelinger med erfaringer med og potentielt behov for boliger. Det er projektgruppens erfaring, at en bred og tidlig inddragelse af kommunale afdelinger (afdelinger med behov for boligerne og med kontakt til slut-brugere) er med til at sikre ejerskab af projektet i organisationen, hvilket letter adgangen til oplysninger om bl.a. erfaringer, behov, samt inddragelse af overvejelser og deltagelse i nytænkning.

Projektgruppen havde samtale med flere potentielle samarbejdspartnere med forskellige faglige baggrunde, og valgte samarbejdspartner ud fra dennes interesse i at udvikle nyt, erfaringer med nytænkning af fleksible løsninger vedrørende installationer, samt kendskab til modulbranchen. Vi har valgt, at vores samarbejdspartner også skal varetage arkitektopgaven og bygherrerådgivning. Det er vores erfaring, at ovennævnte parametre er vigtigere at lægge vægt på ved valg af samarbejdspartner, frem for de mere traditionelle kvalifikationer indenfor byggebranchen, som man i stedet må kompensere for på anden vis.

Det har taget tid i projektgruppen sammen med samarbejdspartneren og med inddragelse af projektejer og interessenter at drøfte kommissoriet på plads med beskrivelse af, hvad det er, vi gerne vil opnå. Denne beskrivelse er dog meget væsentlig for projektets fremdrift (og mulighed for at lykkes). I kommissoriet skal der tages højde for og være rum til metodefrihed og produktinnovation. Det er en fordel, at potentielle fremtidige målgrupper fra start er defineret.

Statusrapport marts 2017 til styregruppens møde 16. marts 2017 vedlægges.

A5.2

Udviklingsprocessen:
Udviklingsprocessen er i fase A primært en idé-generering ved den tilknyttede arkitekt, som har erfaring med udviklingsprojekter, og som har erfaring med industrialiseret byggeri, herunder modulbyggeri. Igennem en nysgerrighed er udviklingsprocessen igangsat. Endvidere var bygherre og dennes styregruppe og politiske styre interesseret i at forfølge denne nysgerrighed for et nyt byggesystem, og gav plads til at udforske dette.

A5.3

Formidling og forankring af erfaringer:
Erfaringerne vil kommunen kunne anvende i den fortsatte byfornyelse af området, idet kommunens aktuelle behov for boliger og bofællesskaber ikke fuldt ud dækkes med forsøget, ligesom også andre kommuner kan gøre brug af erfaringerne – både efterfølgende og som led i den løbende evaluering.

B 5 FASE B: PROJEKTERING
TEMA 5: BYGGEPROCES

B5.1

Byggeprocessens forløb:
Tidsplanen blev indarbejdet i projektering. Da denne var stram, betød dette overarbejde for projekteringsteamet.

Udbud blev opdelt i hhv. præfabrikation af moduler og elementer, og håndværksmæssige opgaver på stedet. Som udbudsform blev anvendt indbudt licitation. Der blev inviteret 3 til at byde på hver af de to opgavetyper.

Projekteringsniveauet er afstemt med behovet herfor, således at der kun er detailprojekteret, hvor dette er nødvendigt, mens der i øvrigt er åbnet op for medinddragelse af det udførende led. Projektet har valgt at detailprojektere moduler og elementer, som skal produceres på en fabrik og leveres til stedet. Håndværksmæssige opgaver på stedet samt installation af moduler og elementer er ikke detailprojekteret, da projektgruppens vurdering er, at det bedste resultat vil blive opnået ved inddragelse af håndværkernes erfaringer og idéer, både inden og undervejs i udførelsesfasen.

Der lægges i udførelsesfasen op til hyppig dialog, tæt byggestyring og mulighed for løbende at træffe hurtige beslutninger, herunder også godkendelser fra bygherres side.

Indbudte blev inviteret til præsentationsmøde med gennemgang af projektets formål, besigtigelse af bygningen og indskærpelse af forventninger i relation til håndværkernes innovative deltagelse. Formålet var dels at skabe en ejerskabsfølelse og dels at sikre, at de bydende vidste hvad de gik ind til, således at for store uforudsete udgifter forhåbentlig kan undgås.

Relevante myndighedsområder inddrages ved prioritering af antal rum i forhold til faciliteter, samt inddragelse af deres erfaringer i øvrigt. Relevante myndighedsområder er kommunale afdelinger, som har eller kan have behov for at placere borgere i de kommende boliger.

Den brede tværfaglige involvering og tidlige valg af samarbejdspartner gav et godt grundlag for projektering og udbud af anlægsopgaven.

Projektgruppen havde overvejelser om at beskrive håndværksudbuddet som funktionsudbud, hvor udbudsmaterialet alene beskriver det færdige resultat og brugen heraf, men ikke beskriver hvad der konkret skal udføres hvordan. Entreprenøren detailprojekterer. Dermed kunne entreprenøren få metodefrihed og i endnu højere grad være med til at tænke innovation ind i opgaveløsningen. Konkurrence kunne ske på pris og overvejelser om metode.

En anden overvejelse var omvendt licitation, hvor prisen fastsættes som et rammebeløb (max-pris), og der vælges ud fra kvalitative tildelingskriterier, dvs. andet end pris, fx en beskrivelse af, hvad bygherre kan få indenfor dette beløb, erfaring og cv. Der vælges ud fra bedste forhold mellem pris og kvalitet. Projektgruppen gik bort fra denne udbudsform, da man gerne ville være sikker på, hvad der leveres.

Endvidere overvejede projektgruppen til håndværksopgaven at invitere konsortier til at byde på opgaven. Disse kunne bestå af større entreprenørfirmaer og større installationsvirksomheder. På trods af opgavens relativt beskedne størrelse og bygningens geografiske placering på Syd-østsjælland var det overvejelsen, at firmaernes motivation kunne ligge i indsamling af erfaringer

med opgaven af betydning for den forventede fremtidige efterspørgsel fra offentlige bygningsejere om anvendelse af præfabrikerede moduler i eksisterende bygninger.

Involvering af medarbejdere med forhåndskendskab til bygningens fysiske rammer samt den nuværende brug af bygningen har givet gode input til bygningens mulighed for fleksibilitet (indretning med moduler) og økonomiske fornuftige løsninger i forhold til lovkrav, udnyttelse af eksisterende installationer mv.

Alle medlemmer af udviklingsteamet/projektgruppen havde fået kendskab til bygninger via fælles besigtigelse og efterfølgende drøftelser i fase A og har været løbende informeret om status. Endvidere havde relevante fagområder været involveret. Dette fremmede processen i projekterings- og udbudsfasen, da der ikke har været behov for at samle alle fra udviklingsteamet til drøftelse af alt omkring projektering og udbud. I stedet har disse været i stand til at træde ind og ud af processen og bidrage med konkret faglig viden, når opgaven krævede det.

På grund af behov for politisk stillingtagen til økonomi (tillægsbevilling) blev **tidsplanen efter udbud** forlænget. Oprindelig tidsplan var baseret på antal arbejdsuger, og tog ikke højde for industrisommerferien. Det har i udbudsfasen vist sig ikke at være muligt at få produceret moduler på fabrik før efter industriferien.

B5.2
Udviklingsprocessen:
I denne fase blev nysgerrigheden overført til kreativitet i en klassisk kreativ arkitektproces, som er kernen i arkitektuddannelsen. Det er enormt vanskeligt at forklare hvad nysgerrighed og kreativitet egentlig er. Men oftest er det bosiddende hos ildsjæle indenfor et specifikt område.

B5.3
Formidling og forankring af erfaringer:
Ingen.

Statusrapporter maj 2017 + august 2017 til styregruppens møder 3. maj 2017 og 23. august 2017 vedlægges.

C 5 FASE C: BYGGERI
TEMA 5: BYGGEPROCES

C5.1

Byggeproces:
Tidplan blev revideret under udførelsen, da der generelt var for travlt i byggebranchen, og da entreprenøren ikke havde tilstrækkeligt kendskab og ejerskab til projektets formål og overvejelser forinden byggestart. Endvidere lå opstart midt i sommerferien.

Projektet forudsatte videre udvikling og overvejelser efter udbud, hvilket stillede krav til entreprenørens forarbejde forinden byggestart.

Revideret tidsplan vedlægges, samt **statusrapport oktober 2017** til styregruppemøde 25. oktober 2017.

C5.2

Udviklingsproces:
Da håndværkerne først kom fra start, var der stort ønske fra håndværkerne om at præge byggeriet og de tekniske udførelsesdetaljer, hvilket udbuddet også lagde op til. I den sidste tredjedel af udførelsesfasen var håndværkerne kommet godt ind i projektets tankegang og var meget opfindsomme og bidrog med forslag. Ligeledes var der forøget fremdrift efter at der var gjort erfaringer med installering af de første moduler.

C5.3

Erfaringsforankring:
Det er en god idé at de, der besidder kompetencen, herunder de udførende håndværkere, har indflydelse på hvordan det skal laves.

E 5 FASE E: EGEN-EVALUERING
TEMA 5: BYGGEPROCES

Projektet kunne med fordel have været udbud som et samarbejde med en på forhånd prækvalificeret entreprenør, som kunne deltage i detailprojekteringen forud for byggeriet. Det kunne formentlig have skabt større ejerskab og forståelse for projektet fra start.

Erfaringer fra udviklingsprocessen, benævnt som nysgerrighed og kreativitet, bekræfter at denne metode er god.

A 6 FASE A: BYGGEPROGRAM
TEMA 6: ØKONOMI

Forud for byggeprogrammet havde bygherre udarbejdet et rammebudget. Ved afslutning af byggeprogrammet blev rammebudgettet genovervejet og fundet holdbart. **Budget** var bilagt ansøgning, og vedlægges derfor ikke igen.

Udgifterne var ved baseline anslået at udgøre kr. 4.338.000,- ekskl.moms, inkl. udvikling, planlægning og gennemførelse. Heraf anslås kr. 600.000,- ekskl. moms at være udgifter, der særligt relaterer sig til forsøget.

Der var forinden ansøgning indhentet overslag på omdannelse af godt 1/3 af etagen til ungehybler. Ca 150 m² til 2.460.000 kr., svarende til en m²-pris på 17.600 kr.

Husleje:
For at udnytte fleksibiliteten er det forudsat, at boligerne ikke skal være varige boliger, som udlejes efter lejelovgivningen. Boligerne anvendes i stedet til midlertidige boligformål, som ikke er omfattet af lejelovgivningen.

Da der er tale om en ejendom, hvor mere end 80% pr. 1.1. 1980 anvendtes til andet end beboelse, ville en eventuel husleje ikke skulle beregnes som omkostningsbestemt husleje efter boligreguleringsloven, men fastsættes til det lejedes værdi efter lejeloven. Lejen vurderedes på ansøgningstidspunktet umiddelbart at ligge på omkring 3.000 kr. pr. md. ekskl. forbrug, i det omfang lejerens eventuelle betaling for boligen i øvrigt ikke fastsættes individuelt i medfør af social- og integrationslovgivningen. For midlertidige flygtningeboliger betales p.t. generelt 2.100 kr. pr. md. i Faxe Kommune.

Kommunen visiterer til boligerne og tager i samme forbindelse konkret stilling til, om og i givet fald hvilken husleje, der skal betales. Tildeling af boliger kan efter det oplyste bl.a. ske efter reglerne om midlertidig boliganvisning til flygtninge, familiebehandling som et tilbud efter serviceloven §52 hvor familien tager ophold for at få støtte i familiesituationen, anbringelse af 15-18-årige på eget værelse efter §§52 som aflastning/anbringelse, §66 eller §58 ved tvangsanbringelse, efterværn til 18-23-årige efter §76, eller efter reglerne om husvilde.

Driftsudgifter:
Udgifterne til at forandre etagens beboersammensætning, herunder den fysiske fleksibilitet, ønskes at være væsentlig lavere end ved traditionelt byggeri på den lange bane.

B 6 FASE B: PROJEKTERING
TEMA 6: ØKONOMI

Driftsudgifter og husleje ingen ændringer i forhold til A6.

Byggebudget blev justeret, da prisen på præfabrikation lå som forventet, hvorimod prisen på håndværksmæssige opgaver på stedet inkl. brandtrappe og ingeniørprojekt (ca. 600.000 kr.) lå væsentligt højere end det forventede. De **indkomne tilbud** vedlægges.

Bygherre valgte at øge bevillingen med 671.000 kr. frem for at ændre i projektet.

Anlægssummen er herefter 5.009.000 kr. **Revideret budget** vedlægges.

Udbudsformen gav en fast pris, men det vurderes, at prisen på entrepriseopgaven kunne være blevet billigere, hvis bygherre havde været indforstået med en højere risiko.

C 6 FASE C: BYGGERI
TEMA 6: ØKONOMI

I byggefasen har der været en række mindre tilkøb samt uforudsete ekstraudgifter, som er afholdt indenfor projektets økonomiske ramme på 5.009.000 kr. Den primære ekstraudgift var, at der blev fundet PCB i malingen på bygningens eksisterende vægkonstruktioner.

For ca. 422 m² er m²-prisen ca. 11.500 kr/m²
Dette vurderes at ligge i lav/middel-området i forhold til traditionel renovering.

En årsag kan bl.a. være at der blev givet dispensation til lydkrav og isoleringstykkelse.

Konjunkturændringer i løbet af 2017 bevirker at tid og pris ville give udfordringer i et nyt tilsvarende projekt i 2018.

Ressourcer til dokumentation og evaluering er ikke medtaget.

Man kan med fordel fremadrettet i lignende projekter (og andre renoveringsprojekter) afsætte budget til miljøsanering.

Regnskab aflægges ultimo 2017/primo 2018.

E 6 FASE E: EGEN-EVALUERING
TEMA 6: ØKONOMI

Selvom PCB-guiden.dk var fulgt i både byggeprogram og projekteringsfase burde spørgsmålet have været undersøgt hos bl.a. byggemyndigheden. Alternativt skulle bygningen have været screenet, således at der forelå en miljørapport i udbudsmaterialet.

Det lå først klar efter projektering, hvor meget af eksisterende bygning, der skulle fjernes/nedrives.

Havde der været lavet et partnering-samarbejde med udførende entreprenør, ville entreprenøren formentlig i projekteringsfasen have givet udtryk for mulig forekomst af PCB.