


Nyborg
KOMMUNE

NYBORG SUNDHEDSHUS

IDÉOPLÆG

januar 2021





KUBEN
MANAGEMENT

MOE
RÅDGIVENDE INGENIØRER

FOLMER STUDIO APS

PLH

NYBORG SUNDHEDSHUS - IDÉOPLÆG

Udarbejdet for Nyborg Kommune af
bygherrerådgiver Kuben Management,
PLH Arkitekter, MOE Rådgivende Ingeniør
og Folmer Studio.

Januar 2021



INTRODUKTION

Nærværende idéoplæg er første bearbejdning af de overordnede forventninger, tanker og behov i udviklingsprocessen for det nye sundhedshus i Nyborg.

Sundhedshuset skal danne de bedste rammer for et fremtidigt tværfagligt samarbejde af høj kvalitet mellem husets aktører - til gavn for den enkelte borger. Udgangspunktet er den brede sundhedsfremme med et særligt fokus på den ældre medicinske patient, kronikere og borgere i risiko for at udvikle kronisk sygdom.

Sundhedshuset skal rumme forebyggende sundhedstilbud fra Nyborg Kommune samt sundhedsaktører under sygesikringens overenskomst, fx praktiserende læger, speciallæger og fysioterapeuter.

Samtidig skal huset indeholde 20 midlertidige pladser til gruppen af borgere, der befinder sig mellem sygehus og hjem. Dvs. patienter der endnu ikke kan klare sig i eget hjem efter hospitalsudskrivelse eller borgere, der med en midlertidig plads kan undgå en indlæggelse.

Idéoplægget behandler både de bygningsmæssige og indholdsmæssige ønsker til Sundhedshuset. Oplægget er udviklet af bygherrerådgiverteamet Kuben Management, MOE, PLH Arkitekter og Folmer Studio i samarbejde med Nyborg Kommunes projektledelse efter en behovsafdækkende brugerproces med deltagelse af private, kommunale aktører og interessenter i perioden november 2020 – januar 2021.

Dokumentet opsamler desuden de overordnede baggrundsoplysninger og danner grundlag for det illustrerede byggeprogram, der udarbejdes i den næstkommende fase 2.



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. SAMMENFATNING	5	6. PLAN- OG MYNDIGHEDSFORHOLD	21
2. VISION OG KERNEFORTÆLLING	6	6.1 Planforhold/lokalplan	21
3. ORGANISATION	7	6.2 Servitutter	23
3.1 Projektets Organisation	7	6.3 Forsyningsforhold	23
3.2 Inddragelsesproces	8	7. GRUND- OG TRAFIKFORHOLD	24
3.3 Procesplan for fase 2: illustreret byggeprogram	9	7.1 Grundforhold	24
4. FUNKTIONER OG DESIGNPRINCIPPER	10	7.2 Vurdering af trafik og adgangsforhold	26
4.1 Behovsafklaring	10	7.3 Særlige grundforhold	26
4.2 Designprincipper	10	8. TID OG ØKONOMI	28
4.3 Forslag til funktions- og rumoversigt	18	8.1 Overordnet tidsplan	28
5. TILGÆNGELIGHED	20	8.2 Økonomi	29
		8.3 Bæredygtighed og energi	30
		8.4 Risikoanalyse	31
		9. AFKLARINGSPUNKTER	32
		10. BILAGSOVERSIGT	33

1. SAMMENFATNING

I henhold til Nyborg Kommunes beslutning om etablering af et nyt sundhedshus ved Holmens Boulevard har udviklingen af dette idéoplæg haft fokus på, hvordan man bedst samlokaliserer private sundhedsudbydere, kommunale aktører og patientforeninger ved samtænkning af arealanvendelser og den synergi-effekt etableringen vil fordre.

I en dialogproces med fremtidige brugere af huset og ved koordinerende bygherremøder er idéoplægget en opsamling af de for projektet overordnede organisatoriske, planmæssige og administrative forhold samt den konkrete behovsafdækning.

En sammenfatning af behovsanalysen viser en tydelig sammenhæng i ønskerne til det fremtidige sundhedshus, hvor ord som *rummelighed, åbenhed, diskretion, ekspertise, samarbejde, tryghed og tilgængelighed* er gennemgående.

Nyborg Sundhedshus skal være borgerens indgang til det nære sundhedsvæsen - et hus med lighed i sundhed. Den enkelte skal føle sig velkommen og i centrum - uanset behov.

Mantraet er synergi og tryghed gennem en fælles indsats fra alle aktører - interne som eksterne. Ved at turde nytænke organisation og samarbejde omkring det sundhedsfaglige fællesskab, hvor de enkelte fagligheder kan understøtte hinanden på tværs - og skabe det ønskede samspil til gavn for borgeren - fx ved overgange mellem sektorer og organisatoriske skel.

Tilsvarende skal husets rammer kunne fremme dette mantra og fællesskab. Arkitektonisk skal det omfavne enhver borger og sikre tilgængelighed for alle - ude som inde. Indretningen skal være indbydende, lys, moderne og inviterende med et optimeret flow og en god wayfinding, der bidrager til brugerens vej gennem huset og medarbejdernes mulighed for sparring og samarbejde på tværs.

Det potentielle fællesskab og deling af konkrete faciliteter kan udmønte sig på flere forskellige måder. Emnet er et af idéoplæggets omdrejningspunkter, men vil blive afklaret og konkretiseret yderligere i næste fase (udarbejdelse af illustreret byggeprogram) i samarbejde med de fremtidige brugere og Nyborg Kommune.

For nærmere gennemgang af de respektive brugeres input henvises til *Bilag 1_ Behovsanalyse og Designprincipper 20210107*.



2. VISION OG KERNEFORTÆLLING

SUNDHEDSHUS SOM FLAGSKIB I SUNDHED

”Vi bygger et sundhedshus for at sikre et velfungerende, sammenhængende og effektivt nært sundhedsvæsen, hvor borgernes sundhed fremmes gennem lige adgang til forebyggelse, rehabilitering, pleje og behandling” uddrag fra Kernefortællingen, Nyborg Kommune.

Antallet af ældre og borgere med kroniske sygdomme er stigende i Danmark, og stiller sundhedsvæsenet overfor en række udfordringer. Udfordringer som også Nyborg Kommune ser ind i.

Kommunen oplever samtidig en positiv befolkningstilvækst og har en målsætning om også at tiltrække nye borgere i fremtiden. Igenem en længere periode har der været utilstrækkelig lægedækning i Nyborg by, hvor der kun momentvis er åben for tilgang af nye patienter. Hvis kommunen skal kunne imødekomme den øgede befolkningstilvækst, er det derfor væsentligt at kunne tilbyde en læge i nærmiljøet.

Visionen for et moderne sundhedshus i Nyborg udspringer således af ønsket om bedre rammer for udviklingen af det nære sundhedsvæsen, hvor kommunale sundheds- og rehabiliteringstilbud kobles med behandlingstilbud og hvor alsidige sundhedstilbud samles under samme tag.

Nyborg Kommunes målsætning og vision er, at sikre borgerne:

- Sundhedsydelser og sundhedstilbud samles under samme tag
- En tilstrækkelig lægedækning og åbne for tilgang af patienter i Nyborg by
- Lægedækning også i fremtiden i takt med at flere læger når pensionsalderen
- En bedre kvalitet i sektorovergangene ved udskrivelse fra sygehus
- Hurtigere afklaring af borgerens behov for pleje og behandling
- Reducere indlæggelser og genindlæggelser
- Hurtigere hjemtagning af færdigbehandlede
- Et styrket tværfagligt og tværsektorielt samarbejde
- At forebygge sygdom og forebygge at sygdom udvikler sig



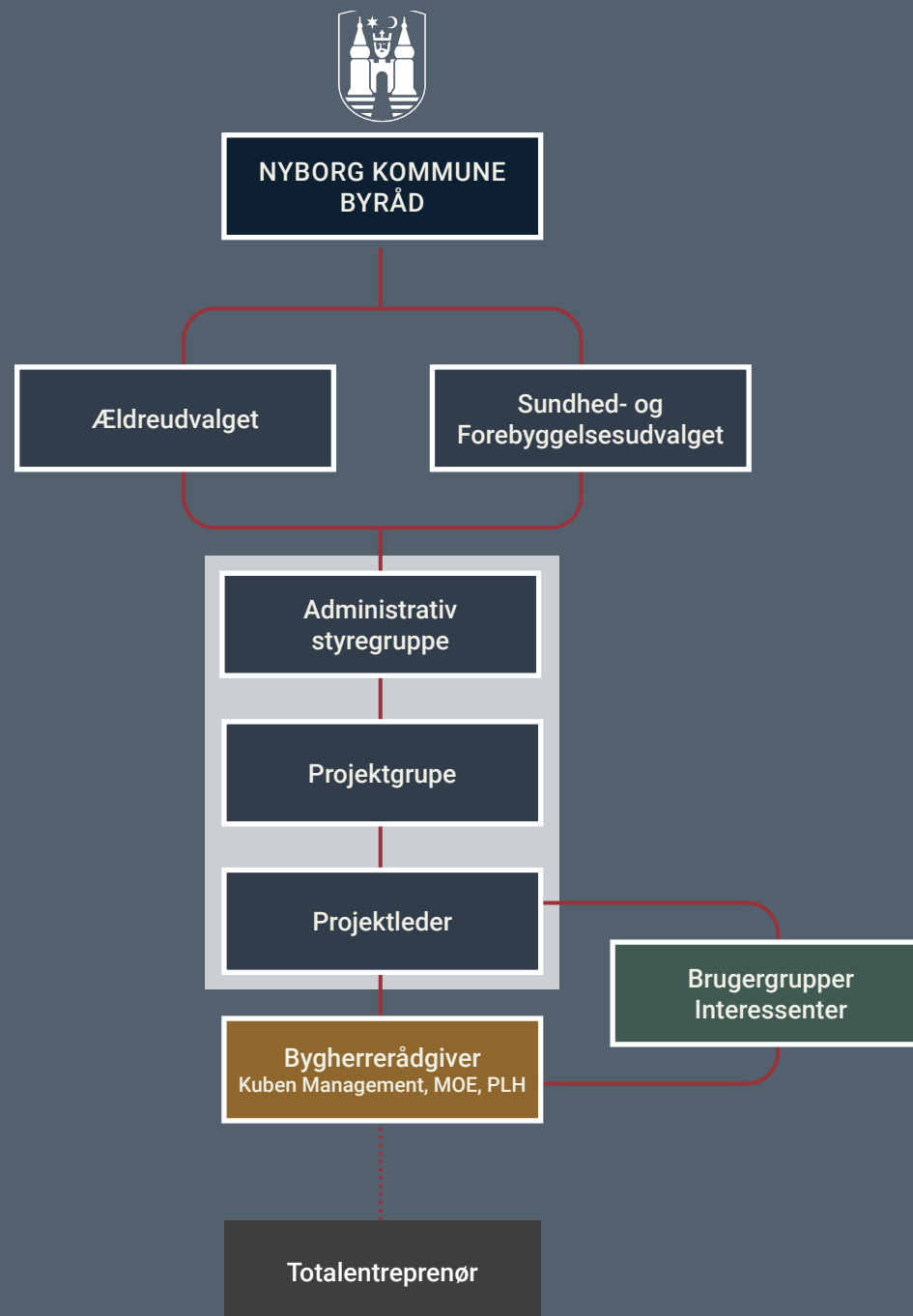
3. ORGANISATION

3.1 PROJEKTETS ORGANISATION

Organisationen omkring etablering af det nye sundhedshus kan overordnet opdeles i hhv. Byggeprojekt og Samarbejdsprojekt. Sidstnævnte har fokus på at intensivere det fremtidige samarbejdet i det nære sundhedsvæsen mellem sygehus, praktiserende læger/speciallæger og kommunale tilbud.

Samarbejdsprojektet er organiseret ved en fælles regional og kommunal politisk styregruppe samt en fælles regional og kommunal administrativ styregruppe. Arbejdet her vil kun have indirekte indflydelse på byggeprojektet.

Byggeprojektet er politisk forankret mellem Sundheds- og Forebyggelsesudvalget og Ældreudvalget. Dog skal en række af beslutningerne godkendes endelig i Byrådet.





Projektet er organiseret med en projektledelse bestående af en administrativ styregruppe og en daglig projektledelse. Styregruppens formand er Vicekommunaldirektør Søren Møllegård og består derudover af Kommunaldirektør Lars Svenningesen, Økonomi- og Digitaliseringsdirektør Anders M. Sørensen, Erhvervs- og udviklingschef Babak Djarahi, Sundheds- og Ældrechef Mette Bill Ladegaard og projektleder Dina Moos Riggelsen.

Dertil kommer bruger- og interessentgrupper sammensat af kommende lejere – private sundhedsudbydere, kommunale sundhedsaktører, patientforeningerne, Seniorråd, Handicapråd, Udsatteråd og Ældre Sagen.

Nyborg Kommune er desuden i dialog med Region Syddanmark vedrørende en evt. fremtidig fleksibel brug af funktioner og evt. leje af areal til regionale aktører i Sundhedshuset.

Beslutningsgrundlaget for etableringen af Sundhedshuset findes i:

- Godkendelse af ansøgning til pulje for læge- og sundhedshuse (godkendt i Økonomiudvalg 18.03.2019)
- Visionsoplæg for etablering af sundhedshus (godkendt i Byråd 28. april 2020)
- Budgetaftale for 2021.

3.2 INDDRAGELSES PROCES

Kommende brugere og interessenter er inddraget i udarbejdelsen af nærværende idéoplæg gennem en indledende behovsafdækning. Processen er gennemført med en række spørgeskemaer samt dialog på møder afholdt i perioden november 2020 til januar 2021.

Der har i alt været afholdt 1 kick-off møde og 3 dialogmøder.

Se Bilag 2_Deltagerliste Brugerinddragelse og Bilag 1_Behovsanalyse og Designprincipper 20210107.

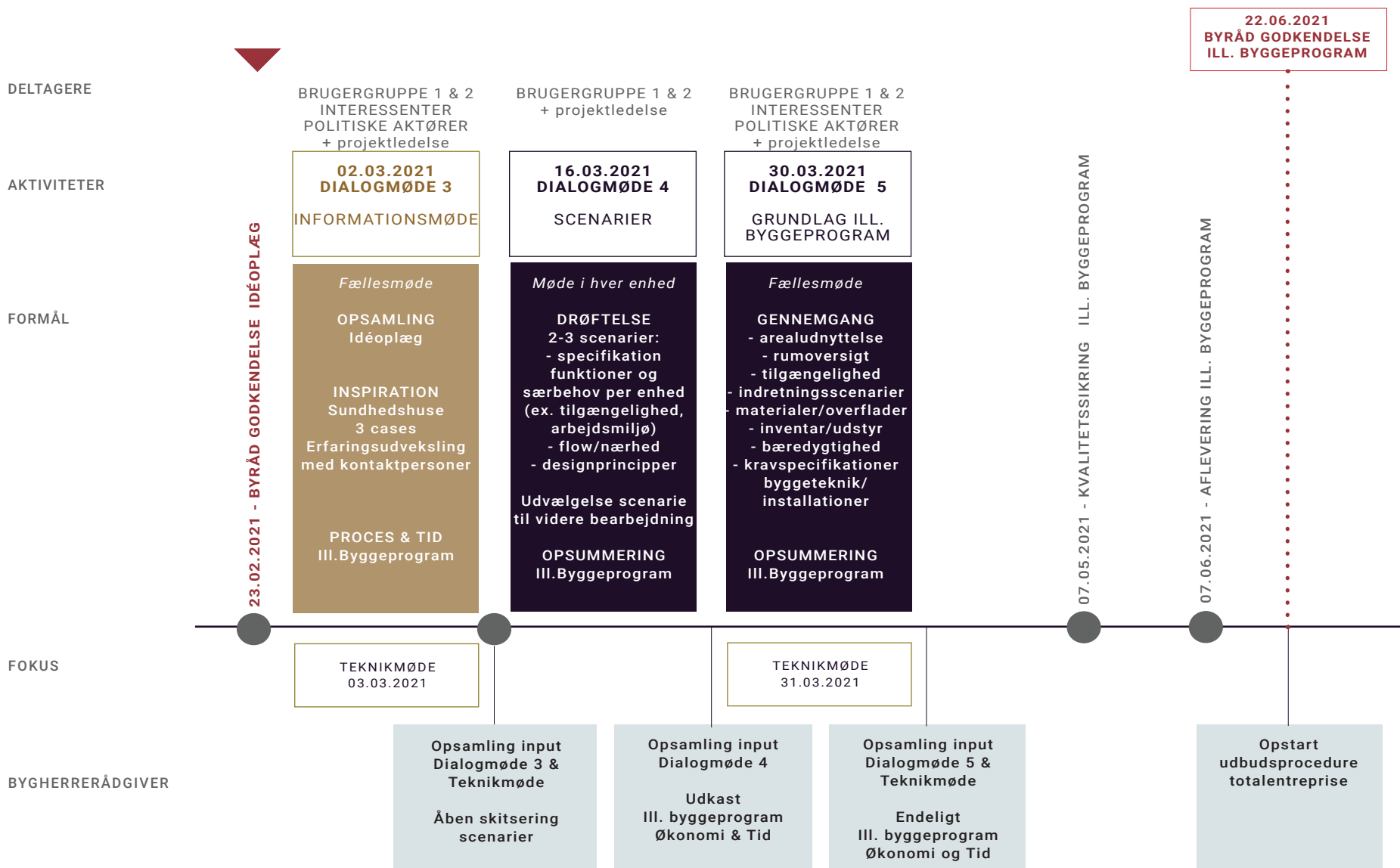
I forbindelse med projektets næste fase, hvor byggeprogrammet udarbejdes, planlægges 3 dialogmøder, hvor brugergrupperne vil blive inddraget for nærmere kravspecifikation. Desuden vil interessenterne igen være med til at kvalificere resultatet som repræsentanter for sundhedshusets fremtidige brugere og borgere.

Ligeledes forventes 2 teknikmøder afholdt med deltagelse af Nyborg Kommunes teknik- og driftsrepræsentanter. Oplæg til procesplan for dette forløb fremgår på næste side.

I lokalplanprocessen for projektet forventes borgere, naboer og interessenter inddraget. Dertil kan projektet følges af alle interesserede på Nyborg Kommunes hjemmeside, med mulighed for direkte henvendelse til projektleder.



3.3 PROCESPLAN FOR FASE 2: ILLUSTRERET BYGGEPROGRAM



4. FUNKTIONER OG DESIGNPRINCIPPER

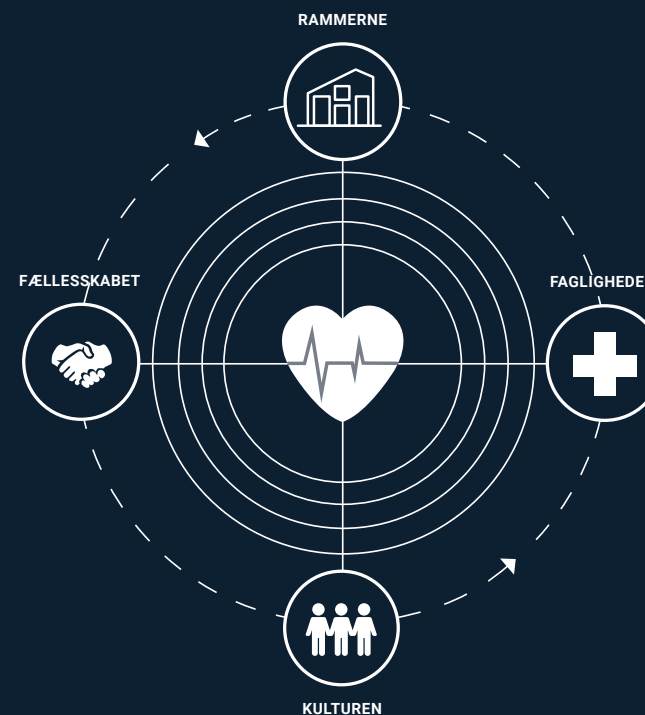
4.1 BEHOVSAFKLARING

Formålet har været at afdække brugeres og interessenters tanker, behov og succeskriterier for Nyborg Sundhedshus. Processen mandede ud i en analyse af de overordnede fokusområder og designprincipper.

SUCCESKRITERIER

- Oplevelsen af et sammenhængende behandlingsforløb med et tværfagligt fokus på det hele menneske
- Sundhedshuset udstråler kvalitet og imødekommenhed
- Der er en rød tråd i indretningen, så man nemt føler sig hjemme
- Der er nem adgang til huset - og fokus på overskuelighed og tilgængelighed
- Gode, moderne og funktionelle lokaler, som kan understøtte og optimere bedre arbejdsgange og fremme et godt arbejdsmiljø med høj faglig standard
- Der tages højde for forskellige behov ved at indtænke fleksibilitet
- En intelligent og gerne nudgende indretning
- Trygge omgivelser - også ift. fremtidige pandemier

Brugernes succeskriterier kan inddeles i følgende fire tematikker.





"Det vi gør hver for sig, kan vi gøre bedre sammen."

"At man hele tiden vil prøve at gøre det bedre i stedet for at gøre hvad man plejer."

"At skabe samarbejde kræver først og fremmest viden om, hvad vi hver især kan tilbyde borgerne."

Citater fra brugere



GENERELT

Det overordnede formål med Nyborg Sundhedshus er at give borgeren en let adgang til det nære sundhedsvæsen - uanset patientgruppe eller alder.

Huset skal tilbyde en bred vifte af sundhedsrelaterede tilbud.



RAMMERNE - Husets fysiske forudsætninger

Nyborg Sundhedshus skal være et moderne, funktionelt, lyst og varmt hus. Det er vigtigt at det er et enkelt, gennemskueligt og overskueligt tilbud, der ikke signalerer "sygehus". Husets indretning og flow skal understøtte de mange arbejdsgange og passe til husets funktion og indhold. Udearealerne skal invitere til ophold og aktivitet og gode parkeringsmuligheder.



FAGLIGHEDEN - Katalysator for indholdet

Huset skal emme af effektivitet og høj kvalitet i faglighed og ekspertise. Det er en unik mulighed for at retænke det nære sundhedsvæsen i Nyborg Kommune og gøre huset til en attraktiv arbejdsplads. Det overordnede faglige fokus skal være på sundhedsfremme - både fysisk, socialt og psykisk.



KULTUREN - Oplevelsen for den enkelte borger

Enhver borger - uanset alder og sårbarhed - der besøger det nye sundhedshus skal føle sig i centrum og opleve et trygt, åbent, behageligt og rummeligt miljø.



FÆLLESSKABET - det der kan deles

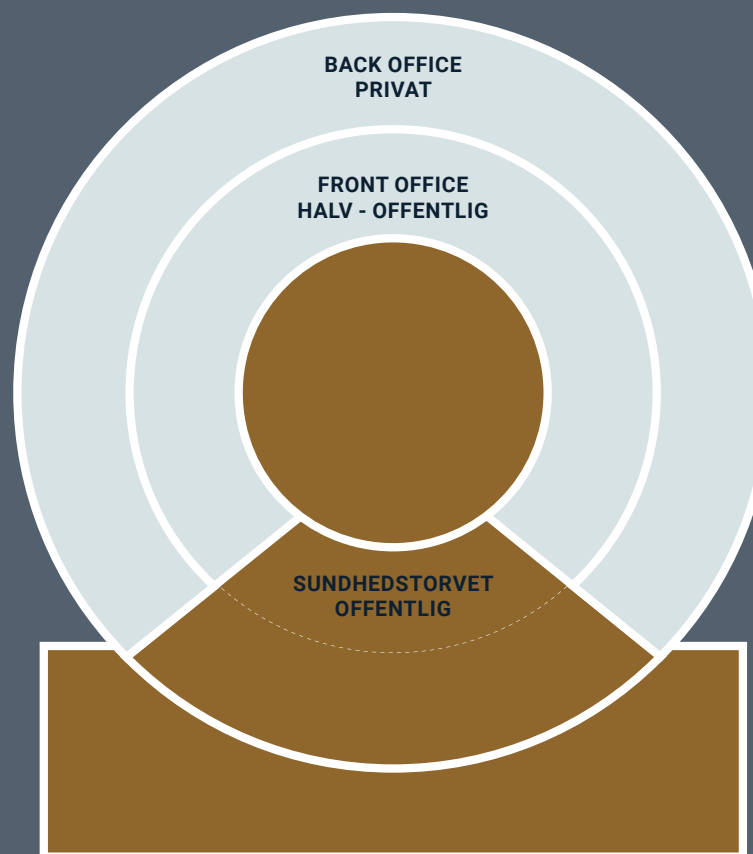
Fællesskabet skal først og fremmest bero på et nyt sundheds- og tværfagligt fællesskab, der skaber synergi, samarbejde og sparring mellem husets aktører. Samtidig kan det danne ramme om et nyt samlingssted for patientforeninger og de af deres aktiviteter, som egner sig til Sundhedshuset.

4.2 DESIGNPRINCIPPER

Designprincipperne skal danne grundlag for planlægningen og udformningen af huset. Et sundhedshus skal kunne rumme et bredt spænd af funktioner og zoner på tværs af de fysiske rammer.

Designprincipperne kan opdeles i nedenstående funktioner og zoner:

- SUNDHEDSTORVET
- den offentlige zone
- FRONT OFFICE
- den halv-offentlige zone
- BACK OFFICE
- den private zone





Sundhedstorvet er Sundhedshusets ansigt udadtil - førstehåndindtrykket der skal signalere husets identitet. Det er borgernes indgang og umiddelbare møde med Sundhedshuset. Her mødes den enkelte af et imødekomende, inkluderende, lyst og moderne rum.

Et torv er en åben plads mellem funktioner - et ophold. Størrelsen på torvet kan variere, mens Sundhedstorvets primære formål er at guide og fordele - uanset om det er til et konkret sted i huset eller for at opnå ny viden og inspiration indenfor et specifikt og personligt sundhedsområde.

Rammerne for Sundhedstorvet kan variere i størrelse og indhold - fra et større åbent rum med god plads til ophold og interaktion til en entré eller hall, der hurtigt fordeler og leder den enkelte videre ved brug af en god way-finding og nudging i indretningen.

Torvets aktiviteter kan ligeledes skaleres med infohjørner, opsætning af informations-skærme og udstilling af kampagnemateriale. Tilsvarende kan en eventuel bemanning afhænge af organisation af værtsskab, åbningstider og om der fx. er et cafélignende område eller en kaffeautomat.

Front office er betegnelsen for den del af Sundhedshuset, der dækker over funktioner som er tilgængelige for borgeren med et specifikt ærinde i sundhedshuset. Fx venteværelser og receptioner i den enkelte enhed, konsultationsrum, træningsfaciliteter, samtalerum, møde- og undervisningslokaler o.lign.

Front office er altså mødet mellem borgeren og sundhedsudbyderen. En stor del af arealerne til de kommunale aktører og kommunale fællesfaciliteter vil høre under Front office.



I Front office vil der være steder, hvor det er nødvendigt med en klar grænse mellem den private og offentlige sfære. Diskretion er en forudsætning.

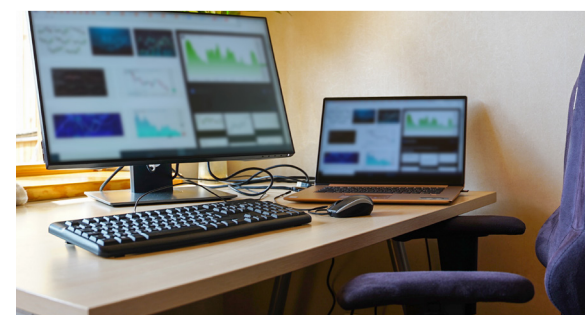
Udover mødet mellem borger og sundhedspersonalet, er Front office også det primære arbejdsområde - arbejdsmiljø og arbejdsgange er derfor endnu et fokus.

Aktørerne har mange af de samme behov for Front office funktioner, og det kan derfor vise sig hensigtsmæssigt at nogle af disse kan deles. Tilsvarende vil nogle funktioner ikke kunne deles.

Back office er betegnelsen for den del af Sundhedshuset, der ikke er tilgængelige for borgeren, men udelukkende for medarbejdere, ansatte og de frivillige fra patientforeningerne.

Back office består fx af personalefaciliteter som omklædning, bad og toiletter, frokoststue/kantine/tekøkken og kontorer, samt supportfunktioner som depot, vaske-ri, kopirum m.v.

Flow og arbejdsgange er vigtige for at Back office fungerer optimalt og muligheden for at dele visse funktioner er oplagt.



ET SÆRLIGT FOKUS PÅ FÆLLESSKABET

Definitionen af fællesskab skal ses i en bred kontekst. Det fællesskab der kan opstå ved at samlokalisere en lang række sundhedsfaglig aktører vedrører både et tværfagligt fællesskab og omhandler de funktioner og kvadratmeter, der kan deles.

Brugernes holdninger til fællesskabet kan opsummeres med følgende argumenter:

FORDELE

- God udnyttelse af synergier mellem de forskellige sundhedsaktører
- Alle vil det tværfaglige fællesskab til gavn for borgeren
- Fællesskabet hænger sammen med mulighed for at dele fællesfaciliteter
- Størstedelen ønsker et fælles indgangsparti
- Primært de kommunale og patientforeningerne ønsker et fordelingsareal inkl. en form for ophold ifm. indgangsparti

ULEMPER

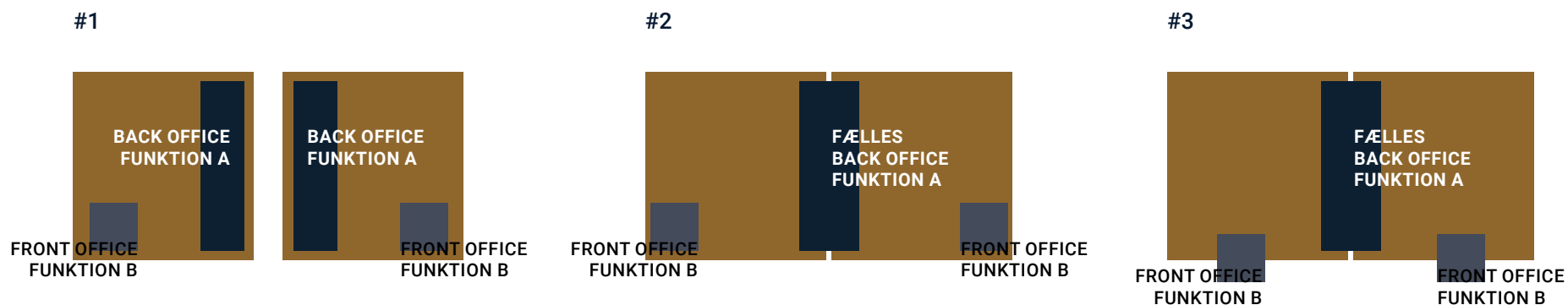
- Nogle vil det mere end andre
- Husleje ift. udbytte af fællesfaciliteter
- Diskretionskrav - udfordrer muligheder ift. fællesfaciliteter





KLOGE KVADRATMETER

Kloge kvadratmeter er betegnelsen for de arealer, der rummer en eller anden form for fælles synergi. Overordnet kan begrebet deles ind i tre scenarier:



Samme funktioner ligger op ad hinanden.

Her er der tale om tilfælde, hvor byggetekniske forhold kan opnå synergi ved at ligge i nærhed af hinanden. Scenariet opstiller en byggeteknisk fordel, men ikke noget umiddelbart fællesskab.

Samme funktioner deles mellem aktører.

Her er der tale om at flere aktører er fælles om fx en Back Office-funktion. Både areal og inventar kan på den måde optimeres, og der skabes rammer for et fagligt og socialt fællesskab.

Funktioner bliver en del af fællesareal.

Visse funktioner kan tænkes om en del af fællesarealerne - særligt venteområderne er oplagte. På denne måde kan arealbehovet hos den enkelte aktør reduceres og eksisterende gangarealers potentialer udnyttes.

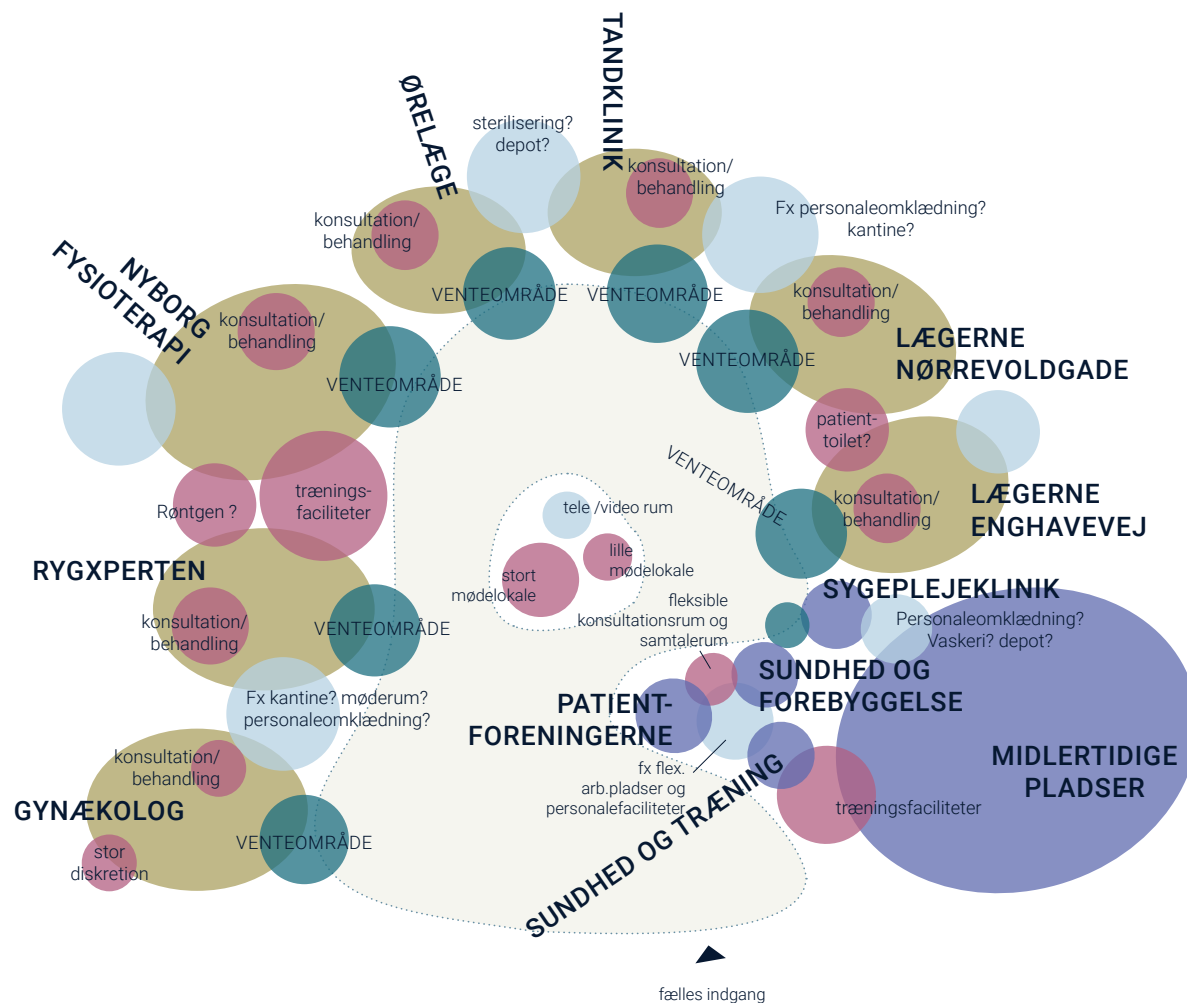
NÆRHEDSPRINCIPPER

Nærhedsprincipperne tager afsæt i brugerne nærhedskriterier og de faciliteter, der blev givet udtryk for kunne deles.

Diagrammet til højre udfordrer hvorvidt venteområderne kan tænkes som en del af fællesarealerne. Her vises det som en mulighed, at hver enhed har sit eget venteområde, der delvist er inde i selve enheden og delvist ude på Sundhedstorvet.

Det åbner muligheden for, at den enkelte patient selv kan afgøre sit behov for diskretion.

- SUNDHEDSTORVET
- VENTEOMRÅDER
- FRONT OFFICE
- BACK OFFICE
- PRIVAT AKTØR
- KOMMUNAL AKTØR





4.3 FORSLAG TIL FUNKTIONS- OG RUMOVERSIGT

Dimensionering

- estimeret personbelastning, målt for antal personer i huset samtidig: 200

Funktions- og rumoversigten er en overordnet angivelse og fordeling af faciliteter inden for de tre zoner.

Nærmere specifikation udarbejdes i dialog med brugere og interessenter i næstkommende fase - Fase 2 Illustreret Byggeprogram.

Område	Specifikation	Noter
SUNDHEDSTORVET - OFFENTLIG ZONE		
SUNDHEDSTORVET	Ankomstområde, hovedindgang, fordelingsarealer	Samlende ude-/indearealer Del af fællesareal
	Modtagelse - Reception - Check-in	Evt. bemanning skal afklares
	Centralt udstillings- og informationsområde	Tilgængelig for alle brugere i huset
	Opholdsareal, børnehjørne o.lign.	For borgere og deltagere i kommunens sundhedsarrangementer
	Automat med drikkevarer centralt placeret ift. ankomst og fællesrum	
FRONT OFFICE - HALV-OFFENTLIG ZONE		
PRIVATE SUNDHEDSUDBYDERE	Venteværelse m/ skranke	Patienter skal føle tilhørsforhold til respektive aktør, samt diskretion
	Konsultations-/undersøgelsesrum	Obs! diskretion, installationsteknik, hygiejnekrav, håndvaske i behandlerrum mv.
	Særbehov ift. specialområde: almen praktiserende læge, speciallæge, tandlæge, gynækolog, fysioterapeut, kiropraktor m.v.	Ex.vis: toilet m/ luge til undersøgelsesrum (urinprøve), røntgenrum, sterilisationsrum, vaskerum, lydtæt rum (høreprøve), sug, opvågningspladser, træningssale (obs akustik)
FÆLLESFUNKTIONER Private sundhedsudbydere	Eksempelvis venteområder, omklædnings-rum/ toiletter/garderobe, røntgenrum el.lign.	Samlokalisering af udvalgte faciliteter mellem aktører skal afklares



Område	Specifikation	Noter
FRONT OFFICE - HALV-OFFENTLIG ZONE - fortsat		
FÆLLESFACILITETER Kommunale aktører	2x10p multifunktionelle møde- og undervisningslokaler gerne med foldevægge	Til borgerarrangementer og til brug for lejere og kommunale aktører inkl. sygeplejeklinik
	Samtalerum, Tele-/videorum	Omfang skal specificeres. Til brug for lejere og kommunale aktører inkl. sygeplejeklinik
	Kontorarbejdsplads 4-6 personer inkl. opbevaring af div. materiale	Delepladser til kommunale aktører. Opbevaring dedikeret de enkelte brugere. Aflåseligt rum
	Træningssal inkl. depot (div. rekvisitter)	Til lettere træning og borgerarrangementer, som fx foredrag. Kan bruges af både kommunale og private aktører
	Fleksibelt konsultationsrum	Bl.a. til brug for eksterne sundhedsaktører
	Toiletter/garderobe	Skal dække estimeret personbelastning
	MIDLERTIDIGE PLADSER Kommunal aktør	20 boliger
	Fælles- og servicearealer	Spiseområder som hjertet i enheden. Træningsfaciliteter integreret i andre funktioner eks. køkken, gangarealer mm
SYGEPLEJEKLINIK	Konsultations-/undersøgelsesrum Kan evt. deles med lægevagt	Obs! diskretion, installationsteknik, hygiejnekrav, håndvaske i behandlerrum mv.
	Adgang til fællesfaciliteter: møderum	
PATIENTFORENINGER	Adgang til fællesfaciliteter dag/aften. Særbehov for opbevaring.	Omfang defunktion med kommunale aktører skal afklares.
DEPOTER	Forskellige behov til materialer, møbler, rekvisitter	Plads til de forskellige aktiviteter, til udfoldelse indenfor og evt. udenfor huset

Område	Specifikation	Noter
BACK OFFICE - PRIVAT ZONE		
PRIVATE SUNDHEDSUDBYDERE	Kontor/mødefacilitet	Behov skal afklares pr. aktør
	Frokoststue/kantine/thekøkken	Funktion skal præciseres pr aktør
	Personalefaciliteter: Omlædning, bad/toiletter	Omfang skal specificeres og afklares ift. evt. deling med andre aktører
	Supportfunktioner: depoter, vaskerum/vaskeri, rengøringsrum, kopirum	Omfang skal specificeres og afklares ift. evt. deling med andre aktører
MIDLERTIDIGE PLADSER Kommunal aktør	Administration / personalefaciliteter	Skal specificeres nærmere
	Omlædningsrum	Omfang skal specificeres
SYGEPLEJEKLINIK	Personalefaciliteter	Omfang skal specificeres og afklares nærmere
	Supportfunktioner	Omfang skal specificeres og afklares nærmere
UDEAREALER		
KOMMUNALT AREAL	Parkeringsforhold	Inkl. plads til Flex-trafik ved hovedindgang
	Friarealer til ophold, bevægelse og træning	Stiforløb forbundet med Nyborg Bypark og Destilleriets have med beplantning og inventar til ophold

5. TILGÆNGELIGHED

Tilgængelighed i de fysiske omgivelser og brug af hensigtsmæssig teknologi er afgørende for at sikre ligestilling og mangfoldighed i brugerens behov.

Det ønskede niveau for Nyborg Sundhedshus følger Bygningsreglementets tilgængelighedsbestemmelser og Nyborg Kommunes retningslinjer for personer med funktionsnedsættelse.

Projektets parter vil i forbindelse med den kommende byggeprogramfase præcisere kravspecifikationer til planlægning og indretning, så funktioner og aktiviteter kan foregå rationelt og sikkert for den enkelte.

Forhold der vil blive drøftet, er de overordnede adgangs- og fordelingsveje, rumlige krav til funktioner og aktiviteter, skiltning og eventuel teknologi.



6. PLAN- OG MYNDIGHEDSFORHOLD

6.1 PLANFORHOLD/LOKALPLAN

Matrikel 927a, Nyborg bygrunde, Nyborg, som er en del af de gamle banearaler, ligger centralt placeret i Nyborg. Området ligger mellem den tætte gamle bykerne og Knudshoved-kvarteret, hvor skalaen varierer fra de historiske mindre huse til de større erhvervsbyggerier. Stedet indskrives i en tydelig overgangszone mellem de to bydele, og med et klart potentiale for at linke dem sammen i fremtiden. Ligeledes ligger grunden som en del af en grøn forbindelse, der strækker sig fra stationsområdet til den gamle færgeshavn. Det grønne træk vil blive yderligere forstærket med den planlagte Nyborg Bypark syd for matriklen.

Området er i dag udlagt til erhvervsområde i form af kontor- og serviceerhverv. Der skal derfor udarbejdes både kommuneplantillæg, lokalplan for et sundhedshus samt en miljøvurdering. Der skal ikke udarbejdes VVM-redegørelse.



Nyborg Kommune har d. 8. oktober 2020 udarbejdet en startredegørelse for lokalplanen, som beskriver, at der i lokalplanarbejdet bl.a. vil være fokus på:

- at sikre, at området og bebyggelsen indpasses til den eksisterende by
- at bebyggelsen skal udformes så højden på byggeriet er tilpasset den omkringliggende
- en bebyggelse, med mulighed for at trappe op i højden i midten af lokalplanområdet
- at sikre etablering af grønne forbindelser langs Holmens Boulevard og Storebæltsvej
- at understøtte ønsket om etablering af en aktiv facade med indgang i nederste niveau mod Storebæltsvej

Lokalplanområdet er ca. 9.732 m², og der må bygges op til maksimalt 5.600 m². Arbejdet med udarbejdelse af lokalplan og miljøvurdering forventes påbegyndt januar 2021, og med en endelig vedtagelse ultimo december 2021.

Situationsplan af Nyborg Bypark.
URBANlab nordic, 2020





6.2 SERVITUTTER

Følgende servitutter er gældende for matriklen 0927a:

- Deklaration vedr. kloak, ledninger, jernbanespor, jernbanedrift – dateret 24.06.2008
- Deklaration om Jernbane mv. - tinglyst 02.07.2020
- Deklaration vedr. regulering af købesum – tinglyst 03.09.2020

Servitutter vurderes ikke at have betydelig indflydelse på projektets gennemførelse, men skal respekteres ved planlægning og design af projektet.

6.3 FORSYNINGSFORHOLD

SPILDEVAND/KLOAKERING

Området er udlagt til separatkloakering. Spildevand bortledes på traditionel vis ved tilslutning til hovedledning i Holmens Boulevard via eksisterende skelbrønde.

REGNVAND

For bortledning af regnvand er der for grunden fastlagt en afløbskoefficient på 0,5 hvilket betyder, at hvis det belagte areal er større end 0,5 x grundens areal stilles krav om nedsivning eller forsinkelse/tilbageholdelse af regnvand. Dette forhold indrages som designparameter i projektet.

Nyborg Forsyning og Service A/S oplyser, at der ligger en afløbsledning på grundens nordøstlige område – men at denne kan omlægges - alternativt nedlægges, såfremt projektet tilskynder det.

FJERNVARME

Der kan foretages tilslutning til fjernvarme jf. leverings- og tilslutningsbestemmelser ved Nyborg Forsyning & Service A/S.

VAND

Der kan foretages tilslutning til vandforsyning i Holmegade mod syd. Da grunden er forurennet vil der blive stillet krav til at vandledninger i jord skal udføres med aluminiumskappe eller tilsvarende.

Nyborg Forsyning og Service A/S oplyser, at der med den nuværende installation ikke vil kunne tilsluttes sprinkleranlæg direkte.

EL

El-tilslutning til projektet forventes at kunne ske på traditionel vis.

FIBER/BREDBÅND

Tilslutning til fiber/bredbånd forventes at kunne ske på traditionel vis.

7. GRUND- OG TRAFIKFORHOLD

7.1 GRUNDFORHOLD

Nyborg Kommune har i maj 2020 fået Dansk Miljørådgivning A/S (DMR A/S) til at gennemføre en geoteknisk placeringsundersøgelse og en orienterende forureningsundersøgelse på ejendommen Holmegade 1, 5800 Nyborg, matr. Nr. 927a. Undersøgelserne er gennemført med henblik på opførelse af nyt sundhedshus på matriklen.

Se *Bilag 3_Orienterende forureningsundersøgelse (15. maj 2020)* og *Bilag 4_Geoteknisk undersøgelse (13. maj 2020)*.

GEOTEKNIK

Den geotekniske placeringsundersøgelse omfatter 4 geotekniske boringer fordelt på grunden. På baggrund heraf vurderes området generelt egnet til traditionel direkte fundering.

Skråningen mod øst består dog primært af fyldjord og delvis intakt jord, som må forventes at skulle fjernes, hvis der skal bygges her. Omfanget af evt. overskudsjord til håndtering på grunden eller bortkørsel afhænger af, hvordan arealet og projektet planlægges, herunder placering af bygninger og fastlæggelse af koter.

På det foreliggende grundlag tager idéoplægget udgangspunkt i, at der ved planlægning af projektet kan opnås jordbalance på matriklen, hvorved der ikke skal køres jord væk. Dette vil blive kvalificeret yderligere i kommende projektfaser.

Af den geotekniske rapport fremgår, at grunden generelt ikke er velegnet til lokal nedsivning af regnvand (LAR). Dette vurderes primært på baggrund af et relativt højt vandspejl og mange leraflejringer i jorden. Det kan dog ikke udelukkes at der





stedvist på grunden vil være egnede forhold for nedsivning, hvis det bliver nødvendigt at inddrage LAR i projektet. Dette skal undersøges nærmere i forbindelse med det konkrete projekt.

FORURENING

I perioden ca. 1865 til ca. 1997 har der været rangerareal, værksteder mv. på grunden. I den forbindelse har der været et remiseanlæg med drejeskive på matriklens sydvestlige areal, hvor lokomotiver og vogne mm. blev klargjort, vedligeholdt og henstillet, når de ikke var i brug. Der har desuden været vejarealer på ejendommen. Efter 2005 har arealet dog henstået ubebygget og ubenyttet.

Ejendommen er delvist kortlagt på Vidensniveau V1 og V2, og ligger inden for Nyborg Kommunes områdeklassificering. Ejendommen ligger udenfor område med drikkevandsinteresser, og uden for indvindingsopland til alment vandværk.

DMR A/S's orienterende forureningsundersøgelse af grunden omfattede 18 miljøtekniske borer, hvorfra der er udtaget jordprøver til analyse. Jordanalyserne viser, at en del af jorden på grunden er forurenede. Den orienterende forureningsundersøgelse vil danne grundlag for videre planlægning af projektet.

Med udgangspunkt i den forventede anvendelse af området samt de kendte forhold, hvor grunden er delvist forureningskortlagt, kan der forventes krav om §8-tilladelse iht. jordforureningsloven. Dette for at sikre, at projektet gennemføres på en miljø- og sundhedsmæssig forsvarlig måde. Hvorvidt der stilles krav om §8-tilladelse vil blive afklaret ved nærmere dialog med Region Syddanmark i følgende projektfase. Såfremt der stilles krav om §8-tilladelse kan det forventes, at der skal etableres 0,5m uforurenede jord på ubefæstede arealer.

På befæstede arealer skal belægningssten, asfalt, græsarmingssten o. lign. bevares intakt. Der forventes ikke krav om ren jord herunder.

Såfremt det viser sig nødvendigt at bortkøre overskudsjord fra grunden, skal denne undersøges for evt. forureningsindhold inden afgravning/bortkørsel, og jorden skal håndteres efter de gældende retningslinjer.

I relation til grundvandet vurderer DMR A/S på baggrund af afstanden til nærmeste indvindingsboring og de relativt begrænsede indhold af kulbrinter, at den påviste forurening i det sekundære grundvand ikke udgør en risiko for grundvandsressourcen.

Der skal i forbindelse med gravearbejde på ejendommen tages de nødvendige foranstaltninger i forhold til den påviste jordforurening.

7.2 VURDERING AF TRAFIK OG ADGANGSFORHOLD

Sundhedshusets mange brugere vil medføre en daglig trafik til og fra grunden, der skal tages i regning ved planlægning af direkte tilkørselsforhold til grunden samt koordineres med øvrige mulige projekter i lokalområdet. Det forventes, at der til Sundhedshuset og de midlertidige boliger etableres tilkørsel fra syd - via Holmegade.

Som en del af lokalplansarbejdet vil der blive udarbejdet en støjredegørelse, der omfatter vurdering af trafikstøj fra omkringliggende veje.

7.3 SÆRLIGE GRUNDFORHOLD

DSB/TOGSPOR

På grundens nordvestlige område krydser et jernbanespor fra sydvest mod nord, hvilket afskærer det nordvestlige hjørne. Jernbanen løber igennem byen og havnen og anvendes i dag kun ca. 1 gang om ugen, hvor der med langsom kørsel samt forangående flagperson fragtes gods. Sporet er omfattet af en deklaration vedr. forbehold for ændret anvendelse i fremtiden og krav om overholdelse af fritrumsprofil for sporet. Nyborg Kommune forventer ikke, at anvendelsen af sporet ændres i fremtiden, hvorfor der i projektet tages udgangspunkt i de aktuelle forhold.

Sporets fritrumsprofil afklares i følgende faser med DSB/Banedanmark, og inddrages som designparameter ved placering af bygninger og planlægning af udvendige arealer.





TERRÆN

Terrænet varierer fra kote 2,0 - 2,5 på grundens primære areal langs Holmens Boulevard til Storebæltsvej, og stiger ved en skråning op til et plateau i kote 4,0-4,5 i det sydøstlige hjørne mod Holmegade og Knudshovedvej. Niveauforskellen skal indgå som designparameter i planlægning af projektet og fastlæggelse af tilkørselsforhold til grunden.

TRYKLEDNING

Der løber en ø630 spildevandstrykledning tværs over matriklen - øst-vest. Ved planlægning og udførsel af projektet, skal ledningen respekteres. Nyborg Forsyning og Service A/S angiver, at ledningen kan forventes omfattet af en respektafstand på 2,5 meter, hvilket skal inddrages som designparameter ved planlægning af projektet.

SKYBRUDS- OG STORMFLODSSIKRING

Højdemodeller for området indikerer, at en del af grunden for nuværende ligger i en lavning/Blue Spot område, hvilket betyder, at området forventeligt vil stå under vand ved kraftige regnskyl og skybrud. Projektet skal derfor omfatte foranstaltninger, der imødekommer dette forhold og sikrer, at vand ledes væk fra bygning mv.

Området ligger inden for risikoområde efter oversvømmelsesdirektivet og kystplanlægningslinjen i Kommuneplan 2017. Kommuneplanen foreskriver hertil, at der skal tages stilling til afværgeforanstaltninger for at sikre nybyggeri mod oversvømmelse. Der er en risiko for havvand på grunden ved stormflod med forhøjet vandstand på 2,4 meter. Projektet skal derfor indeholde afværgeforanstaltninger der sikrer byggeriet mod en oversvømmelse på +2,41 m over DVR90.



8. TID OG ØKONOMI

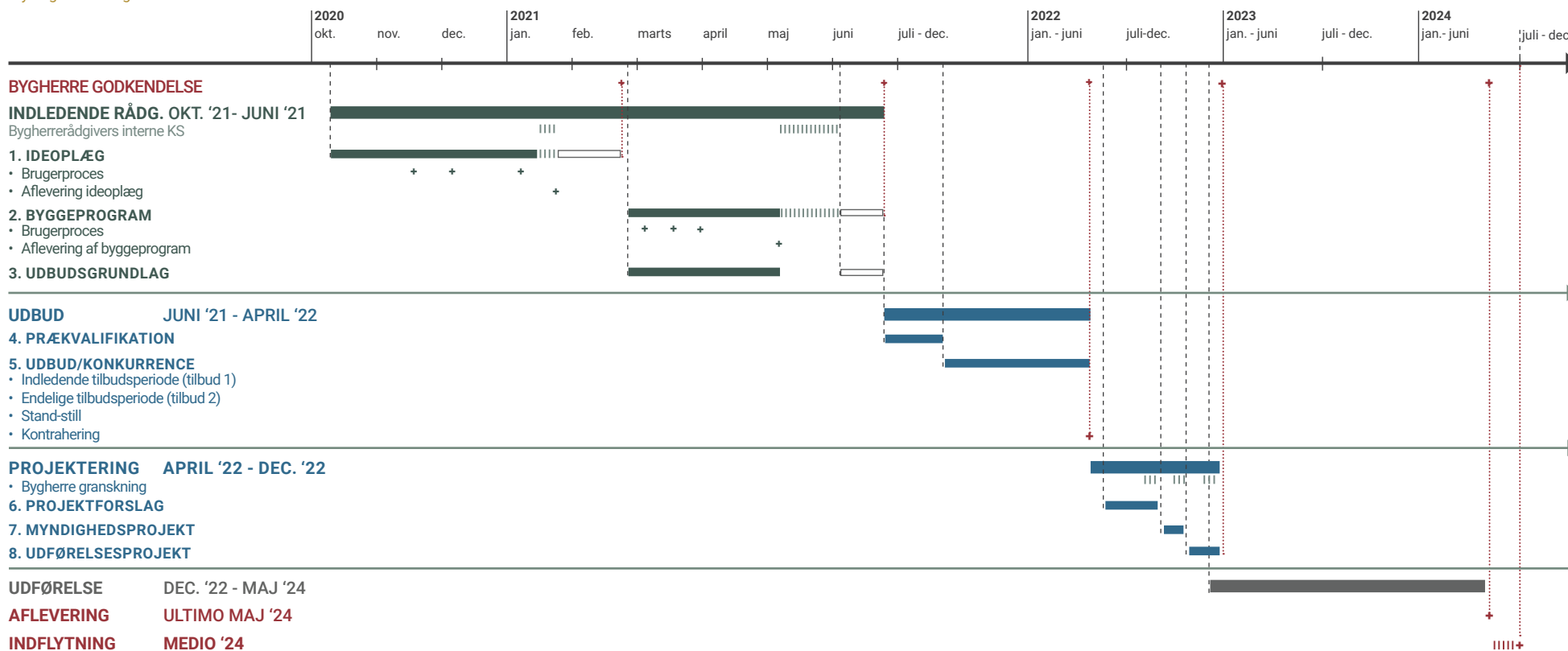
8.1 OVERORDNET TIDSPLAN

Nyborg Kommune ønsker at udbyde projektet i en Totalentreprisekonkurrence (EU-udbud) med indbygget projektkonkurrence. Tidsplanen for projektet er oplyst i nedenstående faser og huset forventes klar til indflytning juni 2024.

PARALLELE SPOR

Lokalplanproces

Myndighedsdialog





8.2 ØKONOMI

Byrådet i Nyborg Kommune har bevilget 100 mio. kr. ekskl. moms til opførelse af et sundhedshus og 20 midlertidige pladser.

Under udarbejdelse af idéoplægget har bygherrerådgiverteamet, i samarbejde med bygherre og brugere, arbejdet med en kvalificering af både funktioner/arealer samt anlægsbudget. Denne kvalificering forsættes i næste fase (byggeprogram og udbud). Den angivne fordeling af hovedposter i anlægsbudgettet er derfor en foreløbig vurdering.

Hovedposten for anlægsudgifter rummer byggeudgifter herunder håndværkerudgifter, teknikeromkostninger/projektering, entreprenørens risiko og fortjeneste mv. samt anstilling af byggeplads.

Det afsatte beløb muliggør opførelse af et basisbyggeri, som opfylder gældende lovgivning herunder bygningsreglement, arbejdsmiljøforhold mv. Udvendigt vil byggeriet kunne fremstå med traditionelle mursten eller pladebeklædning og indvendigt med linoleumsgulve, gipsvægge og systemlofter.

Anlægsudgifterne rummer endvidere et afsat beløb til udearealer omkring Sundhedshuset og de midlertidige boliger. Dette omfatter etablering af et egnet antal parkeringspladser og ankomstveje samt grønne friarealer.

Der er i budgettet ikke afsat økonomi til etablering af udendørs opholds- og aktivitetsarealer. Årsagen er at Nyborg Kommune ønsker en synergi med den kommende Nyborg Bypark, som planlægges syd for Sundhedshuset og Nyborg Destilleri. Dertil kommer et stort behov for at udearealerne udlægges til parkeringspladser til Sundhedshuset.

Anlægsbudgettet omfatter afholdte og kommende udgifter til grundkøb og supplerende forundersøgelser.

HOVEDPOSTER	mio. kr. ekskl. moms
Anlægsudgifter	76,1
Grundudgifter (grundkøb, forundersøgelser mv.)	6,3
Projektomkostninger (forsikring, projektportal mv.)	0,8
Honoraromkostninger (bygherrerådgiver, fagdommer mv.)	3,7
Bygherreleverancer (it-aktivt udstyr, skiltning, løst inventar mv.)	4,0
Risikopulje (uforudseelige udgifter)	9,1
Anlægsbudget i alt	100

Der er afsat en risikopulje for projektet på 12% af anlægsudgifter til imødekommelse af kommende uforudseelige udgifter igennem projektet.

Bygherreleverancer rummer udgifter til grundlæggende it-aktivt udstyr, lovmæssigt skiltning teknisk hjælpeudstyr samt løst inventar (bord og stole) i fællesopholdsarealer. Løst inventar, derudover, medbringer de private og kommunale aktører selv.

8.3 BÆREDYGTIGHED OG ENERGI

Nyborg Kommune igangsatte i 2017 et initiativ for at fremme den grønne omstilling og udvikle bæredygtighedsmål for det kommunale byggeri, og i den forbindelse udgav kommunen kataloget "Bæredygtighedsmål for nybyggeriet i Nyborg Kommune"

Nyborg Kommune ønsker et fokus på energi og bæredygtige tiltag i processen omkring udviklingen af Sundhedshuset - særligt i forhold til at sikre et godt indeklima og arbejdsmiljø.

Med udgangspunkt i kataloget vil bygherrerådgiverteamet i samarbejde med bygherre i den kommende fase tage konkret stilling til hvordan og eventuelt hvilke krav, der skal stilles til bæredygtighed og energi i forbindelse med udbuddet af Sundhedshuset.





8.4 RISIKOANALYSE

I forbindelse med udarbejdelse af idéoplæg er bygherrerådgiverteamet og bygherre påbegyndt en proces i forhold til afdækning og analyse af risici i projektet.

Risikoanalysen er et værktøj som bygherrerådgiverteamet benytter igennem hele projektforsløbet og vil som minimum blive behandlet og vurderet i forbindelse med faseskift.

I idéoplægfasen, som er en del af projektets tidlige fase, har der været et skarpt fokus på identificering og håndtering af tidsmæssige og økonomiske risici.

Projektet har en høj grad af bruger- og interessentinddragelse, specielt i de indledende faser.

I idéoplægfasen har det, pga. Covid19 pandemien, ikke været muligt at afvikle fysiske workshops, arbejdsgruppemøder eller studieture som ønsket. Dette er udfordrende i forhold til at opbygge et fælles sprog og forståelse omkring processen og herigennem forventningerne til det færdige projekt.

For at understøtte denne fælles forståelse har bygherre og bygherrerådgiverteamet i nærværende fase og fremadrettet, fokus på en tydelig kommunikation omkring projektet samt individuelle møde med de forskellige aktører.

9. AFKLARINGSPUNKTER

Følgende punkter skal afklares i næste fase i forbindelse med udfærdigelse af byggeprogram og forberedelse af udbudsproces:

- Fastlæggelse af alle aktører samt fordeling af arealer - herunder specialbehov
- Scenarier for potentiel deling og indretning af fælles faciliteter blandt husets aktører og interessenter fx: foyer, venteområder, personalefaciliteter, supportfunktioner, sygeplejeklinik/lægevagt, mødelokaler o.lign.
- Præcisering af hvilke funktioner og zoner de enkelte aktører gerne ser i nærheden af hinanden ift. arbejds gange
- Afklaring af konkrete rumbehov for de midlertidige pladser og bygningsmæssige sammenhæng med resten af Sundhedshuset
- Udearealer: parkeringsforhold, opholds- og aktivitetsmuligheder samt relation til Nyborg Bypark



10. BILAGSOVERSIGT

- Bilag 1_ Behovsanalyse og Designprincipper 20210107
- Bilag 2_Deltagerliste brugerinddragelse
- Bilag 3_Orienterende forureningsundersøgelse (15. maj 2020)
- Bilag 4_Geoteknisk undersøgelse (13. maj 2020)

