



Helhedsplan 2015  
Sundhedshus Ringkøbing



### INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse og indledning	s. 2
Oversigtsfoto med GPS-adresser	s. 3
Oversigtskort med bygnings- og matrikelnumre	s. 4
Helhedsplan - overordnede forhold	<b>s. 5</b>
Helhedsplan - fremtidig disponering	s. 6
Parkering og udvendige anlæg - forslag til fremtidig disponering A	s. 7
Parkering og udvendige anlæg - forslag til fremtidig disponering B	s. 8
Plan 1 - Eksisterende anvendelse og disponible lokaler	s. 9
Plan 2 - Eksisterende anvendelse og disponible lokaler	s. 10
Plan 3 - Eksisterende anvendelse og disponible lokaler	s. 11
Plan 3 - Eksisterende anvendelse og disponible lokaler	s. 11
Bygning 1 - forslag til forbedret tilgængelighed	s. 12
Resumé og økonomisk oversigt	s. 13

### INDLEDNING

Sundhedshus Ringkøbing blev indviet fredag den 11. oktober 2011. Frem til denne indvielse var der blevet foretaget diverse ombygninger, for at kunne huse en bred vifte af sundhedstilbud, lige fra lægekonsultation til akutklinik under Hospitalsenheden Vests akutafdeling, blodprøvetagning, genoptræning, røntgen og den kommunale hjemmepleje. Siden da, er en lang række flere sundhedsrelaterede tilbud flyttet ind i huset bl.a. en større tandlægeklinik.

Ideen bag Region Midtjyllands Sundhedshuse er at nå et skridt nærmere implementering af det integrerede sundhedsvæsen, hvor borgere via én adgang kan komme i kontakt med alle sektorer, der arbejder på sundhedsområdet. Sundhedshuset er derfor et nært sundhedstilbud til borgerne i nærområdet og består af regionale ambulante hospitalstilbud, kommunale sundhedstilbud, private praksistilbud samt foreninger, der på en eller anden måde har relation til sundhed og trivsel.

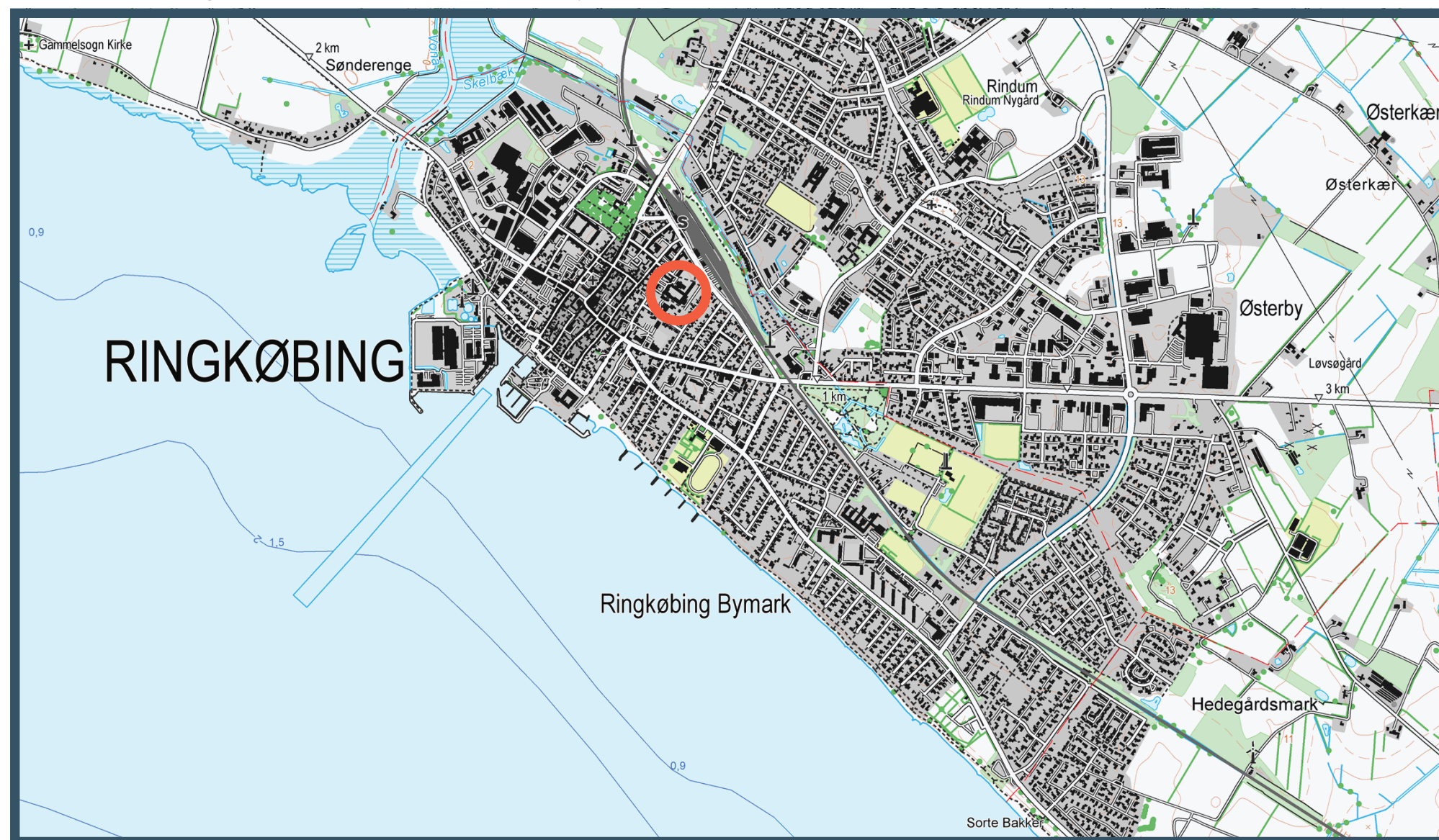
Sundhedshuset har fungeret i næsten 4 år og er en succeshistorie. Bygningerne har vist sig attraktive for en lang række lokale aktører indenfor sundhedsområdet, og en stor del af lokalerne er således udlejet som større

eller mindre selvstændige lejemål. Sundhedshus Ringkøbing huser desuden præhospitalet og tilhørende døgndækkende akutbil.

I bygningerne er etableret fuldt dækkende WIFI, som er tilgængeligt for både lejere og brugere. Et nyudviklet wayfinding-system, som benytter sig af moderne teknologi er under implementering og vil øge brugeroplevelsen af lokalerne yderligere.

For at sikre en vedvarende og øget efterspørgsel efter lejemål i Sundhedshus Ringkøbing, er der behov for at foretage visse bygningsmæssige justeringer, renoveringer og tilpasninger. I budgettet for 2015-16 har Regionsrådet i Region Midt afsat økonomiske midler til en række bygningsmæssige opgaver. For at sikre, at disse opgaver indgår i en større sammenhæng, supplerer hinanden og samlet forbedrer de fysiske rammer, har Regionsrådet anmodet om, at der på samme tid som midlerne frigives også foreligger en helhedsplan for Sundhedshus Ringkøbing.

Overordnet er det ambitionen, at helhedsplanen kan medvirke til, at de samlede bygningsmæssige rammer bedst muligt kan understøtte visionerne for Sundhedshuset fremadrettet.



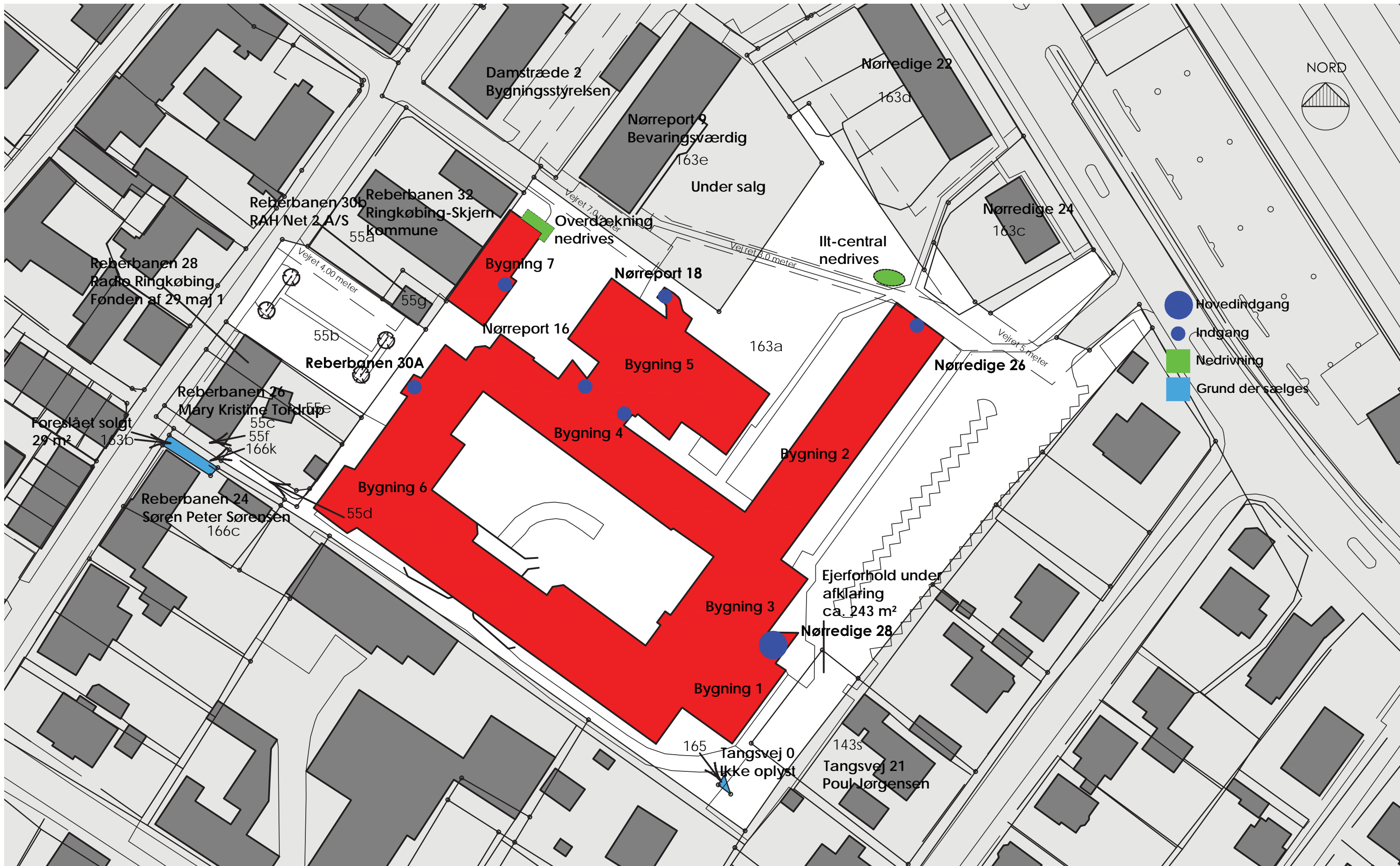






# Overigtskort med bygnings- og matrikelnumre

## SUNDHEDSHUS RINGKØBING - HELHEDSPLAN 2015







### ØNSKER TIL HELHEDSPLANEN

I det videre forløb og i tillæg til denne helhedsplan er det planen, at gennemføre interviews med de nuværende lejere af Sundhedshuset. Der lægges endvidere op til, at repræsentanter for alle medarbejdergrupper inddrages. Formålet er at kortlægge funktioner og identificere behov for ændringer, samt på sigt at udvide og fastholde antallet af lejere.

### BYGNINGER

Sundhedshus Ringkøbing består af en række bygninger, hvoraf kun en enkelt ikke er direkte sammenhængende med de øvrige; **bygning 7**.

Bygninger der omhandler denne helhedsplan har numrene: **Bygning 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7**. Det samlede bruttoareal er ca. 8.900 m<sup>2</sup>.

En del bygninger tilhørende den bygningsmasse, som rummede det tidligere Regionshospitalet Ringkøbing, er over de seneste år solgt fra og indgår derfor ikke i denne helhedsplan.

Bygningen **Nørreport 9**, og i tilknytning hertil en del af parken, er pt. udbudt til salg på det åbne boligmarked af EDC-Herning. Den gældende lokalplan for området åbner mulighed, for at bygningen kan indrettes og anvendes til boligformål.

Bygningerne tilhørende Sundhedshus Ringkøbing er opført løbende i perioden 1907 og frem til 1986. I samme periode og frem til nu er der jævnligt fortaget ombygninger og mindre tilbygninger. Bygningerne er ligeledes også løbende vedligeholdt og fremstår generelt velholdte og umiddelbart brugbare for fremtidig anvendelse.

Det overvejende bygningsmateriale er røde facadestene, tag af røde teglsten, tagpap og mørk bølgefibercement. Vinduer har generelt farven hvid. Nyere indgangspartier er tilføjet mod øst og vest, mens indgang mellem **bygning 4 og 5** sker gennem den gamle ambulanceport.

### GRUNDE

En mindre grund på ca. 30 m<sup>2</sup>, **nr. 163b** ved **Reberbanen 24**, foreslås solgt til og sammenlagt med **Reberbanen 24** (se ovenstående s. 4, lys blå rektangulær markering). Ved et salg bør det sikres, at der fortsat er vejret mellem **Reberbanen 24** og **26**. Vejadgangen anvendes i forbindelse med dagrenovation. Vejret skal tinglyses.

Den meget lille grund på ca. 4 m<sup>2</sup>, **nr. 165**, foreslås sløjfet og sammenlagt med omkringliggende matrikel (se ovenstående s. 4, lys blå trekantet markering).

Fastlæggelse af skel ved **Tangsvej 21** er under afklaring. Sagen håndteres af Ringkøbing-Skjern Kommune og udgifter hertil er ikke indeholdt i denne helhedsplan.

### LOKALPLAN

Sundhedshus Ringkøbing er omfattet af **Lokalplan 334**: "For et område til offentligt formål, bl. bolig- og erhvervsformål ved Nørredige, Ringkøbing". Lokalplanen er fra februar 2013 og udarbejdet, for at rumme andre funktioner end sygehusdrift. Det skønnes at nuværende og fremtidige funktioner kan etableres inden for rammerne i denne lokalplan.



### FREDNING

Den gamle hovedbygning, **bygning 4**, og **Nørreport 9** er registeret som bevaringsværdige. De må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune. En tilladelse til en eller flere af ændringerne gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk.

### FORURENING

Der er på grunden ikke registreret forurening i jorden. Jordflytning er omfattet af almindelige regler om prøvetagning og analyse som er gældende inden for bygrænser.

En del af bygningerne er opført før 1977 og vedligeholdt i perioden 1950 til 1977, hvorfor der er mulighed for, at der kan være anvendt materialer indeholdende **bly, asbest og PCB**. **Bygning 6** der er opført efter 1977 er screenet og indeholder ikke skadelige stoffer.

I de andre bygninger hvor der er fortaget større nedbrydninger og ombygninger er der foretaget undersøgelser for skadelige stoffer og fund er løbende saneret i nødvendigt omfang. Ved fremtidige nedbrydninger skal der ligeledes foretages undersøgelser og afsættes midler til sanering.

### HELHEDSPLANENS OPGAVER

Der er helhedsplanens formål at

- anviser muligheder for at etablere flere parkeringspladser
- påpege uanvendte og unyttige bygningsdele, der kan fjernes
- sikre at adgangsforhold er niveaufri og let tilgængelige
- sikre klare og synlige adgangsforhold i bygningerne
- give et overblik over ledige lokaler
- anviser en plan for løbende udvikling og nyanvendelse
- levere en samlet økonomisk opgørelse og redegørelse for nært forstående vedligehold og bygningsændringer



[6]

## Helhedsplan - fremtidig disponering

Sagsnr. 1514

d. 24.03.2015

Søren Andersen Arkitekter AS

## SUNDHEDSHUS RINGKØBING - HELHEDSPLAN 2015

### GPS-ADRESSER

Alle offentligt tilgængelige hovedindgange til Sundhedshus Ringkøbing har fået tildelt nye GPS-adresser. Tidligere havde bygningerne en samlet adresse og indgange blev markeret med bogstaver. Både de nye GPS-adresser og gamle bogstavmarkerede indgange fremgår af dette materiale.

Ændringen sker som et led i at øge tilgængeligheden og gøre brug af moderne GPS-teknologi som hjælp til at finde vej.

### ADGANGSFORHOLD

I Sundhedshus Ringkøbing er der i hovedadgangsveje etableret niveaufri adgang og dørautomatik som hjælp for bevægelseshæmmede. Alle indgange er umiddelbart synlige på nær **Indgang B** som ligger lidt skjult mellem **bygning 4 og 5**. Synligheden her vil blive forbedret med en ny skilteplan.

For at udefrakommende brugere kan orientere sig i huset, er der udpræget behov for skiltning. En plan for wayfinding og skiltning er under implementering og vil i nær fremtid blive afsluttet. Wayfindingkonceptet integrerer den nyeste teknologi og interagerer med brugernes mobile enheder; smartphones og tablets.

Tilgængeligheden i fællesarealer bør desuden fremmes ved at etablere automatik på døre imellem fællesarealer og -gangløb. Døre er aktuelt ikke påmonteret automatik og står derfor åbne i Sundhedshusets åbningstid. Det medfører trækgener i visse områder af bygningen og lejemål. Udgift til dette fremgår af den økonomiske oversigt bagerst i materialet.

Der er adgang til alle etager og op gennem alle bygninger via velplacerede trapper og elevatorer. Eneste bygning som ikke har elevatoradgang er **bygning 7**. Der bør etableres en ekstra elevator ved bygning 2 indgang D (GPS adresse Nørredige 26), for øget tilgængelighed op i huset.

Trappen mellem **bygning 2 og 3** ved foyeren ved **hovedadgang A** har en vigtig funktion og anvendes dagligt af mange mennesker. Den er meget lidt synlig i foyerområdet og trænger derfor til bearbejdning. På illustrationen s. 12 er angivet et forslag til flytning af eksisterende væg og etablering af ny glasvæg, som kan realiseres inden for en beskedent økonomi. Operationen kræver desuden flytning af et mindre ventilationsanlæg, men det kan skønnes at være uden større besvær og omkostninger.

### PARKERING

Det er ikke muligt i større omfang at indrette flere parkeringspladser inden for de eksisterende rammer på grunden.

Der kan i mindre omfang, ved omorganisering og effektiv indretning tilvejebringes få ekstra parkeringspladser mellem **bygning 5 og 7**, se næstfølgende to illustrationer s. 7 og 8.

Parkeringsarealer mod vest ved **indgang C** renoveres med ny asfalt og ny opstrøbing. Desuden forskønnes anlæg og beplantning mellem parkeringspladserne. Parkeringsarealet mod øst opdateres med ny opstrøbing.

Der reserveres plads for en bloddonor-sættevogn på parkeringspladsen

foran **bygning 1**. I den forbindelse etableres desuden adgang til et 32A stik på bygningen. Placeringen vil øge synligheden omkring enheden væsentligt. I forbindelse hermed flyttes eksisterende rygeskur på stedet til en anden placering. Ny placering fremgår af illustrationen s. 8.

Er det mod forventning ikke muligt at gennemføre et salg af den fritliggende bygning **Nørreport 9**, anbefales det som alternativ, at søge om tilladelse til nedrivning af bygningen og etablere parkeringspladser på grunden. Der vil skulle påregnes et beløb i størrelsesorden ca. 2 mio kr. til nedrivning og etablering af parkering. Da bygningen er bevaringsværdig skal der i givet fald foretages en dispensationsansøgning. Om der gives medhold er usikkert, men muligheden bør afsøges.

Sagen vedr. skelforhold på eksisterende parkeringsareal ved indgang A (GPS-adresse Nørredige 26) grænsende op til parcellen Tangsvej 21 er under afklaring.

### HAVEAREALER

Grønne arealer er rationelt anlagt med buske, træer og græs. Disse tænkes ikke ændret.

### NEDRIVNING

Der foreslås ikke at nedrive bygninger, idet bygningerne er i god stand og udnyttet i stor udstrækning.

**Bygning 7** er ved udarbejdelsen af nærværende helhedsplan overvejet nedrevet, men de økonomiske konsekvenser vurderes at være meget store, idet kælderen indeholder forsyninger til alle bygninger af el, vand og varme.

For mere rationel anvendelse af parkeringsarealet mellem **bygning 5 og 7** foreslås overdækning af trappe på **bygning 7** mod nord nedrevet.

Rester af den tidligere ilt-central fjernes.

### BYGNINGSANVENDELSE

Bygningerne indeholder ikke funktioner, som det aktuelt er planlagt at nedlægge. Der er desuden heller ikke planer om eller behov for at flytte rundt på funktioner.

På de efterfølgende illustrationer s. 9-11 vises på baggrund af ovenstående udelukkende en oversigt over eksisterende anvendelse og disponible arealer samt forslag til opdeling af disse i enheder.

### Plan1 - parterre og kælder

De resterende uudnyttede arealer, som kan anvendes som arbejdsrum på denne etage, kræver en del ombygning, for at fungere som gode arbejdsrum, hvorfor de disse foreslås taget i brug til sidst.

Ledige kælderlokaler foreslås udlejet, primært til husets lejere. Lokaler kan desuden benyttes til udlejning til frivillige organisationer, foreninger, museer mv.

Såfremt areal til patientjournalarkiv fra henholdsvis Holstebro og Herning ikke kan tilvejebringes i tilstrækkeligt omfang på Regionshospitalet Lemvig, foreslås det, at indrette lokaler for Herning-arkivet i plan 1 i Sundhedshus

Ringkøbing.

### Plan 2

Størstedelen af denne etage er udlejet. De resterende disponible lokaler kan udlejes i mindre enheder som enkeltmandsvirksomheder eller til virksomheder med få ansatte. Lokaler kunne desuden udlejes til mindre foreninger. Af illustrationen s. 10 fremgår det hvilke lokaler, som er aktuelt er disponible.

På etagen er der indrettet 2 lægepraksis. Der er i direkte tilknytning til begge praksis ledige lokaler for en eventuelt udvidelse. Disse ledige lokaler synes uegnet til at anvendes som selvstændige enheder eller til udlejning til anden side, og bør derfor tilbydes som udvidelsesmulighed.

### Plan 3

Udover aktuelt en indrette tandlægepraksis på plan 3 er hele denne etage ledig for udlejning. Der er her foreslået at udlejning kan ske i tre større enheder og i mindre omfang små enheder. De større enheder kan efter behov ligeledes opdeles i mindre enheder.

### Bygning 7

Som nævnt bevares denne bygning. Den anvendes som træningsbygning for ansatte i området. Denne funktion foreslås uændret, som et servicetilbud, hvor driften forventeligt kan hvile i sig selv.

### RENOVERING

Gangarealer, der ikke allerede er istandsat, foreslås renoveret ved fjernelse af "sygehusudstyr/-komplettering" såsom håndlister mv. Området bør repareres og malerbehandles, ligesom der bør ske en opdatering af belysningsarmaturer, gulve og lofter, så gangene fremstår lyse og imødekommende.

Tilstødende endnu ikke anvendte lokaler ryddes for alt løst inventar og efterlades aflåste. Istandsættelse kan ske i forbindelse med udlejning i dialog med lejer, under hensyntagen til fremtidig drift.

På **bygning 2** mod parkeringspladsen er opsat kunstnerisk udsmykning i form af metalplader med bagvedliggende lysinstallation. En del af lysene er ude af funktion og foreslås renoveret. Der er aktuelt indhentet tilbud på dette. Det bør overvejes, om lysinstallationen skal udføres i originale mundblæste farvede lysstofrør, eller om installationen bør opdateres med moderne energibesparende belysningsarmaturer, fx. LED.

Disse og øvrige renoveringer fremgår af økonomiske oversigt s. 13.

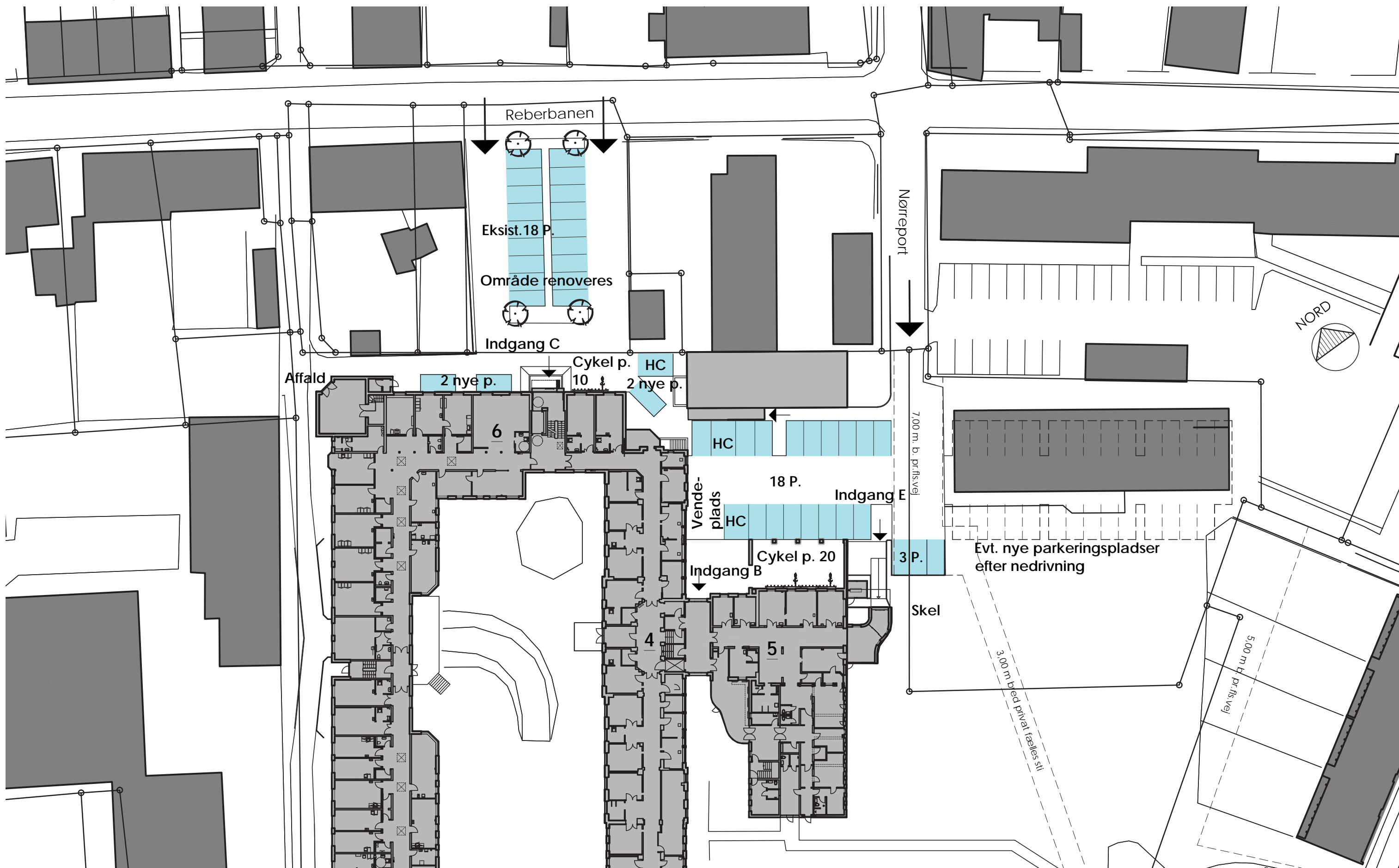
### TEKNISKE INSTALLATIONER

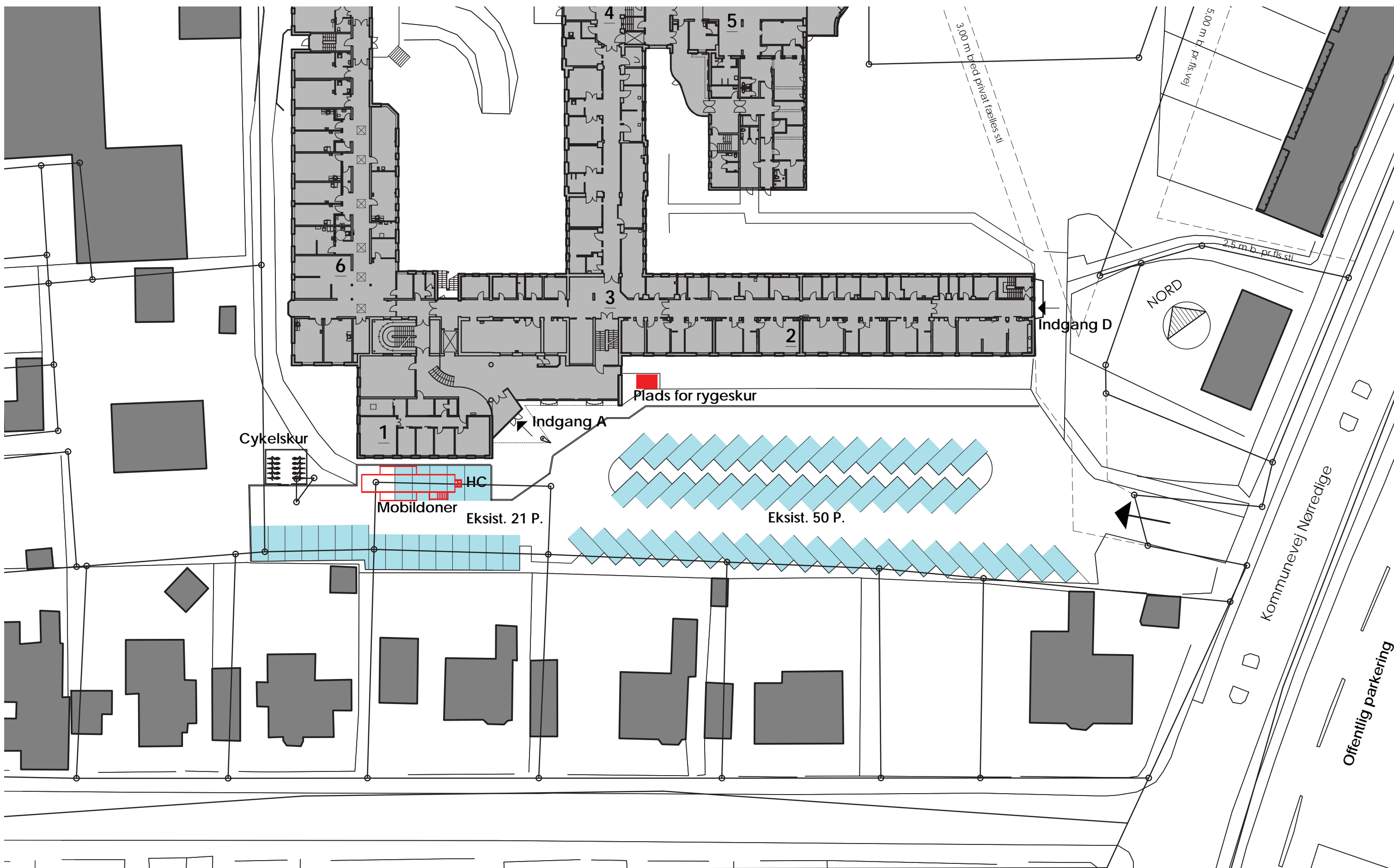
Man betaler aktuelt strafgebyr, for lidt afkøling på fjernvarmen. På den baggrund bør der afsættes beløb til gennemgang, indregulering og i givet fald justeringer på tekniske komponenter.

Region Midtjylland har valgt at installere trådløst netværk i alle deres bygninger, således også i Ringkøbing. Udgift hertil fremgår af den økonomiske oversigt bagerst i dette materiale.

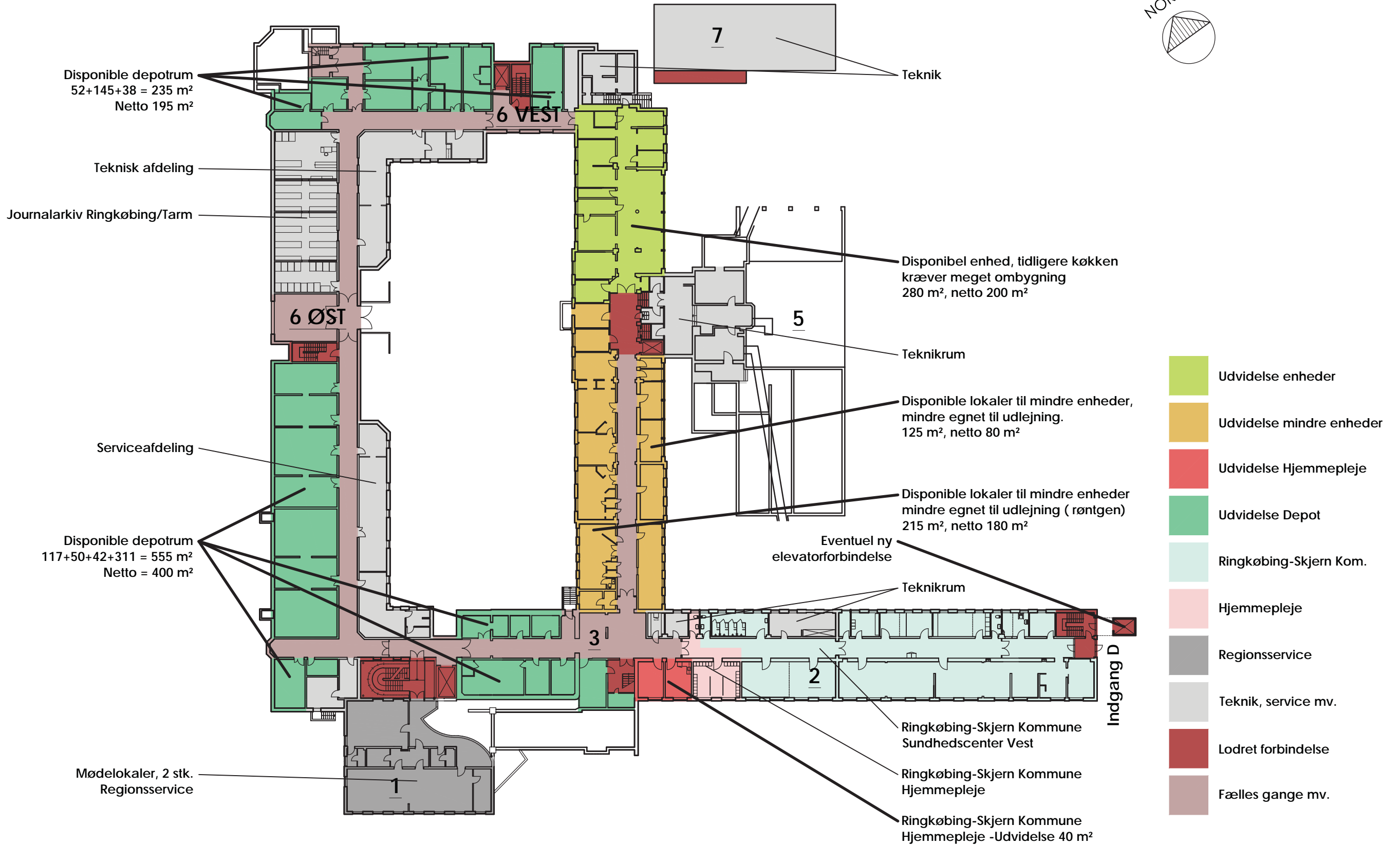
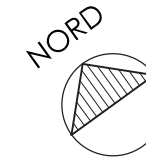
Tiltag for opsætning af solceller på bygning 6 mod syd er igangsat. Omkostninger hertil er ikke medtaget i denne helhedsplan.









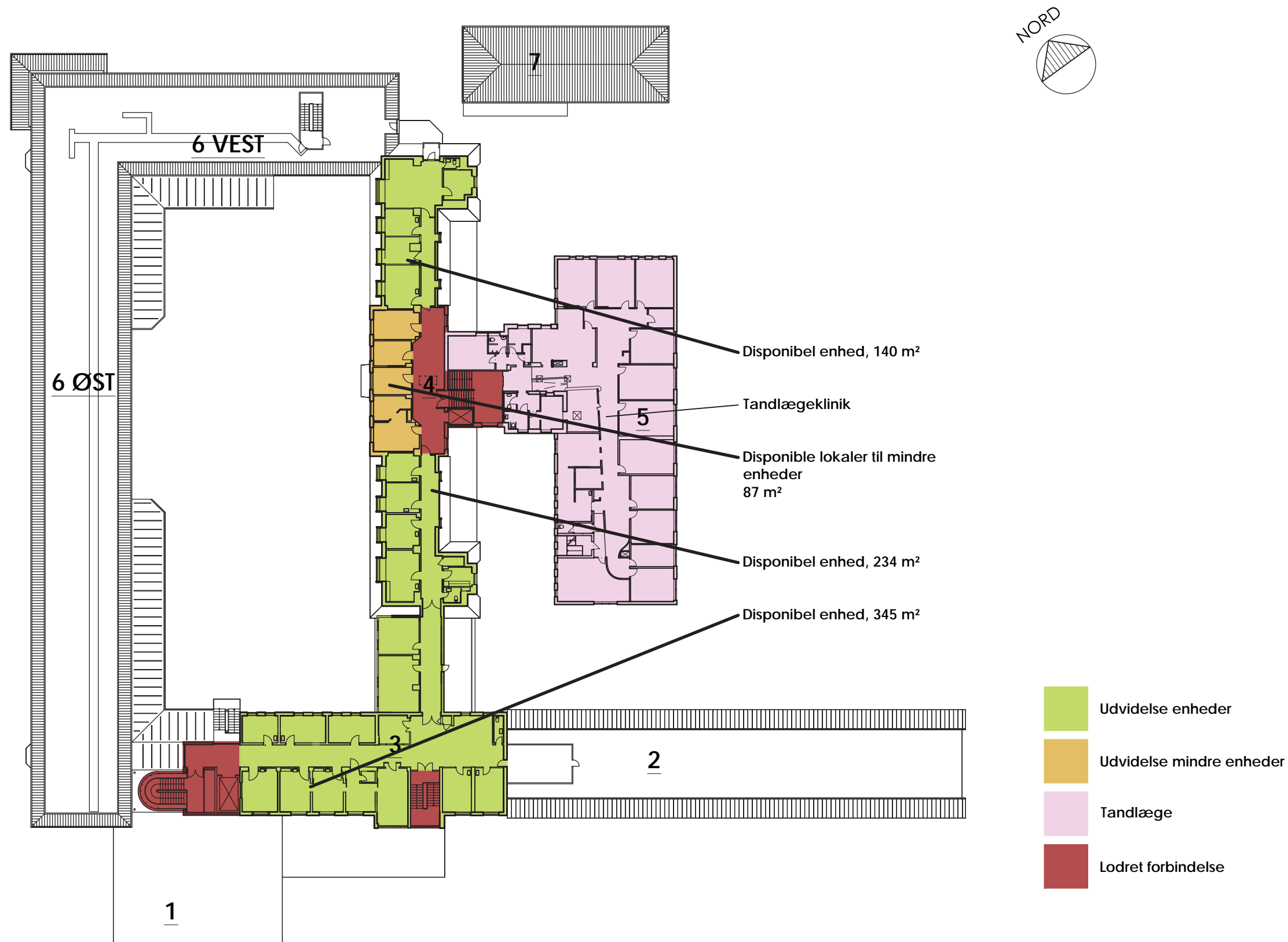


- Udvidelse enheder
- Udvidelse mindre enheder
- Udvidelse Hjemmepleje
- Udvidelse Depot
- Ringkøbing-Skjern Kom.
- Hjemmepleje
- Regionsservice
- Teknik, service mv.
- Lodret forbindelse
- Fælles gange mv.

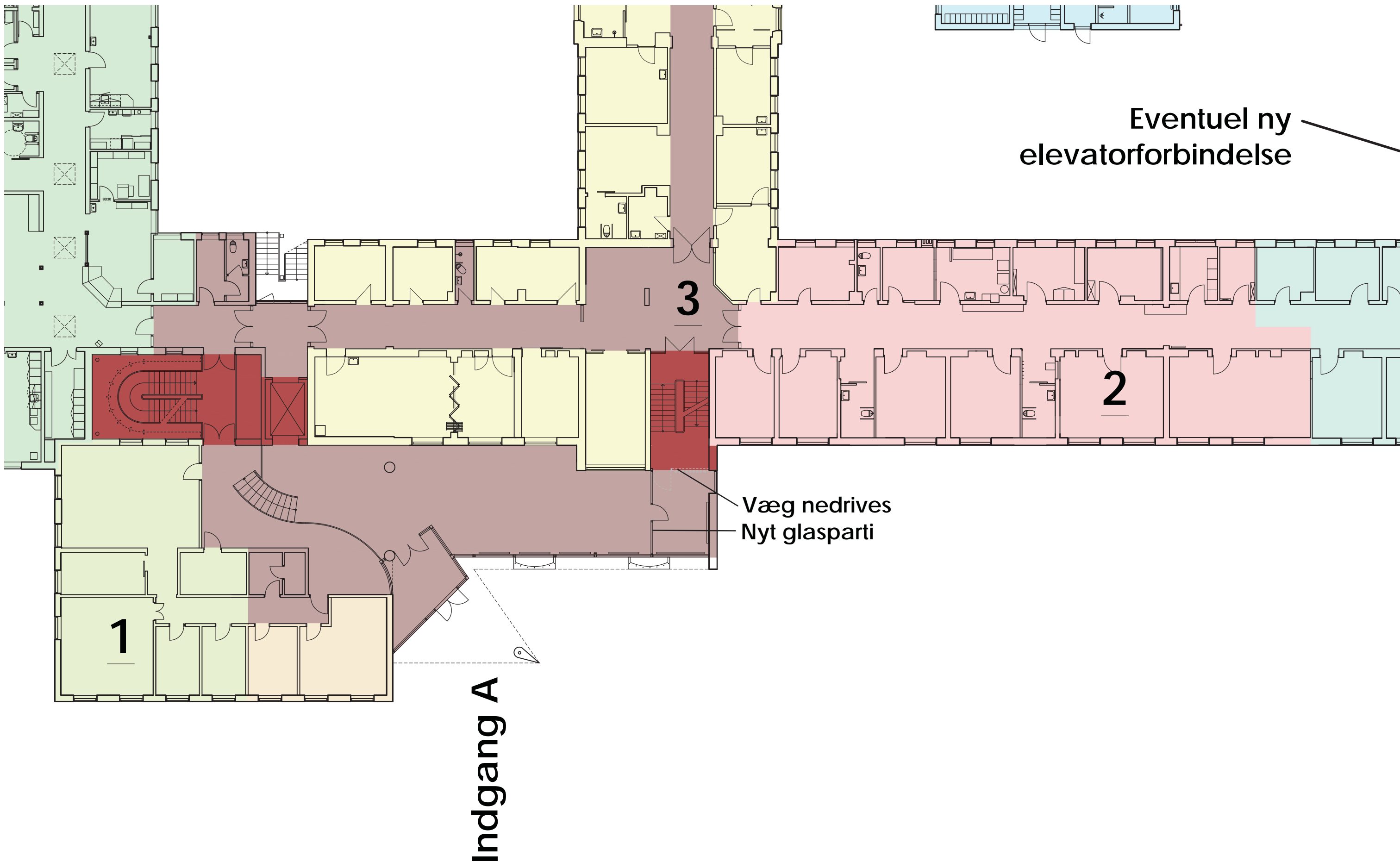
















### Region Midtjylland Masterplan - Ringkøbing Sundhedshus

Efter gennemgang af eksisterende forhold vedlægges hermed overslagspriser for håndværker-udgifter jf. nedennævnte punkter.

Idet der endnu ikke er projekteret eller udført nærmere undersøgelser af de enkelte bygningsdele vil nedennævnte prisoverslag være behæftet med væsentlige usikkerheder og der vil derfor tages forbehold for ukendte forhold, så som skjulte tekniske installationer og konstruktioner, miljøforhold, herunder PCB, bly asbest mv. som ikke kendes på nuværende tidspunkt.

Der er ikke udført gennemgang af bygning 7 og Nørreport 9.

Alle priser er excl. moms og incl. ca. 20 % i omkostninger.

Nedenstående grupper er placeret i prioriteret rækkefølge:

#### Tilgængelighed og miljø:

- Synlighed af trappe ved indgang A	kr.	100.000	
- Flytning af rygeskur, bygn. 1	kr.	20.000	
- Etablering af 32A-stik ved bygn. 1 for mobildoner	kr.	20.000	
- Fjernelse af afskærm./funda. mv. for tidl. ilt-depot	kr.	60.000	
- Dørautomatik med el. lås, 4 dobbelt døre	kr.	160.000	
- Glasparti omkring trappe fjernes, bygn. 7	kr.	30.000	
- Rep. af asfaltbelægning mm, ny opstrikning, øst/vest	kr.	130.000	
- Rep. af p-plads mod vest, indg. C	kr.	280.000	
I alt	kr.		<b>800.000</b>

#### Indvendig vedligehold:

- Oprydning i diverse depotrum,	kr.	50.000	
- Malerbeh. af fælles gangarealer, kld.	kr.	70.000	
- Maling af mødrum, bygn. 1, kld.	kr.	10.000	
- Nyt linoleumsgulv i gangareal, plan 1, bygn. 2	kr.	60.000	
- Istandsættelse af gangareal, bygn. 4	kr.	160.000	
I alt	kr.		<b>350.000</b>

#### Diverse:

- Renovering/istandsættelse af lyskunst, bygn. 2	kr.		<b>120.000</b>
--	-----	--	----------------

#### Installationer:

Omfang vedr. udskiftning, reparation mm. af eksisterende installationer, kræver en dybdegående undersøgelse af installationernes tilstand og forventet levetid. Det anbefales, at følgende installationer undersøges nærmere:

- a. (50) Separering af spildevand og regnvand på egen grund.
- b. (53) Udskiftning af eksisterende vandværk, bygning 2 inkl. de- og genmontering af eksist. nedhængte lofter.
- c. (53) Fjernelse af eksisterende sprinklerbeholder, bygning 1 inkl. stikledning i terræn.
- d. (56) Varmepumper, udskiftes med nye energibesparende.
- e. (57) Energioptimering af ventilationsanlæg, bygning 2.
- g. (64) Energioptimering af belysningsarmaturer.

Afsat til forundersøgelse	kr.	<b>50.000</b>
---------------------------	-----	---------------

#### Tekniske installationer:

- Etablering af trådløst netværk	kr.	700.000	
I alt	kr.		<b>700.000</b>

#### Energioptimering:

- Simpel indregulering varmesystem	kr.	100.000	
- Udskiftning af udv. vinduespartier, bygn. 4	kr.	110.000	
- Udskiftning af udv. vinduespartier i foyer udskiftes, bygn. 1	kr.	180.000	
- Udskiftning af udv. vinduespartier, bygn. 2	kr.	680.000	
- Renovering af 4 stk. kviste mod nord, bygn. 4	kr.	130.000	
- Dørparti ved gårdhave udskiftes, bygn. 4	kr.	20.000	
- Efterisolering af tagrum, bygn. 2	kr.	80.000	
I alt	kr.		<b>1.300.000</b>

#### Udvendig vedligehold:

- Maling af sokler, bygn. 2	kr.	50.000	
- Sokkelpuds istandsættes, bygn. 4	kr.	30.000	
- Reparation af kælderskakt, bygn. 7	kr.	20.000	
- Udskiftning af mørtelfuger	kr.	220.000	
- Istandsættelse af gesimser	kr.	50.000	
- Betonbrystninger, bygn. 1 renoveres	kr.	40.000	
- Gesims ved 'kvist', bygn. 4	kr.	30.000	
- Renovering af ydervæg, plan 2, bygn. 4	kr.	110.000	
- Maling af dørparti, bygn. 5	kr.	10.000	
- Afrensning og maling af sålbænke, bygn. 6	kr.	30.000	
- Nyt tagpap på eksist. skifertag, bygn 1/3	kr.	430.000	
- Nyt tagpap på diverse flade tage, bygn. 1/4	kr.	80.000	
- Nyt tagpap, bygn. 2	kr.	490.000	
- Rep./udskiftning af kittede vinduespartier	kr.	150.000	
- Justering, smøring mv., af vindues- og dørpartier	kr.	110.000	
I alt	kr.		<b>1.850.000</b>



**Nedrivning:**

- Nedrivning af Nørreport 9 á 1.500 kr./m <sup>2</sup> , 1.149 m <sup>2</sup> incl. afsat beløb til håndtering af evt. PCB, bly og asbest	kr. 1.700.000		
- Etabl. af parkering efter nedrivning á 600 kr./m <sup>2</sup> , 700 m <sup>2</sup>	kr. 450.000		
I alt		Kr.	2.150.000

**Ikke udlejede arealer:**

- Istandsættelse af ikke udlejede rum plan 2 og 3, nye gulve, maling, ny lofter og belysning á 3.000 kr./m <sup>2</sup> i alt 1.000 m <sup>2</sup>		kr.	3.000.000
- Istandsættelse for journalarkiv i kælder á 1.000 kr./m <sup>2</sup> i alt 860 m <sup>2</sup>		kr.	860.000

**Diverse:**

- Elevator ved bygning 2		kr.	500.000
--------------------------	--	-----	---------