

PROGRAMOPLÆG FASANGÅRDEN

Restaurering og anvendelsesændring

Den 8.12.2016
 J.nr. 13/00308
 Nav./BBS 9701934
 Ejendomsnr. 311

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	INDLEDNING	3
1.1	Generel orientering	3
1.2	Opgavens formål og omfang	3
2.	BYGGEOPGAVENS ORGANISERING.....	5
2.1	Organisation.....	5
3.	BYGGEOPGAVENS FORUDSÆTNINGER.....	8
3.1	Opgavens lov og bestemmelsesgrundlag.....	8
3.2	Lokalitet.....	8
3.3	Myndighedsafklaring	9
4.	EKSISTERENDE FORHOLD	10
4.1	Grunden med tilhørende befæstede arealer	10
4.2	Opmåling, bygningshistorie og tilstandsvurdering.....	11
4.3	Tegningsgrundlag og forundersøgelser	12
4.4	Miljø- og energiforhold	13
4.5	Tekniske installationer.....	13
5.	KRAV OG ØNSKER TIL BYGGEOPGAVEN	14
5.1	Funktioner.....	14
5.2	Rumprogram	15
5.3	Restaureringsholdning	16
5.4	Tilgængelighed	16
5.5	Brandforhold.....	17
5.6	Produktionskøkken	17
5.7	Byggeteknisk kvalitetsniveau	17
5.8	Miljø- og Energiforhold.....	19

5.9	Krav til bygningsdele.....	20
5.10	Tekniske anlæg.....	20
5.11	Drifts- og vedligeholdelsesplan.....	21
5.12	Byggeplads.....	22
6.	KVALITET OG ARBEJDSMILJØ.....	23
6.1	Kvalitetssikring.....	23
6.2	Arbejds miljø.....	23
6.3	IKT 23	
6.4	Performance tests.....	23
7.	BYGGEOPGAVENS UDBUDSFORM.....	24
7.1	Entrepriseudbud.....	24
8.	BYGGEOPGAVENS ØKONOMI.....	25
8.1	Den økonomiske ramme.....	25
8.2	Byggesagsstyring.....	25
8.3	Vurdering af risici.....	25
8.4	Vurdering af totaløkonomi.....	25
9.	BYGGEOPGAVENS TIDSPLAN.....	26
9.1	Tidsplan.....	26

1. INDLEDNING

Fasangården er beliggende i den vestlige del af Frederiksberg Have, nær Schweitzerhuset og ved indgangen til haven fra Søndre Fasanvej.

Fasangården består af 2 bygninger, en toetagers beboelsesejendom samt et sidehus, delvist indrettet til beboelse. Hovedhuset opleves som et originalt klassicistisk bygningsværk, hvor der ikke er gennemført større ændringer siden 1828. Facader på de to bygninger, hoved- og sidehus er autentiske. Interiør og planløsning i hovedhuset er ligeledes autentisk og yderst bevaringsværdigt.

Nærværende programoplæg beskriver ønsker og krav til ejendommens restaurering og anvendelsesændring. I dag er Fasangården udlejet til privatbolig, men lejer er opsagt pr. 1. januar 2017. Det er visionen at nyttiggøre de historiske bygninger og udearealer til gavn for offentligheden.

Fasangården ønskes indrettet til traktørsted samt andre udadvendte funktioner som formidling af ejendommens historie, åbent kunstnerværksted og gårdbutik. Den nærmest huset beliggende have og gårdsplads samt bygninger stilles til rådighed for Fasangårdens forpagter til udendørsaktiviteter, mens det omkransende skovareal disponeres og drives af bygherre og ejeren SLKS.

1.1 Generel orientering

Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS) er på Kulturministeriets vegne ejer af Fasangården og dermed projektets bygherre. Visionen om at ændre Fasangården anvendelse fra et privat og lukket område midt i Frederiksberg Have til et offentligt og imødekommende sted er skabt for flere år siden. Bygningerne har i dag et stort vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, og er så utidssvarende, at en gennemgribende restaurering er påkrævet, for at kunne bevare den smukke og fredede ejendom.

På nuværende tidspunkt forventes de afsatte midler alene at række til en gennemførelse af restaurering og anvendelsesændring på hovedhuset. I vedlagte programoplæg beskrives dog krav til begge bygninger og totalrådgiver skal også projektere og udbyde sidehuset i den forventning, at de nødvendige midler bliver til rådighed under projektudviklingen.

I option udføres byggeledelse, projektopfølgning samt fagtilsyn for sidehuset.

1.2 Opgavens formål og omfang

Fasangården er opført og udbygget i perioden 1724 – 1827. Bygningerne bør overalt restaureres med samme metoder og materialer, som den er opført med. Interiøret og planløsningen i hovedhuset er yderst bevaringsværdigt. Interiøret i sidehuset er fint udført, men er ombygget i nyere tid.

Hovedhuset

Hovedhuset indrettes til serveringslokaler samt nødvendige installationer til restaurationsdrift, hvilket vil sige basisinstallationer til et professionelt køkken. Køkkenet forventes indrettet i stueplan i det nuværende køkken samt i et tilstødende værelse.

1. salen forventes indrettet til selskaber og mødefaciliteter samt kontor og pauserum for personalet. Bygningen indrettes med tidssvarende toiletter til gæster.

Sidehuset

Sidehusets sydlige del har et boligmæssigt præg. Arealerne forventes indrettet til værksted/galleri for kunstner eller kunsthåndværker samt til velfærdsforanstaltninger for traktørstedets personale samt depot og køl for køkkenet.

I sidehuset skal desuden etableres føring af installationer til nye toiletter til restaurantens gæster. Den nordlige afdeling har et mere staldagtigt præg og toiletindretning her er en mulighed. Desuden ønskes indrettet affaldsdepot, depotplads til gårdinventar m.v. samt et aflukke til en gårdbutik, som kan "flyde" ud på gårdspladsen.

Pga. bygningsfredning forventes det, at den eksisterende indretning og rumopdeling i bygningerne kun i meget begrænset omfang kan tillades ændret.

Tilgængelighed skal, i det omfang det er muligt, indarbejdes i projektet.

Installationer

For begge bygninger skal alle installationer udskiftes og forsyninger skal opdateres til den fremtidige drift. Dette i det omfang godkendelse opnås af Bygningsfredning.

Forundersøgelser, råd og svamp

I perioden 2008 - 2014 er foretaget forundersøgelser for råd og svamp. Forundersøgelserne indeholder en budgetmæssig vurdering af udbedring af råd- og svampe-skader. Materiale indgår som projektgrundlag og er samlet i ét dokument.

Se bilag 20 Forundersøgelse - Råd og svamp 2014.

Udearealer

Udearealerne består af en have og en fin knoldebrobelægning på gårdspladsen.

Arealerne planlægges og projekteres af SLKS Slotshaver og Landskab og er således ikke en del af dette projekt.

Visionen er at Fasangårdens udearealer skal knytte husets nye offentlige funktioner til Frederiksberg Have, samtidig med, at det intime og private præg bevares.

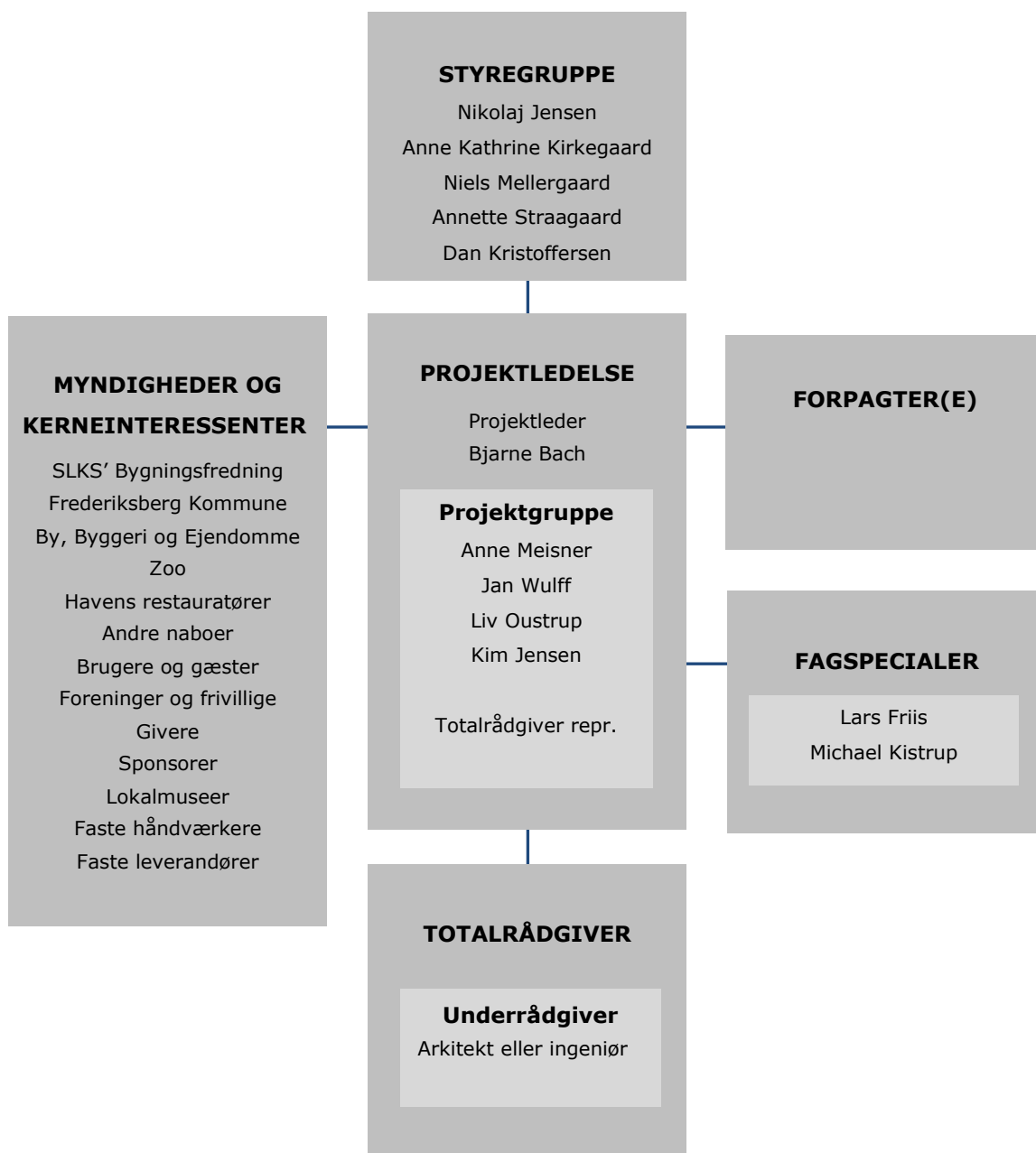


Fasangården set fra nord.

2. BYGGEOPGAVENS ORGANISERING

2.1 Organisation

Følgende organisationsdiagram beskriver involveredes roller og opgaver i de indledende faser.



2.1.1 Roller og opgaver

Før projektets start etableres en styregruppe, en følgegruppe til styregruppen samt en projektgruppe som angivet herover.

Når totalrådgiver tilknyttes indgår totalrådgivers repræsentant(er) i projektgruppen.

SLKS' projektleder har det overordnede ansvar for at gennemføre projektet indenfor den aftalte tid og økonomiske ramme samt med det aftalte indhold og kvalitet.

SLKS udarbejder projektplan og indkalder og planlægger såvel møder i projekt- og styregruppen og møder med interessenter.

Styregruppen består af:

- Nikolaj Jensen, Vicedirektør, SLKS (ejer og bygherre)
- Anne Kathrine Kirkegaard, Enhedschef, Ejendomsudvikling og Administration
- Niels Møllergaard, Enhedschef, Slotshaver og Landskab
- Annette Straagaard, Enhedschef, Restaurering
- Dan Kristoffersen, Enhedschef, Slotte, Ejendomme og Haver

Projektlederen er sekretær for styregruppen

Styregruppens ansvarsområde:

- Ansvar for det samlede projekt på vegne af kerneinteressenter
- Godkende projekt inkl. anlægsbudget og tid ved faseafslutninger
- Behandle og besvare oplæg fra projektledelsen
- Træffe beslutninger om projektændringer
- Allokere ressourcer til projektet
- Følge op på milepæle og risici

Projektgruppen består af:

- Bjarne Bach, Projektleder, Restaurering
- Anne Meisner, Specialkonsulent, Ejendomsudvikling og Administration
- Jan Wulff, Teamarkitekt, Slotte, Ejendomme og Haver (bygherrerolle)
- Liv Oustrup, Landskabsarkitekt, Slotshaver og Landskab
- Kim Jensen, Maskinmester, Slotte, Ejendomme og Haver
- Totalrådgivers repræsentant(er)

Projektgruppens ansvarsområder:

- Udarbejde oplæg til styregruppen
- Forestå den daglige ledelse af byggesagen, koordinere og formidle samt at sikre fremdrift
- Sikre at der træffes beslutninger på grundlag af forberedende oplæg fra projektleder i alle anliggender, der vedrører planlægning, design, kvalitet, fremdrift og økonomi
- Opsamling fra brugermøder samt beslutning om ønsker til projektændringer
- Varetage det løbende projektudviklingsarbejde
- Inddrage viden fra relevante brugere/interessenter og specialister i projektgruppens arbejde
- At drøfte programændringer
- Sikre at totalrådgiver indhenter nødvendige tilladelser og godkendelser
- At gennemgå og godkende totalrådgivers rapportering af fremdrift og stade på overordnet økonomi og tid

Møder refereres af projektlederen indtil totalrådgiver tilknyttes. Når totalrådgiver tilknyttes refereres møder af denne.

Projekteringsgruppe

Fagteknisk møde om projekteringen. Mødet er totalrådgiverens interne møde.

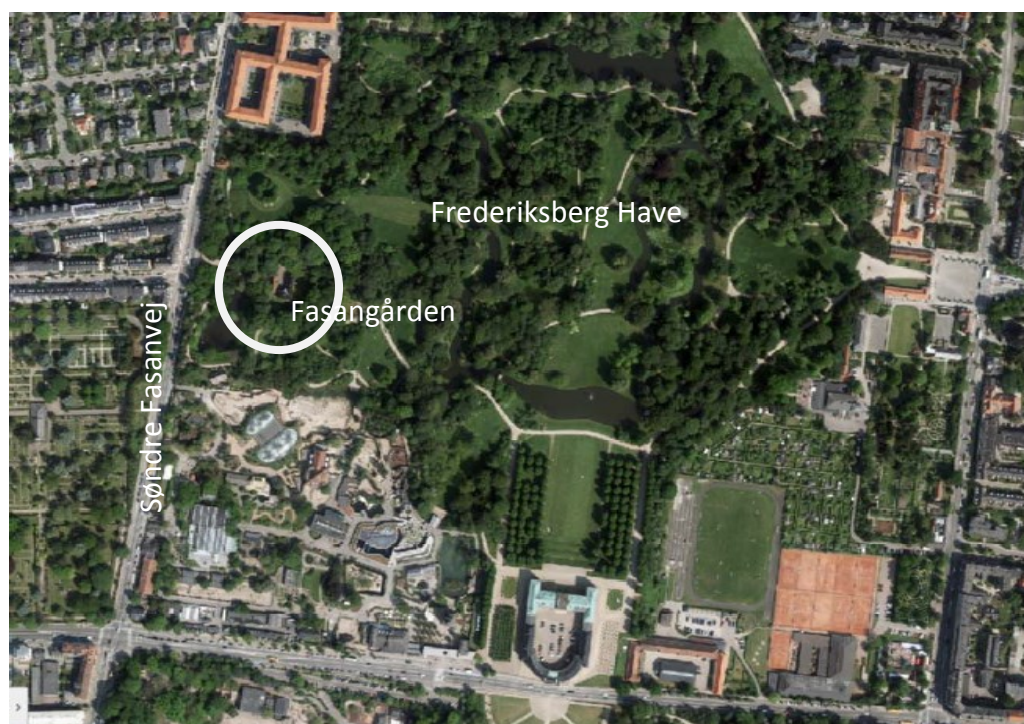
Ved projekteringsmøderne deltager:

- Projekteringsleder
- Sagsansvarlig, arkitekt
- Sagsansvarlig, ingeniør
- Repræsentanter fra totalrådgivers fagdiscipliner

Mødet er et teknisk projekteringsmøde, hvor alle anliggender af teknisk, organisatorisk, tidsmæssig, anlægsbudget- og koordineringsmæssig art på projekteringsniveau behandles.

Mødet forbereder beslutningsoplæg til forelæggelse for bygherren ved projektgruppemøder, og formidler beslutning fra projektgruppen i projekteringsteamets arbejde.

Mødet ledes og refereres af projekteringslederen.



Luftfoto. Frederiksberg Have.

3. BYGGEOPGAVENS FORUDSÆTNINGER

3.1 Opgavens lov og bestemmelsesgrundlag

Følgende, men ikke begrænset hertil, skal være gældende for byggeriet:

- Gældende byggelovgivning.
- Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer af 2014.
- Haven er fredet efter Naturbeskyttelsesloven, kapitel 6
- Gældende love og cirkulærer om energibesparelser og energieffektivisering i offentlige institutioner.
- Gældende AT bekendtgørelser, meddelelser m.v. vedrørende byggetekniske forhold, arbejdspladser, arbejdsudførelse og drift og vedligehold.
- Relevante SBI-anvisninger.
- By- og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 169 af 15.03.2004: Kvalitetssikring af byggearbejder.
- Brandsikring: DS 734: Sikkerhedsskiltning og DS/EN 671-2 slangevinder.
- Indeklima og arbejdsmiljø: DS/CEN/CR 1752: Ventilation i bygninger - Projekteringskriterier for indeklimaet og DS 474: Norm for specifikation af termisk indeklima.
- Sikrings- og sikkerhedsanlæg: DBI forskrift nr. 231: Automatiske branddørs-lukningsanlæg, DBI forskrift nr. 232: Automatiske brandalarmeringsanlæg, lov nr. 278: Lov om forbud mod TV-overvågning, DBI vejledning nr. 24: Varslingsanlæg og DS 471: Teknisk forebyggelse af indbrudskriminalitet.
- Udearealer: Vejdirektoratet 2000: Handicapegnede veje - en projekteringshåndbog og DS 105: Udearealer for alle.
- Forsikring og Pension: AIA kataloget.

3.2 Lokalitet

Adresse: Fasangården, Søndre Fasanvej 73, 2000 Frederiksberg
Matrikel nr. Frederiksberg 1g

3.2.1 Areal

Ejendommen er del af Frederiksberg Have og er ikke særskilt matrikuleret.

Hovedhuset er på 2 etager. Grundarealet er på 191 m². Samlede etageareal er 382 m². Desuden findes en uudnyttet tagetage og kælder.

Sidehuset er på ca. 115 m² i et plan. Desuden findes en uudnyttet tagetage.

3.2.2 Planforhold

Frederiksberg Have ligger i byzone. Kommuneplanramme 1R1 er gældende. Rammeområdets formål er fastlagt til ”rekreation og fritid”.

Der findes ingen lokalplan for området. Da andre bygninger i rammeområdet har beslægtet anvendelse (offentlige formål, restauration) forudsættes dette tilladt.

Indledende sondering med Frederiksberg Kommune, By, Byggeri og Ejendomme er foretaget i efteråret 2016. Bygningsmyndigheden er positivt stemt over for anvendelsesændring fra privat beboelse til offentligt formål og erhverv. Totalrådgiver kan forudsætte at Frederiksberg Kommune ikke vil indlede lokalplanproces for området.

3.2.3 Servitutter

Tingbogsattest og servitutterne for Frederiksberg Have er gennemgået. For Fasangården findes ingen forhold, som har særlig betydning i forhold til byggeprojektet.

3.3 Myndighedsafklaring

3.3.1 Kommunale myndigheder

Totalrådgiver skal under forslags- og projekteringsfasen afklare brand- og flugtvejsforhold, tilgængelighed, energiramme, regnvandsafledning samt vej- og forsyningsforhold i samarbejde med relevante myndigheder.

3.3.2 Trafikale forhold

Med bil kan kun ærindekørsel til Fasangården forventes tilladt. Adgang sker fra indgangen ved Søndre Fasanvej. Afstand ca. 80 m. Særtilladelse til taxakørsel forventes givet.

Cykler trækkes gennem haven. Det skal afklares med Frederiksberg Kommune om cykelstativer skal placeres ved Fasangården eller umiddelbart indenfor lågen ved Søndre Fasanvej til Frederiksberg Have.

3.3.3 Fredningsmyndigheder

Indledende drøftelser med SLKS' Bygningsfredning er gennemført i efteråret 2016. SLKS Bygningsfredning er positivt stemt over for ændring fra privat beboelse til et offentligt formål, og der ses også positivt på at Fasangården planlægges restaureret. Totalrådgiver skal, under forslags- og projekteringsfasen, afklare, hvilke byggetekniske, indholdsmæssige såvel som drift- og vedligeholdelsesmæssige muligheder ejendommen har indenfor de forholdsvis snævre fredningsmæssige rammer som findes.

Bygningsfredning skal inddrages i og give tilsagn om anvendelse, omfang og metode af planlagt restaurering og anvendelsesændring. Bygningsfredning har oplyst, at etablering af et produktionskøkken i det nuværende køkken skal forventes behandlet af Det Særlige Bygningssyn. Dette på baggrund af et dispositionsforslag.

3.3.4 Frederiksberg Have inklusive Fasangårdens nært beliggende have og gårdsplads er fredet efter Naturbeskyttelsesloven, kapitel 6.

4. EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Grunden med tilhørende befæstede arealer

4.1.1 Grunden

Det nuværende lejemål omfatter foruden de to bygninger også haven og gårdspladsen. Grunden er afgrænset mod det øvrige parkareal med et ca. 1 meter højt trådhegn. Haven består af plæne samt en række skyggedannende gamle løvtræer. Gårdspladsen er belagt med knoldebro med render til afløb. Gårdspladsen knytter sig til Frederiksberg Haves stier.

4.1.2 Bygninger

Fasangården blev anlagt omkring år 1682 som bolig for fasanmesteren, der var ansat til at opdrætte fasaner. I 1723-24 blev bygget et nyt hus efter tegninger af Johan Cornelius Krieger. Da Kriegers hus stod færdigt, ansøgte daværende fasanmester Winter om lov til at udskænke øl. Fasaneriet blev nedlagt 1. juli 1785, men enken efter fasanmesteren blev boende og drev gæstgiveri. Fra 1842 blev Fasangården tilbudt som sommerbolig til først Oehlenschläger dernæst til Ørsted, og Fasangården har siden 1851 været beboet af skiftende familier.

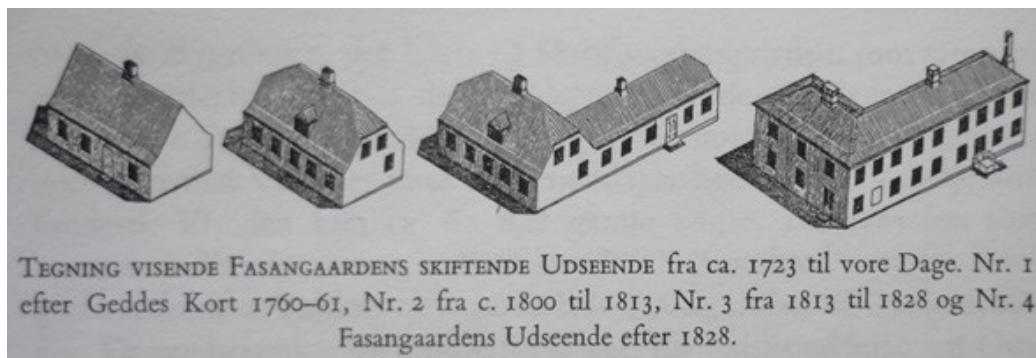
Fasangårdens historie:

1682 Første bolig bygges til fasanmesteren

1798-1802 Bygningens havearealer inddrages i omlægningen af haven

1813 Den lange fløj bygges til hovedhuset. Arkitekt: Johan Boye Junge Magens

1828 Der tilføjes 1. sal til hele bygningen. Arkitekt: Jørgen Hansen-Koch



Hovedhuset er L-formet, fuldmuret og gulkalket. Murene er 1 ½ stens mur. Fundamentet i den gamle del er fortrinsvis kampesten, men den nyere er i mursten. Soklen er tjæret.

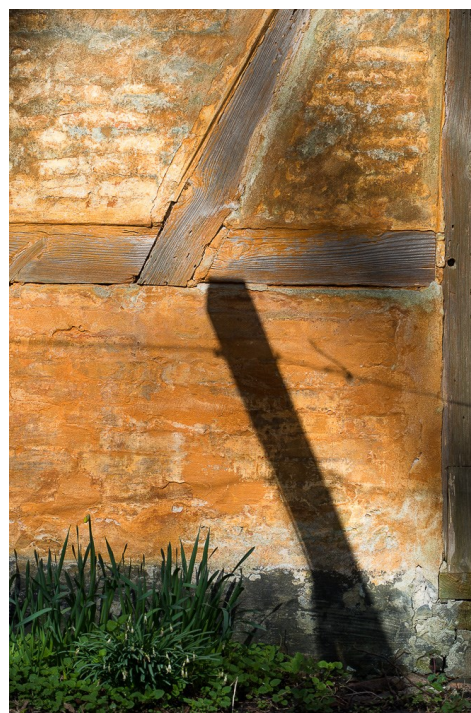
Hoveddøren sidder i et buet indgangsparti og er, som døren i nordgavlen, malet i mørkegrøn farve. Begge døre har et opsproset overvindue. De øvrige døre og vinduer er hvidmalede. Vinduerne er krydspostvinduer med to ruder i de underste rammer og én rude i de øverste.

Huset er afsluttet med en gesims og har tagrender og nedløb i zink. Taget er af sortglaseret vingetagsten med nogle få tagvinduer. Taget over det buede indgangsparti er dækket med zinkplader. Huset har 3 skorstenspiber. En på hovedfløjen og to på sidefløjen.

Til Fasangården hører sidehuset, som formentligt er bygget i 1737. Bygningen ligger lige over for hovedhuset og er opført af bindingsværk med røde vingetagsten. Facaden er gulkalket med jernvitriol over ”stok og sten” (både træværk og murtavl). Huset har zinktagrender og nedløb samt skråbrædt på gesims. Midt på huset er der en høgabskvist. Bygningen har én skorsten.



Sidehuset



Gavl på sidehuset

Både hovedhus og sidehus er fredet efter bygningsfredningsloven i 1973.

4.1.3 Lednings- og forsyningsforhold

Eksisterende kloak og forsyningsforhold er af ældre dato. Vedligeholdelsestilstand og kapacitet skal vurderes af totalrådgiver.

4.2 Opmåling, bygningshistorie og tilstandsvurdering

4.2.1 Kunstakademiets Arkitektskole, Institut 1 har i 1995 udgivet ”Fasangaarden”. Opmåling og Bygningshistorie”.

I hæftet er bygningernes opmåling og historie beskrevet samt tilstand vurderet. Tilstandsvurderingen er et godt grundlag, dog er tilstanden forværret og kun få bygningsdele er vedligeholdt i perioden siden 1995.

Se bilag 12 Fasangården. Opmåling og bygningshistorie.

4.3 Tegningsgrundlag og forundersøgelser

4.3.1 Bygningstegninger

Tegningsgrundlag; planer, snit og facader for eksisterende forhold findes i DWG. Disse gøres tilgængelige på Byggeweb når totalrådgiver er udpeget.

Se bilag 14 Tegningsgrundlag i PDF.

4.3.2 Registreringsfotos

Registreringsfotos vedlægges. Kun eksteriørfotos vises. Efter aftale med lejer kan eksteriør først vises efter 1. januar 2017.

Se bilag 15 Registreringsfotos.

4.3.3 Forundersøgelser for svamp og råd

I 2008, 2012 og 2014 er foretaget forundersøgelser for svamp, råd og insektangreb. Forundersøgelserne indeholder en budgetmæssig vurdering af udbedring af råd- og svampeskader. Materiale indgår som projektgrundlag og er samlet i ét dokument.

Se bilag 20 Forundersøgelse - Råd og svamp 2014.

Totalrådgiver skal iværksætte og forestå alle supplerende forundersøgelser, som er nødvendige for et sikkert projekterings- og udbudsgrundlag.

4.3.4 Forundersøgelser for asbest, PCB og bly

Der er ikke foretaget forundersøgelser for asbest, PCB, bly og klorerede paraffiner (KP). Totalrådgiver skal iværksætte og forestå alle forundersøgelser, som er nødvendige for et sikkert projekterings- og udbudsgrundlag.

4.3.5 Geotekniske forundersøgelser

Der er foretaget forundersøgelser af Franck Geoteknik i 2008 vedr. sætningsrevner.

Se bilag 21 Geotekniske Rapport Franck 2008.

Totalrådgiver skal dog iværksætte og forestå nødvendige supplerende forundersøgelser, som er nødvendige for et sikkert projekterings- og udbudsgrundlag.

4.3.6 Jordmiljøundersøgelser

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelser på grunden. Ejendommen ligger i et område, som er områdeklassificeret. Udover udgravninger til forsyningsledninger, kloak og regnvandsafledning forventes ingen nye udgravninger.

4.4 Miljø- og energiforhold

Energiforhold

Varmeforsyningen er fjernvarme.

Hovedhuset er forsynet med et ældre centralvarmeanlæg. Sidehuset opvarmes med el-radiatorer suppleret med kakkelovne.

Kun i meget begrænset omfang er bygningerne varmeisoleret. Vinduer er enkeltlagsglas, men i alle brugsrum forsynet med forsatsruder.

4.5 Tekniske installationer

Samtlige eksisterende installationer er af ældre dato. Mange installationer er udført uhensigtsmæssigt og er muligvis ulovlige. Kloak- og forsyningsforhold er ligeledes af ældre dato.

Udover en kloakplan af ældre dato (udateret), findes ingen tegninger af tekniske installationer.

Se Kloakplan under bilag 14, Tegningsgrundlag i PDF.

Totalrådgiver skal iværksætte og forestå alle registreringer og forundersøgelser, som er nødvendige for et sikkert projekterings- og udbudsgrundlag.

5. KRAV OG ØNSKER TIL BYGGEOPGAVEN

5.1 Funktioner

Som nævnt under afsnit 1 er forventningen til projektet en gennemgribende restaurering samt en anvendelsesændring af Fasangården.

5.1.1 Funktionsbeskrivelser

I forbindelse med Fasangårdens ændring fra privatbolig til offentlig anvendelse anses forpagtning og restaurationsdrift som et helt centralt middel til at opbygge stedet og profilere det over for havens brugere.

Da forpagteren endnu ikke er kendt, kan en konkret funktionsbeskrivelse ikke udarbejdes, men følgende krav til Fasangårdens fremtidige anvendelse forudsættes:

Forpagtningskonceptet

- Madkvalitet som svarer til de fantastiske rammer, Fasangården tilbyder. Interaktion med omgivelserne og historien således at Fasangårdens placering i et særligt havemiljø afspejler sig i forpagtningens profil. At bygningerne samlet set åbnes op og aktiviteter ude og inde skaber nyt liv i og omkring Fasangården.
- Det er et krav til forpagtningen, at dele af stedets aktiviteter foregår udendørs. At lejlighedsvis folkelige events (f.eks. folkekøkken, marked eller salg af lokalproducerede varer) giver stedet en bred appel.

Målgruppe

- Frederiksberg Have har i forvejen en række forpagtninger, hvor mange restaurationskoncepter er repræsenteret, - fra høj gastronomi til ”de små haver” til cafee og iskiosk. Fasangårdens målgruppe behøver derfor ikke at være bredtfavende, men den må heller ikke være snæver. Totalrådgiver og forpagter skal derfor forholde sig til, hvordan Fasangården bliver et nyt sted for mange af havens brugere.

Domænet

- Fasangården skal betragtes som et samlet kulturmiljø, der omfatter aktiviteter i bygningerne, i bygningernes nære omgivelser, på gårdspladsen, det omgivende haveareal samt et skovbælte, som afskærmer Fasangården mod Frederiksberg Have. Forpagterens domæne er aktiviteterne i bygningerne, på gårdspladsen og delvist i haven. SLKS kan indgå aftaler omkring aktiviteter i haven med eksternt aktør af midlertidig karakter, f.eks. events, dog koordineret med forpagter.

Identitet/Brand

- Stedet hedder Fasangården og navnet kan ikke ændres.
- Navnet henviser til bygningernes historiske anvendelse og forpagter skal medvirke til udvikling af Fasangårdens brand.

Kapacitet og åbningstider

- 100 samtidigt spisende gæster kan håndteres med udvidede køkkenfaciliteter.
- I sommerperioden skal Fasangården holdes åben til både frokost og aften. I forårs- og efterårssæson kan åbningstiden begrænses til aftenservering. I vinterperioden kan restauranten lukkes ned i to måneder.

5.2 Rumprogram

Krav til de endelige forbindelser afhænger af de eksisterende forhold og ikke mindst de fredningsmæssige muligheder. Planudformning, aptering samt møbleringsplan fastlægges i forslags- og projekteringsfasen.

Nedenfor er vist forventet indretning for hhv. stue- og 1. sals-plan. Rumbetegnelser i parentes angiver nuværende funktion.





1. sals plan

5.3 Restaureringsholdning

Projektets restaureringsholdning skal udarbejdes i samarbejde mellem bygherre, Bygningsfredning og totalrådgiver. I udkast er udarbejdet principper for bevarelse og processer for restaurering og anvendelsesændring.

Se bilag 13 Restaureringsholdning, udkast

5.4 Tilgængelighed

Totalrådgiver skal, så vidt muligt søge, at efterkomme særlige krav til fysisk indretning af bygninger og terræn i henhold til ”Tilgængelighed for Alle” -DS 3028. Da bygningerne er fredede skal totalrådgiver sikre sig at tilgængelighed projekteres og udføres afstemt efter SLKS Bygningsfredning og bygningsmyndighedernes retningslinjer.

5.5 Brandforhold

Totalrådgiver skal planlægge og forestå logiske brandsikrings- og evakueringsforhold. Brandforhold forventes planlagt efter ”Eksempelsamlingen om brandsikring af byggeri 2012”. En Brandteknisk redegørelse skal udarbejdes og afstemmes med Beredskabet i Frederiksberg Kommune.

Bygherre ønsker at både hoved- og sidehus dækkes af ABA og varsling. Hovedhusets 1. sal forventes ikke anvendt til flere end 150 personer ad gangen.

Ved den ændrede anvendelse af ejendommen forventes, at en del af de eksisterende fyldningsdøre skal opgraderes til EI₂ 30-C.

5.6 Produktionskøkken

Totalrådgiver skal forestå projektering og gennemførelse af alle basisoverflader og basisinstallationer til produktionskøkkenet. Da bygningen er fredet skal totalrådgiver sikre sig, at produktionskøkkenet projekteres og udføres afstemt efter SLKS Bygningsfredning, bygningsmyndighedernes samt Fødevaredirektoratets retningslinjer. Som grundlag for nærværende programoplæg har SLKS bedt CCG udarbejde et forslag til indretning af produktionskøkken med kapacitet til 100 spisende gæster.

Forslaget er søgt indrettet med størst mulig hensyntagen til den fredet bygning samtidig med fokus på funktionalitet og veterinære hensyn.

Se bilag 23 Indretningsforslag af produktionskøkken. CCG juni 2016

SLKS vil så tidligt som muligt i projektudviklingen, søge at knytte kommende forpagter til projektet således, at basisindretningen projekteres og udføres efter restauratørens forventning.

Forpagter sørger selv for alt køkkeninventar, -komponenter og udstyr.

Se bilag 9 Grænsefladeskema til forpagterleverancer.

5.7 Byggeteknisk kvalitetsniveau

Ved valg af materialer og tekniske løsninger skal det prioriteres højt, at der bliver et godt arbejdsmiljø i bygningen samt at drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne minimeres. Der skal vælges materialer og tekniske løsninger, hvor materialer og reservedele kan fremskaffes i mindst 5 år efter overdragelse.

Omfang af spildevand skal søges minimeret ved anvendelse af vandbesparende armaturer.

Hvor det kan være af betydning for miljø og indeklima, skal alle materialer, som ikke har en tilfredsstillende varedeklaration, miljøvurderes af totalrådgiver og godkendes af bygherren.

5.7.1 Materialer

Ejendommen er fredet og alle materialer skal så vidt muligt derfor være i materiale som eksisterende.

Nye materialer skal være af anerkendt fabrikat og kvalitet, og alle indbyggede komponenter skal i kvalitet svare til bygningsdelen/installationen i øvrigt.

- Materialer skal videst muligt vælges af gendannelige ressourcer eller ressourcer som ikke er knappe. Genbrugsmaterialer vælges, hvor det er teknisk forsvarligt.
- Materialer skal have lang levetid og begrænset behov for vedligehold.
- Særligt miljøbelastende materialer skal undgås eller i videst muligt omfang begrænses.
- Materialer bør kunne sammenbygges med andre materialer med anvendelse af så lidt energiforbrug, skum, fugemasse etc. som muligt.
- Der bør vælges materialer som kan genanvendes i samme form et andet sted, oparbejdes til andet brug, nedknyttes/nedbrydes til anden anvendelse, eller som kan forbrændes til varmeproduktion uden skadelige biprodukter.
- I muligt omfang skal der vælges indeklimamærkede materialer eller materialer, som er fremstillet ved miljøstyret og certificeret produktion.
- Materialer, der kræver højt energiforbrug under fremstillingen eller materialer, som kræver et højt forarbejdningsniveau, bør undgås.
- Miljømærkede materialer vælges, hvor det er muligt og økonomisk og teknisk forsvarligt.
- Alle komponenter og materialer der indgår i vand- og afløbsinstallationer eller som tilsluttes disse, skal være VA-godkendt.
- Samtlige afregnings-/ forbrugsmålere skal være typegodkendt og førstegangsverificeret jf. bekendtgørelse nr. 70 af 28. januar 1997 (varmefordelingsmålere), nr. 1034 af 17. oktober 2006 (vandmålere), nr. 1035 af 17. oktober 2006 (el-målere), nr. 1036 af 17. oktober 2006 (fjernvarmemålere), nr. 1037 af 17. oktober 2006 (gasmålere).
- Totalrådgiver skal forestå fornøden CE-mærkning af anlæg og enkeltprodukter herunder det nødvendige dokumentationsmateriale, f.eks. overensstemmelseserklæring for leverancer.

Begge bygningers tage forventes nedtaget i forbindelse med udskiftning af spær- og bjælkeender. Bygherre har brugte, egnede, røde vingetegl til rådighed for genanvendelse. Dog skal totalrådgiver forinden afklare med Bygningsfredning, om hovedhusets sortglaserede tegltag kan skiftes til et rødt tegltag.

5.7.2 Tekniske løsninger

Arbejdet udføres i henhold til nyeste gældende danske normer og standarder inkl. vejledninger. I forbindelse med udformning af byggeriets tekniske løsninger vil, uden at opremsningen kan betragtes som udtømmende, råd og anvisninger fra nedennævnte institutioner og foreninger være at betragte som norm:

- Arbejdstilsynet
- Informations om bygningsbevaring
- Betonelementforeningen
- BPS-Centret
- Byg-Erfa

- Erhvervs- og Boligstyrelsen
- Cementfabrikkernes tekniske oplysningskontor
- Dansk Betonforening
- Kalk- og Teglinformation
- Murerfagets Oplysningsråd
- Miljøstyrelsen
- Statens Byggeforskningsinstitut
- Teknologisk Institut
- Træbranchens Oplysningsråd
- Vejdirektoratet

Hvor der ikke foreligger råd og anvisninger fra ovennævnte, vil råd og vejledninger fra de enkelte branchers oplysningsråd være at betragte som minimum kvalitet, såfremt andet ikke er aftalt.

5.8 Miljø- og Energiforhold

- 5.8.1 Med udgangspunkt i totaløkonomiske betragtninger mellem anlægsudgifter til byggesagen og de fremtidige driftsudgifter skal totalrådgiver overvejes, på hvilke områder byggesagen egner sig til at omfatte tiltag, som reducerer energiforbrug og miljøbelastninger i et omfang udover BR2015. Der udpeges 3 – 5 fokusområder, som vurderes særligt hensigtsmæssige for den konkrete sag, enten ud fra eksisterende bygnings beskaffenhed eller særlige brugerkrav til funktioner.

Da bygningerne er fredede skal totalrådgiver sikre sig, at en efterisolering projekteres og udføres efter SLKS Bygningsfrednings retningslinjer. Ejendommens energiramme skal aftales med bygningsmyndighederne.

5.8.2 Renovation

Eksisterende dagrenovation til bolig vil i fremtiden ikke være tilstrækkelig. Totalrådgiver skal sikre egnet og tilstrækkelig opbevaring til dagrenovation for restaurationsdrift.

5.8.3 Energiforsyning og energiforbrug

Eksisterende kloak og forsyningsforhold skal undersøges. Vedligeholdelsestilstand og kapacitet skal vurderes i forhold til ejendommens fremtidige anvendelse.

Fasangården ligger i område med fjernvarmeforsyning.

Kloak er tilsluttet Frederiksberg Kommunes kloakeringsnet.

Totalrådgiver skal orientere sig hos forsyningsselskaberne og indhente oplysninger i Ledningsregistret (LER).

Totalrådgiver skal orientere sig om Frederiksberg Kommunens krav i området til afledning af regnvand fra tagflader.

5.9 Krav til bygningsdele

Restaureringen og anvendelsesændringen skal udføres med størst mulig hensyntagen til servicering, vedligeholdelse og reparation, som kan foretages indenfor aftalte rammer for bevaringen af ejendommen og dens nære omgivelser.

Terrænbelægninger, udvendige og indvendige vægoverflader, dæk og gulve, trapper, lofter, tage m.v. skal være robuste og kunne modstå store påvirkninger.

Overflader skal udvise ringe smudsmodtagelighed og renholdelse skal kunne ske på enkel vis med almindelige rengøringsmidler- og metoder. Overflader, herunder samlinger og rørgennemføringer, skal være udført således, at der ikke ved normalt brug sker indtrængning af vand og vanddampe.

Der skal udarbejdes et samlet overordnet forslag til overflader og løsninger i forbindelse med projektforslaget. Ved afslutningen af hoved- og detailprojekt skal der foreligge forslag til samtlige farver. Farveforslaget skal godkendes af bygherre hvorefter resultatet indgår i udbudsmaterialet.

5.10 Tekniske anlæg

Ved udformning og udførelse af installationer skal alle lovkrav, normer m.v. indfries, herunder:

- Bygningsreglement BR 95
- DS 469 Norm for varmeanlæg med vand som varmbærende medium
- DS 447 Norm for ventilationsanlæg
- DS 428 Norm for brandtekniske foranstaltninger ved ventilationssystemer
- DS 432 Norm for afløbsinstallationer
- DS 439 Norm for vandinstallationer

Installationer skal udføres med størst mulig hensyntagen til servicering, vedligeholdelse og reparation, der bør kunne ske uden væsentlige indgreb i andre bygningsdele. Installationer bør være rengøringsvenlige med synlig rørføring, eller være udført som skjult rør-i-rør installation.

I projekteringen skal der tages hensyn til, at reparationer skal kunne foretages uden tømning af anlæggene. Der skal monteres afspærringsventiler ved alle vandhaner, blandingsbatterier, klosetter og radiatorer m.v. således at demontering af komponenten kan ske umiddelbart uden hel eller delvis tømning af anlægget.

I forhold til produktionskøkken skal alle basisinstallationer installeres. Forpagteren sørger selv for alle elementer, komponenter og udstyr som tidligere beskrevet.

5.10.1 Energistyring

Målere- og reguleringspunkter skal kunne registreres via CTS-anlæg og alle komponenter skal være LON-forberedte.

5.10.2 Afløb og sanitet

Alle ubenyttede afløb fjernes eller afproppes.
Fedtudskiller installeres. Alle afløb fra produktionskøkken føres til fedtudskiller.

5.10.3 Vandinstallationer

Tappearmaturer og brusere skal leveres med vandsparefunktion.

5.10.4 Varmeanlæg

Energisparende tiltag skal indgå i projekteringen og planlægningen af varmeanlægget. Til brug for dimensionering af varme- og ventilationsanlæg, skal totalrådgiver beregne varme- og luftmængdebehov.

5.10.5 Køling og ventilationsanlæg

I overensstemmelse med statens målsætninger for reduceret energiforbrug i bygninger udføres normalt ikke køleanlæg til brug for almen rumkøling. Fravigelse eller alternative køleformer skal overvejes.

5.10.6 El-anlæg og El-materiel

El- og mekaniske anlæg, lavspændingsanlæg, elektronik og svagstrømsanlæg, sikring, brand og el-anlæg herunder belysning projekteres og udføres.

5.10.7 EDB- og teleinstallationer

Føringsveje til EDB og teleinstallationer projekteres og udføres. Selve EDB- og teleinstallationer er forpagterens ansvar.

5.10.8 Inventar

Som tidligere nævnt sørger forpagteren selv for alt inventar og udstyr, herunder køkkeninventar og udstyr. Øvrigt teknisk inventarenheder, tavler, skilte og skærme, opbevaringsmøbler, bordmøbler, siddemøbler, boligtekstiler og afskærmning sørger forpagteren også selv for.

I forhold til installationskrævende udstyr skal totalrådgiver forestå alle basisinstallationer.

Se bilag 9 Grænsefladeskema til forpagterleverancer.

5.11 Drifts- og vedligeholdelsesplan.

Totalrådgiveren skal udarbejde en samlet og koordineret drifts- og vedligeholdelsesplan, inden overdragelsen til bygherren.

Drifts- og vedligeholdelsesplanen baseres på bygherres program eller Facility Management system.

Totalrådgiveren skal bistå bygherre i implementeringen af drifts- og vedligeholdelsesplanen. Og totalrådgiveren forestår instruktion af bygherres driftspersonale samt forpagteren i anvendelsen af drifts- og vedligeholdelsesplanen, således at driftspersonalet og forpagteren, efter endt instruktion, kan anvende planen uden bistand fra totalrådgiveren.

Totalrådgiver skal i den forbindelse bistå bygherre i udarbejdelse af en naturlig afgrænsning mellem bygherres og forpagterens drifts- og vedligeholdelsesansvar.

5.12 Byggeplads

Totalrådgiver planlægger byggepladsens placering og indretning, logistiske forhold, genevirkninger og håndtering heraf. Desuden skal indgå overvejelser om særlige adgangsforhold i perioder, oplysning til havens brugere og naboer om perioder med støj og gener samt evt. forsyningsbegrænsninger. SLKS' Slotshaver og Landskab skal godkende byggepladsen.

SLKS planlægger at gennemføre mindre events i den nært beliggende have før og under selve byggearbejdet.

Byggepladsindretningen skal kunne imødekomme de logistiske, de sikkerhedsmæssige samt de fredningsmæssige udfordringer dette måtte give.

6. KVALITET OG ARBEJDSMILJØ

Totalrådgivere skal i byggeprograms, forslags- og projekteringsfasen bearbejde og konkretisere programmets beskrivelser af byggeopgaven til et egentligt projektmateriale, der kan danne baggrund for Bygherrens endelige beslutning om at gennemføre byggeriet - herunder dets omfang og kvalitet - og for udbud af byggeopgaven.

Efterfølgende skal totalrådgiver gennemføre entrepriseudbud, projektopfølgning, fagtilsyn og byggeledelse samt afleveringsforretning og idriftsættelse.

Arbejdets omfang fremgår af
Bilag 3 Ydelsesbeskrivelse for Byggeri og Planlægning samt
Bilag 4 Projektspecifik ydelsesbeskrivelse

6.1 Kvalitetssikring

Kvalitetssikring gennemføres iht. Byggestyrelsens bekendtgørelse nr. 169 af 15. marts 2004 samt By- og Boligministeriets vejledning nr. 58 af 25. april 2000.

6.2 Arbejdsmiljø

SLKS stiller som bygherre krav om, at byggeriet både under opførelse og efter ibrugtagning har et godt arbejdsmiljø.

Se bilag 7 Arbejdsmiljø – Ydelsesspecifikation

6.3 IKT

Totalrådgiver skal i forbindelse med opgavens løsning anvende og levere informations- og kommunikationsteknologi (IKT) i overensstemmelse med den til nærværende aftale knyttede IKT-aftale.

Se bilag 5 IKT-aftale samt tilhørende underbilag -1, -2, -3, -4 og -5.

6.4 Performance tests

Totalrådgiver skal planlægge og gennemføre performance tests før AB-aflevering som en stikprøvekontrol på udvalgte områder af entreprenørers egenkontrol. Formålet med performancetestene er bl.a. at sikre at ejendommens bygningsautomatik er sammenkørt og fuldstændigt klar til drift ved afleveringen.

Se bilag 22 Performancetest før AB-aflevering

7. BYGGEOPGAVENS UDBUDSFORM

7.1 Entrepriseudbud

Udbudsmetoden skal følge de nationale love og bekendtgørelser. Offentlige bygge- og anlægsarbejder under EU tærskelværdi er omfattet af lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren med tilhørende bekendtgørelse, med deraf følgende friheder og begrænsninger.

Det forudsættes at byggeopgaven udbydes i hovedentreprise som begrænset udbud med 4-5 bydende.

8. BYGGEOPGAVENS ØKONOMI

Den økonomiske styring skal tilrettelægges efter forudsætningerne i denne byggesag, og som statslig bygherre skal byggesagen gennemføres under hensyntagen til byggeriets totaløkonomi.

8.1 Den økonomiske ramme

Totalrådgiver skal medvirke til, at opgaven gennemføres inden for den økonomiske ramme. Den økonomiske ramme omfatter alle udgifter i forbindelse med opgavens gennemførelse; samtlige entrepriseudgifter, (dog bortset fra udgifter til udearealer og udgifter til aptering af produktionskøkken) forundersøgelser, bygherreleverancer, fast inventar, gebyrer og rådgiverhonorarer. Økonomisk ramme som projektet skal løses inden for er **kr. 14.7 mio. DKK ekskl. moms**

Den økonomiske ramme er fastlagt i byggeomkostningsindeks for boliger 2016K2=101,7. Den økonomiske ramme indekseres.

Som nævnt i afsnit 1.1 forventes de afsatte midler alene at række til gennemførelsen af restaurering og anvendelsesændring i hovedhuset. Totalrådgiver skal dog projektere og udbyde sidehuset i den forventning, at de nødvendige midler bliver til rådighed under projektudviklingen.

8.2 Byggesagsstyring

Budget- og byggesagsstyring

Økonomistyringen af byggeprojektet skal foregå i budget- og byggesagsstyringsystem BBS. Dette sikrer, at både bygherre og rådgiver til stadighed er opdaterede på sagens aktuelle økonomiske situation og letter den endelige aflæggelse af bygge-regnskab. Se bilag 17 BBS Budget- og byggesagsstyring

8.3 Vurdering af risici

Totalrådgiver skal løbende og som minimum ved alle faseafslutninger, fra byggeprogram til idriftsætning, gennemføre alle nødvendige risikoanalyser af projektet og udarbejde rapporter herom. Rapporterne skal bl.a. indeholde forslag til styring af særlige risikobehæftede forhold samt forslag til foranstaltninger, der afværger konstaterede risici af betydende karakter. Se bilag 16 Risikovurdering

8.4 Vurdering af totaløkonomi

Totalrådgiver skal udføre totaløkonomiske vurderinger og beregninger igennem hele projektførelsen. Med totaløkonomiske beregninger eller vurderinger menes en vurdering af projektets samlede omkostninger over en given tidsperiode, såvel anlægsomkostninger som driftsomkostninger, hvor disse to omkostningstyper stilles over for hinanden med henblik på, at optimere den samlede, langsigtede omkostning for projektet.

Se bilag 18 Totaløkonomi

9. BYGGEOPGAVENS TIDSPLAN

9.1 Tidsplan

De forventede overordnede hovedterminer er:

- Ultimo marts 2017: Rådgiverkontrakt indgås efter EU-udbud
- Primo april 2017: Byggesagen påbegyndes
- Primo oktober 2017: Aktstykke godkendes
- Primo august 2018: Fasangården tages i anvendelse

Se bilag 8 Hovedtidsplan