

Fremtidig anvendelse af Posthaven

24/7242 Åben Sag

Sagsgang

VPU

Sagsfremstilling

På mødet den 20. august 2024 besluttede Kommunalbestyrelsen at lukke Fuglsanggården som plejecenter. På den baggrund skal Norddjurs Kommune i et samarbejde med B45 finde fremtidige anvendelsesmuligheder for Fuglsanggården. Desuden blev det besluttet, at en fremtidig anvendelse af Posthaven også skulle indgå i analysearbejdet.

På mødet skal Voksen- og Plejeudvalget beslutte, hvilke scenarier der skal arbejdes videre med i forhold til fremtidig anvendelse af Posthaven.

Om Posthaven

Posthaven består af en centerbygning, der blev opført centralt i Grenaa i perioden 1994-1996. Centerbygningen er overvejende kommunalt ejet, mens boligselskabet B45 ejer 45 boliger, der dels er opført i tæt tilknytning til centerbygningen og dels omkredser centerbygningen. Boligerne er målrettet ældre. Centerbygningen rummer café med produktionskøkken og større fælles opholdsrum, kontorer samt møde- og genoptræningslokaler, der anvendes af Norddjurs Kommunes Sundhed og Træning. Det skal bemærkes, at B45 ejer fysioterapi-rummet i stueetagen (lokale s-28).

I tilknytning til centret er 12 stk. 1-rums boliger, som også ejes af B45. Af disse boliger er seks placeret i stueetagen, og seks er placeret på første sal. Boligerne er indrettet med entre, badeværelse og et værelse. På hver etage er der i tilknytning til boligerne et fælles opholdsrum med køkken. Norddjurs Kommune har anvisningsretten til de 12 boliger, hvilket også betyder, at kommunen betaler husleje til B45, hvis boligerne ikke er udlejet. Norddjurs Kommune betalte i 2024 ca. 0,5 mio. kr. i tomgangshusleje. Boligerne har tidligere fungeret som boliger for svært demente i tilbuddet "Kernehuset", men har nu i en årrække stået tomme. Boligerne har i perioder haft begrænsede og midlertidige formål. Grundet at boligerne er 1-rums boliger, opført efter almenboligloven og er placeret i tæt tilknytning til centerbygningen, har det været meget vanskeligt at finde en hensigtsmæssig alternativ anvendelse for boligerne.

En oversigt over Posthaven er vedlagt som bilag.

Inddragelse og input til fremtidig anvendelse

Den 13. januar 2025 blev der afholdt en workshop med repræsentanter fra B45, Ældrerådet, Ældresagen i Norddjurs Kommune samt medlemmer af Voksen- og Plejeudvalget. Hovedformålet med workshopen var at få input til den fremtidige anvendelse af Fuglsanggarden og Posthaven. Desuden blev der den 18. marts 2025 afholdt et temamøde for Kommunalbestyrelsen, hvor et af temaerne var den fremtidige anvendelse af Posthaven.

Fra workshopen og temamødet kom følgende input, der eventuelt kan arbejdes videre med:

1. Fælleshus

- Kombination af forskellige aktiviteter som f.eks. IT, kreativitet, mødregruppe samt et samlested for flere grupper.

2. Boligområde

- Ældre/familieboliger
- Ældrevenlige boliger
- Kollegieboliger – med henblik på at give bedre muligheder for erhvervsuddannelser, hvis man kommer fra f.eks. Randers
- Handicapboliger.

3. Sundhed

- Forebyggende i forhold til mad og kost
- Træning/bevægelse
- Forebyggelse af ensomhed
- Sygeplejeklinik
- Hjemmepleje satellit
- Genoptræning
- Satellitkontor for velfærdsområdet
- Satellitkontor for hjælpemiddeldepotet – med gængse hjælpemidler på lager.

Scenarier

På baggrund af de forskellige input fra workshoppen og temamødet samt dialoger med B45 har forvaltningen arbejdet videre med nedenstående scenarier.

Scenarie 1 – B45 overtager Norddjurs Kommunes arealer

Scenarie 1 går på, at B45 køber alle Norddjurs Kommunes arealer i Posthaven og får det ombygget til nye boliger. Posthavens beliggenhed er et attraktivt område ift. etablering af boliger, da området ligger i centrum tæt ved indkøbsmuligheder, natur og letbanen. Derfor har B45 også givet positive tilkendegivelser for at overtage bygningerne.

Det er B45s vurdering, at de er nødt til at overtage alle arealer for at kunne tilbyde fremtidssikrede boliger med en husleje, der er til at betale for målgruppen. Det er B45s vurdering, at det ikke vil være rentabelt at omdanne de 12 eksisterende ældreboliger til nye og moderne boliger. Årsagen er, at udgiften til renovering af boligerne skal finansieres af de kommende lejere, hvorved huslejen vil blive meget høj og derved vil det blive svært at udleje de renoverede boliger.

B45 har udtrykt ønsker at drive cafeområdet videre eventuelt i et samarbejde med Norddjurs Kommune. Hvis der ønskes at arbejde videre med dette scenarie, foreslår forvaltningen, at der arbejdes på at indgå en tidsbegrænset samarbejdsaftale mellem B45 og Norddjurs Kommune om at videredrive cafedriften.

Desuden ønsker B45 at udvide cafeområdet til også at omfatte et mere borgernært værested, hvor byens borgere kan anvende cafeområdet faciliteter.

Et salg til B45 vil få den konsekvens, at der skal etableres nye lokaler til genoptræningen. Det skal bemærkes, at den specialiserede genoptræning overgår til regionen. Hvad dette indbefatter vides ikke præcist på nuværende tidspunkt.

Det skal bemærkes, jf. bilag 2, at Posthaven anvendes af en række frivillige organisationer. De frivillige organisationer har lokaler til rådighed i kælderen af bygningen til fri benyttelse. Det vil være op til B45 at lave aftaler med de frivillige organisationer, hvis de fortsat skal kunne benytte lokaler i bygningen. Såfremt det drejer sig om folkeoplysende foreninger, er Norddjurs Kommune forpligtet til at stille eventuelle ledige kommunale lokaler til rådighed for disse.

Scenarie 2 – Norddjurs Kommune overtager B45s lokaler

Scenarie 2 går på, at Norddjurs Kommune køber de 12 boliger og fysioterapi-rummet i stueetagen, som B45 har i dag, og etablerer kontorfaciliteter i boligerne.

En ændring af anvendelse af boligerne skal godkendes af Landsbyggefonden samt af Social- og Boligministeriet. En forventet sagsbehandlingstid er ca. ½ år fra modtagelse af ansøgning.

Der vil være en udgift forbundet med købet af de 12 boliger samt fysioterapi-rummet af B45 samt indfrielse af eksisterende lån i bygningen. Herudover vil der være udgifter til etablering af nye lokaler.

Hvis dette scenarie ønskes, kan boligerne eventuelt ombygges til nye lokaler til en del af hjemmeplejen, som i dag har lokaler på Sygehusvej i Grenaa. Hjemmeplejen i Grenaa har et ønske om at dele enheden op i to nye teams. Et byteam, som primært skal cykle rundt i Grenaa, og et udkørende team, som skal køre i biler til borgere udenfor byen. Posthavens centrale placering vil gøre det til en velegnet lokation for byteamet.

Såfremt Norddjurs Kommune ejer hele bygningen, kan det overvejes, om nogle lokaler kan anvendes til at etablere nære sundhedsrelaterede tilbud som f.eks. følgende:

- Rådgivning og vejledning af borgere f.eks. omkring kost og motion eller forebyggelse af ensomhed
- Sygeplejeklinik
- Satellitkontor for hjælpemiddeldepotet – med gængse hjælpemidler på lager.

Dette kan kombineres med, at der etableres et nyt rekreativt område i en del af den eksisterende cafe, så der kan tiltrækkes flere forskellige målgrupper af borgere til bygningen.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Sagen har sammenhæng til arbejdet med Kloge m2.

Økonomiske konsekvenser

Punktet har ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Velfærdsdirektøren indstiller, at Voksen- og Plejeudvalget beslutter, hvilke scenarier forvaltningen skal arbejde videre med.

Bilag:

1 - 3774011	Åben	Bilag - Brugere af Posthaven	(47066/25)	(H)
2 - 3776176	Åben	Oversigt. Posthaven	(48736/25)	(H)