

Fremtidig anvendelse af bygningerne på Fuglsanggården

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.

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

Om Fuglsanggården

Fuglsanggården er et plejecenter i ét plan, der udgøres af 40 boliger og en centerbygning. Centerbygningen er kommunalt ejet, og indeholder et produktionskøkken, en cafe, kontorfaciliteter samt et træningscenter. Alle boligerne er opført efter almenboligloven, og er ejet af boligselskabet B45. 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.

Boliger, kontorfaciliteter samt serviceareal udgør samlet set 3.500 kvm., som kan anvendes til andre formål.

Hertil kommer, at boligselskabet B45 ejer 18 boliger, der er opført i tæt tilknytning til centerbygningen. Det skal bemærkes, at Norddjurs Kommune har en forpligtigelse til at betale tomgangshusleje, hvis boligerne står tomme.

Når Fuglsanggården er lukket som plejecenter, vil Norddjurs Kommune fortsat være forpligtet til at betale tomgangshusleje for plejeboligerne. Det vurderes, at denne udgift vil udgøre ca. 3,2 mio. kr. pr. år.

En oversigt over Fuglsanggården er vedlagt som bilag.

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 Fuglsangsgården og Posthaven.

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

1. Etablering af nye lokaler til hjemmeplejen i Grenaa
2. Etablering af nye lokaler til FTI, Sundhedsplejen og Familiehuset
3. Etablering af socialt plejehjem
4. Etablering af friplejehjem
5. Etablering af STU kollegieboliger
6. Etablering af satellit hjælpemiddeldepot.
7. Nedrivning af eksisterende bygning med henblik på etablering af parcelhusgrunde.

Scenarier

På baggrund af forskellige input fra workshopen samt dialoger med B45 har forvaltningen valgt at der kan arbejdes videre med nedenstående forslag. Det er B45s vurdering, at det vil være svært at omdanne de nuværende bygninger til f.eks. familieboliger eller andre typer af ældreboliger mv. Der er derfor ikke udarbejdet et scenarie, hvor B45 køber centerbygningen af Norddjurs Kommune.

Scenarie, hvor Norddjurs Kommune overtager B45s lokaler

Scenariet indeholder forslag til, at Norddjurs Kommune køber boligerne af B45 og enten ombygge boliger til kontorfaciliteter, ombygger boligerne til andre målgrupper, eller nedriver boligerne (og eventuelt centerbygningen) for at omdanne arealet til parcelhusgrunde.

Forvaltningen har fået vurderet tilstanden af bygningerne på Fuglsangsgården af en ekstern byggesagkyndig. Det vurderes, at der vil være følgende udgifter forbundet med at renovere bygningerne til kontorfaciliteter.

- Ombygning til kontorfaciliteter på Fuglsangsgården vil beløbe sig til ca. 10.000 kr. pr. kvm. Forventet levetid vurderes til at være ca. 30 år.
- Ren udvendig istandsætning af Fuglsangsgården vil beløbe sig til ca. 4-5 mio. kr.

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. Fuglsanggaardens placering vil gøre det til en velegnet lokation for et kommende landteam eller som en base for hele hjemmeplejen i Grenaa.

Lokalerne kan også anvendes til samling af FTI, Sundhedsplejen og Familiehuset. FTI, Sundhedsplejen og Familiehuset ligger i dag placeret på 4 forskellige adresser i Grenaa og Allingåbro. En samling af de tre områder på en lokation i Grenaa vil give en række faglige og økonomiske gevinster. Blandt andet forventes det, at samlingen medvirker til et højere fagligt niveau, øget sagssflow og bedre mulighed for at honorere hensigten i Barnets Lov om 70 pct. ”straks-indsatser”.

Et andet forslag vil være at ombygge de eksisterende boliger til andre formål. Det kan overvejes, om nogle lokaler kan anvendes til at etablere tilbud som f.eks. følgende:

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

Det er forvaltningens vurdering, at det ikke vil være rentabelt at omdanne de eksisterende ældreboliger til nye og moderne boliger eller til STU kollegieværelser. 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. Det er B45s vurdering, at det heller ikke er aktuelt med almene ungdomsboliger, da der i forvejen er tilstrækkelig kapacitet i Grenaa.

Fuglsanggården ligger i umiddelbar nærhed af et eksisterende villa/parcelhuskvarter, og derfor vil der kunne udlægges nye parcelhusgrunde i forlængelse heraf. Til gengæld vil nedrivning af bygningerne i forhold til et bæredygtighedsperspektiv ikke være en god løsning. Bygningen er

vurderet til at være i forholdsvis god stand og vil ved en mindre renovering for anslået 4-5 mio. kr. kunne have en yderligere levetid på ca. 30 år.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Punktet har sammenhæng til Norddjurs Kommunes principper vedrørende bæredygtighed. Dertil har sagen sammenhæng til det igangværende arbejdet med Kloge m2 i Norddjurs Kommune.

Økonomiske konsekvenser

Punktet har ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Velfærdsdirektøren indstiller, at Voksen- og Plejeudvalget beslutter, hvilke fremtidige anvendelsesmuligheder af Fuglsanggården forvaltningen skal arbejde videre med.

Beslutning i Voksen- og plejeudvalget den 20-05-2025

Voksen- og Plejeudvalget ønsker, at forvaltningen skal arbejde videre med forslag 1, 2, 4, 5 og 6 fra workshopen. Dette skal ses i sammenhæng med arbejdet omkring kloge m2.

Fraværende:

Diana Therese Mikkelsen (Æ)

Bilag:

1 -	Åben	Oversigt. Fuglsanggården. Centerbygning, boliger og	(48766/25)	(H)
3776223		kommunal bygning		