



Kloge kvadratmeter - Fremtidens Norddjurs

Byggeteknisk analyse for genplacering af hjem-
meplejen i Grenaa

1 Baggrund

Norddjurs Kommune vil skabe gode rammer for fremtidens liv og fællesskaber og styrke sin rolle som en attraktiv arbejdsplads og bosætningskommune.

Det har ført til projektet *Kloge kvadratmeter - Fremtidens Norddjurs*, hvor der arbejdes strategisk med at tilpasse kommunens ejendomsportefølje. Målet er at skabe bedre rammer for både medarbejdere og borgere, udnytte bygninger og kapacitet optimalt og bæredygtigt, reducere udgifter til anlæg og drift - og dermed styrke det økonomiske fundament for fremtidens Norddjurs.

Den første del af projektet blev udført i 2024, hvor en foranalyse belyste potentialet for optimering på udvalgte bygninger i ejendomsporteføljen. Denne analyse viste, at der generelt set er et "overforbrug" af arealer på flere områder i kommunen, og at der samtidig er dele af kommunen som på nuværende tidspunkt er indlejet i bygninger som ikke er ejet af kommunen. I den sidste kategori findes hjemmeplejen i Grenaa, som I skrivende stund lejer sig ind hos Region Midt på Sygehusvej i Grenaa. Bygningen på Sygehusvej er angiveligt meget slidt og i dårlig stand, hvilket giver en række udfordringer for personalet og driften i Hjemmeplejen i Grenaa.

Dette har ledt til, at man i 2026 har gennemført en bygningsanalyse på hjemmeplejens nuværende bygninger på Sygehusvej samt kommunens ledige bygninger i Grenaa, med henblik på at kunne genhuse Hjemmeplejen i Grenaa.

I denne hovedanalyse præsenteres resultaterne af den byggetekniske analyse, som omfatter en vurdering af den tekniske tilstand, funktionalitet og kapacitetsudnyttelse for den del af regionens bygninger i Grenaa som ibrugtages af hjemmeplejen. Derudover omfatter analysen forskellige scenarier, hvori det undersøges om kommunens ledige bygninger i Grenaa kan bruges til at genhuse hjemmeplejen.

2 Hvad er Kloge Kvadratmeter?

Kloge Kvadratmeter er et koncept, der handler om at udnytte kommunale bygninger og arealer effektivt og strategisk. Målet er at skabe mere velfærd for færre ressourcer ved at bruge eksisterende kvadratmeter mere effektivt.

Konceptet er udviklet i samarbejde mellem KL, ca. 50 af landets kommuner og Preben Gramstrup, som også har fungeret som rådgiver for Norddjurs Kommune i udarbejdelsen af denne byggetekniske analyse. Behovet for en ny projektform til analyse af kommunernes bygningsmasse opstod, da det blev klart, at alle danske kommuner råder over langt flere kvadratmeter end nødvendigt for at understøtte velfærdsydelserne. *Kloge kvadratmeter* betegner derfor både en metode og en overordnet tilgang, der tilsigter en systematisk og analytisk proces i det strategiske arbejde med den kommunale ejendomsportefølje.

Kloge kvadratmeter handler grundlæggende om at:

- Øge andelen af aktive arealer, der bruges til kerneformål og reducere passive arealer.
- Forøge både brugstiden og antal brugere på de kommunale bygninger.
- Sikre, at bygningerne understøtter velfærdsproduktion gennem fleksibilitet, arbejdsmiljø og funktionalitet.

En central pointe i *Kloge Kvadratmeter* er behovet for en datadrevet tilgang, som skaber overblik, sikrer faktabaserede beslutninger og afdækker skjulte potentialer i arealudnyttelsen. Data fungerer som et supplement til de strategiske overvejelser og ønsker, så beslutninger ikke kun baseres på ambitioner, men også på dokumenteret viden om, hvordan bygningerne faktisk anvendes.

3 Hvad er Norddjurs kommunens hjemmepleje?

Hjemmeplejen i Grenaa udøver hjælp til personlig pleje og praktisk bistand til borgere i og omkring Grenaa. Hjemmeplejen er døgnbemandet af sygeplejersker og social- og sundhedshjælpere, som varetager opgaver som rengøring og personlig pleje. Hjemmeplejen arbejder for, at borgerne i størst muligt omfang genvinder og bevarer evnen til at klare sig selv i hverdagen.

Arbejdet udføres hovedsageligt i borgernes egne hjem, men enkelte opgaver kan udføres i sygeplejeklinikken på Grenaa Sundhedshus, hvor sygeplejen råder over 2 kliniklokaler.

Hjemmeplejen har i omegnen af 100 medarbejdere på vagt i hverdagene og cirka det halve i weekenden. 12-15 medarbejdere ud af disse har en fast administrativ arbejdsplads, hvor resten af medarbejderne er ansatte i udekørende teams placeret i et teamlokale, som bruges til at afholde møder, koordinering og dokumentering vedrørende teamets borgere og øvrige opgaver. Alle teams er organiseret under to afdelinger, Grenaa 1 og Grenaa 2, som varetager hver sit geografiske område i og omkring Grenaa. For at varetage disse opgaver råder hjemmeplejen over 23 kommunalt ejede biler med tilhørende ladeinfrastruktur samt omtrent 50 cykler.

Begge afdelinger er i dag placeret på Sygehusvej 8-10 i Grenaa, hvor de samlet set lejer 1130,3 m² fordelt på en kælder, stue, første og anden sal. Hjemmeplejen lejer lokalerne på Sygehusvej af Region Midtjylland, og motivationen for at undersøge muligheden for at finde en alternativ placering af hjemmeplejen udspringer af den høje husleje til regionen, bygningens ringe stand samt behovet for mere tidssvarende lokaler.

Hjemmeplejen er en meget fleksibel afdeling, når det kommer til nye lokationer. Da størstedelen af hjemmeplejens arbejde foregår ude hos borgerne, er deres behov for administrative lokaler væsentligt mindre end antallet af medarbejdere ellers kunne antyde. Dette kan potentielt set betyde, at hjemmeplejen også godt kan dele lokation med andre kommunale afdelinger uanfægtet om disse er administrative, institutionelle, almene eller andre typer afdelinger.

4 Byggeteknisk analyse

I dette notat præsenteres resultaterne fra den byggetekniske analyse, som er gennemført i løbet af 2026 på hjemmeplejen i Grenaa.

Analysen er foretaget af Ejendomscenter Norddjurs, som er en del af Vej og Ejendom. Analysen er udarbejdet med rådgivning fra Preben Gramstrup ift. at forstå og sætte rammerne for, hvordan bygningsscoremodellen skal anvendes.

For at indsamle den nødvendige data har Ejendomscenter Norddjurs samarbejdet med IoT Fabrikken om at implementere rumsensorer, der har gjort det muligt at registrere detaljerede oplysninger om bygningernes anvendelsesgrad og andre mere tekniske informationer. Afdelingslederne på de enkelte behandlingsområder har bidraget med inputs omkring den daglige drift og de egentlige forhold i bygningerne samt bidraget med at belyse det arbejde som behandlingstilbuddet udfører i kommunen.

Hvad belyser den byggetekniske analyse?

Formålet med den byggetekniske analyse er at vurdere de nuværende rammer for hjemmeplejens lejemål hos regionen. Der fokuseres på bygningens tekniske tilstand, kvalitet og driftsudgifter, og hertil kommer en analyse af bygningens arealudnyttelse samt anvendelsesgrad.

Den byggetekniske analyse vil samtidig blive anvendt til at undersøge, hvorvidt en af kommunens ledige lokationer i Grenaa ville kunne anvendes til at genhuse hjemmeplejen.

Det er vigtigt at bemærke, at selvom den byggetekniske analyse favner bredt for at belyse kvaliteten og standen af en bygning, så fortæller den ikke, hvor dyrt det vil være at ændre de enkelte parametre af analysen. Visse problematikker ved en bygning vil muligvis kunne løses nemt og billigt, mens andre vil være mere bekostelige at løse. For at genhuse hjemmeplejen på en hensigtsmæssig måde kan det blive nødvendigt at renovere og ændre på en bygning, og prisen heraf kan muligvis kræve yderligere og mere fokuseret undersøgelse.

5 Bygningsscoremodellen

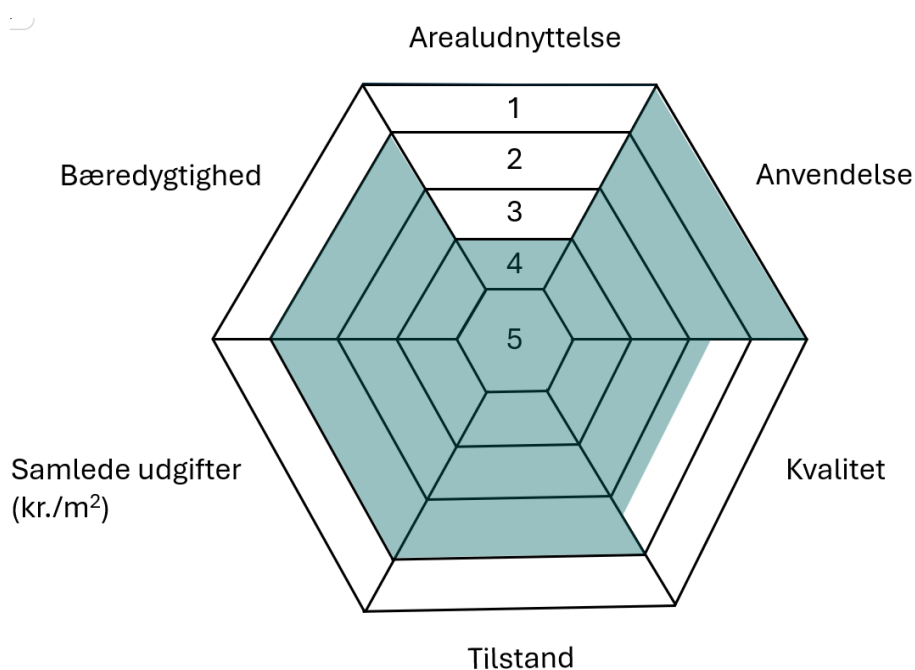
Den byggetekniske analyse baserer sig på en model udviklet af Preben Gramstrup - en såkaldt bygningsscoremodel. Bygningsscoremodellen er en metode til at vurdere, hvor effektivt en bygning fungerer i sin nuværende form, uafhængigt af bygningstype, og giver mulighed for at identificere potentielle forbedringsområder. Modellen kan desuden skabe et objektivt og sammenligneligt billede af forskellige bygningers kvalitet, og derigennem pege på de bygninger, som har det største potentiale for forbedring.

Modellen arbejder med seks parametre, som hver vurderes på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er bedst og 5 er dårligst.

De seks parametre er:

- **Anvendelsesgrad**
Hvor meget anvendes de enkelte lokaler reelt set? Dette parametre vurderer ved hjælp af IoT tilstedeværelsessensorer hvor meget, de lokaler som anvendes til enhedens kerneaktiviteter, reelt set ibrugtages i hverdagen.
- **Arealudnyttelse**
Hvor stor en del af en bygningens bebyggede areal bliver reelt set brugt til enhedens kerneaktivitet; administrative- og behandlingsrelaterede formål? Dette parametre vurderer således hvor meget af bygningens areal er brugbare når indgangsområder, gangarealer, toiletter osv. er trukket fra.
- **Bæredygtighed**
Hvor energieffektiv er regionens bygning, som anvendes af hjemmeplejen, målt på dets energimærke?
- **Kvalitet**
Hvad er kvaliteten af regionens bygning, som anvendes af hjemmeplejen, målt på en række forskellige kvalitative parametre?
- **Samlede udgifter til bygningsdrift**
Hvor mange penge bruges der på bygningsdrift af regionens bygning, som anvendes af hjemmeplejen, pr. m² på årlig basis?
- **Tilstand**
Hvad er tilstanden af regionens bygning, som anvendes af hjemmeplejen, ud fra et byggeteknisk synspunkt?

I rapportens tekniske bilag findes en detaljeret gennemgang af bygningsscoremodellen og metoden, der ligger til grund for analysens resultater.



Når hver bygning er vurderet ud fra bygningsscorens seks parametre, visualiseres resultatet i en illustration som den vist ovenfor. Jo mere udfyldt illustrationen er, desto bedre er bygningen vurderet på de seks parametre.

5.1 Hvad kan en bygningscore bruges til?

Den samlede bygningscore er et øjebliksbillede, som indikerer den nuværende byggetekniske kvalitet af regionens bygning i Grenaa på sygehusvej. Derudover indikerer scoren også de potentielle udfordringer, der kan være i den daglige drift af bygningen. Bygningscoremodellen giver samtidig et objektivt og sammenligneligt grundlag til at vurdere flere bygninger ved siden af hinanden og dermed give en indikation på hvorvidt de ledige lokationer i Grenaa ville kunne fungere som ny lokation hjemmeplejen i Grenaa.

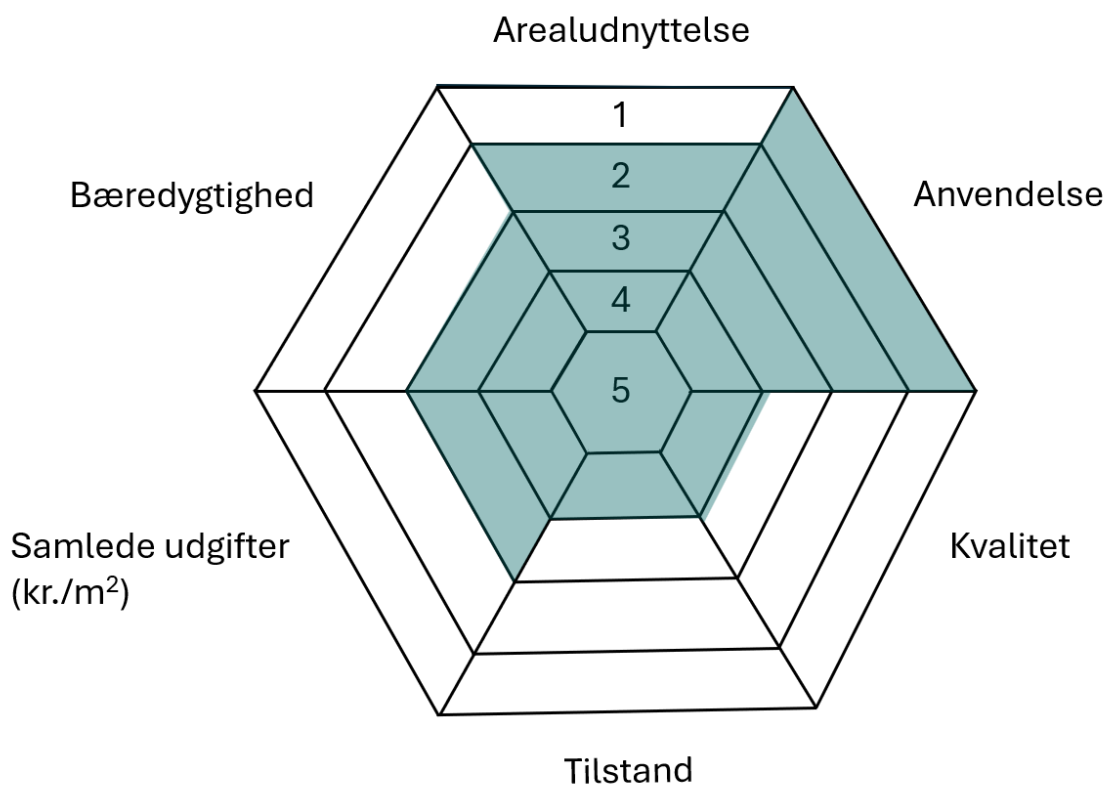
Bygningsscoremodellen kan for hjemmeplejen ligeledes direkte bruges til at hjælpe med at indikere hjemmeplejens lokalebehov. Ved at undersøge både kvaliteten af arbejdspladsens fysiske rammer, bygningens stand og hvor meget lokalerne bruges, kan man få et bedre grundlag for at vurdere, hvor mange lokaler hjemmeplejen reelt har behov for. Dette kan bidrage til en bedre hverdag for medarbejderne, hvor de fysiske rammer i højere grad understøtter opgaveløsningen og sikrer en mere effektiv drift til gavn for både ansatte og borgere.

5.2 Den samlede bygningscore

På tabellen nedenfor fremgår det samlede resultat af den byggetekniske analyse - altså en angivelse af hver bygnings score ud fra de seks parametre i bygningscore-modellen. Bygningen som scorer lavest, og dermed bedst, vil ligge øverst i deres del af tabellen, og den bygning der scorer højest, og dermed ringest, vil ligge nederst.

Samlet bygningscore for hjemmeplejen i Grenå							
Bygning	Areal-udnyttelse	Anvendelsesgrad	Drift	Bæredygtighed	Tilstand	Kvalitet	SAMLET SCORE
Hjemmeplejen i Grenaa							
Sygehusvej 8, 8500 Grenaa	2	1	3	3	4	3,8	16,8

Sygehusvej 8:
16,8



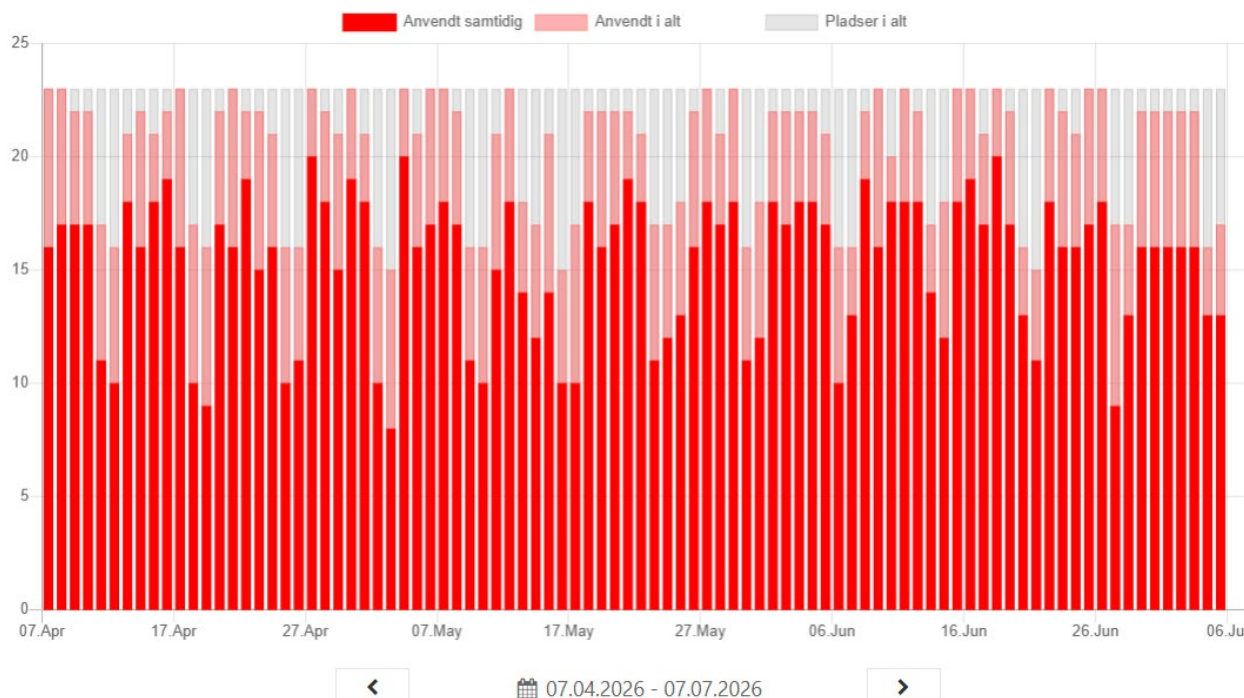
5.3 Kapacitetsundersøgelse af hjemmeplejen i Grenaa

For at kunne genhuse hjemmeplejen i enten én eller flere bygninger, er det nødvendigt at kende deres præcise lokalebehov. Anvendelsesdata fra bygningsscoremodellen, som opsamles med IoT-rumsensorer, kan i sammenspil med en vurdering af den nødvendige kvalitet hjemmeplejen har behov for i deres arbejde samt hvad deres nuværende antal lokaler er, bruges til at vurdere lokalebehovet for hjemmeplejen.

Anvendelsesdata kan bruges til at udarbejde en samtidighedsfaktor for hjemmeplejens forskellige lokaletyper. Dette kan bruges til at undersøge, om deres nuværende antal lokaler enten under- eller overforbruges. Her er det dog vigtigt, at samtidighedsfaktorer kun bruges imellem lokaler af samme type. Hjemmeplejen har nemlig både behov for enkeltmandskontorer til tilrettelæggere og telefonpassere, grupperum til de udekørende hold, faste administrative pladser til sygeplejerne osv. Det er vigtigt, at alle disse typer lokaler er til stede for at hjemmeplejen kan udføre deres kerneopgaver - men anvendelsesgraden og samtidighedsfaktorerne for lokaler kan hjælpe til at estimere hvor mange af de enkelte typer lokaler der nødvendige.

Samtidighedsfaktor og lokalebehov

Ved at analysere de forskellige typer lokalers brug og hvor meget lokalerne bliver brugt samtidigt, kan det estimeres hvorvidt hjemmeplejens nuværende antal lokaler på Sygehusvej 8 er mere eller mindre end hjemmeplejens reelle behov.



På den ovenstående figur kan anvendelsen for hjemmeplejen fra den 7. april til den 7. juni ses. I denne periode har hjemmeplejen haft en gennemsnitlig samtidighedsfaktor på 67 % inkl. weekender, og der er i samme periode gennemsnitligt kun tre lokaler på daglig

basis som ikke ibrugtages. Dette er således en stærk indikator på, at hjemmeplejens nuværende antal lokaler opfylder deres behov.

Lokalebehov er dog ikke den eneste nødvendige faktor for at estimere kapacitetsbehovet for hjemmeplejen i Grenaa. Hjemmeplejen har et stort behov for parkering til både cykler, biler og ladeinfrastruktur. Det er derfor nødvendigt at en ny lokation for hjemmeplejen kan matche disse parkeringsforhold.

Kapacitetsundersøgelse for hjemmeplejen i Grenaa

Type	Antal
Administrative lokaler	
Teamlokale	10 stk.
Lederkontor	2 (4 ledere)
Kontorpladser	2 á 5 pladser
Sygeplejekontor	1 á 9 pladser 1 á 7 pladser
Enkeltkontorer	4 stk.
Sekundære lokaler	
Mødelokaler	Ikke relevant hvis lederkontorer indeholder mødefaciliteter
Kantine	1 ¹
Omkładning	2
Tertiäre lokaler	
Toiletter	10 ²
Medicindepot	1
Sygeplejedepot	1
Hjælpemiddeldepot	1
Tøjdepot	1
Personlig pleje depot	1
Administrativt depot	1
Parkeringsforhold	
Parkeringspladser til hjemmeplejebiler inkl. ladestander	Minimum 23
Cykelparkering	50
Personale parkering	50
SAMLET	
Parkeringspladser	Lokaler
<u>73 personbiler</u>	<u>39 lokaler inkl. toiletter</u>

¹ Ofte spiser personalet i teamlokalet, derfor kun 1 kantine.

² Tallet afhænger af bygningens indretning.

5.4 Diskussion af én eller to bygninger

Da hjemmeplejen i Grenaa flyttede ind på Sygehusvej 8 var de organiseret i én afdeling. Siden da er hjemmeplejen blevet omorganiseret, og den består nu af to afdelinger; Grenaa 1 og Grenaa 2. Efter omorganisering har det været vanskelig at tydeliggøre forskellen mellem de to afdelinger, og det har medført flere frustrationer blandt både hjemmeplejens daglige ledelse samt medarbejdere. Medarbejderne skal både tage hensyn til at fungere som ét hus, og samtidig kunne fungere selvstændigt i hver deres afdeling. Ifølge afdelingslederne i hjemmeplejen vil det have en positiv effekt på både det interne samarbejde og fællesskab i de enkelte afdelinger at lave en fysisk opdeling af afdelingerne på to lokationer.

En deling af hjemmeplejen vil have en positiv effekt på den daglige ledelse. Et mindre hus med færre medarbejdere ville give lederne et bedre udgangspunkt for at nå hele vejen rundt i den daglige ledelse. Med en mindre kompleks ledelsesopgave er antagelsen, at det bliver muligt at opdage og tage hånd om udfordringer tidligere til gavn for medarbejdertrivslen og arbejdsmiljøet. Et forbedret arbejdsmiljø vil også med stor sandsynlighed medføre et mindre fravær for medarbejderne og dermed mere kontinuitet til gavn for borgerne.

Hjemmeplejens to afdelinger i Grenaa er som tidligere nævnt delt på to geografiske områder, men begge med udkørsel fra sygehusvej. Grenaa bliver delt af letbanen, og medarbejderne der kører syd for letbanen, oplever ofte at skulle holde tilbage for letbanen. Dette beskrives af ledelsen som en stressfaktor for medarbejderne, specielt ved akutte udkørsler. Ved en opdeling kunne det være muligt at placere hjemmeplejen på begge sider af letbanen og dermed undgå den udfordring og stressfaktor. Foruden at være en stressfaktor for medarbejderne, er det ligeledes problematisk for hjemmeplejens responstid ved akutte udkørsler. Letbanens L1 rute krydser igennem Grenaa hver halve time, med en gennemsnitlig nedetid på 90 sekunder, hvilket potentielt kan tilføje op mod 5 minutter til kørselstiden, hvis trafikken i Grenaa er tæt.

Hvis der vælges to lokationer, vil det dog have en økonomisk effekt for hjemmeplejen. To bygninger vil i sagens natur have to udgifter til drift, herunder el, vand, varme, forsikringer etc. Hjemmeplejen vil muligvis kunne opnå en besparelse på deres køretid ved to placeringer, men den beregning er ikke indeholdt i denne rapport.

Det fremgår af det ovenstående, at der er både fordele og ulemper ved en deling af hjemmeplejen i Grenaa. Placeres hjemmeplejen i to bygninger vil dette gå imod konceptet med kloge kvadratmeter, der jo handler om at fjerne unødige bygninger og kvadratmeter. Hjemmeplejen vil gå fra én til to bygninger, men som det fremgår, kan der altså være nogle fordele for personale og borgere ved denne løsning. Inden der kan drages en endelig konklusion på dette spørgsmål, kræves der dog en undersøgelse af lokalebehovet ved to bygninger samt at sammenligning med de bygninger der er til rådighed i Grenaa.

5.4.1 Kapacitetsundersøgelse 2 bygninger

Kapacitetsundersøgelse Grenaa 1		Kapacitetsundersøgelse Grenaa 2	
Type	Antal	Type	Antal
Administrative lokaler		Administrative lokaler	
Teamlokale	5	Teamlokale	5
Lederkontor	1	Lederkontor	1
Kontorpladser	1 á 5 arbejdspladser	Kontorpladser	1 á 5 arbejdspladser
Sygeplejekontor	2 á 6-10 arbejdspladser	Sygeplejekontor	2 á 6-10 arbejdspladser
Enkeltkontorer	2	Enkeltkontorer	2
Sekundære lokaler		Sekundære lokaler	
Mødelokaler	1	Mødelokaler	1
Kantine	1	Kantine	1
Omkklædning	2	Omkklædning	2
Tertiære lokaler		Tertiære lokaler	
Toiletter	3	Toiletter	3
Medicindepot	1	Medicindepot	1
Sygeplejedepot	1	Sygeplejedepot	1
Hjælpemiddeldepot	1	Hjælpemiddeldepot	1
Tøjdepot	1	Tøjdepot	1
Personlig pleje depot	1	Personlig pleje depot	1
Administrativt depot	1	Administrativt depot	1
Parkeringsforhold		Parkeringsforhold	
Parkeringspladser til hjemmeplejebiler inkl. ladestander	15	Parkeringspladser til hjemmeplejebiler inkl. ladestander	8
Cykelparkering	20	Cykelparkering	30
Personale parkering	30	Personale parkering	20
SAMLET		SAMLET	
Parkeringspladser	Lokaler	Parkeringspladser	Lokaler

<u>45 personbiler</u>	<u>24 lokaler inkl. toiletter</u>	<u>28 personbiler</u>	<u>24 lokaler inkl. toiletter</u>
-----------------------	-----------------------------------	-----------------------	-----------------------------------

I ovenstående tabel ses kapacitetsbehovet for hjemmeplejen, såfremt det vælges at opdele hjemmeplejens to afdelinger på to separate lokationer. Det vil kræve væsentligt flere lokaler alt i alt at opdele de to afdelinger i hver deres bygning, end det ville når hjemmeplejen er samlet på én lokation. Hver lokation har brug for depot, kantine, mødelokale, omklædning samt enkeltmandskontorer, hvor mange af disse lokale typer ville kunne deles af de to afdelinger på én lokation.

Der er dog stadigvæk mindre kapacitet nødvendig pr. bygning, og dermed færre krav pr. bygning. Dette kan betyde, at flere ledige bygninger i Grenaa kan tages i overvejelse for at genhuse hjemmeplejen, end hvis de skulle samles på én større lokation.

6 Ledige bygninger i Grenaa

Norddjurs kommune ejer for nuværende fire bygninger i Grenaa, som enten står tomme eller kun midlertidigt er i brug:

- Sønderport 10, 8500 Grenaa
- Østergade 36, 8500 Grenaa
- Nytorv 9, 8500 Grenaa
- Trekanten 1, 8500 Grenaa (Fuglsanggården)

Disse bygninger er i udgangspunktet de eneste tilgængelige muligheder for at genhuse hjemmeplejen i Grenaa.

For at undersøge, om nogle af disse ledige bygninger kan rumme hjemmeplejen i Grenaa, er det vigtigt både at vurdere om bygningerne har den nødvendige størrelse og kapacitet for at kunne rumme hjemmeplejen; enten samlet i én bygning eller opdelt i to lokationer.

Dette undersøges ved en kapacitetsanalyse, og de bygningerne, som har den fornødne størrelse, bliver efterfølgende analyseret med bygningsscoremodellen og sammenlignet med den samlede score for hjemmeplejen. Dette kan belyse de områder, hvor en bygning eventuelt ville blive en forbedring over de nuværende arbejdsvilkår for hjemmeplejen, men også ligeledes belyse, hvilke områder som muligvis skal forbedres for at sikre en hensigtsmæssig genhusning.

6.1 Kapacitetsundersøgelse af de ledige bygninger i Grenaa

For at kunne genhuse hjemmeplejen i Grenaa er det nødvendigt, at en bygning har den nødvendige størrelse. Bygningen skal kunne have tilstrækkelig med kapacitet for at imødekomme både de samlede lokalebehov og parkeringsbehov for hjemmeplejen. Hvis bygningen skal kunne huse begge hjemmeplejeafdelinger; Grenaa 1 og Grenaa 2, skal bygningen have 39 lokaler inkl. toiletter samt parkeringskapacitet til 73 biler. Hvis de to Grenaa afdelinger i hjemmeplejen derimod skal placeres i hver deres bygning, skal disse bygninger kun have 24 lokaler inkl. toiletter samt parkeringskapacitet til 28-45 biler.

Kapacitetsundersøgelse for de tilgængelige bygninger i Grenaa				
Bygning	Bygningsareal	Antal lokaler tilgængelige	Antal lokaler tilgængelig til primær brug	Tilgængelige parkeringspladser til bil
Sønderport 10, 8500 Grenaa				
Sønderport 10	282 m ²	19	12	2
Østergade 36, 8500 Grenaa				
Østergade 36	295 m ²	25	15	10-12
Nytorv 9, 8500 Grenaa				
Nytorv 9	676 m ²	46	22	9-11
Fuglsanggarden				
Trekanten 1	2.859 m ²	72	36	30-33

Som det fremgår af den ovenstående tabel, har ingen af de ledige bygninger i Grenaa de nødvendige parkeringsfaciliteter til at imødekomme hjemmeplejens samlede behov. Derfor vil lokationerne hovedsageligvis blive undersøgt for, hvorvidt de kan rumme hjemmeplejens egne biler samt med en vurdering af hvor den nærmeste parkeringsplads til personalets private biler befinder sig. Det skal ligeledes også tilføjes, at hjemmeplejens egne biler har brug for ladestandere, og ingen af de ledige bygninger har kommuneejede ladestandere tilgængelige på nuværende tidspunkt, og dette skal derfor etableres uanset hvilken lokation der vælges til at genhuse hjemmeplejen i Grenaa.

Sønderport 10

Sønderport 10 er en flere-etagers kontorbygning, hvor tre ud af fire etager er udlejet til VUC. På etagen som kommunen ikke udlejer, huses en del af personalet fra Torvet 3, som midlertidigt er placeret her, mens rådhuset ombygges. Som det fremgår af den ovenstående tabel, har Sønderport 10 hverken ledige lokaler eller parkeringspladser nok til at kunne genhuse hverken hele hjemmeplejen eller én af de to afdelinger.

Østergade 36

Østergade 36 huser i dag det kommunale dagbehandlingstilbud, samt en del af personalet fra Torvet 3, som midlertidigt er placeret her. Bygningen har ligesom Sønderport 10 ikke den fornødne kapacitet til at kunne huse hele hjemmeplejen, men den har derimod både lokaler og parkering til at kunne rumme én af hjemmeplejen i Grenaas to afdelinger. Dog ville parkeringsforholdene være således, at det skulle etableres væk fra selve bygningen for at kunne rumme både hjemmeplejens egne biler, cykler samt parkering til personalets egne biler; eventuelt på pladsen længere nede af vejen ved bowlinghallen i Grenaa.

Østergade 36 kunne således rumme én af hjemmeplejens afdelinger. Det ville her være fordelagtigt at undersøge lokationen nærmere for Grenaa 1, som kører ud i den sydlige del af Grenaa, fremfor Grenaa 2.

Nytorv 9

Nytorv 9 er en meget kompakt bygning med en stort antal lokaler til rådighed som fornyeligt er renoveret med henblik på administrative kontorpladser. Den huser for nuværende en del af personalet fra Torvet 3, som midlertidigt er placeret her mens rådhuset ombygges. Nytorv 9 har lokaler nok til at opfylde hele hjemmeplejens lokalebehov, men den har på nuværende tidspunkt kun tilgængelige parkeringspladser til at kunne rumme bilerne for én af hjemmeplejens afdelinger. Der er dog omtrent 600 m² grønt areal foran Nytorv 9, som kunne renoveres til at være parkeringsplads, hvilket ville tilføje 20-25 ekstra parkeringspladser. Dette ville give en parkeringsplads stor nok til alle hjemmeplejens 23 biler.

Nytorv 9 ville således på nuværende tidspunkt kunne rumme en af hjemmeplejens afdelinger. Det ville her være fordelagtigt at undersøge lokationen nærmere for Grenaa 2, da denne afdeling har flest ruter i midtbyen samt området nord for Grenaa. Hvis Nytorv 9 skulle rumme begge afdelinger, ville det kræve en udvidelse af matriklens parkeringsfaciliteter.

Fuglsanggaarden, Trekanten 1

Fuglsanggaarden på Trekanten 1, er et plejecenter bestående af tre større bygninger som Norddjurs Kommune ejer i fællesskab med boligselskabet B45. Plejecenteret står til nedlukning så snart de sidste fire beboere ikke længere er her. Efter nedlukningen kan den muligvis stå til rådighed for indflytning af hjemmeplejen. To af ejendommens tre bygninger hænger sammen, og disse to har til sammen 72 lokaler til rådighed fordelt på 2.859 m². Den sidste bygning ligger for sig selv, og står ikke til rådighed. De to tilgængelige bygninger er dog så store, at det kun giver mening at placere hele hjemmeplejen her, selvom dens parkeringsfaciliteter kun er store nok til at kunne rumme hjemmeplejens egne biler, og dermed ikke personalets egne biler.

Som tidligere nævnt ejer Norddjurs Kommune ejendommen sammen med B45, hvor Norddjurs Kommune ejer 32 % og B45 ejer de resterende 68 %. Kommunen lejer sig derfor ind hos B45 for 3 millioner kr. årligt, og den nuværende kontrakt foreskriver, at boligerne skal bruges til almen udleje. Hvis bygningen skal ibrugtages til andre formål efter plejecentrets nedlukning, ville det derfor være nødvendigt for kommunen at ændre lejemålet hos B45, og det ville være nødvendigt for B45 at gennemgå en parlamentshøring for at ændre de eksisterende lejemål og få disse nedlagt som alment tilgængelige. Dette er dog kun relevant, når de sidste fire beboere på plejecenteret ikke længere er bosiddende på Fuglsanggaarden.

Fuglsanggaarden kunne således godt undersøges nærmere som ny lokation for hjemmeplejen i Grenaa, men det vil være kræve at de nuværende beboere ikke længere er på plejecenteret samt en ændring af Fuglsanggaardens anvendelse i samarbejde med B45.

6.2 Bygningsscore for de tilgængelige bygninger i Grenaa.

For at kunne lave en bygningsscore for de tilgængelige bygninger i Grenaa med stor nok kapacitet til at undersøge videre, er det nødvendigt at lave visse antagelser for at skabe et sammenligneligt grundlag, hvorpå disse kan sættes op imod hjemmeplejens nuværende bolig på Sygehusvej 8.

Det antages, at hvis hjemmeplejen genhuses i en ny bygning, så forbliver anvendelsesgraden den samme. Anvendelsesgraden afhænger nemlig hovedsageligt af de ansattes brug af bygningen, og det forventes ikke, at denne ændres bare fordi en ny lokation tages i brug.

Det antages, at driftsomkostninger til el, vand og personaleudgifter forbliver de samme. Udgifterne til varmen bliver udledt ud fra et miks af antal ansatte i hjemmeplejen, hjemmeplejens faktiske udgifter til varme på Sygehusvej 8 samt bygningernes varmebehov som angivet i deres respektive energimærker.

Bygningernes fysiske rammer - og hvordan disse passer til de opstillede kvalitetsparametre for hjemmeplejen, kan dog vurderes mere direkte for de tilgængelige bygninger på lige fod med Sygehusvej 8.

Samlet bygningsscore af tilgængelige bygninger i Grenaa							
Bygning	Areal-udnyttelse	Anvendelsesgrad	Forventet Drift	Bæredygtighed	Tilstand	Kvalitet	SAMLET SCORE
Fuglsangsgården							
Trekanten 1	1 (73 %)	1 (88 %)	5 (1.150 kr./m2)	3 (C)	3	2,2	15,2
Nytorv 9							
Nytorv 9	2 (62 %)	1 (88 %)	1 (142 kr./m2)	3 (C)	2	2,9	11,9
Østergade 36							
Østergade 36	1 (84 %)	1 (88 %)	1 (216 kr./m2)	4 (E)	3	3,0	13
Sygehusvej 8 (til sammenligning)							
Sygehusvej 8	2 (66 %)	1 (88 %)	3 (510 kr./m2)	3 (C)	4	3,8	16,8

Som det fremgår af tabellen oven for, er alle de ledige lokationer en væsentlig opgradering over hjemmeplejens nuværende bopæl på Sygehusvej 8. Alle lokationerne udgør både en økonomisk, kvalitativ og tilstandsmæssig opgradering. Ligeledes hvis hjemmeplejens to afdelinger placeres i hver sin bygning, som f.eks. Østergade og Nytorv, vil dette stadigvæk udgøre en økonomisk besparelse over deres nuværende lejemål.

Dette betyder, at alle tre lokationer, som havde den tilstrækkelige kapacitet for at kunne rumme enten én eller begge afdelinger af hjemmeplejen i Grenaa, ligeledes ville være en væsentlig opgradering over hjemmeplejens nuværende fysiske rammer.

Letbanen og parkeringsforhold

Det er tidligere nævnt, at hvis hjemmeplejens to afdelinger skal placeres på hver deres lokation, ville det være fordelagtigt, hvis disse lokationer var placeret på hver sin side af letbanen. Det er dog kun Fuglsangsgården, som er placeret på den sydlige side af letbanen, hvor både Østergade, Sønderport og Nytorv alle ligger nord for letbanen. Fuglsangsgården er som udgangspunkt for stor til kun at huse én af hjemmeplejens to afdelinger alene, og det er således ikke et realistisk med de tilgængelige lokationer i Grenaa at placere de to afdelinger på hver sin side af letbanen.

Dertil kommer ligeledes, at hjemmeplejen har behov for store parkeringsfaciliteter for at kunne rumme både personalets private biler, cykler samt hjemmeplejens tilknyttede biler. Dette er dog ikke muligt ved nogle af de tilgængelige lokationer i Grenaa, og det vil derfor være nødvendigt at gå på kompromis med dette behov med mindre parkeringsfaciliteterne kan udvides.

Omklædning og badefaciliteter

Hjemmeplejen har et stort behov for adgang til omklædning og badefaciliteter, og af de ledige bygninger i Grenaa er det kun Fuglsangsgården, som har disse foranstaltninger tilgængelige. Dette betyder, at det ville være nødvendigt at anlægge bad og omklædning på Nytorv 9 og Østergade 36 såfremt det ønskes at bruge disse to hjemmeplejens to afdelinger. Dette vil dog indebære en væsentlig omkostning på op imod 1 million kroner.

Potentielt bedre lokation fra klogte kvadratmeter

Selvom de tre lokationer Nytorv, Østergade og Fuglsangsgården alle ville være en opgradering over hjemmeplejens nuværende placering på Sygehusvej, er det kun Fuglsangsgården som helt kan matche hjemmeplejens fulde parkeringsbehov. Dette skyldes, at hjemmeplejens parkeringsfaciliteter er ganske omfattende, og det er hovedsageligt kun store bygninger som enten plejecentre, skoler eller lignende som har de nødvendige parkeringsfaciliteter til at matche hjemmeplejens behov. Da hjemmeplejens primære aktiviteter foregår i borgernes egne hjem, er lokalebehovet ikke stort nok til at kunne udfylde så stor en bygning alene. Som tidligere nævnt vil det dog være en mulighed, at hjemmeplejen deler en større lokation med andre afdelinger.

Der er dog ikke andre lokationer end Fuglsangsgården som på nuværende tidspunkt er ledig, men det er muligt at det igangværende og fremtidige arbejde med klogte kvadratmeter i Norddjurs Kommune kunne frigive en lokation stor nok til at give hjemmeplejen de fornødne parkeringsfaciliteter samt gode udkørselsforhold, som de ville kunne dele med andre afdelinger.

7 Konklusion

Efter at have gennemgået hjemmeplejens nuværende arbejdsplads på Sygehusvej 8 i Grenaa og sammenlignet både en kapacitetsanalyse samt bygningsscore for denne med de ledige bygninger i Grenaa, har resultaterne peget mod tre forskellige scenarier for, hvad der kan ske med hjemmeplejens to afdelinger i Grenaa.

7.1 Scenarie 1: Fuglsanggaarden

Første scenarie består af at flytte begge af hjemmeplejens afdelinger i Grenaa til Fuglsanggaarden. Lokationen har hovedsageligt de nødvendige lokaler, parkeringsforhold og bedefaciliteter som hjemmeplejen har brug for. Derudover har Fuglsanggaarden en størrelse og mulighed for indretning, der ville gøre det muligt at opdele hjemmeplejens to afdelinger således at hver afdeling får bedre mulighed for at arbejde selvstændigt selvom de deler samme lokation.

Fuglsanggaarden kan dog ikke ibrugtages for nuværende, da den stadigvæk er fungerende som plejecenter. Så længe de sidste lejere bor på plejecenteret, kan Fuglsanggaarden ikke ibrugtages til administrative formål, og da tidslinjen herfor er ukendt, kan scenarie 1 ikke formodes at være en mulig løsning for hjemmeplejen.

7.2 Scenarie 2: Nytorv 9 & Østergade 36

Andet scenarie består af at flytte hjemmeplejens to afdelinger til henholdsvis Nytorv 9 og Østergade 36 i Grenaa. Selvom flytningen til disse to lokationer ville præsentere en opgradering over Sygehusvej 8, er lokationerne ikke ideelle.

Østergade 36

For at etablere de nødvendige parkeringsforhold på Østergade 36 er det nødvendigt at etablere sekundære parkeringsforhold, hvilket ville betyde, at medarbejderne på gåben skulle bevæge sig med deres materialer op mod 100 meter væk, hvilket ikke er ideelt for medarbejderne, da dette ville resultere i en del ekstra transporttid.

Det ville ligeledes være nødvendigt at finde genhusning til det kommunale dagbehandlingstilbud, som for nuværende bruger halvdelen af Østergade 36.

Nytorv 9

Nytorv 9 har lokalekapacitet til at huse hele hjemmeplejen, men grundet de manglende parkeringsfaciliteter er det kun muligt at huse én afdeling uden at lave omfattende renovering af udenomsarealerne. Hvis kun én afdeling skal bruge Nytorv 9, ville det kun være halvdelen af lokationen, som kan ibrugtages.

For begge lokationer ville det være nødvendigt at etablere nye bade- og omklædningsfaciliteter, hvilket ville være en bekostelig renovering.

Hjemmeplejen havde ønsket, at to lokationer ville kunne placere afdelingerne på hver deres side af letbanens L1 rute, som skærer gennem Grenaa, men disse to lokationer ville ikke løse denne problematik, da både Nytorv og Østergade ligger på samme side af letbanen.

Så selvom lokationerne ville være en forbedring over Sygehusvej 8, er scenarie 2 langt fra ideel og kunne blive meget bekostelig at gøre brugbare.

Scenarie 1 & 2 og konceptet Kloge Kvadratmeter

Konceptet for kloge kvadratmeter i Norddjurs Kommune er strategisk at tilpasse kommunens ejendomsportefølje. Målet er at skabe bedre rammer for både medarbejdere og borgere, udnytte bygninger og kapacitet optimalt og bæredygtigt, reducere udgifter til anlæg og drift - og dermed styrke det økonomiske fundament for fremtidens Norddjurs. For at nå i mål med dette, er det nødvendigt at søge en reduktion af kommunens bygningsmasse, og både scenarie 1 og 2 vil øge mængden af aktive m². Scenarie 1 vil kræve, at kommunen køber B45 ud af deres andel af Fuglsanggaarden og Scenarie 2 vil kræve to aktive bygninger til hjemmeplejen.

Netop derfor er det nødvendigt at undersøge et tredje scenarie.

7.3 Scenarie 3: Det bedre alternativ

Sideløbende med at undersøge, hvordan hjemmeplejen kan genhuses, blev der i 2026 opstartet en undersøgelse for at samle FTI, Familiehuset og Sundhedsplejen i Norddjurs Kommune. Fælles for begge undersøgelser har det vist sig, at de tilgængelige lokationer i Grenaa ikke kan give den mest ideelle løsninger for hverken hjemmeplejen eller FTI m.m.

Både hjemmeplejen og FTI, Familiehuset og Sundhedsplejen har nogle meget specifikke krav; hjemmeplejen hovedsageligt til parkering- og depot samt mulighed for at adskille de to afdelinger hvor FTI, Familiehuset og Sundhedsplejen har nogle meget specifikke og mangfoldige krav til indretning, forskellige typer lokaler og diskretion.

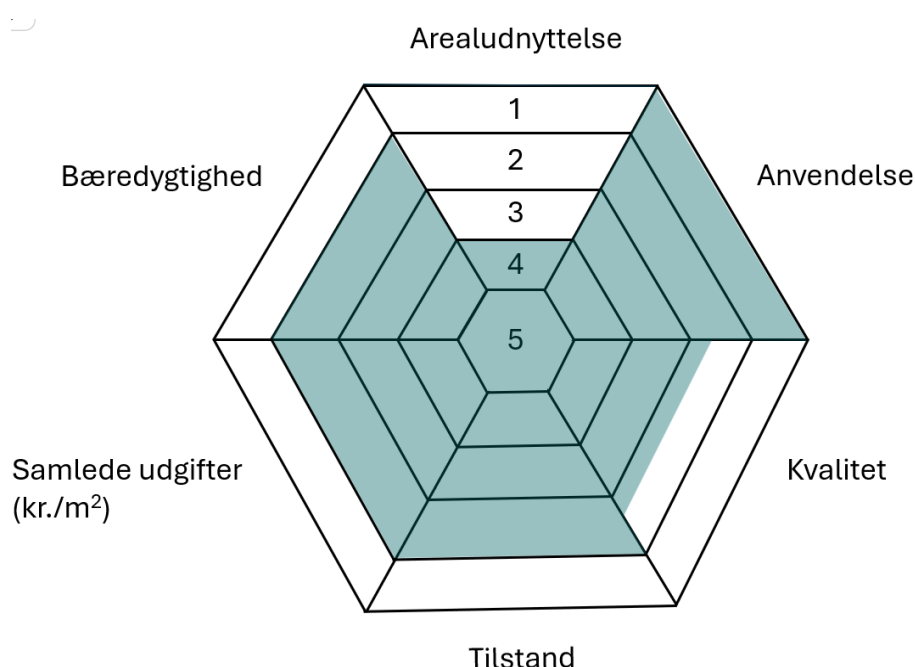
En type bygning, som kunne opfylde kravene for både hjemmeplejens parkeringsforhold og samtidig give plads og mulighed for at lave en bred vifte af behandlingsmulighed for FTI, Familiehuset og Sundhedsplejen ville f.eks. være en skolebygning. Der er store asfalterede udendørsarealer, som kan bruges til parkering, der er mange forskellige indgange og alle eksisterende skolebygninger i Grenaa ville være store nok til at kunne huse både hjemmeplejen og FTI, Familiehuset og Sundhedsplejen.

Derfor ville den ideelle løsning for både hjemmeplejen og FTI, Familiehuset og Sundhedsplejen være, hvis projekt kloge kvadratmeter kan frigøre en bygning af samme størrelse og beskaffenhed som en skole, og så lade de to afdelinger dele denne lokation.

8 Teknisk Bilag: Bygningsscoremodellen

Med udgangspunkt i byggescoremodellen og de seks parametre, udfoldes her de beregninger, som ligger til grund for den byggetekniske analyse, som fremgår af selve rapporten.

Bygningsscoremodellen anvender en skala fra 1 til 5 på hver af i alt 6 parametre, hvor 1 er bedst og 5 er dårligst. Den samlede score for en bygning skaber et billede af, hvor effektivt den fungerer i dag, og peger samtidig på eventuelle forbedringsmuligheder. Jo lavere samlet score en bygning får, jo bedre en ydeevne vurderes den til at have. Alle bygningsscoremodellens seks parametre ses i en mere eller mindre udfyldt sekskant. Således vil en sekskant, der er meget udfyldt repræsentere en god score, og en tom sekskant repræsentere en dårlig score.



8.1 Arealudnyttelse - hvor stor en del af bygningen bruges aktivt

Arealudnyttelsen angiver, hvor stor en del af en bygnings samlede areal der reelt benyttes aktivt til løsning af afdelingens opgaver.

Ved beregningen fratrækkes arealer, der ikke direkte understøtter bygningens primære formål - herunder gange, depoter, teknikrum, kældre og øvrige sekundære arealer.

Resultatet kan indikere, hvor effektivt hjemmeplejens tilgængelige arealer anvendes i praksis samt pege på potentialet for mere hensigtsmæssig indretning eller bedre udnyttelse af afdelingens faciliteter.

Beregningen kan ses i nedenstående tabel.

Samlet areal	1130,3 m ²
Gangareal, toiletter, depoter mv:	387 m ²
$\frac{(\text{samlet areal} - \text{gangareal mv.})}{\text{samlet areal}} * 100 = \%$	$\frac{1130,3 - 387}{1130,3} * 100 \approx 66 \% \text{ udnyttelse}$

Tabellen nedenfor viser den endelige score for arealudnyttelse.

Bygning	Arealudnyttelse	Karakter
Hjemmeplejen Grenå		
Sygehusvej 8	66 %	2

8.2 Anvendelsesgrad - hvor meget bygningen reelt er i brug.

Anvendelsesgraden siger noget om bygningernes faktiske anvendelse. Vurderingen bygger på et centralt IOT-datasæt, som giver et retvisende billede af, hvordan bygningerne benyttes i praksis i løbet af en dag. Helt konkret er der tale om rumsensorer, som i en periode, har målt afdelingens faktiske anvendelse af lokaler i dagligdagen.

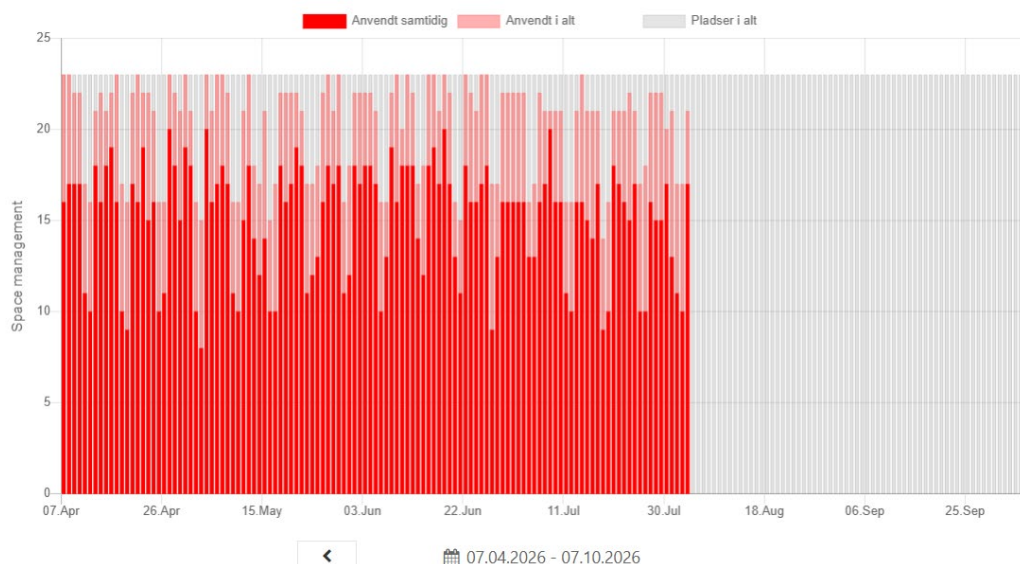
Sensorerne registrerer, hvor længe de enkelte rum - som fx kontorer - er i brug, samt hvor mange rum, der er aktive på samme tid. Data opgøres både som et gennemsnit over dagen og på tidspunkter med størst belastning (peak).

Data hentet fra rumsensorerne giver et nuanceret billede af, hvordan de enkelte afdelingers lokaler udnyttes i praksis - ikke blot som et øjebliksbillede, men som et kontinuerligt overblik over perioder med både høj og lav aktivitet.

Det gør det muligt at vurdere, hvor stor en andel af lokalerne, der reelt er i brug på forskellige tidspunkter af dagen, og hvor meget kapaciteten udnyttes i de mest travle perioder.

Disse målinger udgør et centralt redskab i analysen, da de viser det faktiske aktivitetsniveau i bygningerne og giver et mere retvisende billede af arealbehovet. På baggrund af sensorernes data bliver det muligt at identificere både over- og underudnyttede lokaler, hvilket er afgørende for at kunne planlægge en ny lokation til hjemmeplejen i Grenå.

Grafen nedenfor viser et eksempel, hvor sensorernes data tydeligt illustrerer variationen i lokalernes anvendelse hen over dagen. Grafen viser, hvornår hjemmeplejens lokaler er mest benyttede, og i hvilke perioder dele af kapaciteten står ubrugt.



På baggrund af disse data tildeles hver bygning en score for anvendelsesgrad på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er bedst og 5 er dårligst. Nedenstående tabel viser grænseværdierne for karaktergivningen:

Karakter	Anvendt samtidig gennemsnit.	Anvendt i alt
1 - Bedst	65%+	80%+
2	55%	60-80%
3	45%	40-60%
4	35%	20-40%
5 - Dårligst	25% eller mindre	0-20% eller mindre

Tabellen nedenfor viser den endelige score for anvendelsesgraden.

Anvendelsen af lokaler		
Bygning	Anvendelse på hele bygningen:	Karakter
Hjemmeplejen i Grenå		
Sygehusvej 8	88 %	1

8.3 Økonomiske driftsudgifter

De økonomiske driftsudgifter dækker over samtlige faste og variable driftsomkostninger for en bygning, som rækker ud over de mere åbenlyse poster som el, vand og varme.

De samlede økonomiske udgifter inkluderer følgende områder:

- El, vand og varme
- Rengøring, herunder lønninger og indkøb af rengøringsartikler inkl. vinduespudsning
- Mødeforplejninger
- Løn til pedel
- Serviceaftaler på kaffemaskiner, printerservice samt indkøb hertil. Generelt alt årlig service der udføres og afholdes af afdelingen
- Forsikringer
- Drift af køretøjer, herunder firmabiler og havetraktorer mv.
- Vedligeholdelse af udendørsarealer (græsslåning, snerydning mv.)

Disse data samles til én opgørelse, der viser, hvad det koster at drifte hjemmeplejens bygninger i Grenå målt i kr./m². Denne beregning giver et sammenligneligt grundlag for vurdering af afdelingens driftsøkonomi.

Score	Driftsomkostning (kr./m ²)	Vurdering
1 - bedst	< 250 kr./m ² .	Meget lav driftsudgift
2	250-500 kr./m ² .	Lav driftsudgift
3	500-750 kr./m ² .	Middel driftsudgift
4	750-1000 kr./m ² .	Høj driftsudgift
5 - dårligst	> 1000 kr./m ² .	Meget høj driftsudgift

Tabellen nedenfor viser den endelige score for de økonomiske driftsomkostninger.

Bygning	Samlede udgifter (årligt)	Driftsomkostning (kr./m ²)	Karakter
Hjemmeplejen Grenå			
Sygehusvej 8	576.443,40 kr.	510 kr. pr. m ²	3

8.4 Bæredygtighed

Ved vurderingen af en bygnings bæredygtighed tages der udgangspunkt i bygningens energimærke.

Energimærket fungerer som en indikator for det forventede energiforbrug til opvarmning, ventilation, belysning og drift af tekniske installationer. Et godt energimærke er ikke kun udtryk for lavere driftsomkostninger, men afspejler også bygningens miljømæssige påvirkning og bæredygtighed i et bredere perspektiv.

Dermed bliver energimærket et vigtigt parameter i vurderingen af bygningens samlede driftseffektivitet og dens bidrag til opfyldelse af klimamæssige målsætninger.

Scoringen opdeles som følger:

Score	Energimærke
1 - bedst	A
2	B
3	C
4	D/E
5 - dårligst	F/G

Tabellen nedenfor viser den endelige score for afdelingens bæredygtighed og energi performance.

Bygning	Energimærke	Karakter
Hjemmeplejen Grenaa		
Sygehusvej 8	C (udløb 2021)	3

8.5 Bygningens tilstand

Bygningens tilstand vurderes ud fra flere faktorer, herunder konstruktionernes bæreevne, facadens og tagets tilstand samt tekniske installationer som el, VVS og varme. Der fokuseres på skader som revner, fugt, skimmel og generelt slid. Indeklima, isolering og energieffektivitet spiller også en vigtig rolle. Derudover vurderes sikkerhedsforhold som brandsikring og bygningens tilgængelighed også.

Scoringen opdeles som følger:

Score	Tilstand
1 - bedst	Ny
2	Fungerer, forebyggende vedligehold
3	Fungerer, men behov for vedligehold
4	Fungerer ikke optimalt, genoprettende vedligehold
5 - dårligst	Fungerer ikke

Tabellen nedenfor viser den endelige score for afdelingens bygningers tilstand. Vurderingen er foretaget på baggrund af Ejendomscenterets faglige viden om bygningerne.

Bygning	Karakter
Hjemmeplejen Grenå	
Sygehusvej 8	4

8.6 Kvalitet

Bygningernes kvalitetsparametre er udarbejdet dels i samarbejde med projektgruppen samt rundvisning og granskning af nuværende lokaler. Som tidligere nævnt i afsnit 5 er kvalitetsparametrene vurderet med kvalitative data. Altså data der i udgangspunktet ikke kan måles og vejes, men en vurdering af hvordan forholdene performer i forhold det til fokuspunkter der er beskrevet i de næstkommende afsnit.

Der vurderes ud fra følgende 7 kvalitetsparametre:

- Adgangsforhold
- Planløsning
- Indeklima
- Tilgængelighed
- Fleksibilitet
- Administrative arbejdsforhold
- Sekundære lokaler

Alle kvalitetsparametre er prioriteret efter afdelingens ønsker. Her er vurderingen afstemt med projektgruppen. Kvalitetsparametrene er vægtet således at 2 parametre vægtes 100% tungere (1), 4 vægtes 50% tungere (2) og 2 vægtes ikke (3). Den endelige vægtning er som følger:

- Adgangsforhold: 3
- Planløsning: 3
- Indeklima: 1
- Tilgængelighed: 2
- Fleksibilitet: 2
- Administrative arbejdsforhold: 1
- Sekundære lokaler: 2

Efter vægtning, kvalitetsparametre samt vurderingspunkter er bygningerne gennemgået af ejendomscentrets medarbejdere. Alle parametre er vurderet på en skala fra 1-5. Karakterende er defineret som følgende:

Score	Tilstand
1 - bedst	Ubetydelige mangler
2	Godt
3	Mangelfuldt men brugbart
4	Utilstrækkeligt
5 - dårligst	Ikke eksisterende

De enkelte kvalitetsparametre vil blive udpenslet i de følgende afsnit.

8.6.1 Vurdering af adgangsforhold

Dette kvalitetsparameter har ikke relevans i alle dele af bygningen for hjemmeplejen. De steder, hvor adgangsforholdene vurderes, er ved sygeplejeklinikken og adgangen til depoter. Ved sygeplejen skal det være muligt for kørestolsbrugere at komme til konsultationer. Der vurderes efter forhold som ramper, automatiske døre og dørbredde. Disse parametre vurderes kun hvis der findes en lokation, hvor sygeplejen forventes at flytte med.

Udover adgang til sygeplejen vurderes også adgangen til hjemmeplejens depoter. Her skal det være muligt for en vognmand at køre bure ind med vare og vasketøj. Herudover skal personalet kunne transportere forskellige hjælpemidler til og fra depotet, herunder kørestole.

Forholdene vurderes ved fysisk besigtigelse.

8.6.2 Vurdering af planløsning

Planløsningen vurderes ud fra tre punkter: Depoter, lokaleplacering og standen af de øvrige tertiære lokaler. Der er lagt op til forskellige typer af depoter der er nødvendige for hjemmeplejen, disse er beskrevet i kapacitetsanalysen. Nogle depoter skal kunne være aflåste, nogle har behov for temperaturregulering desuden stilles der krav til størrelse og antal.

Udover tertiære lokaler vurderes de øvrige lokalers placering også. Der vurderes efter at lokaler til borgerkontakt ikke ligger tæt ved lokaler, hvor der diskuteres faglige eller fortløbende emner. Hjemmeplejen har også administrativt personale, der har behov for stille kontorer, der ikke forstyrres af andre, der snakker eller går rundt i bygningen. Desuden bør lederkontorerne lægge væk fra de øvrige lokaler.

Vurderingen foretages ved fysisk besigtigelse, der understøttes af plantegninger.

8.6.3 Vurdering af Indeklima

Kvalitetsparameteret indeklima sætter fokus på lyd, lys, ventilation og temperaturforhold. Fokuspunkterne er udarbejdet af Ejendomscentret. Dele af vurderingen af

indeklimaet er foretaget som stikprøve. En stikprøve består af minimum 25% af lokalerne, dog mindst end af hver lokaletype som er nævnt i de tidligere afsnit.

Lydforhold

Lydforhold vurderes med fokus på lydsmitte og rumklang.

Lysforhold

Lysforholdene vurderes i forhold til tre fokuspunkter: Lyskilde, kelvingrad og lysstyrke. Lyskilden vurderes i forhold til stand, teknologi herunder om det er LED samt lysstyringen. Kelvingraden og lysstyrke vurderes i forhold arbejdstilsynets anbefalinger for arbejdspladser.

Ventilation

Bygningernes ventilationsforhold vurderes i samarbejde med Ejendomscentrets ventilationstekniker.

Temperaturforhold

Temperaturforholdene vurderes op imod arbejdstilsynets anbefalinger. I forbindelse med undersøgelsen af bygningernes anvendelsesgrader er der opsat sensorer, der også indsamler data omkring lokalernes temperaturer. Der anvendes kunstig intelligens til at analysere de mange temperaturdatasæt.

8.6.4 Vurdering af tilgængelighed

Kvalitetsparameter fire er tilgængelighed. Først vurderes det hvorvidt bygningen ligger i cykelafstand fra det centrale Grenå.

Herefter vurderes parkeringsforholdene ved bygningen. Her vurderes der på parkeringspladsens størrelse og stand samt mulighed for opladning af elbiler. Hertil vurderes afstanden til relevante indgange samt om der er mulighed for privat og kommunal cykelparkering. Sidst vurderes udkørselsforholdene fra parkeringspladsen. Her vurderes der om der er udkørsel til en tungt trafikeret vej, der besværliggør udkørsel.

Disse punkter vurderes ud fra webgis data samt fysisk besigtigelse.

8.6.5 Vurdering af fleksibilitet

Det femte kvalitetsparameter, der vurderes, er fleksibilitet. Her vurderes der på punkter som bebyggelsesprocent, mulighed for at omplacere vægge. Dette vurderes ved fysisk besigtigelse. Herudover vurderes ejerforholdet. Ejerforholdet har indflydelse på hvor mange og hvor store ombygninger, det er muligt at foretage.

8.6.6 Vurdering af administrative arbejdsforhold

De administrative lokaler er delt op i tre typer; Kontorpladser til medarbejdere, Teamlokaler og lederkontorer. Kontorpladserne til medarbejdere vurderes efter hvor mange kvadratmeter per medarbejder der er i de enkelte lokaler. Disse scores efter følgende skala:

M ² /medarbejder	Karakter
10+	1
7-10	2
5-6	3
3-4	4
<3	5

Teamlokalerne vurderes ud fra en helhedsbetragtning af størrelse, stand samt antallet af person, der tilhører teamet. Lederkontorerne vurderes efter størrelse, inventar samt indvendig stand.

Udover de enkelte kontortyper vurderes den indvendige tilstand af bygningen også som en samlet karakter. Her vurderes punkter som stand af vægge, lofter etc. Herudover tildeles inventaret i bygningen en samlet karakter.

8.6.7 Vurdering af sekundære lokaler

Vurderingen af de sekundære lokaler dækker over følgende lokaletyper; Kantineforhold, mødelokaler og omklædningsfaciliteter. Kantineforholdene vurderes efter forhold som størrelse, inventar adgang til forplejning, herunder køkken, kaffe etc. Mødelokaler vurderes efter størrelse samt inventar herunder møbler, tavle og skærm.

Som det sidste i dette parameter vurderes omklædningsfaciliteter. Her vurderes størrelse samt om der er mulighed for kønsopdelt omklædning. Omklædningsrummene skal have badefaciliteter samt aflåste skabe.