

Indhold for notat om renovering af Lindegården

Notat om renovering af Lindegården.....	2
Problemstilling	2
Overordnet om Lindegården.....	2
Renovering af Lindegården	2
Vurdering af behovet for renovering	3
Vedligeholdelse og drift af Lindegården	4
Vurdering af budget for fremtidig drift og vedligeholdelse	4
Mulighed for flytning af borgerteams til Lindegården	4
Organisatoriske forudsætninger.....	5
Fysiske rammer og arealanalyse	5
Adgangs- og parkeringsforhold	6
Nuværende brug af Lindegården	6
Transportmæssige overvejelser ved flytning til Lindegården.....	7

Bilag

Bilag 1: Tidligere sag til gruppeformandskredsen.....	9
Bilag 2: Arealanalyse af Lindegården.....	26
Bilag 3: Budgetoverslag for renovering af Lindegården 2023.....	31
Bilag 4: Estimeret overslag for indvendig renovering af Lindegården.....	32
Bilag 5: Drift af Lindegården.....	35

Notat om renovering af Lindegården

Problemstilling

Dette notat skal ses som et tillæg til den tidligere sag vedr. aktiviteter og økonomi for Lindegården, der har været drøftet på et gruppeformandsmøde (bilag 1). På gruppeformandsmødet blev det besluttet, at Administrationen skulle undersøge, hvilke muligheder der er for at flytte aktiviteter til Lindegården.

Der skal tages stilling til, om Lindegården skal renoveres mhp. at tilføre bygningen yderligere aktivitet. I forlængelse heraf præsenteres nedenfor en beskrivelse af omkostningerne forbundet med en renovering af Lindegården, muligheden for at tilføre Lindegården yderligere aktivitet i form af to borgerteams, en beskrivelse af udgifterne i forbindelse med en eventuel renovering og fremtidige driftsudgifter.

Overordnet om Lindegården

Lindegården ligger i Mørke og benyttes i dag som aktivitetscenter for ældreområdet, hvor kommunen understøtter generelle tilbud med aktiverende og forebyggende sigte til seniorer. Ejendommen huser herudover forskellige frivillige foreninger for seniorer samt enkelte kommunale aktiviteter.

Lindegården er i dårlig stand, og Administrationen vurderede derfor i 2022, at den skulle placeres på en genopretningsliste. Ejendommens dårlige tilstand skyldes naturlig slitage over tid, ligesom de udvendige bygningsdele og tekniske installationer har nået slutningen af deres forventede levetid. Hvis bygningen i fremtiden skal danne ramme om nuværende og eventuelle øvrige aktiviteter, kræver det således en renovering.

Renovering af Lindegården

I 2023 blev der udarbejdet et budgetoverslag for renovering af Lindegården (bilag 3), hvor det blev vurderet, at en renovering vil koste cirka 9,3 mio. kr. Budgetoverslaget omfatter genopretning af klimaskærm (tag, døre og vinduer), tekniske installationer og terrænregulering for at sikre, at kælderen forbliver tør. Der er beskrevet indvendigt følgearbejde, nye vindueslysninger og bundplader samt lukning af gamle ventilationskanaler.

Budgetoverslaget er fra 2023, og der er derfor ikke taget højde for de prisstigninger, der forventeligt er sket siden udarbejdelsen. Prisen fremskrives således med 5 pct. fra 2023-2025 svarende til KL's faktiske prisfremskrivninger på art 4.5 Håndværkerydelser. Det betyder, at prisen i 2025 vil være cirka 9,8 mio. kr.

I budgetoverslaget er der afsat 0,5 mio. kr. til diverse indvendigt arbejde afhængig af brug, hvilket typisk vil blive anvendt til uforudsete udgifter som for eksempel indvendig genopretning, der forventeligt bliver nødvendigt, når man skifter vinduer, tag mm. Det er ikke præciseret nærmere i budgetoverslaget, men det er Administrationens vurdering, at 0,5 mio. ikke vil være tilstrækkeligt, hvis man ønsker at tilføre bygningen øgede aktivitet.

I forlængelse herfra vurderes det, at en ikke nærmere defineret øget aktivitet vil kræve en omfattende indvendig renovering svarende til cirka 4,7 mio. kr. (2025-priser). Dette omfatter blandt andet renovering af alle gulve, lofter og vægge på alle etager i ejendommen samt udgifter til brandsikring, ventilation, VVS, el og alarmsystemer (se evt. bilag 3). Derudover vil der være øgede krav til arbejdsmiljøet, når man etablerer nye administrative arbejdspladser fremfor de nuværende faciliteter til frivillige.

Nedenfor beskrives muligheden for, at to borgerteams i fremtiden arbejder på Lindegården. I den forbindelse vil der formentlig skulle foretages indvendige tilpasninger, ligesom nogle tekniske installationer vil skulle genovervejes. Derudover vil budgettet også skulle rumme:

- Ombygning og indretning af lokaler til kontor, møde- og personaleformål
- Opdatering af adgangsforhold, herunder niveaufri adgang
- Installation af ventilation og øvrige tekniske systemer

Administrationen vurderer, at disse tilpasninger formentlig kan afholdes inden for de 14,5 mio. kr. jf. nedenfor.

Det samlede skøn over udgifter til renovering af Lindegården er præsenteret nedenfor.

Lindegården samlet estimeret overslag (mio. kr.)

Budgetoverslag fra 2023 (udvendig og mindre indvendig renovering)	9,3
Prisregulering (2023-2025) (5 pct.)	0,5
Administrationens estimerede overslag (indvendig renovering)	4,7
I alt	14,5

Som det fremgår af ovenstående, skønnes det, at en samlet renovering af Lindegården vil koste cirka 14,5 mio. kr. Beløbet er en væsentlig stigning i forhold til tidligere sager, hvilket primært skyldes behovet for indvendig renovering.

Skønnet tager ikke højde for behovet for udvidelse af parkeringsarealer og etablering af ladestandere. En sådan vurdering bør indgå som en integreret del af den samlede anlægsøkonomi og planlægning, da utilstrækkelige parkeringsforhold kan få direkte konsekvenser for både drift, arbejdsmiljø og rekrutteringsmuligheder. Derudover er der ikke indregnet en risikopulje til uforudsete forhold og nødvendige tilpasninger.

Vurdering af behovet for renovering

På kort sigt (1-2 år) vil Lindegården godt kunne stå som nu, uden at det medfører væsentligt forfald. Det skyldes, at der er varme på i ejendommen, ligesom klimaskærmen er tæt. Inden for 5-10 år vil der dog være behov for en større renovering af ejendommen.

Administrationen vurderer ikke, at det er muligt at adskille de to bygningsafsnit med det formål at frasælge den ene og renovere den anden.

Vedligeholdelse og drift af Lindegården

I Budget 2025 er der afsat 384.000 kr. til drift og vedligeholdelse af Lindegården, hvilket dækker el, vand, varme, renovation, rengøring, teknisk service og udearealer. Der er ikke afsat midler til ekstraordinær vedligeholdelse af indvendige arealer. Nogenlunde det samme gør sig gældende i 2023 og 2024, hvor der ifølge Budget 2023 og Budget 2024 var afsat henholdsvis 350.000 kr. og 367.000 kr.

Vedligeholdelsesbudgettet er blandt andet brugt til mindre renoveringsopgaver og forefaldende opgaver, som for eksempel en ny cirkulationspumpe samt sugning og spuling af kælderen på grund af regnvand. I 2023 og 2024 er der brugt henholdsvis 119.900 kr. og 7.400 kr. på Lindegården.

Den øvrige del af budgettet for de tre år er brugt til diverse ejendomsudgifter, herunder el, vand, varme mm. Der er i 2023 og 2024 anvendt henholdsvis 246.973 kr. og 303.932 kr. til dette formål. En opgørelse af udgifterne er vedlagt som bilag 4.

Udgifterne til vedligehold og drift af Lindegården er opsummeret nedenfor.

Opsummering af udgifter til drift og vedligehold

Post	2023	2024
Vedligehold	119.900 kr.	7.400 kr.
Drift	246.973 kr.	303.932 kr.
I alt	366.873 kr.	311.332 kr.

Vurdering af budget for fremtidig drift og vedligeholdelse

Efter en eventuel renovering af Lindegården vil de årlige driftsudgifter fortsat være på samme niveau som tidligere forudsat, at det nuværende niveau for drift og vedligeholdelse fastholdes. Hvis ejendommen efter en eventuel renovering tilføres yderligere funktioner, viser Administrationens umiddelbare beregninger derimod, at driftsbudgettet vil være cirka 0,6 mio. kr. pr år (2026-priser) fordelt på forbrug, almindeligt vedligehold, teknisk service, rengøring mv.

Årsagen til de forskellige prisniveauer er, at bygningen på nuværende tidspunkt rengøres og vedligeholdes efter behov. Hvis bygningen tilføres yderligere funktioner, er der behov for et øget vedligeholdelsesniveau i form af for eksempel hyppigere rengøring.

Mulighed for flytning af borgerteams til Lindegården

Administrationen har undersøgt muligheden for at flytte indmødested for to borgerteams til Lindegården. Nedenfor præsenteres de organisatoriske forudsætninger for at flytte to borgerteams samt en vurdering af de fysiske rammer, adgangs- og parkeringsforhold, tilgængelighed, den nuværende brug og transport.

Organisatoriske forudsætninger

Borgerteams er en central del af kommunens ældreområde og arbejder som tværfaglige, selvstyrende enheder. Denne organisering er kendetegnet ved høj grad af autonomi, tæt samarbejde og fleksibel opgaveløsning.

Lindegården er tidligere blevet drøftet som et muligt indmødested, men det blev på daværende tidspunkt vurderet, at andre løsninger var mere hensigtsmæssige. På baggrund af et ønske fra gruppeformandskredsen, er det blevet afdækket, hvorvidt Borgerteam 1 (Mørke) og Borgerteam 2 (Hornslet), som i dag begge holder til i parterre på Rosengården i Hornslet, vil kunne flyttes til Lindegården. De to borgerteams arbejder tæt sammen og deler både faglige ressourcer og støttefunktioner.

Det er en grundlæggende forudsætning, at Borgerteam 1 og 2's indmødested forbliver samlet, idet de deler vagtstruktur, planlægningsfunktioner og faglig sparring. En opdeling vurderes at ville medføre driftsmæssige udfordringer og risikere at svække både koordinering og kvalitet i den borgernære pleje. Derudover er borgerteams afhængige af en række støttefunktioner, herunder planlægning, administration og ledelsesmæssig sparring. En flytning uden adgang til disse funktioner vil øge den administrative byrde og reducere effektiviteten i de to borgerteams.

Fysiske rammer og arealanalyse

Den indledende analyse af Lindegårdens fysiske rammer (bilag 2) viser, at det ene bygningsafsnit rummer et vist potentiale for at huse to borgerteams, men at dette forudsætter en række væsentlige ændringer i den nuværende anvendelse og indretning. Det eksisterende ledige areal – som i dag ikke anvendes til faste funktioner – er ikke tilstrækkeligt til at rumme begge teams. For at skabe den nødvendige kapacitet vil det derfor være nødvendigt at inddrage lokaler, der i dag anvendes til borgerrettede aktiviteter, herunder sociale arrangementer og træningstilbud. Dette vil kræve en afvejning af hvilke funktioner, der skal prioriteres i bygningen.

Arealanalysen peger på, at det er muligt at etablere de nødvendige faciliteter, forudsat at borgeraktiviteterne i sydfløjen enten ophører eller flyttes. De eksisterende kontorlokaler kan rumme tre faste arbejdspladser per team samt to fleksible pladser (markeret med blå i bilag 2). Derudover er der mulighed for at etablere fælles møde- og undervisningsrum samt personalefaciliteter (markeret med grøn i bilag 2). Området mellem kontor- og mødefaciliteter skal dog ombygges for at kunne rumme nødvendige støttefunktioner som garderober, depot og omklædning.

For at kunne fastslå, om Lindegården teknisk og funktionelt kan tilpasses disse behov uden at kompromittere øvrige funktioner, vil det kræve en mere dybdegående arealanalyse. En sådan vurdering bør også omfatte bygningsmæssige forhold som ventilation, lyd-isolering, brandsikring og tilgængelighed, da disse elementer har betydning for både arbejdsmiljø og lovgivningsmæssige forhold.

Adgangs- og parkeringsforhold

Adgangs- og parkeringsforholdene ved Lindegården udgør en væsentlig faktor i vurderingen af bygningens egnethed som base for to borgerteams. Lindegården er placeret i et område med tæt boligbebyggelse, hvilket medfører begrænsede adgangsforhold. Indkørsel til ejendommen sker gennem boligområdet, og der er i dag ikke etableret særskilte adgangsveje til erhvervsmæssig trafik.

Det anbefales derfor, at der gennemføres en trafikanalyse, hvis projektet skal gennemføres. En sådan analyse bør belyse konsekvenserne af øget trafikbelastning, herunder hensynet til beboere, sikkerhed og eksisterende infrastruktur.

Parkeringskapaciteten er ligeledes en udfordring. Det vurderes, at der i dag findes cirka 20 almindelige parkeringspladser samt to handicappladser. Ved en fuld flytning af to borgerteams med op mod 40 medarbejdere estimeres behovet til 28-30 parkeringspladser svarende til 14-16 pladser pr. team. Dette tal dækker behovet for kommunale elbiler til udekørende ruter. Derudover er der et behov for at etablere parkeringspladser til medarbejdernes private biler, som anvendes til transport til og fra arbejde.

Det er vigtigt at understrege, at medarbejderne i vid udstrækning møder ind i egen bil, og at der derfor skal være tilstrækkelig kapacitet til at imødekomme dette behov – også i dagtimerne, hvor der kan være overlap med øvrige brugere af bygningen.

Der er risiko for, at det samlede pladsbehov ikke kan imødekommes inden for det nuværende areal, især hvis der opstår samtidighed mellem medarbejdernes og borgernes brug af området. Derfor skal det præcise antal eksisterende pladser opgøres, og der skal udarbejdes en skitse for mulige udvidelser, herunder etablering af ladestandere, hvis flytningen bliver aktuel.

Nuværende brug af Lindegården

Lindegårdens lokaler anvendes i dag til en række forskellige formål, herunder egnsarkiv, åbne borgeraktiviteter, træning og sociale arrangementer. I bilag 2 ses det, at disse funktioner er fordelt i bygningen, hvor egnsarkivet er placeret i de orange områder, mens lokaler til borgeraktiviteter og træning er placeret i de lyseblå områder. Et mindre kontorområde (markeret med lilla) står aktuelt ledigt.

Det er en udfordring at få de eksisterende åbne borgerrettede aktiviteter og to borgerteams til at sameksistere på Lindegården med de krav, der stilles til fortrolige arbejdsrum for to borgerteams og Lindegårdens nuværende indretning. Hvis man vil undgå funktionelle overlap er det afgørende, at aktiviteterne enten flyttes til et andet sted i Mørke eller samles i bygningens vestfløj. Det vil sikre, at bygningen kan anvendes effektivt uden at skabe u hensigtsmæssige driftsforstyrrelser.

Administrationen har tidligere fremlagt en analyse af aktiviteterne på Lindegården, som i dag foregår i sydføljen. Analysen viste, at det er muligt at flytte aktiviteterne til andre lokationer i Mørke.

Det er altså principielt muligt at etablere de nødvendige faciliteter til to borgerteams, forudsat at de nuværende borgerrettede aktiviteter i sydføljen enten ophører, flyttes til en anden lokation eller begrænses til bygningens vestfløj. Denne forudsætning er afgørende, da det eksisterende ledige areal ikke alene kan rumme begge teams.

Transportmæssige overvejelser ved flytning til Lindegården

Flytningen af Borgerteam 1 og 2 fra deres nuværende mødested på Rosengården i Hornslet til Lindegården i Mørke vil medføre ændringer i den daglige logistik og i transportafstande.

En konkret analyse af et udpluk af ruter for henholdsvis Borgerteam 1 og Borgerteam 2 fra uge 4 i 2025 viser, at en flytning af indmødestedet fra Rosengården i Hornslet til Lindegården i Mørke vil medføre en øget transportafstand for størstedelen af de analyserede ruter. Dette illustrerer, at en flytning af de to borgerteams vil få en direkte og målbar negativ effekt på den samlede transportbelastning.

Nedenstående tabel illustrerer forskellen i transportafstand ved flytning af indmødested fra Rosengården til Lindegården samt differencen i kilometer. Et positivt tal (+) betyder, at ruten bliver længere, mens et negativt tal (–) betyder, at ruten bliver reduceret.

Rute	Borgerteam	Antal km (Rosengården)	Antal km (Lindegården)	Difference i km
DV	1 (Mørke)	41	18	- 23
DV	1 (Mørke)	40	45,5	+ 5,5
DV	1 (Mørke)	90,5	112	+ 21,5
AV	1 (Mørke)	92	110	+ 18
AV	1 (Mørke)	79	62	- 17
AV	1 (Mørke)	55	65,5	+ 10,5

Rute	Borgerteam	Antal km (Rosengården)	Antal km (Lindegården)	Difference i km
DV	2 (Hornslet)	9	31	+ 22
DV	2 (Hornslet)	3	25,5	+ 22,5
DV	2 (Hornslet)	8,5	31	+ 22,5
AV	2 (Hornslet)	25,5	46,5	+ 21
AV	2 (Hornslet)	16,5	39	+ 22,5
AV	2 (Hornslet)	23	46	+ 23

Det betyder, at en flytning af de to borgerteams medfører ekstra kilometer i de fremviste udpluk af de nuværende køreplaner for de borgere, som de to teams servicerer i dag. Samlet set viser analysen, at der tilføjes 149 kilometer til de nuværende køreplaner, hvilket svarer til en ekstra transporttid på cirka 179 minutter – eller næsten tre timer.

Transporttid er ikke blot et spørgsmål om kilometer og brændstof – det har direkte betydning for medarbejdernes brugertidsprocent og dermed for den tid, der kan anvendes på de borgernære opgaver. En øget transportafstand som følge af flytning til Lindegården, vil derfor reducere effektiviteten og øge driftsomkostningerne.

Deloitte har analyseret borgerteams i Syddjurs Kommune. Heraf fremgår det, at transport spiller en stor rolle i driftsøkonomien. I den nuværende organisering af alle tolv borgerteams blev transporttiden i hjemmeplejen opgjort til 60.247 timer årligt, svarende til 2.756.022 kørte kilometer. Ved at simulere en optimeret planlægning og geografisk placering af teams, kunne transporttiden reduceres. Administrationen anbefaler, at man inden en eventuel beslutning om at flytte de to borgerteams til Lindegården afventer hvad den samlede analyse af driftsorganiseringen af kommunens hjemme- og sygepleje viser.

Aktiviteter og økonomi for Lindegården, Skolevej 19 Mørke

Sagsnummer: 23/29307

Sagen afgøres i: Sundheds- og ældreudvalget (SÆ)

Resumé

Med denne sag fremlægges et overblik over aktiviteter samt økonomien, hvad angår vedligeholdelse, drift og eventuel renovering af Lindegården, Skolevej 19 i Mørke. Derudover præsenteres en analyse af den nuværende aktivitet på Lindegården samt mulige alternative lokationer for disse aktiviteter.

Sagsfremstilling

Efter en gennemgang af kommunens bygninger vurderede Administrationen i 2022, at Lindegården skulle placeres på en genopretningsliste. Lindegården blev dog først prioriteret som et genopretningsprojekt i Budget 2023, hvor omkostningerne for renovering af én ud af to bygningslængere af Lindegården blev anslået til cirka 2,5 mio. kr. Denne vurdering blev foretaget på grund af et akut behov for tagrenovering, hvilket førte til prioriteringen af renoveringen af den del af bygningsmassen, hvor den akutte tagrenovering var nødvendig af hensyn til både tilstand og økonomi. Administrationen vurderede, at en renovering inden for de prioriterede 2,5 mio. kr. ikke ville give et tilfredsstillende resultat, da der stadig ville være betydelige renoveringsopgaver tilbage på Lindegården.

En rådgiver blev derefter inviteret til også at vurdere renoveringsbehovet og give et overslag over omkostningerne. Det viste sig, at disse omkostninger oversteg de afsatte midler i Budget 2023. Rådgiverens vurdering indikerede, at en renovering af én ud af to bygningslængere ville koste 5,3 mio. kr. Dette beløb inkluderede udskiftning af tag, facade, vinduer samt terrænregulering i den længe af bygningen, hvor gymnastiksalen er. Varmeanlægget blev vurderet til at skulle udskiftes for hele bygningen. Da renoveringsomkostningerne var højere end først estimeret, vurderede Administrationen, at der var behov for en politisk stillingtagen til renoveringsprojektet.

For at belyse omfanget af renoveringsbehovet blev der i april 2023 udarbejdet et opdateret og detaljeret budgetoverslag for renovering af Lindegården. Budgetoverslaget viste, at hvis Lindegården forsat skal danne ramme om de nuværende aktiviteter, kræver det en renovering af hele bygningen, i modsætning til tidligere antagelser om en delvis renovering af kun én af Lindegårdens to bygningslængere. Dette omfatter blandt andet udskiftning af tag, klimaskærm og ventilationsanlæg, med en samlet udgift på 9,3 mio. kr. for den samlede bygningsmasse, mod de 5,3 mio. kr. som kun rummede renovering af én ud af to af bygningslængere.

En uddybende oversigt over renoveringsindsatserne er vedlagt som Bilag 1. Bemærk, at tilbuddet på 9,3 mio. kr. ikke tager hensyn til de prisstigninger, der forventeligt er sket siden udarbejdelsen af oversigten i april 2023.

Budgetoverslaget på 9,3 mio. kr. omfatter genopretning af klimaskærm (tag, døre og vinduer), tekniske installationer og terrænregulering for at sikre, at kælderen er tør. Der er beskrevet indvendige følgearbejder, nye vindueslysninger og bundplader samt lukning af gamle ventilationskanaler. Der er afsat 0,5 mio. kr. til indvendige arbejder, som ikke er nærmere beskrevet.

Som følge heraf blev der gjort opmærksom på Lindegården i sagen om reduktion af bygningsarealer, som blev behandlet på Økonomiudvalgsmødet den 13. december 2023, med henblik på at realisere strategien for bæredygtigt byggeri samt opnå økonomiske besparelser. Lindegården står over for en betydelig vedligeholdelses- og renoveringsindsats i den nærmeste fremtid. Derfor blev det foreslået at gennemføre en undersøgelse af omfanget af aktiviteter i ejendommen samt muligheden for enten at udflytte funktioner til lokalområdet eller tilføre bygningen yderligere funktioner i forbindelse med en eventuel renovering.

I budgettet for 2025 er der afsat 388.000 kr. til drift og vedligeholdelse af Lindegården, hvilket dækker el, vand, varme, renovation, rengøring, teknisk service og udearealer. Der er ikke afsat midler til ekstraordinær vedligeholdelse af indvendige arealer.

Efter en eventuel renovering af Lindegården, vil de årlige driftsudgifter fortsat være på cirka 390.000 kr. til at fastholde det nuværende niveau for drift og vedligeholdelse.

Aktivitet på Lindegården

Ejendommen benyttes som aktivitetscenter for ældreområdet jævnfør §79 i Serviceloven, hvor kommunen understøtter generelle tilbud med aktiverende og forebyggende sigte til seniorer. Lindegården huser herudover forskellige frivillige foreninger for seniorer samt enkelte kommunale aktiviteter.

Administrationen har gennemført en undersøgelse af nuværende aktiviteter på Lindegården. Analysen beskriver, hvilke aktiviteter der på nuværende tidspunkt er på Lindegården. Derudover afdækker analysen også mulige alternative lokationer i Mørke by. Alle aktiviteter på Lindegården vil kunne flyttes til alternative lokationer i Mørke uden brugerbetaling – på nær selvtræning. Den nærmeste lokation for gratis selvtræning, hvis aktivitetscenteret Lindegården nedlukkes, er Rosengården i Hornslet. For en uddybende beskrivelse samt oversigt over aktiviteterne og alternative lokationer henvises til Bilag 2.

Bilag 3 viser en detaljeret analyse af brugsmuligheder på de afdækkede alternative lokationer.

Administrationen har udarbejdet en geografisk oversigt over aktivitetscentrene i kommunen, forsamlingshuse samt idrætscentre. Mørke By har som noget unikt både Aktivitetscenter for ældre på Lindegården, et idrætscenter med seniorfællesskaber i Mørke Idrætscenter, et nybygget forsamlingshus, Byens Hus Mørke som ligeledes rummer seniorfællesskaber fra lokalområdet samt den kommunalt ejede bygning Solgården, som rummer en sal, der kan benyttes til forskellige former for aktiviteter og fællesskaber.

Analysen viser blandt andet, at det generelle serviceniveau i Mørke - også ved flytning af aktiviteterne - vil være på niveau med andre større byer i Syddjurs Kommune.

For en uddybende beskrivelse af sammenligningsgrundlag af serviceniveau og alternative lokationer henvises til Bilag 4.

Administrationen har januar 2025 været i kontakt med de kommunale enheder, som benytter Lindegården som arbejdsplads. Blandt andet afholder sundhedsplejersken, autistenheden personalemøde samt netværksmøder på Lindegården. En detaljeret gennemgang af denne afdækning er vedhæftet som Bilag 5.

Alternative lokationer

Administrationen har foretaget en gennemgang, hvor der er identificeret to potentielle velegnede lokaliteter for Sundhedsplejen, lokalarkivet og mindre mødeaktiviteter på Mørke Skole og Solgården. På nuværende tidspunkt er det dog ikke muligt at præcisere, hvordan disse aktiviteter kan flyttes til andre lokaliteter i Mørke. Det vil kræve yderligere konkretisering af mulighederne, hvis det besluttes at afvikle aktiviteterne på Lindegården.

Lokale interessenter

Der er lokal bevågenhed omkring Lindegårdens tilstand og fremtid. Lokale grupper udtrykker et stærkt ønske om at bevare bygningen. I januar 2024 modtog Byrådet en henvendelse fra Mørke Distriktsråd. Bekymringen består blandt andet i manglende alternativer, skulle en lukning blive aktuel.

Henvendelsen er vedhæftet som Bilag 6.

Det bemærkes af Mørke Distriktsråd, at flytning af aktiviteter til andre byer vil holde brugere fra at mødes i fællesskaberne, da mange af brugerne ikke er mobile i forhold til transport til andre byer.

Vurdering

Administrationen vurderer, at den forelagte analyse af brug af Lindegårdens kvadratmeter samt muligheden for at flytte disse aktiviteter til alternative lokationer i nærmiljøet skaber en ramme for politiske drøftelser, med henblik på en stillingtagen til, om kvadratmeterne enten skal udnyttes mere optimalt eller tænkes ind som reduktion af bygningsarealer.

Økonomi og organisatoriske konsekvenser

Tilbuddet fra april 2023 på renovering af de væsentligste tiltag på Lindegården (klimaskærm, ventilation mv.) lyder på 9,3 mio. kr. Det bemærkes, at der her ikke er taget højde for eventuelle prisstigninger siden 2023.

Den årlige driftsbesparelse, hvis Lindegården besluttet nedlagt som kommunalt tilbud, er omkring 390.000 kr. Hvis Lindegården nedlægges som aktivitetscenter, skal der igangsættes et udviklingsprojekt for at afdække mulighederne for området fremadrettet. En ombygning af Lindegården til nye formål vil medføre omkostninger til ombygning og drift.

Afhængigt af beslutningen om Lindegården og ved et eventuelt salg kunne det overvejes også at sælge den kommunalt tilkøbte villa på Skolevej 15 i Mørke som et udviklingsprojekt. Grundet fugt og skimmel i bygningen vurderes villaen i dag uegnet til brug. Der gøres opmærksom på, at området på nuværende tidspunkt er udlagt til offentligt formål og hvis et salg ønskes, kræver dette en ny lokalplan.

De organisatoriske konsekvenser, hvis Lindegården besluttet nedlagt som kommunalt tilbud, vil blandt andet være, at Sundhedsplejen og Autistenheden skal finde alternative lokationer i eller omkring Mørke.

Videre proces

Gruppeformandskredsen drøfter den videre proces for Lindegården og hvorvidt sagen skal sendes til drøftelse i forbindelse med Budget 2026. På baggrund af denne drøftelse skal der fastlægges en plan for den videre proces.

Indstilling

Direktøren for Udvikling og Kultur samt Direktøren for Sundhed og Dannelse indstiller til gruppeformandskredsen at drøfte vedlagte analyser af Lindegården.

BILAG

1 - 6601419	Åben	Budgetoverslag af renoveringen af Lindegården	(28125/25)	(H)
2 - 6671555	Åben	Aktiviteter på Lindegården	(76955/25)	(H)
3 - 6605603	Åben	Beskrivelse af alternative lokationer i lokalområdet Mørke	(32144/25)	(H)
4 - 6671559	Åben	Sammenligningsgrundlag i forhold til serviceniveau og alternative lokationer	(76959/25)	(H)
5 - 6671564	Åben	Kommunale enheder som benytter Lindegården	(76963/25)	(H)
6 - 6601420	Åben	Henvendelse fra Mørke Distriktsråd til Byrådet	(28126/25)	(H)

BYGHERRE: SDK
BYGGESAG: Renovering Lindegården
EMNE: BUDGETOVERSLAG

DATO:
03.04.2023

Rev.

				BO
				Renovering
				excl moms
Pkt. 2.0	HÅNDVÆRKERUDGIFTER	mængde	enh.	enh.pris
Nyt tag:	Nyt tag med nye eller genbrug af tagsten komplet - stillads 60 arbejdsdage			
MU	Håndtering af eksist. brugte sten (rensning og ekstra krantimer) - anslået			50.000
MU	Nedtagning eksist sten og mont. nye tegl eller genbrug inkl stillads 30 dage	1.050	m²	900
TØ	Nedbrydning af lægter, sternbrædder og underbeklædning	1.050	lbm	150
TØ	Nyt undertag (banevare) inkl lister og lægter inkl. underlag skotrender	1.050	m²	350
MU	Stillads ekstra 30 dage			50.000
TØ	Nye vindplader og fodplader	140	lbm	750
TØ	Evt opretning af spær	1.050	m²	100
MU	Afrette ydervæg ved tagfod for ventilation	140	lbm	300
TØ	Forankringer af gavlspær			40.000
MU	Udvidelse af adgangshuller i tagrum samt lukning med BD døre	3	stk	9.000
TØ	Udhæng - udskiftning af stern- og underbeklædning	140	lbm	850
TØ	Ovenlys fjernes og udgår	8	stk	2.500
TØ	Rep af rem og spær			15.000
TØ	Nedbrydning og fjernelse af kviste	9	stk	7.000
BLIK	Skotrender og inddækninger - Blik	4	stk	17.500
BLIK	Nye tagrender og nedløb	140	lbm	750
Indv. arbejder	Div indvendige arbejder afhængig af fremtidig brug - afsat			500.000
TØ:	1 sal nedlægges og vil fremover være tagrum/depot - afsat til ombygning af 1 sal			80.000
	Udskifte alle vinduer/døre inkl fugning (enkelte nyere vinduer/døre kan dog bevares)	197	m²	4.500
	Nedbrydning udv. ståltrappe	1	stk	10.000
	Gangbroer i tagrum som hæves så der er plads til efterisolering	85	lbm	1.000
	Nye terrassebrædder på terrasse			15.000
	Kanaler i gymnastik lukkes			15.000
	Efterisolering af lofter - indblæsning 200 mm	742	m²	150
	Nye vinduesplader inkl demontering af eksist.			60.000
	Rep. af overdækning ved ny indgang - afsat			20.000
MU:	Omfugning af murværk inkl omfugning af sølbænke - anslået	260	m²	750
	Rep af vægge i galv (indv.)			20.000
	Kældertrapper/skakte rep.	3	stk	50.000
	Lyskasser rep.	3	stk	12.500
	Pudsrep af indgangsfacade			15.000
	Div nedbrydning på loft over 1 sal			20.000
	Trapperep. Stueplan	3	stk	15.000
	Evt hulmursisolering	900	m²	160
	Efterisolering af kælderydervæg og omfangsdræn	50	lbm	5.200
MA:	Overdækning ved ny indgang - loft og stern	100	m²	175
	Indv. arbejder på 1 sal efter fjernelse af kviste			7.500
	Malerbehandling af baldakin og maledede facader ved den gamle hovedindgang			20.000
	Renovering af årstal på facade			4.500
	Maling af eksist lofter og vægge med fugtskjolder			30.000
	Maling af alle indv. overflader			250.000
JORD:	Terrænregulering inkl udlægning af muld og græssåning	200	m²	250
BLIK:	Zinksølbænke og inddækning med zinkløskant og tagpap			30.000
	Blikarbejder tag på karnap - rep.	1	stk	10.000
BELÆGNING:	"voldgrave" inkl granitskærver i bund	40	lbm	1.200
	Asfaltbetonslidlag på parkeringsplads - anslået	1.020	m²	150
TEKNIK:	ADK - opgradering			40.000
	AIA - opgradering			60.000
	Windowmaster - renovering			20.000
	Varmeanlæg gymnastik - luft radiatorer inkl el			100.000
	Faldstammer i kælder			30.000
	Mixit blandesløjfe med udekompensering			80.000
	Termostater mv			20.000
	Nyt Ventilationsanlæg			1.500.000
	EL - rep. mv			50.000
SAMLEDE HÅNDVÆRKERUDGIFTER				7.470.800
Pkt. 2.19	Afsat til udtørring, byggestrøm/byggevand	1,0%		74.708
Pkt. 2.20	Afsat til ekstraordinære vinterforanstaltninger	2,0%		149.416
Pkt. 2.21	Afsat til mindre reguleringer og uforudseelige udg.	10,0%		747.080
Pkt. 2.22	Afsat til byggeplads excl stillads (stillads er under tag)	2,0%		149.416
Pkt. 2.23	Bygherrelev.			
ENTREPRISEUDGIFTER I ALT (II)				8.591.420
Pkt. 3.0	Omkostninger			
Pkt. 3.1	Teknisk rådgivning			
	Registrering / digitalisering			
	Ark. Honorar (projektering/byggetill./udbud) - anslået	3,0%	af entrp. udgift	257.743
	Ark.byggestyring / tilsyn - anslået	3,0%	af entrp. udgift	257.743
Pkt. 3.2	Anden rådgivning			?
	Omk.Ejendomme	2,5%	af entrp. udgift	214.786
	Miljøscreening			12.500
Pkt. 3.3	Øvrige finansielle udgifter (garanti/provision/forsikring) *)			15.000
Omkostninger i alt (III)				757.771
Pkt. 4.0	Gebyrer til offentlige myndigheder			
Pkt. 4.1	Byggetilladelse og andre gebyrer *)			0
Gebyrer i alt (IV)				0
Samlede byggeomkostninger				9.349.191

Bilag 2 – En beskrivelse af aktiviteterne på Lindegården og alternativer lokationer for disse aktiviteter.

Dette notat belyser aktiviteterne på Lindegården, herunder antal brugere/borgere og hyppigheden af anvendelsen. Notatet belyser desuden, hvor aktiviteterne kan flyttes til kommunalt ejede steder uden brugerbetaling, samt til alternative lokationer med egenbetaling. Derudover indeholder notatet eventuelle bemærkninger og vurderinger af de forskellige muligheder.

Aktivitet	Antal brugere/borgere pr. uge/måned	Alternativ placering i kommunalt ejede lokaler – gratis for brugeren	Alternativ placering – Kræver kontingent /medlemskab	Bemærkninger
Aktiviteter Brugerstyrede/VTA understøttelse jf. §79 SEL				<i>Note: Lokaler i Byens Hus Mørke kan lånes ved medlemskab på 250 kr. årligt pr. husstand</i>
Aktivitet 1: Bordtennis	1 x ugentligt 2 – 3 borgere	Solgården (Der er bordtennis bord – kan lånes frem til kl. 12.30 i hverdage af Ungdomsskolen)	Mørke Idrætscenter	Der er bordtennis i Mørke Idrætscenter som bekræfter at flere er velkomne. De starter op februar 2025. Det koster et kontingent.
Aktivitet 2: Selvtæring	Dagligt 2 - 6 borgere	Der er selvtæring på følgende 8 ud af 9 aktivitetscentre i kommunen: * ** Rosengården, Hornslet	Mørke Idrætscenter	I Mørke Idrætscenter træner 20-25 seniorer selvtæring 3 gange ugentligt med

		* ** Ringparken, Ryomgård * A-huset, Rønde * ** Lyngparken, Knebel * Kernehuset, Ebeltoft * Solbakken, Ebeltoft * ** Seniorhuset, Tirstrup * Lindegården, Mørke Vikingegården, Kolind * Selvtræning ** Medarbejdere arbejder med Vedligeholdende træning for visiterede borgere på 4 lokationer. Genoptræning tilbydes kun i Tirstrup.		kaffe/småkager efterfølgende. De betaler et kontingent. Det bekræftes af området at der er plads på Rosengården hvis borger fra Mørke ønsker at benytte selvtræningsmuligheden på Rosengården.
Aktivitet 3: Foredrag/kaffe	1 x pr. måned 15 – 20 borgere	Solgårdens sal	Byens Hus Mørke	
Aktivitet 4: Historier café/kaffe	2 x pr. måned 5 – 8 borgere	Solgårdens sal	Byens Hus Mørke	
Aktivitet 5: Strik/Decupage	1 x ugentligt 6-8 borgere	Rosengården	Byens Hus Mørke	

Aktivitet 6: Træværksted	1 -2 x ugentligt 2-4 borgere	Rosengården (Hornslet) Lyngparken (Knebel) Kerne- huset (Ebeltoft)		
Aktivitet 7: Betonværksted	Ingen brugere pt.	Ringparken (Ryomgård)		

Aktiviteter i Foreningsregi	Mørke Idrætscenter vil gerne i dialog om alle aktiviteterne som er anført her. Byens Hus i Mørke har også en Multisal som man, når man er medlem, gratis kan booke, hvis der er tale om åbne arrangementer. Der kan blandt andet være dans, kor (de har et klaver) etc. Solgården oplyser, at det er usikkert hvor mange opbevaringsmuligheder der er afhængigt af antal nye aktiviteter.			
	Frekvens pr. uge/måned	Alternativ placering i kommunalt ejede lokaler – gratis for brugeren	Alternativ placering – Kræver kontingent /medlemskab	Bemærkninger
Banko	1 x måned	Solgårdens Sal/Rosengården	Mørke idrætscenter vil gerne i dialog om dette	
Gymnastik	1 x ugentligt	Solgårdens Sal	Mørke Idrætscenter / Byens Hus Mørke	
Linedance	1 x ugentligt	Solgårdens Sal	Mørke Idrætscenter / Byens Hus Mørke	
Bowls	1 x ugentligt	Solgårdens Sal	Mørke Idrætscenter / Byens Hus Mørke	
Folkedans	1 x ugentligt	Solgårdens Sal	Mørke Idrætscenter / Byens Hus Mørke	
Kor	1 x ugentligt	Solgårdens Sal	Byens Hus Mørke	
Seniordans	Engang i mellem	Solgårdens Sal	Mørke Idrætscenter / Byens Hus Mørke	
Demensvennerne	Demensvennerne (Frivillige) – Fællesspisning på Lindegården månedligt (ca. 30 deltagere)	Solgårdens sal – der er køkken og rammer til Fællesspisning op til 70 personer	Byens Hus Mørke	

Kommunale enheder				
Børn og unge (CBUF)	Bruger ikke Lindegården – men Solgården i samarbejde med Ungdomsskolen.			
Autist enheden	Personalemøder Hver anden uge			
	Selvforståelsesgruppe 1 x Ugentligt			
	Netværksgruppe Hver anden uge			
Sundhedsplejen	Har klinik - 1 personale bruger 1 lokale på Lindegården dagligt.			

Analyse af brugsmuligheder på de afdækkede alternative lokationer i lokalområdet

Dette notat indeholder en analyse af brugsmulighederne på de afdækkede alternative lokationer i lokalområdet og belyser deres potentiale

SOLGÅRDEN, MØRKE

Matrikel: 8aq, Mørke By, Mørke

Ejer af matrikel: Syddjurs Kommune (Kilde: Findejer.dk)

Ejer af bygning: Syddjurs Kommune (Kilde: Syddjurs Kommunes forsikringsholder).

Kontaktperson Ungdomsskolen Mørke: Allan Svith Rasmussen / Søren Vig Berg

"Brugerhuset Solgården"

CVR-nr33288077

Branche: [949900](#) Andre organisationers og foreningers aktiviteter i.a.n.

Frivillig forening (FFO)

Startdato: 23.12.2019

Nuværende brug af Bygningen "Solgården", Mosevej 9, Mørke, herunder salen på matriklen:

Hovedbygningen Solgården huser til dagligt fra kl. 13.00 samt to aftener om ugen Syddjurs Kommunes Ungdomsskole i Mørke. Herudover låner Center for Børn, Unge og familier samtalelokaler til støttet samvær i hovedbygningen i dagtimerne. Der er flere bygninger på matriklen, herunder en "sal", som Ungdomsskolen bruger til fodbold og lignende aktiviteter fra kl. 13.00 i hverdagene. Salen står ledig til kl. 13.00 alle hverdage. Det er "Salen" som 'Brugerhuset Solgården' har haft lokalefællesskab omkring.



MØRKE IDRÆTSCENTER

CVR-nr. 10055172

Startdato: 30.01.1986

Drosselvej 1, Mørke

Tlf. Centerleder Martin Rosenlund: [53 37 59 37](tel:53375937)

Matrikel: 10br, Mørke By, Mørke

Ejer af matrikel: Syddjurs Kommune, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltøft

Firma på matriklen: Mørke Idrætscenter

Ejer af bygning: Selvejende institution

Mørke Idrætscenter er åbent fra 05.00 til 23.00. Mørke Idrætscenter rummer 3 haller og et cafeteria.

1. Den store hal: Mørke skole bruger dagligt den store hal til idræt.
2. Springhal: Her mødes seniorer hver onsdag og spiller bl.a. badminton, indendørs tennis m.m.
3. Multisal med spejle og musik: FOF laver yoga tirsdag formiddage. Herudover er salen nærmest ledig indtil kl. 16.00 i hverdagene med mulighed for at bl.a. seniorer/foreninger kan booke den til aktiviteter.
4. Der er bordtennis, som starter op primo februar 2025.
5. Der er selvtræning mandag, onsdag og fredag fra kl. 8-10. Her mødes 20-25 seniorer og træner i fitnesscenteret og får kaffe/småkager i cafeteriaet efterfølgende.
6. Mørke Idrætscenter går gerne i dialog om øvrige aktiviteter såsom banko og lign. som afholdes månedligt.

Mørke Idrætscenter kan fungere som samlingssted for seniorer. De indgår gerne i dialog – også om vilkår for lokalelån. Mørke idrætscenter ønsker at være et sted som kan samle lokalområdets seniorer i gode fællesskaber.

Priserne for seniorfitness (selvtræning) er eksempelvis 117,00 kr. pr. måned ved køb af årsabonnement. Øvrige priser kan fremsøges ved behov.

Byens Hus, Mørke

Adresse: Ebeltoftvej 7, 8544 Mørke

CVR 38 67 81 24

Matrikel: 1m, Mørke By, Mørke

Firmaer på adressen: Byens Hus Mørke

Foreningens formål: (Fra forenings vedtægter: [Bestyrelsen – Byens Hus Mørke](#)):

(...) 2.1. At varetage Mørke By og Omegns borgeres interesse overfor offentligheden samt at give Mørke

By og Omegns borgere et samlingssted, hvor unge og ældre i fællesskab, uden hensyn til livsindstilling og politisk anskuelse kan mødes til gensidig gavn og glæde i en usnobbet atmosfære. Foreningen kan gennem foretagsomhed og initiativ sørge for rammer til afholdelse af aktiviteter og arrangementer. Det er også foreningens formål, at der kan være mindst en person fra bestyrelsen, der sidder i "Mørke Distriktsråd", således at foreningen får indflydelse på beslutninger og udvikling af Mørke By og Omegn.

2.2. At styrke sammenholdet og udbrede oplysning blandt medlemmerne ved blandet andet, men ikke begrænset til, afholdelse af foredrag, sammenkomster o. lign.

Byens Hus Mørke indeholder:

Multisal: Her er der plads til 50 spisende gæster og ca. 75 siddende gæster uden borde. Der findes fast 8 borde og 60 stole i multisalen. Salen er også brugbar til fællessang, foredrag, aktiviteter som dans, yoga etc.

Cafe: Her er plads ved bordene til hyggeligt samvær. Der kan serveres fra køkken.

1. salen: Der er plads til mindst 24 gæster ved 4 borde og 24 stole.

Gallerigangen: Her kan du gå eller sidde og se på forhåbentlig fine udstillinger

Køkken: Køkkenet er med moderne faciliteter hvor du har mulighed for at lave mad eller opvarme mad udefra. Her findes service til mindst 50 personer.

Toilet: 2 stk., hvoraf det ene er handicapvenligt.

Byens Hus i Mørke har bl.a. Syddjurs Kommune og Syddjurs Kommunes biblioteker som samarbejdspartnere.

Byens Hus i Mørke, er åbent for at beboere i postnummer 8544 kan låne lokaler med relevans for Mørke og omegns borgere, f.eks.

- Cafe, fællesspisning
- Udstilling
- Mødregruppe, Strikkeklub
- Kortspil / Brætspil
- Foredrag, Litteraturarrangement
- Sangaften, akustisk koncert

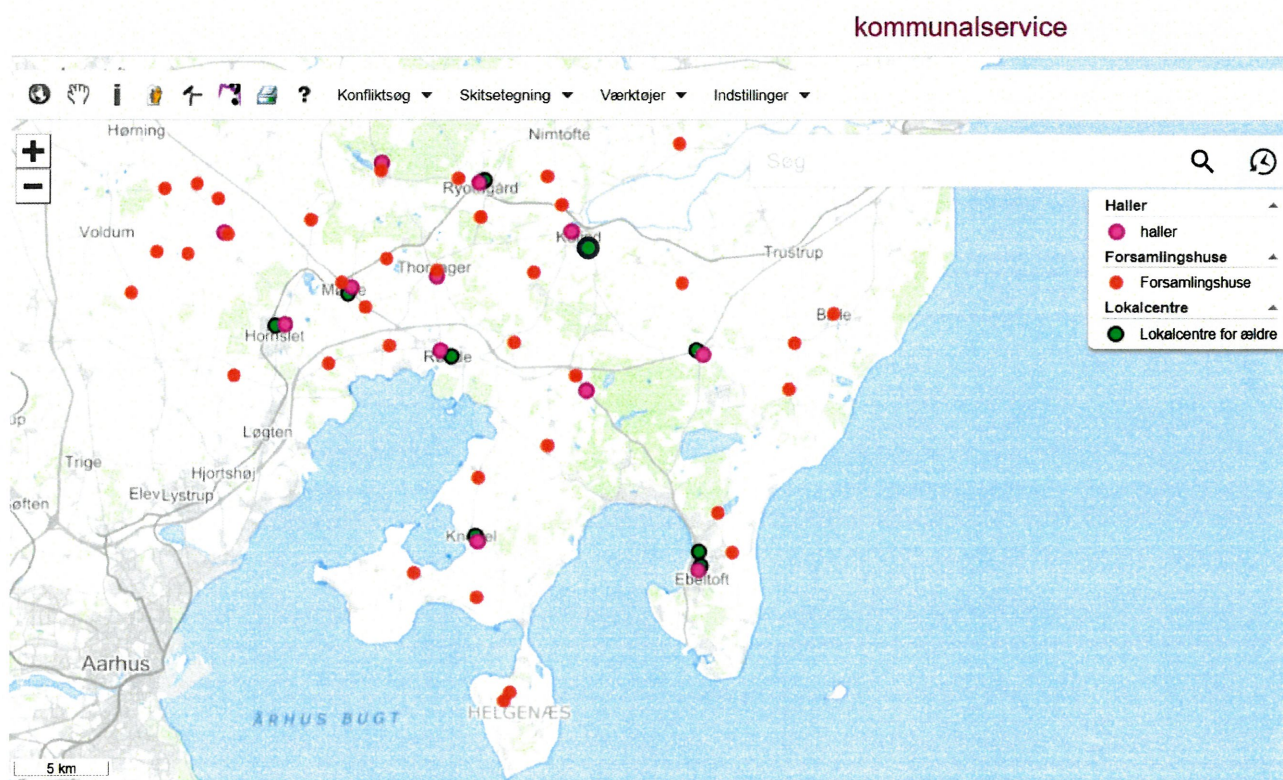
Som låner/arrangør skal du være medlem af Byens Hus Mørke. Medlemskab koster 250 kr. / året pr. husstand. Som medlem får man stemmeret på generalforsamlingen, adgang til huset fra kl. 06.00-24.00 via udleveret dørkode. Man kan låne lokaler gratis til åbne arrangementer. Man kan leje lokalerne til private, lukkede arrangementer.

Bestyrelsesformanden for Byens Hus i Mørke har tilkendegivet, at de gerne vil indgå i dialog om samarbejdet om at huse områdets seniorfællesskaber. Der er ikke udfordringer med at booke lokaler og der er plads til flere seniorer. Der er i forvejen en del seniorfællesskaber i huset.

Sammenligningsgrundlag i forhold til serviceniveau og alternative lokationer

Dette notat giver et overblik over serviceniveauet på forskellige lokationer og sammenligner dem med alternative lokationer. Det belyser de væsentlige forskelle og ligheder mellem lokationerne, såsom kvalitet, tilgængelighed og omkostninger.

Kort over placeringen af haller (●), forsamlingshuse (●), og ældrecentre/aktivitetscentre (●) med selvtræning i kommunen.



Mørke By har i dag et Aktivitetscenter for ældre (Lindegården), et idrætscenter med seniorfællesskaber (Mørke Idrætscenter), et nybygget forsamlingshus (Byens Hus Mørke) som rummer mange forskellige målgrupper fra lokalområdet, herunder seniorfællesskaber samt den kommunalt ejede bygning Solgården, som rummer en sal, der kan benyttes til forskellige former for aktiviteter og fællesskaber.

Sammenligneligt har omkringliggende byer primært en til to af ovenstående muligheder. Eksempelvis Hornslet, som rummer et velfungerende og velbesøgt Aktivitetscenter for ældre (Rosengården) samt et idrætscenter. Det samme gør sig gældende for Rønde.

Thorsager har et idrætscenter samt et forsamlingshus og det samme er gældende for Pindstrup.

Syddjurs Kommune består af 17 større byer, hvoraf otte af byerne rummer kommunens ni aktivitetscentre for ældre som tilbyder aktiviteter og selvtræning jf §79 SEL: Ebeltoft x 2, Hornslet, Rønde, Ryomgård, Mørke, Knebel, Kolind og Tirstrup.

Bor man ikke i en af disse byer, skal borgerne selv transportere sig til selvtræningslokationen. Mange ældre borgere i Syddjurs Kommune vil altså skulle transportere sig til aktiviteter og selvtræning i et aktivitetscenter. Det gælder for borgere i følgende større byer: Kolind, Ugelbølle, Thorsager, Pindstrup, Nimtofte, Balle, Feldballe, Rodskov, Vrinnere og Lime samt naturligvis borgere fra mindre byer.

Ved en eventuel lukning af Aktivitetscenter Lindegården vil Mørke By miste muligheden for gratis selvtræning. Seniorerne kan dog stadig træne i idrætscenteret mod betaling af et kontingent. Der vil fortsat være tre væsentlige lokationer i Mørke by med faciliteter til aktiviteter og seniorfællesskaber, hvoraf to kræver betaling: idrætscenteret (kontingent) og Byens Hus Mørke (medlemskab).

Solgården, herunder bygningen "Salen", er kommunalt ejet og lokalerne kan benyttes til forskellige aktiviteter gratis af brugere, eksempelvis seniorer, hvis dette besluttet. Ved lukning af selvtræningsmuligheden på Lindegården, vil nærmeste aktivitetscenter med selvtræningsmulighed være Rosengården i Hornslet med en afstand på ca. 6 km. Lokale seniorer, der benytter selvtræningsfaciliteterne, kan opleve nedlukningen af Aktivitetscenter Lindegården som en serviceforringelse, vil det ikke reducere det generelle serviceniveau i området sammenlignet med andre større byer i Syddjurs Kommune. Mørke By vil, sammenlignet med øvrige byer i Syddjurs, ikke være udsat for et forringet serviceniveau hvad angår lokationer for seniorfællesskaber. Mørke By vil fortsat have flere stærke lokationer for fællesskaber og aktiviteter for seniorer i selve byen blandt andet Mørke Idrætscenter, Byens Hus Mørke samt Salen i den kommunaltejede bygning Solgården.

Kommunale enheder som benytter Lindegården (Bekræftet januar 2025)

Dette notat giver en oversigt over hvilke kommunale enheder der bruger Lindegården, hvor mange medarbejdere der benytter faciliteterne, og hvor hyppigt de gør det.

Enhed	Antal medarbejdere	Frekvens	Antal lokaler
Sundhedsplejen	1	Dagligt	1
Autistenheden			
Personalemøder	Flere	Hver anden uge	1
Selvforståelsesgruppe for mennesker med autisme	Flere	Ugentligt, tirsdage	1
Netværksgrupper	Flere	Hver anden uge	1

Note: Souchef for Sundhed og Ældre bekræfter, at borgerteams organisationen har tidligere benyttet Lindegården, men benytter den ikke længere og har ikke umiddelbart interesse i at gøre det fremadrettet.

Note: Center for Børn, Unge og familier (CBUF) samt Mørke Ungdomsskole benytter lokaler på Mosevej 9, Mørke. Bekræftet januar 2025. Matriklen og lokalerne her ejes også af Syddjurs Kommune.

Fra: hansenmoerke [REDACTED]
Sendt: 19. januar 2024 10:54
Til: syddjurs <syddjurs@syddjurs.dk>
Emne: Henvendelse til det samlede byråd

Kære Syddjurs Byråd

Der gik chockbølger gennem Mørke, da vi kunne læse, at Lindegården i Mørke blev nævnt i forbindelse med eventuel reducere af kommunale bygninger.

Vi har stor respekt for behovet til begrænsning af byggemassen, men både Mørke Distriktsråd og blandt de ældre brugere af stedet er frygten overhængende - risikerer vi pludselig at miste et kært mødested, hvor mange har deres daglige gang?

Stedet bliver nemlig brugt flittigt - det være sig til foredrag, banko, bordtennis, billard, bordtennis, træværksted, lokalhistorisk arkiv, bowls, strikkecafe, sangkor, gymnastik, folkedans, sundhedsplejerske - ja, jeg kunne blive ved. Kort sagt har vi her et sted, som betyder utrolig meget for en masse brugere, og hvis kommunen vil, er her også plads til kommunalt ansatte.

Da biblioteket blev sparet bort, rykkede byen sammen og flyttede aktiviteter på Lindegården - skulle en lukning blive aktuel, har vi ikke en plan B, og vi kan frygte at aktiviteterne enten nedlægges eller flytter til de større byer - uanset hvad, vil vi uden tvivl tabe mange brugere. Mange af brugerne er ikke mobile i forhold til transport til andre byer. Mindre byer som Mørke bliver ofte målet for nedskæringer, da man anser det som værende effektivt, at samle ressourcerne i de større byer. Resultatet er desværre, at hver gang man fjerner et stykke af byen, ryger der samtidig en del af byens identitet, liv, sammenhold og kultur.

I disse tider er der stort lokalt politisk fokus på, at fremhæve glæden, og værdien af at bo på landet.

Det indarbejdes i kommuneplaner - og der afsættes pengepuljer, blandt andet til "landsbyinitiativet" og "den bæredygtige landsby", og for nylig var vi alle inviteret til workshops i samarbejde med Syddjurs projekt under titlen "der er så dejligt på landet".

Vi mener ikke, at nedlukning af Lindegården går hånd i hånd med ovennævnte, da bæredygtige landsbyer skal kunne rumme alle borgere fra barn til senior.

Der er brug for at samlingssted som Lindegården, hvilket jeg vil bede jer have i tankerne, når sparekniven skal svinges.

Vi er meget interesserede i at indgå i dialog, så vi sammen kan finde anvendelse for samtlige kvadratmeter - til fælles glæde for Syddjurs kommune og lokalsamfundet.

Med venlig hilsen
På byens og
Mørke Distriktsråds vegne
Flemming Hansen

Bilag 2: Analyse af arealer for sundhedsområdet på Lindegården

Grundlag for besvarelsen

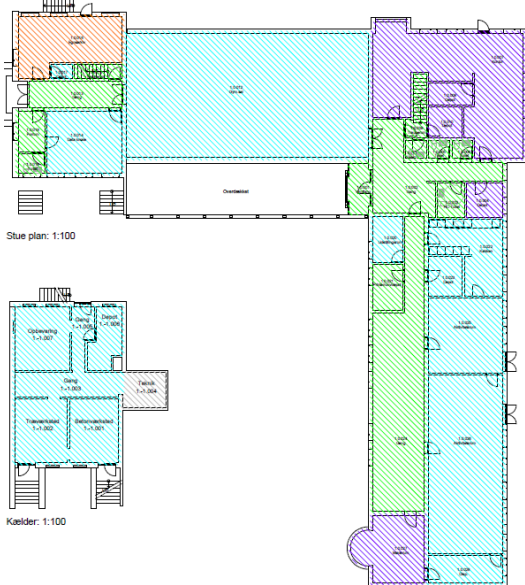
- To borgerteams under hjemmeplejen; 20 personer i hvert team svarende til 40 personer.
- Hvert borgerteam samles en gang om ugen, desuden hver morgen inden udkørsel samt til frokost, hvis det passer med ruten.
- Møderum, hvor teamet skal kunne være samlet, bruges også til undervisning og frokoststue og kan også i et vist omfang bruges til ad-hoc arbejdspladser.
- Hvert team har tilknyttet tre faste administrative medarbejdere: Én planlægger, én leder, én kvalitetsansvarlig.
- Der skal være et passende antal ad-hoc-pladser for de øvrige medarbejdere tilknyttet teamet.
- Ad-hoc-pladserne kan evt. være fælles for de to teams.
- Personfølsomme materialer i lokalerne skal kunne opbevares fuldt fortroligt. Lokalerne skal både være lydmæssigt isolerede og give mulighed for arbejde med skriftligt materiale, der ikke må deles eller ses af uvedkommende.
- Øvrige krav til lokationen: Personalefaciliteter inkl. garderobe, bad og omklædning. Derudover the-køkken med videre i henhold til arbejdstilsynets anbefalinger.
- I arealanalysen tages ikke stilling til de logistiske forhold omkring den geografiske placering af de to borgerteams.

Lokationen

	Emne	Status	Til afklaring
1	Lokation Lindegården	Vejnavn <u>Skolevej(8544) 19</u> Ejerlav <u>MØRKE BY, MØRKE</u> Grundens areal ialt <u>3011</u> * Bebygget areal <u>780</u>	Matrikulært areal er <u>21239</u> . Grundens afgrænsning skal præciseres, hvis der skal ombygges til andet formål.

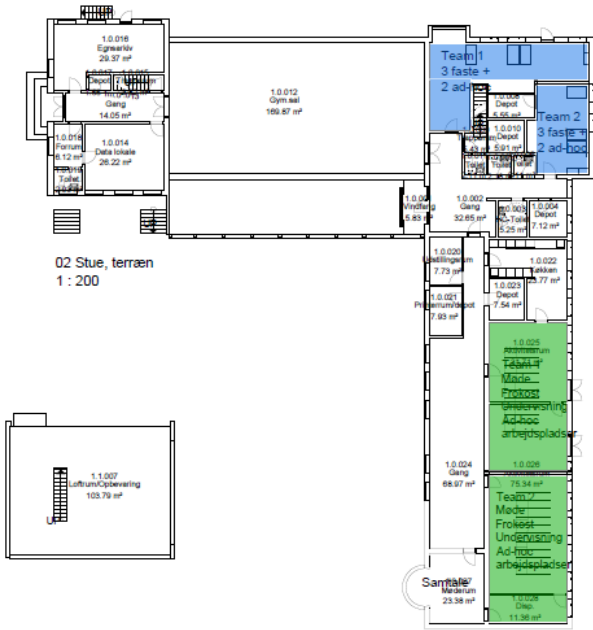
		Etageareal 865 Bebyggelsesprocent 28 Bygnings areal Bygningsareal incl. tag- og kælderarealer 1053 Korrektion for glas- og terrasseoverdækning Korrektion for lavtliggende kælder -188 Korrektion for affaldsrum i terrænniveau Bygningsareal i alt 865	Bebyggelsesprocent forudsættes uændret. Der undersøges alene mulighed for brug af eksisterende lokaler i stueplan. Ejendomme oplyser at 1. sal ikke er lovligt indrettet og derfor ude af brug. Ved en bygningsmæssig opdatering forudsættes 1. sal omdannet til depot.
2	Bygningsmæssig opdatering	Ejendomme har 2023 indhentet ekstern rådgivning med henblik på at fastsætte en budgetramme for en bygningsmæssig opdatering: Generel bygningsopdatering ude og inde, renovering /evt. udskiftning af tag, nyt ventilationsanlæg mv. Budgetsum år 2023: kr. 9.3 mio.	Budget for bygningsopdatering skal revideres, hvis projektet skal undersøges nærmere. Der skal forventes en øget omkostning til bygningsmæssig opdatering pga. ændrede markedsforhold, skærpede miljøkrav, uforudsete udgifter og behov for indarbejdelse af en mere robust risiko-sum.
3	Adgangsforhold		Placering med indkørsel gennem tæt-lav boligbebyggelse. Der skal iværksætte trafikanalyse, hvis projektet skal videre i næste projektfase. (Lindegården er de to vinkelstillede længer).

			
4	Parkeringsforhold	På baggrund af luftfoto skønnes der at være ca. 20 parkeringspladser og 2 handicapparkeringer. Behov for parkering, hvis der skal indflytte to borger-teams, skønnes at være 12-14 for hvert borgerteam, svarende til ca. 24-28 pladser i alt. Desuden skal der være plads til parkering og opladning af kommunale el-biler til køreruterne. Ved samtidighed af parkering af private biler og kommunale biler skal der etableres flere parkeringspladser og desuden el-ladestandere.	Hvis projektet skal undersøges nærmere, skal det præcise antal eksisterende parkeringspladser opgøres, og der skal skitseres mulighed for yderligere antal pladser. Det skønnes, at der kan være mulighed for etablering af flere pladser. Men hvis der skal være tilsvarende antal parkeringspladser til el-biler i de situationer, hvor de udkørende fra de to teams parkerer deres private bil og mødes inden de udkører i elbilerne, er der risiko for, at der ikke er nok plads til det krævede antal.
5	Niveaufri adgang	Der er ikke niveaufri adgang til alle døre til det fri. Eksisterende rampe til primær indgang med hældning 1:12 opfylder ikke nutidige krav.	Der afsættes skønsmæssigt beløb til opdatering af niveaufri adgangsforhold iht. tilgængelighedsstrategien og bygningsreglementets krav. Omfanget og økonomien skal præciseres nærmere, hvis projektet skal igangsættes.

6	Nuværende brug af lokalerne	Lokalerne bruges i dag af egnsarkivet og til åbne borgeraktiviteter, træning og aktivitet. Det vurderes ikke muligt, at åbne borgeraktiviteter og fortrolige arbejdsrum for de 2 borger-teams kan fungere sammen i dele-lokaler. Det er derfor alene vurderet, om der er plads til de 2 teams. Det er oplyst, at området markeret med lilla farve er ledigt kontorområde.  Området, som egnsarkivet bruger er markeret med orange farve. Områder, der i dag bruges til træning og aktivitet er markeret med lyseblå farve.	Området med lilla farve er ikke tilstrækkeligt for indretning til de 2 borger-teams. Arealanalysen nedenfor angiver nødvendigt areal for de 2 borger-teams ved at inddrage områder, som er markeret med lyseblå farve, og som oplyses i brug for borgeraktiviteter. Det er ikke vurderet om det resterende areal er tilstrækkeligt for at opretholde de åbne borgeraktiviteter i huset. Salen er ikke inddraget i arealanalysen, da det vurderes meget omfattende at ændre salen til nutidige arbejdsrum for de 2 borger-teams.
---	-----------------------------	---	---

Analyse af lokaler og mulighed for ombygning til to borgerteams

7	Arealanalyse	<u>Faste kontorarbejdspladser:</u> Området som i dag er ledige kontorlokaler kan indrettes til 3 faste arbejdspladser for hvert af de 2 teams. (Blå farvekode.) Der er også plads til 2 ad-hoc kontorarbejdspladser ved siden af de faste kontorarbejdspladser. <u>Mødelokaler, undervisning, frokosttrum m.v.:</u> Med grøn farvekode er angivet areal til mødelokale m.v. for de 2 teams. I møderummet kan også indrettes ad-hoc kontorarbejdspladser I området imellem de faste kontorarbejdspladser og mødelokalerne skal ombygges for at tilgodese krav til	Det skal afklares om de borgerrettede aktiviteter kan flyttes til en anden lokation eller kan indskrænkes til at være i den vestlige del af Lindegården. Arealanalysen skal granskes yderligere af ekstern rådgiver
---	--------------	---	---

		omklædningsfaciliteter, personalegarderobe, personaleskabe m.v. 	inden det fastlægges endeligt om de ønskede behov kan opfyldes i bygningen.
--	--	--	--

Konklusion på den indledende analyse

- Der kan ombygges til to borgerteams i den ene fløj på Lindegården.
- Det er en forudsætning, at de primære arealer, som i dag bruges til åbne borgeraktiviteter, træning og aktivitet (se de markerede arealer i skemaets pkt. 6, lyseblå), i sydfløjen udgår eller evt. flyttes til en anden lokation.
- Såfremt de borgerrettede aktiviteter fortsat skal være i de nuværende aktivitetslokaler kan de to borgerteams ikke være i bygningen.
- Der er stor usikkerhed omkring den økonomiske ramme for ombygning til de to borgerteams.
- Anlægsbudget for opdatering af de bygningsmæssige rammer vurderet i 2023 skønnes mindst 20% for lavt ift. 2025 prisniveau.

Desuden skal budgetlægges:

- Parkeringsforhold, ladestandere, niveaufri adgang og flugtveje.
- Teknisk opgradering til kontorfaciliteter og møde/undervisningsrum.
- Tung ombygning, herunder bad, toilet og omklædningsforhold.
- Let ombygning, herunder mindre bygningstilpasninger, lydvægge og lyddøre.

Omkostninger:

- Risikosum for ukendte projektf forhold.
- Indledende skønnet budgetsum: kr. 14,0 – 16,0 mio. kr.

BYGHERRE:	SDK								DATO:
BYGGESAG:	Renovering Lindegården								03.04.2023
EMNE:	BUDGETOVERSLAG							Rev.	
									BO
									Renovering
									excl moms
Pkt. 2.0	HÅNDVÆRKERUDGIFTER	mængde	enh.		enh.pris				
Nyt tag:	Nyt tag med nye eller genbrug af tagsten komplet - stillads 60 arbejdsdage								
MU	Håndtering af eksist. brugte sten (rensning og ekstra krantimer) - anslået				50.000				50.000
MU	Nedtagning eksist sten og mont. nye tegl eller genbrug inkl stillads 30 dage	1.050	m²		900				945.000
TØ	Nedbrydning af lægter, sternbrædder og underbeklædning	1.050	lbm		150				157.500
TØ	Nyt undertag (banevare) inkl lister og lægter inkl. underlag skotrender	1.050	m²		350				367.500
MU	Stillads ekstra 30 dage				50.000				50.000
TØ	Nye vindplader og fodplader	140	lbm		750				105.000
TØ	Evt opretning af spær	1.050	m²		100				105.000
MU	Afrette ydervæg ved tagfod for ventilation	140	lbm		300				42.000
TØ	Forankringer af gavlspær				40.000				40.000
MU	Udvidelse af adgangshuller i tagrum samt lukning med BD døre	3	stk		9.000				27.000
TØ	Udhæng - udskiftning af stern- og underbeklædning	140	lbm		850				119.000
TØ	Ovenlys fjernes og udgår	8	stk		2.500				20.000
TØ	Rep af rem og spær				15.000				15.000
TØ	Nedbrydning og fjernelse af kviste	9	stk		7.000				63.000
BLIK	Skotrender og inddækninger - Blik	4	stk		17.500				70.000
BLIK	Nye tagrender og nedløb	140	lbm		750				105.000
Indv. arbejder	Div indvendige arbejder afhængig af fremtidig brug - afsat				500.000				500.000
TØ:	1 sal nedlægges og vil fremover være tagrum/depot - afsat til ombygning af 1 sal				80.000				80.000
	Udskifte alle vinduer/døre inkl fugning (enkelte nyere vinduer/døre kan dog bevares)	197	m²		4.500				886.500
	Nedbrydning udv. ståltrappe	1	stk		10.000				10.000
	Gangbroer i tagrum som hæves så der er plads til efterisolering	85	lbm		1.000				85.000
	Nye terrassebrædder på terrasse				15.000				15.000
	Kanaler i gymnastik lukkes				15.000				15.000
	Efterisolering af lofter - indblæsning 200 mm	742	m²		150				111.300
	Nye vinduesplader inkl demontering af eksist.				60.000				60.000
	Rep . Af overdækning ved ny indgang - afsat				20.000				20.000
MU:	Omfugning af murværk inkl omfugning af sálbænke - anslået	260	m²		750				195.000
	Rep af vægge i galv (indv.)				20.000				20.000
	Kældertrapper/skakte rep.	3	stk		50.000				150.000
	Lyskasser rep.	3	stk		12.500				37.500
	Pudsrep af indgangsfacade				15.000				15.000
	Div nedbrydning på loft over 1 sal				20.000				20.000
	Trapperep. Stueplan	3	stk		15.000				45.000
	Evt hulmursisolering	900	m²		160				144.000
	Efterisolering af kælderydervæg og omfangsdræn	50	lbm		5.200				260.000
MA:	Overdækning ved ny indgang - loft og stern	100	m²		175				17.500
	Indv. arbejder på 1 sal efter fjernelse af kviste				7.500				7.500
	Malerbehandling af baldakin og malede facader ved den gamle hovedindgang				20.000				20.000
	Renovering af årstal på facade				4.500				4.500
	Maling af eksist lofter og vægge med fugtskjolder				30.000				30.000
	Maling af alle indv. overflader				250.000				250.000
JORD:	Terrænregulering inkl udlægning af muld og græssåning	200	m²		250				50.000
BLIK:	Zinksálbænke og inddækning med zinkløskant og tagpap				30.000				30.000
	Blikarbejder tag på karnap - rep.	1	stk		10.000				10.000
BELÆGNING:	"voldgrave" inkl granitskærver i bund	40	lbm		1.200				48.000
	Asfaltbetonslidlag på parkeringsplads - anslået	1.020	m²		150				153.000
TEKNIK:	ADK - opgradering				40.000				40.000
	AIA - opgradering				60.000				60.000
	Windowmaster - renovering				20.000				20.000
	Varmeanlæg gymnastik - luftradiatorer inkl el				100.000				100.000
	Faldstammer i kælder				30.000				30.000
	Mixit blandesløjfe med udekompensering				80.000				80.000
	Termostater mv				20.000				20.000
	Nyt Ventilationsanlæg				1.500.000				1.500.000
	EL - rep. mv				50.000				50.000
SAMLEDE HÅNDVÆRKERUDGIFTER									7.470.800
Pkt. 2.19	Afsat til udtørring, byggestrøm/byggevand	1,0%							74.708
Pkt. 2.20	Afsat til ekstraordinære vinterforanstaltninger	2,0%							149.416
Pkt. 2.21	Afsat til mindre reguleringer og uforudseelige udg.	10,0%							747.080
Pkt. 2.22	Afsat til byggeplads excl stillads (stillads er under tag)	2,0%							149.416
Pkt. 2.23	Bygherrelev.								
ENTREPRISEUDGIFTER I ALT (II)									8.591.420
Pkt. 3.0	Omkostninger								
Pkt. 3.1	Teknisk rådgivning								
	Registrering / digitalisering								
	Ark. Honorar (projektering/byggetill./udbud) - anslået	3,0%		af entrp.udgift					257.743
	Ark.byggestyring / tilsyn - anslået	3,0%		af entrp.udgift					257.743
Pkt. 3.2	Anden rådgivning								?
	Omk.Ejendomme	2,5%		af entrp.udgift					214.786
	Miljøscreening								12.500
Pkt. 3.3	Øvrige finansielle udgifter (garantiprovision/forsikring) *)								15.000
Omkostninger i alt (III)									757.771
Pkt. 4.0	Gebyrer til offentlige myndigheder								
Pkt. 4.1	Byggetilladelse og andre gebyrer *)								0
Gebyrer i alt (IV)									0
Samlede byggeomkostninger									9.349.191

Bilag 4. Estimeret overslag for indvendig renovering af Lindegården

Stueplan	M ² -pris	Areal /antal	I alt
Gulve	600,00 kr.	800	480.000,00 kr.
Lofter	900,00 kr.	800	720.000,00 kr.
Puds af væg	500,00 kr.	100	50.000,00 kr.
Maling	300,00 kr.	1000	300.000,00 kr.
Total for stuen:			1.550.000,00 kr.

1. sal	M ² -pris	Areal /antal	I alt
Gulve	600,00 kr.	250	150.000,00 kr.
Lofter	900,00 kr.	250	225.000,00 kr.
Maling	300,00 kr.	500	150.000,00 kr.
Total for 1. sal:			525.000,00 kr.

Kælder	M ² -pris	Areal /antal	I alt
Puds af væg	500,00 kr.	200	100.000,00 kr.
Maling	300,00 kr.	500	150.000,00 kr.
Total for kælder			250.000,00 kr.

Brandforhold	M ² -pris	Areal /antal	I alt
Lovliggørelse			100.000,00 kr.
Røgmælder	500,00 kr.	35	17.500,00 kr.
Udsugning til maskiner	20.000,00 kr.	2	40.000,00 kr.
Skiltning med lys			20.000,00 kr.
Indvendige branddøre	15.000,00 kr.	10	150.000,00 kr.
Total for brandforhold:			327.500,00 kr.

Teknik	M ² -pris	Areal /antal	I alt
Ventilation:			
• Air-master til kontorarbejdspladser	100.000,00 kr.	10	1.000.000,00 kr.
• Opgradering af varmluftsanlæg i salen	100.000,00 kr.	1	100.000,00 kr.
VVS:			
• Vejrkompensering	50.000,00 kr.	1	50.000,00 kr.
• Renovering af varme og vandrør	200.000,00 kr.	1	200.000,00 kr.
• Renovering af sanitet på toiletter	50.000,00 kr.	1	50.000,00 kr.
El:			
• Opgradering til LED belysning	300.000,00 kr.	1	300.000,00 kr.
• Installationer til kontorarbejdspladser + reparationer af eksisterende	100.000,00 kr.	1	100.000,00 kr.

AIA og ADK:

• Nyt alarmsystem	100.000,00 kr.	1	100.000,00 kr.
• ADK på interne døre	100.000,00 kr.	1	100.000,00 kr.

Total for teknik:			2.000.000,00 kr.
--------------------------	--	--	-------------------------

Total for alt:			4.652.500,00 kr.
-----------------------	--	--	-------------------------

Bilag 5. Drift af Lindegården

	Bevægelse året 2022	Bevægelse året 2023	Bevægelse året 2024
I alt	234.078	246.973	303.932
Total på Lindegården			
300 Ejendomsudgifter			
300 EI	16.129	8.196	39.326
305 Vand	2.927	4.678	3.665
310 Varme	104.128	90.498	92.749
315 Renovation	4.486	4.760	4.502
320 Øvrig skat og afgifter	272	654	0
330 Vagtsikring låse/-og nødkald / vægterudkald	932	100	0
350 Afhjælpende bygningsvedligeholdelse	14.637	19.366	48.649
360 Vedligeholdelse af udenomsarealer	25.734	23.785	20.553
365 Rengøring	48.510	61.351	71.379

375 Bygningsforsikring	8.971	9.870	8.267
380 Serviceaftaler	535	9.453	3.398
385 Ejendom diverse - drift teknisk personale	6.817	14.262	11.444