

REFERAT Økonomiudvalget 2022-2025 d. 14-09-2023

Mødedato Torsdag d. 14. september 2023 kl. 16:00

Mødested 1. behandling af budget - Mødelokale 1, Ndr. Kajgade 1, 9500 Hobro

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetbemærkninger til budget 2024 for Økonomiudvalgets område.....	4
Forslag til takster 2024 for Mariagerfjord Kommune.....	5
Budget 2024-27, 1. behandling.....	7
Byggesagsgebyrer 2024.....	10
Forslag til kommuneplantillæg nr. 79 for et område til etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hol	13
Forslag til lokalplan196/2023 for etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro.....	15
Indeklimaproblemer Vestergade 4, Hadsund.....	18
Lukket: Orienteringssager.....	28
Lukket: Eventuelt.....	29
Lukket: Underskriftsark.....	30

Punkt 245: Godkendelse af dagsorden

85.02.02-G01-2-21

Forventet sagsgang

ØK

Anledning

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Borgmesteren indstiller til Økonomiudvalget:

1. At Økonomiudvalget godkender dagsordenen.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 246: Budgetbemærkninger til budget 2024 for Økonomiudvalgets område

00.30.10-S00-3-22

Forventet sagsgang

ØK, BY

Anledning

I henhold til Mariagerfjord Kommunes politiske budgetvejledning 2024-2027 skal forslag til bemærkninger til budgetforslaget 2024 behandles i de stående udvalg.

I denne sag behandles budgetbemærkninger, der beskriver rammerne i budgetforslaget 2024 på Økonomiudvalgets område.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Byrådet:

1. At budgetbemærkningerne til Økonomiudvalgets område godkendes.

Sagsfremstilling

I henhold til Mariagerfjord Kommunes politiske budgetvejledning 2024-2027 præsenteres bemærkninger og bevillingsoversigter omhandlende budgetforslaget 2024 for Økonomiudvalgets område.

Bemærkninger til budgetforslaget bliver sendt til Byrådet i forbindelse med behandlingen af budgetforslaget.

Mariagerfjord Kommunes bemærkninger til det vedtagne budget sendes primo januar 2024 til Indenrigs- og Sundhedsministeriet.

Som Budgetforslaget for Økonomiudvalgets område ser ud aktuelt, indeholder det følgende forudsætninger:

- Regnskabserfaringer fra 2022 samt tekniske korrektioner (godkendt på Økonomiudvalgets møde 29. marts 2023).
- Nye pris- og lønskøn for 2024-2027 fra KL.
- Ændringer som følge af Lov- og cirkulæreprogrammet.

Bemærkningerne er 1. udkast til budgetforslaget for 2024. Når de politiske beslutninger om råderumsskabelse, nye udvidelsesforslag med videre er kendt, bliver der udarbejdet et oplæg til de endelige bemærkninger til budget 2024. De endelige bemærkninger følger budgetforslaget til 2. behandlingen 12. oktober 2023.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Budgetbemærkninger Økonomiudvalget

Punkt 247: Forslag til takster 2024 for Mariagerfjord Kommune

00.30.10-S00-3-22

Forventet sagsgang

ØK, BY

Anledning

For at sikre generel åbenhed og information om de kommunale takster skal der laves en takstoversigt for Mariagerfjord Kommune til budget 2024.

Det er obligatorisk at lave takstoversigt både til budgetforslag og til det vedtagne budget.

I henhold til Mariagerfjord Kommunes tidsplan for budget 2024-2027 skal de politiske udvalg komme med forslag til takster 2024 til Byrådets 1. behandling af budgettet 21. september 2023.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Byrådet:

1. At taksterne for 2024 bliver godkendt.

Sagsfremstilling

Hvert år skal der laves en takstoversigt til både budgetforslaget som det endelige budget.

Takstoversigten indeholder takster for ydelser til borgerne fra kommunale forsyningsvirksomheder og for brug af sociale institutioner og ordninger samt skolefritidsordninger. Det er eksempelvis betalingen for daginstitutionspladser og dagpleje, madudbringning, takster for renovation og tømningsordninger, takster på kultur- og fritidsområdet.

Der er ikke formkrav til takstoversigten, som derfor kan udarbejdes efter den enkelte kommunes ønsker og behov.

Et samlet forslag til takstoversigt bliver sendt til Byrådsmedlemmerne i forbindelse med budgetforslagets 1. behandling 21. september 2023. Takstoversigten er udarbejdet af Økonomi.

Den endelige takstoversigt, som bliver godkendt i forbindelse med Byrådets 2. behandling af budget 2024-2027 bliver sendt til Indenrigs- og Sundhedsministeriet primo december 2023.

Økonomiudvalget skal komme med forslag til takster 2024 for områder inden for Borgerservice og Administration.

Hovedparten af taksterne i vedhæftede oversigt, er dog landsdækkende takster, som kommunen ikke fastsætter. Disse takster kan blive ændret sidst på året.

Når de politiske beslutninger om råderumsskabelse, nye budgetønsker med videre er kendt, kan det blive nødvendigt at korrigere og beregne de endelige takster til budget 2024. De endelige takster følger til 2. behandling af budgetforslaget 12. oktober 2023.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Takstoversigt 2024 - Borgerservice og Administration

Punkt 248: Budget 2024-27, 1. behandling

00.30.10-S00-3-22

Forventet sagsgang

ØK, BY

Anledning

Økonomiudvalget skal ifølge Styrelsesloven udarbejde budgetforslag til Byrådet for det kommende år. Budgettet og takstoversigt skal endeligt vedtages inden 15. oktober 2023. Budgetforslaget skal behandles i Byrådet to gange med mindst tre ugers mellemrum.

Indstilling

Borgmesteren indstiller til Byrådet:

1. At Budgetforslag 2024-27 inklusiv takst- og investeringsoversigt godkendes.
2. At Budgetforslag 2024-27 inklusiv takst- og investeringsoversigt oversendes til Byrådets 2. behandling.

Inddragelse

Budgetmateriale har været fremlagt i høring i perioden 10. august 2023 til 18. august 2023 kl. 10.00

Høringssvarene til budgettet fra eksterne aktører er vedlagt som bilag.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget skal indstille Budget 2024-27 til 1. behandling i Byrådet. Budgettet tager udgangspunkt i nedenstående budgetopgørelse. Budgetopgørelsen er udarbejdet efter Indenrigs- og Sundhedsministeriets udmelding om kommunernes indtægtsside af budgettet.

BUDGETOPGØRELSE

Hele 1.000 kr. - i 2024 priser	2024	2025	2026	2027
Skatter	-2.257.084	-2.312.719	-2.411.771	-2.512.649
Tilskud og udligning	-970.131	-1.058.587	-1.097.430	-1.143.767
INDTÆGTER I ALT	-3.227.215	-3.371.305	-3.509.201	-3.656.415
Økonomiudvalget	366.070	366.131	365.760	365.389
Udvalget for Børn og Familie	730.610	728.881	729.427	729.134
Udvalget for Arbejdsmarked og Uddannelse	752.270	771.239	786.698	796.446
Udvalget for Sundhed og Omsorg	1.039.219	1.046.563	1.053.268	1.060.420
Udvalget for Kultur og Fritid	80.818	80.818	80.818	80.818
Udvalget for Teknik og Miljø	122.012	119.130	119.210	119.210
Udvalget for Klima og Landdistrikter	2.117	2.117	2.117	2.117
Løn- og prisstigninger		138.805	285.865	440.909
DRIFTSVIRKSOMHED I ALT	3.093.116	3.253.684	3.423.164	3.594.444
Renter og kursregulering	668	-267	-1.170	-2.047
PRIMÆRT DRIFTSRESULTAT - OVERSKUD	-133.431	-117.888	-87.207	-64.018
Økonomiudvalget	37.419	36.093	41.093	41.093
Udvalget for Børn og Familie	6.300	5.050	6.850	5.050
Udvalget for Arbejdsmarked og Uddannelse	0	0	0	0
Udvalget for Sundhed og Omsorg	2.400	3.800	2.400	2.800
Udvalget for Kultur og Fritid	9.400	9.050	2.650	2.650
Udvalget for Teknik og Miljø	46.275	27.525	33.875	31.875
Udvalget for Klima og Landdistrikter	3.800	3.800	3.800	3.800
ANLÆGSVIRKSOMHED I ALT	105.594	85.318	90.668	87.268
RESULTAT AF SKATTEFINANSIERET OMRÅDE	-27.837	-32.570	3.461	23.250
Drift forsyningsvirksomheder	0	0	0	0
Anlæg forsyningsvirksomheder	0	0	0	0
RESULTAT AF FORSYNINGSVIRKSOMHEDER	0	0	0	0
RESULTAT I ALT	-27.837	-32.570	3.461	23.250

FINANSIERINGSOVERSIGT	2024	2025	2026	2027
Tilgang likvide aktiver				
Årets resultat	-27.837	-32.570	3.461	23.250
Låneoptagelse	-12.000	-14.000	-14.000	-14.000
I alt	-39.837	-46.570	-10.539	9.250
Anvendelse af likvide aktiver:				
Afdrag på lån	74.151	73.395	73.610	74.490
Øvrige finansforskydninger	1.684	1.684	1.684	1.684
I alt	75.835	75.079	75.294	76.174
Ændring af likvide aktiver (Negativ saldo=overskud positiv saldo=underskud)	35.998	28.509	64.756	85.424

Forhandlingerne omkring Budget 2024-27 i Mariagerfjord Kommune pågår stadig i Forhandlingsudvalget. Status på de igangværende forhandlinger udsendes inden Økonomiudvalgets 1. behandling af budgettet på mødet 14. september 2023.

Takstoversigten er behandlet i de politiske fagudvalg i perioden 5. september - 13. september 2023. Når de politiske beslutninger om omprioriteringer, nye budgetønsker med videre er kendt, kan det blive aktuelt at korrigere og beregne endelige takster til Budget 2024. De endelige takster kommer med i budgetforslaget til 2. behandling i Byrådet 12. oktober 2023.

Byrådsgruppernes og byrådsmedlemmernes frist for ændringsforslag til budgetforslaget er 27. september kl. 12. Ændringsforslag skal fremsendes/afleveres til Stabschef Kim Jakobsen, Ndr. Kajgade 1, 9500 Hobro.

Beslutning

Økonomiudvalget afventer Forhandlingsudvalgets forslag til budget.

Bilag

Høring - MED-udvalg

Høring - samlet

Takstoversigt 2024 - Samlet

Investeringsoversigt 2024-2027

Punkt 249: Byggesagsgebyrer 2024

02.00.06-Ø00-1-23

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY

Anledning

Byrådet skal fastsætte byggesagsgebyret for 2024 og godkende grundlaget for opkrævningen.

Fagenheden for Teknik og Miljø fremlægger gebyrmodeller for byggesagsgebyret.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At der fastsættes en takst for byggesagsgebyr for 2024.
2. At instruksen godkendes som grundlag for opkrævning af byggesagsgebyr.

Beslutning fra Udvalget for Teknik og Miljø, 11. september 2023, pkt. 131:

Ad 1: Udvalget indstiller model 1 med en mindre indeksregulering, således at prisen i 2024 udgør 575 kr. pr. time.

Ad 2: Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet skal fastsætte timeprisen for byggesagsbehandlingen i Mariagerfjord Kommune for 2024. Det er op til Byrådet at fastlægge gebyrniveauet, men gebyrindtægterne må ikke overstige de faktiske udgifter i forbindelse med byggesagsbehandlingen (se bilag).

Med udgangspunkt i tallene fra 2022 kan der faktureres for cirka 20% af tiden i byggesagsteamet. Årsagen til, at en større del ikke kan faktureres, er hovedsagligt, at størstedelen af byggesagsbehandlingen indbefatter arbejde, som det ikke er muligt at opkræve timebetaling for (dispensationer fra lokalplaner, fra bygge- og beskyttelseslinier og landzonetilladelser). Desuden har Byrådet tidligere besluttet, at der ikke skal opkræves gebyr for de forudgående bygherredrøftelser, som ofte indleder en byggesag.

Byggesagsgebyr 2023

I 2023 fastsatte Byrådet et byggesagsgebyr på 550 kr. i timen. Det har i de første seks måneder af 2023 givet en indtægt på 496.000 kr., som direkte fremskrevet giver en anslået indtægt for 2023 på ca. 1,0 mio. kr. Dermed ser indtægterne ud til at blive ca. 160.000 kr. mindre end forventet i forbindelse med fastlæggelsen af byggesagsgebyret i Budget 2022 og ca. 130.000 kr. højere end den budgetterede indtægt på 870.000 kr. Forskellen mellem indtægten i 2023 i forhold til 2022 hviler på et midtvejsskøn, men skyldes først og fremmest, at faktureringsprocenten er faldet fra 26% til 20%. Faldet skyldes, at der kan være forskel på omfanget af fakturerbare opgaver fra år til år. Da dette afgøres af indholdet i de indkomne byggeansøgninger, er det et forhold, som fagenheden ikke har indflydelse på.

Byggesagsgebyr 2024

Fagenheden har skitseret oplæg til fire forskellige gebyrmodeller. Forudsætningerne for beregningerne i modellerne er erfaringstal for de første syv måneder i 2023.

Model 1 - Fastholdelse af nuværende timepris:

Fastholdes byggesagsgebyret på nuværende niveau, vil det give en timepris på 550 kr. pr. time (indeksreguleres), hvilket giver en anslået samlet indtægt i 2024 på cirka 1.030.000 kr.

Model 2 - Fastholdelse af budgettet:

I forslag til Budget 2024 er der budgetteret med en samlet indtægt på 870.000 kr. Med en fastholdelse af budgettet kan byggesagsgebyret sænkes til 460 kr. pr. time.

Model 3 - Fuld timebetaling:

Fastlægges et byggesagsgebyr med fuld dækning for de faktiske udgifter, skal timeprisen hæves til 672 kr. pr. time, hvilket giver en anslået samlet indtægt i 2024 på 1.260.000 kr.

Model 4 - Gratis byggesagsbehandling:

Endelig er der mulighed for at afskaffe byggesagsgebyret og lade byggesagsbehandlingen blive helt skattefinansieret.

Byggesagsgebyrer i andre kommuner i Nordjylland 2023

Kommune	Timepris - kr/time
Aalborg	590 (*)
Brønderslev	899
Frederikshavn	650
Hjørring	608 (**)
Jammerbugt	650
Læsø	600
Morsø	550
Rebild	612
Thisted	637 (***)
Vesthimmerland	604
Mariagerfjord	550

(*) Fast gebyr på 590 kr. for mindre sekundære bygninger, der overholder byggeretten

(**) Fast gebyr på 1.000 kr. for nedrivningssager

(***) Fast gebyr på 1.124 kr. for nedrivningssager

Instruks for tidsregistrering i byggesager

Som grundlag for opkrævning af byggesagsgebyret skal der vedtages en instruks. Fagenheden anbefaler, at hidtidige instruks fortsætter, så "Instruks for tidsregistrering i byggesager 2023" (se bilag) godkendes som grundlag for opkrævningen i 2023. Overordnet betyder det, at alle typer af byggerier og alle faser af byggesagsbehandlingen udløser et timebetalt gebyr. Undtaget fra gebyr er tilbud om en kort, indledende dialog mellem ansøger og byggesagsbehandler.

Beslutning

Økonomiudvalget indstiller indstillingen fra Udvalget for Teknik og Miljø til godkendelse.

Bilag

Instruks for opkrævning af byggesagsgebyr 2024 - udkast

Punkt 250: Forslag til kommuneplantillæg nr. 79 for et område til etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro

01.02.03-P17-1-23

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY, Offentlig høring, UTM, ØK, BY

Anledning

Fagenheden for Teknik og Miljø har udarbejdet forslag til lokalplan 196/2023 for en etageboligbebyggelse ved Jernbanegade og Skivevej i Hobro. Lokalplanen skal muliggøre opførelse af en etageboligbebyggelse i 15 etager.

For at lokalplanen kan godkendes, skal kommuneplanen ændres, hvorfor fagenheden har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 79.

Byrådet skal tage stilling til, om forslag til kommuneplantillæg nr. 79 skal sendes i offentlig høring i otte uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima indstiller til Byrådet:

1. At forslag til kommuneplantillæg nr. 79 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i otte uger.

Beslutning fra Udvalget for Teknik og Miljø, 11. september 2023, pkt. 138:

Jørgen Hammer Sørensen (O) anmodede om at få vurderet sin habilitet i sagen.

Udvalget vurderede at Jørgen Hammer Sørensen var inhabil.

Indstilles godkendt.

Jørgen Hammer Sørensen (O) deltog ikke i punktets behandling.

Sagsfremstilling

Baggrund

En projektudvikler har indsendt en ansøgning om at opføre en etageboligbebyggelse i 15 etager på Jernbanegade 15A i Hobro. Bebyggelsen skal erstatte den eksisterende bebyggelse på fire etager, som i daglig tale benævnes "Klochhuset". Bygningen fremstår forfalden, og der har igennem de seneste år været offentlig og politisk fokus på bygningens skæmmende udseende, hvor der har været udtrykt ønske om nedrivning af bygningen.

Udvalget for Teknik og Miljø besluttede ved møder 31. januar 2023 og 11. april 2023 på baggrund af en gennemført fordebat, at der udarbejdes et lokalplanforslag og et forslag til kommuneplantillæg, som muliggør opførelse af etageboliger på Jernbanegade 15A i Hobro.

Forslag til Tillæg nr. 79 er en forudsætning for vedtagelsen af forslag til lokalplan 196/2023 (se senere dagsordenspunkt) og offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Det område, som forslag til Lokalplan 196/2023 omfatter, er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen, og derfor er det nødvendigt at udarbejde forslag til kommuneplantillæg nr. 79 således, at lokalplanforslaget kommer i overensstemmelse med kommuneplanen.

I kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde HOB.B.27 - etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro.

Miljøvurdering

Fagenheden har vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af obligatorisk miljøvurdering og har afgrænset miljørapporten til at omfatte følgende emner:

- Landskab, herunder visuel påvirkning
- Befolkning og menneskers sundhed
 - Støj
 - Skygge
 - Vind
 - Lugt og luft
- Kulturarv

Miljørapporten offentliggøres samtidig med forslag til kommuneplantillæg nr. 79.

Høringsperiode

Da der er tale om et forslag til kommuneplantillæg, der ifølge Planlovens bestemmelser har været i to ugers foroffentlighed, skal planforslaget i høring i otte uger.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Malene Ingwersen (Ø) kunne ikke tiltræde indstillingen.

Bilag

Oversigtskort

Forslag til kommuneplantillæg nr. 79

Ikke teknisk resume

Miljørapport

Punkt 251: Forslag til lokalplan196/2023 for etageboligbebyggelse på Jernbanegade i Hobro

01.02.05-P15-49-22

Forventet sagsgang

UTM, ØK, BY, Offentlig høring, UTM, ØK, BY

Anledning

En projektudvikler har søgt om at opføre en etageboligbebyggelse i 15 etager ved Jernbanegade og Skivevej i Hobro. Der har tidligere været gennemført en fordebat, hvorefter Udvalget for Teknik og Miljø besluttede, at der skulle udarbejdes et lokalplanforslag og et forslag til kommuneplantillæg, for at ansøger kan realisere sit projekt.

Der er nu udarbejdet et lokalplanforslag med tilhørende miljøvurdering af planforslaget.

Byrådets skal tage stilling til, om planforslaget med den tilhørende miljørapport skal sendes i offentlig høring i otte uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Kultur og Klima og Miljø indstiller til Byrådet:

1. At forslag til Lokalplan 196/2023 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i otte uger.

Beslutning fra Udvalget for Teknik og Miljø, 11. september 2023, pkt. 139:

Jørgen Hammer Sørensen (O) anmodede om at få vurderet sin habilitet i sagen.

Udvalget vurderede at Jørgen Hammer Sørensen var inhabil.

Indstilles godkendt.

Jørgen Hammer Sørensen (O) deltog ikke i punktets behandling.

Sagsfremstilling

Baggrund

En projektudvikler har indsendt en ansøgning om at opføre en etageboligbebyggelse i 15 etager på Jernbanegade 15A i Hobro. Bebyggelsen skal erstatte den eksisterende bebyggelse på fire etager, som i daglig tale benævnes "Klochhuset". Bygningen fremstår forfalden, og der har igennem de seneste år været offentlig og politisk fokus på bygningens skæmmende udseende, og der har været udtrykt ønske om nedrivning af bygningen.

Udvalget for Teknik og Miljø besluttede ved møder 31. januar 2023 og 11. april 2023 på baggrund af en gennemført fordebat, at der skulle udarbejdes et lokalplanforslag og et forslag til kommuneplantillæg, som muliggør opførelse af etageboliger på Jernbanegade 15A i Hobro.

Bebyggelse

I lokalplanforslaget gives der mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 15 etager med en højde på 48 meter. Da planområdet endnu ikke er nivelleret og bygherre har en usikker kote på cirka 1,0 m/DVR90 at forholde sig til, gives der i lokalplanen mulighed for at opføre bebyggelsen i op til kote 50 m/DVR90 hvad angår "tårnet".

Bebyggelsen består overordnet af to dele, "plinten" og "tårnet". Plinten er en aflang bebyggelse i 4 etager, og ovenpå plinten står tårnet i yderligere 11 etager. Tårnet er desuden delt op i mindre "blokke", som er adskilt ved 5. og 10. etage, hvor facaderne overvejende skal udføres i glas

Den nordvendte facade på den øverste etage skal rykkes mindst 2 meter ind i forhold den øvrige facade og den vestvendte facade skal rykkes mindst 0,6 meter ind fra den øvrige facade. Samtidig gives der i lokalplanen mulighed for, at den sydvendte facade på de øverste fem etager kan fremrykkes højst 2,2 meter ud fra bebyggelsens øvrige facade. Den fremskudte facade kan udføres med en bredde på højst 9,2 meter (byggefeltet har en bredde på 13,5 meter). Dette greb kan ses i lokalplanforslagets illustrationer 6, 9 og 10.

I lokalplanen fastlægges, at bebyggelsen primært skal udføres i teglsten. Facaden på de fire nederste etager skal som en samlet flade fremstå i brune eller gule farvenuancer, hvor der for de enkelte mursten skal være et vist farvespil, så de ikke fremstår ensfarvede. Farvespillet kan gives af andre farver end gul og brun. De øvrige etager skal udføres i samme farve som de fire nederste etager men i en lysere nuance for at dæmpe bygningens synlighed. Også her skal der for de enkelte mursten være et vist farvespil, så de ikke fremstår ensfarvede. Farvespillet kan gives af andre farver end gul og brun. Undtaget herfra er den øverste etage, som kan udføres i andre materialer end teglsten.

Udendørs opholdsarealer

De fælles udendørs opholdsarealer vil bestå af en terrasse langs bygningens facade mod vest og mod syd. Dette opholdsareal kan etableres på terræn eller som en hævet terrasse med gulvniveau, som svarer til gulvniveauet i stueplan. Der kan etableres pergola på terrassen og denne kan overdækkes. På den lave del af bebyggelsen kan der desuden etableres en tagterrasse.

Mod Jernbanegade skal der etableres et fællesareal med en mere offentlig karakter til brug for de forbigående, hvis de har brug for et hvil. Dette areal kan samtidig anvendes til etablering af molokker. Endelig skal der gøres plads til, at den sti, som går fra botilbuddet på Skivevej til Jernbanegade, fortsat skal sikre adgang for gående til Jernbanegade.

Til hver bolig må der opføres altaner og/eller indeliggende altaner/tagterrasser. Dette gælder dog ikke for facaden mod øst, hvor der kun må etableres indeliggende altaner på de fire nederste etager.

Særlige forhold

I det skitseprojekt, som fordebatten tog udgangspunkt i, var det kun de øverste tre etager, som var vist med en fremskudt facade. Dette kunne ikke ses i det materiale, som blev vist på borgermødet, men det ses på enkelte af visualiseringerne i det materiale, som projektudvikler har sendt til kommunen. Det er fagenhedens vurdering, at denne ændring ikke påvirker bebyggelsens arkitektoniske udtryk væsentligt i forhold til skitseprojektet.

Miljøvurdering

Fagenheden har vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af obligatorisk miljøvurdering og har afgrænset miljørapporten til at omfatte følgende emner:

- Landskab, herunder visuel påvirkning
- Befolkning og menneskers sundhed
 - Støj
 - Skygge
 - Vind
 - Luft og lugt
- Kulturarv

Som resultat af miljørapporten skal der etableres afværgeforanstaltninger i forhold til støj og vind. For at mindske støj fra Jernbanegade og Skivevej skal der opsættes støjværn på nogle af bebyggelsens altaner.

Miljørapporten offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

Anbefaling af høringsperiode

Fagenheden anbefaler en høringsperiode på otte uger. Forslaget vil dermed følge høringsperioden for forslaget til det tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 79, der i henhold til Planloven skal være i offentlig høring otte uger.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Malene Ingwersen (Ø) kunne ikke tiltræde indstillingen.

Bilag

Forslag til lokalplan 196 for etageboligbebyggelse på Jernbanegade

Ikke teknisk resume

Miljørapport

Oversigtskort

Punkt 252: Indeklimaproblemer Vestergade 4, Hadsund

82.07.00-A00-4-22

Forventet sagsgang

USO, ØK, BY

Anledning

I forlængelse af, at der i efteråret 2022 blev konstateret skimmelsvamp i Sundhedshuset, Vestergade 4 i Hadsund, er der foretaget analyser og udarbejdet forslag til sanering og genopbygning af den gamle del af Sundhedshuset, Vestergade i Hadsund.

Byrådet vedtog i forbindelse med behandling af sagen på Byrådets møde den 22. juni 2023 at tilbagesende sagen til fornyet behandling i Udvalget for Sundhed og Omsorg. På den baggrund lægges op til fornyet behandling af sagen.

Indstilling

Direktøren for Social, Sundhed og Omsorg indstiller til Byrådet:

1. At Udvalget for Sundhed og Omsorg igangsætter en proces med udarbejdelse af et fornyet politisk beslutningsgrundlag for en samlet fremtidssikret klinikstruktur for Mariagerfjord Kommune, herunder et evt. nyt sundhedscenter i Hadsund
2. At der foretages sanering og genopbygning af den gamle del af sundhedshuset, Vestergade 4 i Hadsund, i henhold til overslag på henholdsvis nødvendige arbejder og rådgivning herom
3. At der efter genopbygning laves løbende analyser af indeklimaet, samt prøvetagning, i samråd med rådgiver
4. At der gives en tillægsbevilling i 2023 på anlæg, inkl. de udarbejdede analyser, udgifterne til genhusning samt udgifter til etablering af ventilation, på samlet 5,1 mio. kr.
5. At der gives en tillægsbevilling på 0,7 mio. kr. i 2024 til lejeudgifter forbundet med midlertidigt lejemål
6. At tillægsbevillingen på i alt 5,8 mio. kr. finansieres via et kassetræk.

Beslutning fra Udvalget for Sundhed og Omsorg, 30. januar 2023, pkt. 10:

Udvalget for Sundhed og Omsorg kunne ikke tiltræde indstillingen. Udvalget for Sundhed og Omsorg indstiller til Byrådet:

1. At Vestergade 4 ikke fremadrettet danner ramme for sundhedshus Hadsund.
2. At der gives en tillægsbevilling på 1,1 mio. kr. til drift i 2023 af de midlertidige rammer og de allerede afholdte udgifter.
3. At administrationen igangsætter kortlægning af scenarier for den fysiske placering af et fremtidigt sundhedscenter Hadsund inkl. de nuværende aktiviteter i Vestergade 4, samt at der bevilges midler til udarbejdelse af analysen.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 8. februar 2023, pkt. 41:

Henset til indstillingen fra Udvalget for Sundhed og Omsorg finder Økonomiudvalget det nødvendigt, at sagen belyses yderligere, inden Byrådets behandling af sagen. På den baggrund ønsker Økonomiudvalget, at administrationen indhenter en fornyet ekstern vurdering af mulighederne for at retablere sundhedshuset til en fysisk ramme, der sikrer et sundt og trygt arbejdsmiljø.

Fraværende: Emma Houe Mølgaard (D)

Beslutning fra Økonomiudvalget, 19. april 2023, pkt. 110:

Økonomiudvalget indstiller administrationens indstilling til godkendelse i Byrådet.

Beslutning fra Byrådet, 27. april 2023, pkt. 74:
Punktet blev udsat.
Fraværende: Peter Muhl (A) og Leif Skaarup (A).

Beslutning fra Byrådet, 22. juni 2023, pkt. 112:

Indstilling blev ikke godkendt. Ingen undlod at stemme.

For stemte 8: Jane Grøn (A), Jens Riise Dalgaard (A), Leif Skaarup (A), Niels Peter Christoffersen (A) Thomas Høj (A), Emma Houe Mølgaard (D), Jørgen Hammer Sørensen (O) og Mogens Jespersen (V)

Imod stemte 21: Edin Hajder (A), Helle Qvist Toft (A), Karen Østergaard (A), Mette Riis Binderup (A), Rikke Fønnesbæk (A), Trine Blaabjerg (A), Jens-Henrik Kirk (C), Christian Johnson (C), Laura Holm (C), Peder Larsen (F), Erik Kirkegaard Mikkelsen (V), Helle Mølgaard (V), Henrik Sloth (V), Jan Thorbøll Andersen (V), Jesper Skov Mikkelsen (V), Jørgen Pontoppidan (V), Lone Sondrup (V), Niels Erik Poulsen (V), Per Kragelund (V), Per Lyng Laursen (V) og Malene Ingwersen (Ø)

Mogens Jespersen (V) foreslog, at sagen sendes retur til fornyet behandling i Udvalget for Sundhed og Omsorg.

Alle 29 byrådsmedlemmer stemte for ændringsforslaget.

Beslutning fra Udvalget for Sundhed og Omsorg, 27. juni 2023, pkt. 73:

Fraværende: Thomas Haslund Høj, Per Lyng Laursen.

Udvalget for Sundhed og Omsorg vedtog, at administrationen kommer med oplæg til proces til et kommende udvalgsmøde, herunder afholdelse af studietur i Udvalget for Sundhed og Omsorg.

Beslutning fra Udvalget for Sundhed og Omsorg, 12. september 2023, pkt. 89:
Fraværende: Per Lyng Laursen (V)

Ad.1. Indstilles godkendt.

Thomas Høj (A) kunne ikke tiltræde indstillingen med henvisning til den garanti for udbedring, som de eksterne bygningssagkyndige beskriver, og idet han ikke vurderer, at der er den fornødne kommunaløkonomiske ramme til finansiering af etablering af et nyt sundhedshus på en alternativ placering.

Ad. 2. Udvalget for Sundhed og Omsorg kunne ikke tiltræde indstillingen fra administrationen

Jan Andersen (V), Niels Erik Poulsen (V) og Helle Mølgaard (V) bemærkede, at de ønsker, at de opsparede anlægsmidler i kommunen, grundet områdets strukturelle udfordringer, bør bringes i anvendelse til udbedring og udbygning af sundhedshuse i hele kommunen.

Thomas Høj (A) kunne ikke tilslutte sig Udvalgets beslutning, da han ønsker, at tiltræde indstillingen fra administrationen.

Ad. 3-6. Udvalget for Sundhed og Omsorg ønsker ikke at lave en indstilling til Byrådet, hvorfor administrationens indstilling videresendes til Økonomiudvalg og Byråd uden indstilling fra udvalget.

Thomas Høj (A) kunne ikke tiltræde Udvalgets beslutning om ikke at lave en indstilling til Byrådet, da han ønsker at tiltræde indstillingspunkt 3-6 fra administrationen.

Ad. 7. Udvalget for Sundhed og Omsorg indstiller, at der ønskes en bevilling svarende til udgifterne til genhusning i henholdsvis 2023 og 2024, og at disse finansieres via kommunens kassebeholdning.

Inddragelse

Der er sket løbende involvering og dialog mellem medarbejdere og ledelse, og sagen har været behandlet i LokalMED for Sundhed og Træning den 25. januar 2023 jf. vedhæftede.

Sagsfremstilling

Baggrund

Der blev i september 2022 konstateret indeklimaproblemer i den gamle del af Sundhedshuset beliggende Vestergade 4 i Hadsund. Den gamle del af bygningen på 680m² fordelt på 3 plan er oprindelig fra 1855. I 2012 blev der foretaget en omfattende ombygning af ejendommen med henblik på et etablere Sundhedshuset. På samme tidspunkt opførtes i forlængelse af den gamle bygning en ny bygning. Den nye bygning er i 3 etager og rummer, ud over træningsfaciliteter tilhørende sundhedshuset i stueplan, "Botilbuddet Vestergade" beliggende på 1. og 2. sal. Den gamle og den nye bygning kobles sammen via en mellembygning, også opført i 2012, indeholdende fælles adgangsarealer (foyer, trappe og elevator).

Efter mistanke om skimmelsvamperelaterede helbredsmæssige problemer ved flere personaler med arbejdsplads i kontoret ved indgangen i stueplan i den gamle del af bygningen, blev der i september 2022 foretaget fugt- og mikrobiologiske undersøgelser af det pågældende kontor. Undersøgelsen blev udført af Teknologisk Institut. Resultatet af undersøgelsen viste desværre en kraftig forekomst af skimmelvækst og gav anledning til, at Teknologisk Institut foretog en supplerende fugt- og mikrobiologisk undersøgelse med henblik på vurdering af årsag og omfang.

Denne rapport (bilag 3 og 4 - Teknologisk Institut) viser i hovedtræk:

- Det vurderes, at indeklimaet i bygningen er påvirket af skimmelsvamp i en sådan grad, at skimmelforekomsten udgør en nærliggende sundhedsfare
- Der er konstateret kraftig skimmelvækst bag ved de indvendige pladevægge i bygningen. Det gælder både stueplan og 1. sal.
- Der er konstateret kraftig skimmelsvampevækst på betongulv under linoleum i kontor i stueplan. Betongulve/terrændæk i stueplan er fugtige. Der er ikke udtaget prøver i de andre rum, men det vurderes, at der her ligeledes forefindes skimmelsvampevækst grundet de høje fugtmålinger.
- Det vurderes, at årsagen til fugtproblemerne er opstigende fugt. Der er tvivl om, der er lavet horisontal fugtspærre i soklen, og hvis den er lavet, må den være defekt.

Efter denne rapport fra Teknologisk Institut, har administrationen lavet aftale med det rådgivende ingeniørfirma "OBH Gruppen", der har specialeviden og -erfaring i at løse indeklimaproblemer i bygninger med skimmel. OBH gruppen har fået til opgave at årsagsbestemme fugtproblemerne mere specifikt, for derved at finde de rigtige metoder til genopbygning af konstruktionerne uden risiko for tilbagevendende fugt- og indeklimaproblemer (bilag 5 og 6). Desuden blev de anmodet om at prissætte, hvad saneringen og det genopbyggende arbejde vil koste og samtidig vurdere tidshorisonten (bilag 2)

Resultatet af OBH gruppens undersøgelser beskrives i rapporten Fugtbedømmelser og Miljøanalyser (se bilag). Forslaget til handleplanen er:

- at affugte terrændækket ved at fjerne gulvbelægningen i hele stueplan og sanere for skimmel. Når fugtforholdene er tilfredsstillende i terrændækket, nedlægges nyt gulv.
- at foretage fugtsikring af alle ydervægge ved etablering af en fysisk fugtspærre. En fysisk fugtspærre er en rustfri stålplade, der presses ind i vandtæt beton mellem sokkel og facade, så fugten fra soklen ikke kan stige op i væggen. Forsatsvæggene i stue og 1. sal nedtages og bagside af formuren saneres for skimmel. Når fugtforholdene i væggene er tilfredsstillende etableres nye bagvægge.
- at der udvendigt etableres nye drænforhold og sokkel render omkring bygningen.

De foreslåede løsninger er både velafprøvede og virkningen er dokumenteret, hvilket er årsagen til, at OBH gruppen ikke forlanger en erklæring om risikobehæftede forhold. Hvis en rådgiver er usikker på, om løsninger virker efter hensigten er det normal procedure at lave en erklæring om risikobehæftede forhold. Dette er altså ikke tilfældet her. Derimod blev der i forbindelse med ombygningen i 2012, af daværende rådgiver, lavet erklæring om flere risikobehæftede forhold - blandt andet for netop opstigende fugt i ydervæggene. Bygningen var, ved erhvervelsen i 2011 kraftigt angrebet af skimmel, og byrådet har af to omgange på temamøder i 2011 drøftet sagen med henblik på valg af retning for projektet, herunder med deltagelse af eksterne rådgiver. Det førte til, at Byrådet 15. december 2011 frigav de afsatte midler på 11 mio. kr. og gav en tillægsbevilling på 3,5 mio. kr. til netop også at omfatte blandt andet en sanering.

Den aktuelle situation viser imidlertid, at det ikke er lykkedes at stoppe den opstigende grundfugt i alle bygningens facader med den valgte løsning i ombygningen tilbage i 2012. Løsningen var dengang at foretage et kemisk stop ved injektion i ydervæggene. Den daværende rådgiver kan imidlertid ikke stilles ansvarlig for den dengang valgte løsning, da de har lavet erklæring om risiko behæftede forhold, som efterfølgende er godkendt af bygherre (Mariagerfjord Kommune).

Fra ombygning til nu

Der blev tidligt efter ombygningen konstateret problemer med den oprindelige gavl mod vest, som efter om- og tilbygningen blev til en delvis indvendig væg i mellembygningen, som rummer forhal, trappe og elevator. Problemet viste sig som bobler i malingen i et mindre område på muren i forhallen, og årsagen hertil mente man var fugtophobning i væggen. Malingen blev fjernet i det forholdsvis lille område og efterfølgende repareret. Der var enkelte andre steder i stueplan, hvor maleren lavede småreparationer, fordi filtet bulede ud.

I starten af 2020 konstateres der igen udfordringer med væggen i forhallen. Det er ikke usædvanligt, at der er fugt i en gammel facademur, og det håndteres ofte med den rigtige overfladeløsning og et øget vedligeholdelsesniveau. Det blev forsøgt at lave et kemisk fugtstop i bunden af væggen på samme måde som ved alle ydervæggene. Efterfølgende er væggen behandlet med en diffusionsåben maling, som skulle kunne håndtere fugten. Det viste sig efter kort tid, at løsningen ikke var den rigtige, fordi afskallingen af malingen fortsatte. Siden har der været overvejelser om andre muligheder for at håndtere fugten i den gamle gavl. Der har ikke været nogen anledning til at tro, der var fugt i de øvrige konstruktioner, idet der hverken var synlige tegn eller lugtmæssige tegn på, at indeklimaet har været påvirket (før 2022), hvor der er henvendelse om lugtgener fra stedets leder.

I foråret 2022 blev der udtaget sten i muren for at se undersøge, om der skulle være våd isolering i hulmuren. Det viste sig, at det er en hel-stens væg – dvs. ingen hulmur og ingen våd isolering.

Det er vigtigt at bemærke, at der ikke er nogen fysiske tegn, der indikerer, at der skulle være problemer med skimmel i den nye del af bygningen. De konstruktionsmæssige forhold og grunde, der forårsager skimmel i den gamle del af bygningen, er ikke til stede i den nye del af bygningen.

OBH har - ud over rapporten med årsager og løsninger - udarbejdet estimat på henholdsvis økonomi og tid, samt et tilbud på at varetage hele processen indeholdt bygherrerådgivning, kvalitetssikring af skimmelsvampesanereringen, affugtningsprocessen og selve byggeledelsen.

Ventilation

Ved ombygningen i 2012 blev der etableret delvis mekanisk ventilation i den gamle del af bygningen. Det betyder, at der på nuværende tidspunkt udelukkende er ventilation af lokalerne i stueplan. Dog er systemet af sådan en størrelse, at det uden besvær også ved en udvidelse kan servicere kontorerne på 1. sal. Mekanisk ventilation af storrumskontoret i tagetagen vil kræve et separat system. Udgifterne til etablering af mekanisk ventilation på 1. sal og tagetagen er tidligere beregnet af Ejendomme og Bæredygtighed efter henvendelse omkring dårlig indeklima/luftskifte fra bygningens brugere. Det vil derfor være fornuftigt at sikre luftskiftet via mekanisk ventilation i hele den gamle bygning samtidigt med, at de øvrige byggearbejder foregår. Udgifterne til mekanisk ventilation er medtaget som særskilt punkt i Bilag 1, Økonomioversigten.

Genhusning af Sundhedscentret

Umiddelbart efter konstatering af indeklimaproblemerne i Sundhedshuset, Vestergade 4 i Hadsund, primo oktober 2022, blev Sundhedshusets brugere og det personale, der havde til huse i den gamle bygning, flyttet midlertidigt til andre af Mariagerfjord Kommunes lokaler. Det var tænkt som en kortvarig løsning, indtil der var overblik over sagen og konsekvenserne.

Det er efterfølgende konstateret, at sanerings- og genopbygningsarbejderne vil være længerevarende, og da sundhedstilbuddene ikke kan opretholdes i de nuværende lokaler og adskilt fra hinanden, er der indgået aftale om lejemål i butikstorvet i Hadsund pr. 1. januar 2023. Lokalerne i Butikstorvet er blandt flere mulige scenarier vurderet som en acceptabel løsning for at kunne løse de forskellige sundhedsfaglige opgaver samlet et sted i de 12 måneder, der regnes med udbedringen af Sundhedshuset vil tage. Her har særligt beliggenhed, tilgængelighed, tidsperspektiv og mulighed for placering af det samlede tilbud vægtet.

Opsamlende

I lyset af de første analyser - og ind til resultat fra OBH-gruppen forelå - har administrationen overvejet andre scenarier for det tilfælde, at der ved en sanering og renovering af ejendommen stadig ville være risiko for opstigende fugt eller, at økonomien i at udbedre forholdene ikke stod mål med den samlede værdi.

Det er imidlertid administrationens vurdering, at ved en udbedring med det løsningsforslag, der er stillet forslag om, vil ejendommen kunne genanvendes til Sundhedscenter. Med den foreslåede "saneringsmetode" og ud fra det faktum, at de eksterne og uvildige rådgivere ikke finder det nødvendigt, at udstede en erklæring om risikobehæftede forhold er det vurderingen, at bygningen trygt kan bringes i anvendelse.

Det anerkendes, at det for nogle medarbejdere og borgere vil kunne føles utrygt at flytte retur til Sundhedshuset i Vestergade 4 i Hadsund. På den baggrund foreslås der lavet ekstraordinære kontrol- og tryghedsmålinger før og efter fornyet ibrugtagning af bygningen.

Det indstilles således, at Sundhedscentret kan flytte tilbage Vestergade 4 i Hadsund efter sanering. Samtidig bemærkes det, at man på sigt bør overveje, om de fysiske forhold i Sundhedscenteret er fremtidssikrede, så de kan tilgodese opgaveløsningen i kommunen fremadrettet - dette altså uafhængigt af den aktuelle indeklimaproblematik, som løses med ovenstående metodeforslag.

I de 10 år Sundhedscentret har eksisteret, har sundhedsområdet været i massiv udvikling, og mange opgaver er flyttet til kommunalt regi. Kommunerne har derfor i stigende grad fået et langt større ansvar på sundhedsområdet. Derudover er ulighed i sundhed fortsat en kompleks problemstilling, som over tid er blevet mere udtalt. Derfor er der i dag et stort

behov for individuelt tilrettelagte forløb samt et behov for, at sundhedscentret er let tilgængeligt for alle borgere. Foruden ovenstående er der gennem årene kommet flere diagnoser på kronikerområdet, hvilket løbende har stillet større krav til kapaciteten på Sundhedscentret.

Også i fremtiden må der forventes en markant udvikling i de kommunale sundhedsopgaver. Jævnfør Sundhedsreformen 2022 lagde den daværende regering blandt andet op til et løft af den nære indsats til borgere med kroniske sygdomme. Dette skal udmøntes gennem en national kvalitetsplan med bedre og mere ensartede tilbud. Der er med den nationale kvalitetsplan en forventning om, at mere kan løftes lokalt, hvilket fortsat vil stille større krav til kapaciteten på kommunernes sundhedscentre.

Sundhedsområdet står endvidere overfor en udfordring i forhold til den demografiske sammensætning. Vi lever fortsat længere, men mange lever længere med dårligt helbred. I den nyeste sundhedsprofil fra 2021 er de største opmærksomhedspunkter, at vi ser en markant stigning i andelen af borgere, der oplever problemer med det mentale helbred. Derudover er andelen af borgere med svær overvægt i kraftig vækst og endelig kommer der fortsat flere multisyge borgere.

Med udgangspunkt i ovenstående udviklingstendenser må det forventes, at flere borgere i fremtiden, kan have behov for en kommunal sundhedsindsats.

I de ti år Sundhedscentret har eksisteret, er der oplevet synergieffekter ved at være forskellige faggrupper under samme tag. Set i det lys kan der være et stort potentiale i at tænke flere fagligheder kombineret i en ny sundhedscenterfunktion - f.eks. sygepleje, visitation, misbrugsområdet og sundhedspleje. Dette vil skabe gode forudsætninger for et sammenhængende forløb og en mere helhedsorienteret indsats.

Det kan tages til overvejelse, om man i den nuværende bygning kan tilbyde et sundhedscenter i den østlige del af kommunen, som har den nødvendige kapacitet for at kunne løse opgaverne - også i et fremtidssikret perspektiv.

Opførelse af et nyt sundhedscenter med funktioner som svarer til de nuværende, anslås udgifterne at være ca. 30 mio. kr. Hertil kommer udgifter til at imødekomme fremtidens behov, jf. ovenstående.

Det er væsentligt at bemærke, at det er vurderingen, at udgiften til sanering ikke vil være tabt, såfremt Sundhedshuset på sigt gror ud af rammerne i Vestergade 4, idet værdien af bygningen forøges svarende til udgiften til sanering.

Administrationens tilføjelse siden behandling af punktet 8. februar 2023 i Økonomiudvalget

Administrationen har efterfølgende lavet aftale om en second opinion med det rådgivende ingeniørfirma "Østergaard - Bygge og Indeklimateknik", der i lighed med "OBH-gruppen" har specialeviden og -erfaring i at løse indeklimaproblemer i bygninger med skimmel. Østergaard har fået stillet samme opgave som OBH-gruppen: At årsagsbestemme fugtproblemerne mere specifikt, for derved at finde de rigtige metoder til genopbygning af konstruktionerne uden risiko for tilbagevendende fugt- og indeklimaproblemer.

Analyseresultatet er vedlagt som bilag 7 og udgør i hovedtræk følgende:

Østergård har foretaget 5 fugt- og skimmelsvampe målinger af terrændækket og deres resultat viser, at gulvene måles tørre og med begrænset forekomst af skimmelsvampesporer.

Da Østergårds forslag til udbedring af den opstigende fugt i ydervæggene medfører, at ydervæggen flyttes længere ud mod facaden, vil det kræve, at alle linoleumsgulvene optages, anbefales det af sikkerhedsprincip at foretages en skimmelsanering af hele terrændækket.

Østergård har udført fugtscreening af alle tilgængelig massive skillevægge og udført undersøgelser af forsatsvæggene på ydervæggene i stueplan og 1. sal.

Resultatet er forhøjede fugtniveauer i de massive skillevægge og forsatsvæggene i stueplan, hvilket vurderes at skyldes opstigende grundfugt. Der måles ingen fugt i forsatsvæggene på 1. sal og når der er fundet forhøjet niveau af skimmelvækst af teknologisk Institut, skyldes det sandsynligvis en utæt dampspærre eller gamle skader fra før renoveringen i 2012.

Østergårds forslag til handleplan

- Alle linoleumsgulve optages og terrændækket skimmelsaneres. Herefter etablering af ny gulvbeklædning.
- Der udføres fugtsikring ved alle massive skillevægge ved blandt andet at indskære et mekanisk fugtstop (syrefast plade eller murpap). Skillevægge saneres og der foretages affugtning til udfaldskravet er overholdt hvorefter vægpuds reetableres og overfladebehandles.
- Alle forsatsvægge i stueplan nedtages indtil blotlagt murværk som efterfølgende skimmelsaneres fra gulv til loft. Der indskræres et mekanisk fugtstop (syrefast plade eller murpap) i første lejefuge over gulvniveau. Der udføres fugtsikring fra første lejefuge til terrændækket sammen med radonsikringen. Bagsiden af ydervæggene pudses med diffusionsåben vægpuds og efterfølgende monteres indvendig efterisolering af 100mm kalciumsilikatplader, som overfladebehandles med silikatmaling.

Der er den 19. april, forinden Økonomiudvalgets behandling af nærværende sag, temamøde mellem Udvalget for Sundhed og Omsorg og Økonomiudvalget, hvor de to rådgivere redegør for analyseresultaterne.

Supplerende oplysninger i forbindelse med byrådets behandling d. 22. juni 2023:

I forbindelse med den tidligere politisk behandling er administrationen blevet anmodet om at undersøge mulige alternativer til lokalisering af sundhedshuset i Hadsund. Dette indenfor en tilsvarende økonomisk ramme, som det ovenfor anførte. Som alternativ til en genplacering i Vestergade 4 har administrationen helt overordnet beskrevet tre mulige altiver til Vestergade 4 i Hadsund:

- Den nuværende midlertidige placering på butikstorvet (bilag 8 lukket)
- Erhvervs huset Ved stranden 1 (bilag 9 - lukket)
- Hadsund Hallerne (bilag 10 og 11)

Til ovenstående er tilknyttet en række nye bilag, hvori der blandt andet fremgår tilbud og beregninger. Da nogle af bilagene indeholder forretningsmæssige forhold fra tredje part, er disse udvalgte bilag lukkede.

Supplerende sagsfremstilling til behandling i Udvalget for Sundhed og Omsorg den 27. juni 2023

Byrådet vedtog i forbindelse med behandling af sagen på Byrådets møde den 22. juni, at tilbagesende sagen til fornyet behandling i Udvalget for Sundhed og Omsorg.

På den baggrund lægges sagen op til supplerende drøftelse i Udvalget for Sundhed og Omsorg med særligt fokus på punkt 5 i indstillingen til Byrådet den 22. juni 2023, om hvorvidt de fysiske rammer i det nuværende Sundhedscenter

kapacitetsmæssigt er fremtidssikrede i forhold til de opgaver, som kommunen skal løse. Formålet med drøftelsen er at give administrationen input til det videre arbejde med at lave et fornyet beslutningsgrundlag.

Supplerende sagsfremstilling til fornyet politisk behandling i september 2023

I forlængelse af byrådsbehandlingen d. 22. juni 2023 besluttede Udvalget for Sundhed og Omsorg på møde d. 27. juni 2023, at administrationen skulle udarbejde et oplæg til den videre proces, herunder afholdelse af studietur i Udvalget for Sundhed og Omsorg.

Administrationen foreslår på den baggrund, at der parallelt med en udbedring af de aktuelle indeklimaproblemer i Vestergade 4 gennemføres en proces, der har til formål at vurdere de fremtidige behov i relation til klinik-, sundheds- og træningsfaciliteter i Hadsund. Dette arbejde kan med fordel tænkes sammen med udvalgets generelle arbejde med oplæg til en ny klinikstruktur for hele Mariagerfjord Kommune, som et element i ny strategi for et bæredygtigt ældre- og sundhedsområde.

I første omgang foreslår administrationen, at der planlægges en besøgsrunde for Udvalget for Sundhed og Omsorg til henholdsvis den nuværende midlertidige placering på butikstorvet, Erhvervs huset Ved stranden 1 samt Hadsund Hallerne. Der planlægges efter, at dette vil kunne finde sted i forbindelse med udvalgs mødet d. 10. oktober 2023.

Herefter foreslår administrationen følgende overordnede proces:

Fase	Indhold	Fokusområder	Tidsperspektiv
Fase 1	Afdække muligheder for et fremtidssikret sundhedscenter i Hadsund	Sundhedsfagligt indhold, fysiske rammer og økonomi	Efteråret 2023
	Godkendelse af kommissorium for strategitemaet "Større anvendelse af klinikker"	Politisk behandling i USO	D. 10. oktober 2023
	Beslutning vedr. udbedring af Vestergade 4	Politisk behandling	Efteråret 2023
Fase 2	Udarbejdelse af oplæg til en ny samlet klinikstruktur	Sundhedsfagligt indhold, fysiske rammer og økonomi	Primo 2024
	Udbedring af indeklimaproblemer i Vestergade 4	Byggeteknisk	2024
Fase 3	Politisk behandling	Politisk behandling af oplæg i USO, ØK og Byråd	Medio 2024

I fremtiden forventes en markant udvikling i de kommunale sundhedsopgaver. Med Sundhedsreformen fra 2022 samt forventeligt også det igangværende sundhedskommissionsarbejde lægges der op til et løft af den nære indsats til borgere med kroniske sygdomme og heraf afledt flere kommunale opgaver. Dette skal udmøntes gennem en national kvalitetsplan med bedre og mere ensartede tilbud. Der er med den nationale kvalitetsplan en forventning om, at mere kan løftes lokalt,

hvilket fortsat vil stille større krav til kapaciteten på kommunernes sundhedscentre. Sundhedsområdet står endvidere over for en udfordring i forhold til den demografiske sammensætning. Vi lever fortsat længere, men mange lever længere med dårligt helbred. I den nyeste sundhedsprofil fra 2021 er de største opmærksomhedspunkter, at vi ser en markant stigning i andelen af borgere, der oplever problemer med det mentale helbred. Derudover er andelen af borgere med svær overvægt i kraftig vækst og endelig kommer der fortsat flere multisyge borgere.

Med udgangspunkt i ovenstående udviklingstendenser må det forventes, at flere borgere i fremtiden, kan have behov for en kommunal sundhedsindsats. Et væsentligt element i ovenstående proces vil således være at belyse såvel anlægs- og driftsøkonomiske konsekvenser ved forskellige udviklingsscenarioer, som grundlag for en fremtidig politisk beslutning.

Sideløbende med udarbejdelse af et fornyet politisk beslutningsgrundlag for en samlet fremtidssikret klinikstruktur, herunder et evt. nyt sundhedscenter i Hadsund, er der behov for en udbedring af den aktuelle situation med indeklimaproblemer i den gamle del af bygningen, Vestergade 4. Ud fra det faktum, at 2 på hinanden følgende eksterne og uvildige rådgivere ikke finder det nødvendigt, at udstede en erklæring om risikobehæftede forhold er det vurderingen, at bygningen bør udbedres og at den derefter trygt igen kan bringes i anvendelse. Det anerkendes, at det for nogle medarbejdere og måske borgere måske umiddelbart vil kunne føles utrygt at flytte retur til Sundhedscenteret i Vestergade 4 i Hadsund. På den baggrund foreslås der lavet ekstraordinære kontrol- og tryghedsmålinger før, under og efter fornyet ibrugtagning af bygningen.

Det er vigtigt at bemærke, at der ikke er nogen fysiske tegn, der indikerer, at der skulle være problemer med skimmel i den nye del af bygningen. De konstruktionsmæssige forhold og grunde, der forårsager skimmel i den gamle del af bygningen, er ikke til stede i den nye del af bygningen. For nuværende står træningsfaciliteter her samt omklædning i stueetagen i den nye del af bygningen ligeledes tomme.

Det bemærkes også, at det er vurderingen, at udgiften til sanering ikke vil være tabt, såfremt Sundhedscenteret på sigt gror ud af rammerne i Vestergade 4, idet værdien af bygningen forøges svarende til udgiften til sanering.

Idet beslutningen vedrørende udbedring af Vestergade 4 har trukket ud vil det være nødvendigt, at forlænge den midlertidige genhusning forventeligt til og med 2024. Dette er årsagen til den forhøjede nødvendige bevilling - se evt. bilag 12.

Økonomi

Projektoverslaget er vedlagt som bilag og indeholder overslag over udgifterne, der er i forbindelse med sanering og ombygning af den gamle del af sundhedshuset, inkl. ventilationssystem, og de afledte udgifter, der vedrører genhusning i perioden og desuden flytning til Butikstorvet og igen senere tilbage til Sundhedshuset. Ud over de fremtidige udgifter er der på nuværende tidspunkt brugt midler til de indledende undersøgelser og udgifter til den midlertidige flytning til andre lokaler. Samlet 4,825 mio. kr. Hertil kommer udgifter afholdt for udarbejdelse af second opinion på 25.000 kr.

Der er ikke medtaget udgifter som vand, varme, el og rengøring til de lejede lokaler i genhusningsperioden.

Idet beslutningen vedrørende udbedring af Vestergade 4 har trukket ud vil det være nødvendigt, at forlænge den midlertidige genhusning forventeligt til og med 2024. Dette er årsagen til den forhøjede nødvendige bevilling, der i alt forventes at udgøre 5,8 mio. kr. - se evt. bilag 12.

Beslutning

Økonomiudvalget indstiller indstillingen fra administrationen til godkendelse i Byrådet.

Malene Ingwersen (Ø) kunne ikke tiltræde indstillingen fra administrationen eller fra Udvalget for Sundhed og Omsorg.

Bilag

Bilag 3, rapport fra teknologisk institut - 1. rapport.pdf

Bilag 4, rapport fra teknologisk institut - 2. rapport.pdf

Bilag 5, Vestergade 4 9560 Hadsund_1. RAPPORT_OBH

Bilag 6, Supplerende, OBH

Høringssvar fra Lokal MED Sundhed og Træning

Bilag 7, Analyse fra Østergaard

Bilag 10 - Hadsund Hallernes appel til Byrådet i Mariagerfjord Kommune

Bilag 11 - Overslag på nyt Sundhedshus

Punkt 253: Lukket: Orienteringssager

00.01.00-G01-167-21

Ingen bemærkninger.

Punkt 254: Lukket: Eventuelt

00.01.00-G01-145-21

Ingen bemærkninger.

Punkt 255: Lukket: Underskriftsark

00.22.00-P35-13-22

Ingen fraværende.