Ringparken: Status på undersøgelsesfase og grundlag for etablering af 50 plejeboliger med tilhørende serviceareal

Beskrivelse af anlægsprojektet og mulige optioner

29. juni 2026
ANSM, Anlæg, SDK

Indledning

På baggrund af de gennemførte undersøgelser vurderes det, at den eksisterende plejehjemsbygning ikke, som oprindeligt planlagt, kan indgå hensigtsmæssigt i projektet gennem ombygning. Etablering af nye plejeboliger forudsætter derfor i praksis nybyggeri.
Som udgangspunkt er der tale om et basisprojekt, hvor der etableres 50 plejeboliger, heraf 10 plejeboliger til borgere fra socialområdet,9 med tilhørende servicearealer. Denne løsning svarer til det oprindelige projektgrundlag og er sammenligningsgrundlag for de videre overvejelser.
Udover etableringen af 50 plejeboliger er der arbejdet med en række tilvalgsmuligheder, hvor anlægsopgaven udvides med forskellige løsninger for funktioner, der i dag er placeret i Ringparken, herunder to borgerteams, sygeplejeklinik, sundhedsplejeklinik og visiteret træning samt aktiviteter drevet af frivillige.
De forskellige tilvalg repræsenterer forskellige grader af sammentænkning, investering og fremtidig udvikling af området.
De følgende beskrivelser viser, hvilke muligheder der foreligger, samt hvilke fordele, ulemper og konsekvenser der er knyttet til de enkelte valg.

Basisprojekt – etablering af plejeboliger og servicearealer

Basisprojektet omfatter etablering af 50 plejeboliger, heraf 10 plejeboliger til borgere fra socialområdet, samt tilhørende servicearealer som nybyggeri. De eksisterende funktioner i Ringparken berøres ikke af løsningen og fortsætter uændret i den nuværende bygningsmasse.
En løsning, der tilvejebringer nye plejeboliger og de nødvendige servicearealer, men omfatter ikke en samlet udvikling eller tilpasning af de øvrige funktioner i området.

Fordelene ved denne løsning er, at projektet kan gennemføres som en relativt afgrænset anlægsopgave, hvor etablering af plejeboliger prioriteres, og hvor eksisterende funktioner kan fortsætte i deres nuværende rammer på kort sigt.

Ulemperne er, at denne løsning ikke håndterer de væsentlige bygningsmæssige og funktionelle udfordringer i Ringparken. De eksisterende funktioner råder i dag over et samlet areal på ca. 2.000 m², som ikke disponeres optimalt, og der skabes ikke grundlag for en mere effektiv eller fremtidssikret anvendelse.
De eksisterende funktioner fortsætter uændret i de nuværende bygninger, og der etableres ikke nye sammenhænge eller mulighed for fælles anvendelse af arealer.

Løsningen understøtter ikke arbejdet med "kloge m²", som er et af de bærende principper i Syddjurs Kommunes bæredygtighedsstrategi, idet der ikke sker en optimering, samling eller fleksibel anvendelse af arealer. Der opretholdes en bygningsmasse med et relativt stort arealforbrug og begrænset mulighed for tilpasning til fremtidige behov. Samtidig indebærer løsningen, at bygninger med begrænset restlevetid fortsat anvendes i en kortere periode, hvorefter de forventeligt står over for en bekostelig renovering eller nedrivning med efterfølgende nybyggeri. Dette giver et samlet højere ressourceforbrug og CO_2-aftryk, idet der ikke etableres en langsigtet løsning fra starten.

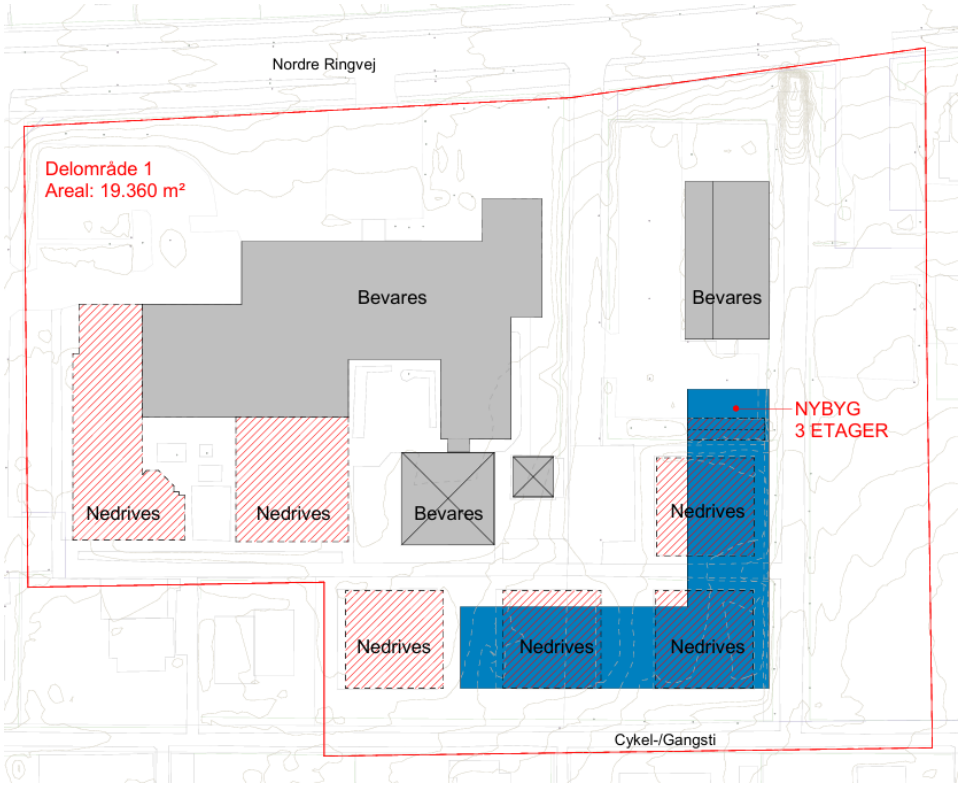
Vælges denne løsning, er behovet for genhusning begrænset, da de eksisterende funktioner – herunder to borgerteams, sygeplejeklinik, sundhedsplejeklinik, visiteret træning samt frivillige aktiviteter – kan fortsætte uændret. Samtidig fastholdes drift i bygninger med lav standard og begrænset restlevetid.
Der må med denne løsning forventes et fremtidigt behov for særskilte investeringer i den eksisterende bygningsmasse. Særligt plejehjemsbygningen fra 1976 har en meget begrænset restlevetid, hvilket indebærer, at løsningen udskyder en stillingtagen til bygningernes videre anvendelse.

Tidsplan
Løsningen forventes at kunne gennemføres inden for den planlagte tidsramme, idet projektet alene omfatter etablering af plejeboliger og servicearealer som en afgrænset anlægsopgave.
Forventet ibrugtagning 3. kvartal 2031.
Gennemførelse af løsningen forudsætter, at den eksisterende boligafdeling nedlægges, herunder at de nuværende lejeforhold håndteres. Dette skyldes, at den eneste hensigtsmæssige placering af nybyggeriet er i den sydøstlige del af området, hvor boligafdelingens fire bygninger er placeret i dag. Nedlæggelse af boligafdelingen er derfor en forudsætning for at kunne etablere plejeboligerne med den nødvendige bygningsudformning og tilhørende udearealer.

Totaløkonomi
Løsningen må forventes at medføre en mindre fordelagtig totaløkonomi på længere sigt, da der fortsat vil være udgifter til drift og vedligehold af mange arealer i ældre bygninger.

Anlægsøkonomi
Anlægsøkonomien anslås til 152,1 mio. kr., heraf 110,3 mio. kr. til plejeboliger (10% kassefinansieret), 35,8 mio. kr. til servicearealer (100% kassefinansieret), og 6,0 mio. kr. til øvrige forhold (100% kassefinansieret).

Kort over projektområdet



Option 01 – samlet ny løsning – nybyggeri af plejeboliger, servicearealer og aktivitetsfunktioner

Den samlede løsning omfatter etablering af 50 plejeboliger, heraf 10 til borgere fra socialområdet, samt tilhørende servicearealer som nybyggeri. Herudover suppleres løsningen med nybyggeri til funktioner, der i dag er placeret i den eksisterende plejehjemsbygning.
Der er således tale om en løsning, hvor hele anlægsopgaven samles i nybyggeri, og hvor både plejeboliger, servicearealer og funktioner som to borgerteams, sygeplejeklinik, sundhedsplejeklinik, visiteret træning samt aktiviteter drevet af frivillige som madklubber, træning, sociale arrangementer og kreative tilbud, disponeres samlet og tidssvarende.

Fordelene ved denne løsning er, at der skabes mulighed for en samlet og fremtidssikret disponering af området, hvor funktionerne kan sammentænkes og arealerne udnyttes mere effektivt. Der opnås bedre sammenhænge mellem funktioner, mulighed for fleksibel anvendelse af lokaler og en mere hensigtsmæssig drift.

Ulemperne er, at løsningen kræver et væsentligt større anlægsbudget, idet alle funktioner etableres som nybyggeri. Samtidig medfører løsningen en større kompleksitet i gennemførelsen og et øget behov for prioritering af funktioner og arealer inden for den samlede økonomiske ramme.
I forhold til Syddjurs Kommunes bæredygtighedsstrategi understøtter løsningen arbejdet med “kloge m²”, idet funktionerne kan samles og disponeres mere effektivt. Der opnås mulighed for energieffektivt byggeri og et lavere ressourceforbrug i driften sammenlignet med de øvrige løsninger. Modsat indebærer løsningen et højere CO_2-aftryk i anlægsfasen som følge af det omfattende nybyggeri og trækker dermed i en negativ retning.

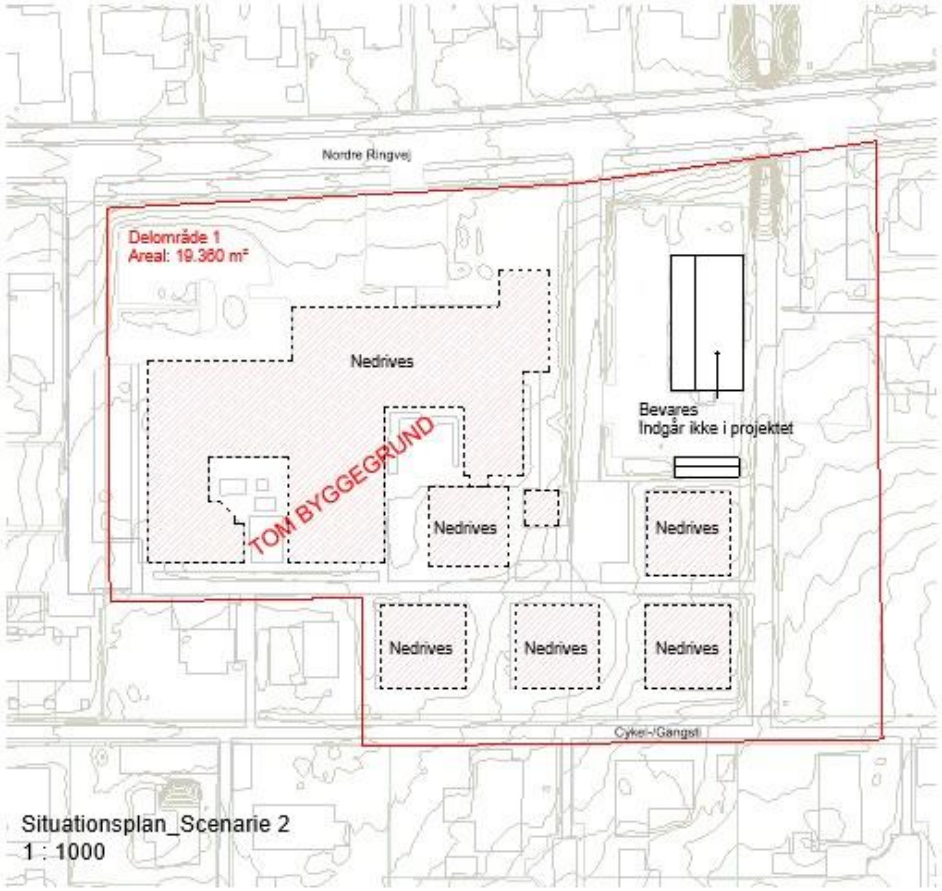
Vælges denne løsning, vil der være behov for genhusning af eksisterende funktioner i byggeperioden, da den nuværende bygningsmasse i vidt omfang forudsættes nedrevet. Det kan påvirke den daglige drift midlertidigt. Der ville være behov for eksterne genhusningsløsninger, meget sandsynligt i form af leje af pavilloner, og dermed anvendelse af anlægsmidler til midlertidige faciliteter.

Tidsplan
Løsningen forventes at kunne gennemføres inden for en tidsramme, der ligger tæt på de øvrige løsninger, men med en vis kompleksitet som følge af projektets omfang og behov for genhusning. Forventet ibrugtagning 3. kvartal 2031.
Gennemførelse af løsningen forudsætter, at den eksisterende boligafdeling nedlægges, herunder at de nuværende lejeforhold håndteres.

Totaløkonomi
Løsningen forventes at give en mere robust totaløkonomi på længere sigt, da nybyggeri medfører lavere drifts- og vedligeholdelsesomkostninger samt bedre muligheder for effektiv drift.

Anlægsøkonomi
Anlægsøkonomien anslås til 194,8 – 213,7 mio. kr., heraf 110,3 mio. kr. til plejeboliger (10% kassefinansieret), 29,1 – 33,1 mio. kr. til servicearealer (100% kassefinansieret) og 55,4 – 67,7 mio. kr. til nybyggeri af aktivitets- og fællesfunktioner (100% kassefinansieret).
Forskellene vedrører ambitionsniveauet for nybyggeriet, herunder omfang af arealer, bæredygtighedstiltag og gennemførte besparelsestiltag.

Kort over projektområdet



Option 02 – kombinationsløsning – nybyggeri af plejeboliger og servicearealer suppleret med ombygning af eksisterende bygninger

Kombinationsløsningen omfatter etablering af 50 plejeboliger, heraf 10 til borgere fra socialområdet, samt tilhørende servicearealer som nybyggeri. Herudover suppleres løsningen med ombygning og tilpasning af udvalgte eksisterende bygninger til aktivitets- og fællesfunktioner.
En løsning, hvor nye plejeboliger og servicearealer etableres som nybyggeri samtidig med, at dele af den eksisterende bygningsmasse genanvendes og indgår i en samlet udvikling af området.

Fordelene ved denne løsning er, at der opnås en bedre balance mellem nybyggeri og genanvendelse af eksisterende bygninger. Der skabes mulighed for at samle og sammentænke funktioner i højere grad end i basisprojektet samtidig med, at anlægsomfanget reduceres i forhold til en fuld nybygget løsning. Løsningen giver dermed en mere samlet og fleksibel disponering af området. Ved denne løsning ville der ikke være behov for eksterne genhusningsløsninger, som for eksempel leje af pavilloner, og dermed anvendelsen af anlægsmidler til midlertidige faciliteter. Genhusningen vurderes i vid udstrækning at kunne ske internt i området ved at gennemføre ombygning etapevis, hvorefter funktioner kan flyttes løbende.

Ulemperne er, at løsningen indebærer en vis kompleksitet i forhold til ombygning og tilpasning af eksisterende bygninger. Samtidig vil de ombyggede bygninger have en kortere restlevetid sammenlignet med nybyggeri, og der må derfor på længere sigt forventes behov for et større løbende vedligehold.
Løsningen understøtter Syddjurs Kommunes bæredygtighedsstrategi i arbejdet med “kloge m²”, idet dele af funktionerne kan samles og disponeres mere effektivt samtidig med, at eksisterende bygninger genanvendes fremfor at blive erstattet af nybyggeri. Dermed reduceres anlægsrelateret CO_2-aftryk sammenlignet med en fuld nybygget løsning.
Samtidig vil de ombyggede bygninger generelt have et højere energiforbrug og driftsniveau end nybyggeri, men ombygningen giver mulighed for at opdatere og forbedre centrale bygningsdele og installationer, hvilket kan bidrage til en mere driftseffektiv løsning end den nuværende situation.
Der er risiko for usikkerheder knyttet til ombygning af eksisterende bygninger, herunder skjulte forhold og behov for yderligere tilpasninger. Derudover vil den fremtidige anvendelse af dele af den eksisterende bygningsmasse kræve nærmere afklaring i de kommende faser.

Tidsplan
Løsningen forventes at kunne gennemføres inden for en tidsramme, der ligger tæt på de øvrige løsninger, men med en vis usikkerhed som følge af ombygningsarbejderne. Forventet ibrugtagning 3. kvartal 2031.
Gennemførelse af løsningen forudsætter, at den eksisterende boligafdeling nedlægges og de nuværende lejeforhold afvikles.

Totaløkonomi
Løsningen forventes at give en mere balanceret totaløkonomi, hvor der opnås en reduktion i anlægsudgiften i forhold til fuldt nybyggeri samtidig med, at der skabes bedre driftsmæssige rammer end i basisprojektet og løsningen med let modernisering.
Afhængig af tilrettelæggelsen kan dele af de eksisterende funktioner flyttes etapevis internt i området, hvilket reducerer behovet for ekstern genhusning. Dermed undgås i videst muligt omfang etablering af midlertidige pavilloner og de tilhørende ekstraomkostninger.

Anlægsøkonomi
Anlægsøkonomien anslås til 175,0 mio. kr., heraf 110,3 mio. kr. til plejeboliger (10% kassefinansieret), 29,1 mio. kr. til servicearealer (100% kassefinansieret) og 35,6 mio. kr. til ombygning og tilpasning af eksisterende bygninger (100% kassefinansieret).

Kort over projektområdet

