

Hundstrup Borgerforening - Filippahuset

18/14647

Beslutningstema

Drøftelse af en række forhold, Hundstrup Borgerforening har anmodet Svendborg Kommune om at undersøge, ifm. mulighed for overtagelse af Filippahuset

Indstilling

Direktionen indstiller,

- At sagen drøftes i Lokaludvalget

Sagsfremstilling

I forbindelse med et møde d. 22. august 2019, med Hundstrup Borgerforening, Lokaludvalget og Svendborg Kommunens administration blev det anmodet fra Hundstrup Borgerforening, at Svendborg Kommune undersøger en række forhold. Nedenstående punkter referer til referatet af 23. august 2019, jævnfør bilag, hvor det blev aftalt, at Svendborg Kommune skulle redegøre for og/eller undersøge nedenstående.

Punkt 2)

Det blev aftalt, at Svendborg Kommune skulle sætte et møde op med Styrelsen for Patientsikkerhed, enhed for Tilsyn og Rådgivning, så Borgerforeningens bestyrelse fik mulighed for at stille relevante spørgsmål ift. PCB niveauet i ejendommen.

- Det har ikke været muligt at få sat et sådan møde op, da Styrelsen for Patientsikkerhed, enhed for Tilsyn og Rådgivning, ikke tilbyder den service.
- Der afventes svar fra Styrelsen for Patientsikkerhed vedr. en præcision af tidsforbrug.

Svendborg Kommune skulle ligeledes undersøge, hvornår ventilationen er tændt, og om det er muligt at tænde manuelt.

- Der forefindes et ventilationsanlæg, der udelukkende virker i gymnastikhallen. Det tændes manuelt bag døren, med en drejeknap med tallene 0-1-2-3.
- I de resterende fritidslokaler, opvarmes der med radiatorer.

Punkt 4)

Efter anmodning fra Hundstrup Borgerforening har Svendborg Kommune undersøgt en række forhold ift. overtagelse af Filippahuset.

- **Salgspris**

Filippahuset:	Salgsindtægter Kr.
Salg af hele bygning med grund	0,4 mio.
Nedbrydning af børnehaven, salg af foreningsdelen (Fodboldbane ikke del af salget)	220.000
Nedbryd hele bygningen og salg af fodboldbane	0,5 mio.

Nedbryd hele bygning, salg af grund (Fodboldbane ikke del af salget)	250.000
---	---------

- **Areal til nyt borger-/forsamlings-/foreningshus**

- Arealet, der hedder matr. Nr. 19C og 18m (frysehuset), er i størrelsesorden af en parcelhusgrund og kan derfor benyttes til opførelse af et foreningshus. Dette ejes af kommunen. Ikke defineret salgspris, grundet ny udarbejdelse af kommuneplan og lokalplan.
- Hvis arealet ligger på anden placering er prisen afhængig af ejerskab, beliggenhed og størrelse.

- **Pris for nedrivning af hele bygningen, idet man i foreningen har vurderet, at bygningen ikke er bevaringsværdig**

- Sanering og fjernelse af hele bygningen inkl. Cykelskure og belægninger Pris. 880.000 kr. + moms
Afproprning af installationer – 50.000,-
Rådgivning, miljøundersøgelser m.m. – 100.000,-
Div. Udgifter – 50.000,-

I alt: 1.080.000,- kr.

- Pris for nedrivning af den del der huser den tidligere dagtilbud

Deling af bygninger og halvdelen saneres og fjernes inkl. Cykelskure og belægninger pris. 465.000 kr. + moms
Rådgivning, miljøundersøgelser m.m. – 100.000,-
Reetablering/lukning af bygning – 200.000,-
Afproprning og deling af installationer – 100.000,-
Div. Udgifter – 50.000,-

I alt: 915.000,- kr.

- **Den kommunale driftsudgift inkl. de nuværende lejeindtægter**

Filippahuset - årligt driftsbudget - overslag.								
Art	Timer pr. dag	Kr. time	Dage	Kr. Pr. dag	Kr. pro Anno	Aktivitets-hus 60 %	Børnehus 40 %	Bemærkninger
Rengøring	1,5	280	250	-	105.000	63.000	42.000	50 uger af 5 dage
Teknisk Service	1	300	250	-	75.000	45.000	30.000	50 uger af 5 dage
Varme	-	-	-	-	68.000	40.800	27.200	

Ei	-	-	-	-	24.000	14.400	9.600	
Vand	-	-	-	-	9.000	5.400	3.600	
Materialer + reparationer	-	-	365	50	18.250	10.950	7.300	Est. 50 kr. pr. dag
I alt Ejendomsservice					299.250	179.550	119.700	
Hede-Dk udearealer					19.500	11.700	7.800	
Vedligehold ude / inde					10.000	6.000	4.000	Est. 10.000 kr. pr år
I alt Kommunale Ejendomme					29.500	17.700	11.800	
DRIFT I alt Ejendomsservice + Kommunale Ejendomme					328.750	197.250	131.500	

- **Hvilke tilskud vil Lokalhistorisk arkiv kunne bidrage med**

Hvert lokalarkiv i Svendborg Kommune modtager et årligt driftstilskud på 7.125 kr. Dette skal dække de udgifter de har på 'administration', dvs. kuglepenne, scannere, kuverter osv.

(Så vidt vides stilles der ingen krav om, hvad midlerne bruges til. Et par af lokalarkiverne modtager et mindre beløb til lokaleleje, men det er meget små beløb. Ex. Bergmannhus – se under punktet nedenfor: Mulighed for tilskud, hvis der indgås en råderetsaftale).

- **Den driftsudgift foreningen vil have**

Se tabel ovenfor, under punktet: Den kommunale driftsudgift inkl. de nuværende lejeindtægter

- **Muligheder for tilskud til forsamlingshus**

Hver forsamlingshus modtager et årligt driftstilskud på ca. 10.000 kr. Herudover har de mulighed for at søge midler fra en renoveringspulje, som hvert år er afsat med 4-500.000 kr.

- **Mulighed for tilskud til lokaler**

Folkeoplysende foreninger kan til folkeoplysende aktiviteter søge om lokaletilskud, som typisk 65% af deres (godkendte) udgifter til husleje, dog fratrukket for medlemmer over 25 år.

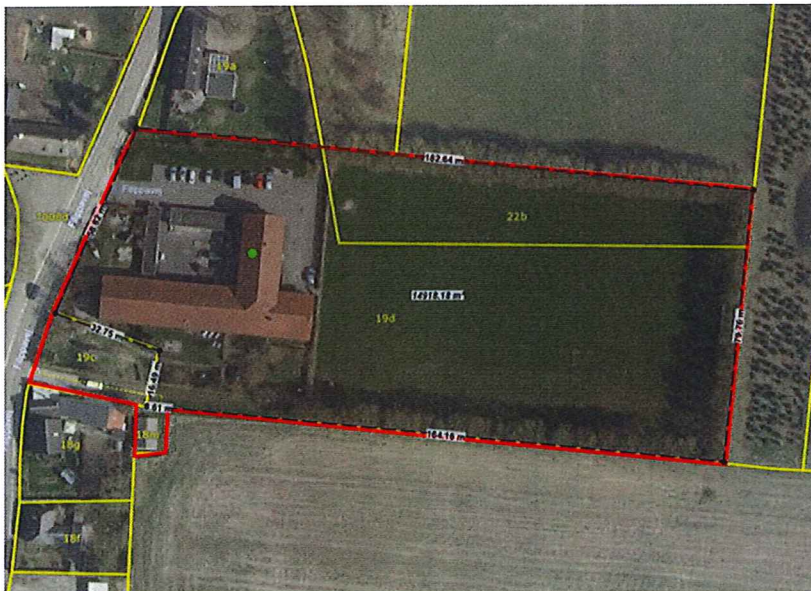
- **Mulighed for tilskud, hvis der indgås en råderetsaftale**

Det må alene bero på en politisk vurdering/prioritering. Ex. er der på en kommunal bygning på Thurø givet råderetsaftale til beboerforeningen. De modtager samtidig tilskud på ca. 13.000 kr. mod at lægge hus til lokalarkivet.

- **Hvad gør man i lignende tilfælde andre steder i kommunen**

Vi har for det meste at gøre med Folkeoplysende foreninger, hvor der i loven er bestemmelser, som vi følger.

- **Fakta og andre scenarier vedr. matriklen.**



FAKTA:

Filippahuset, består af to adresser:

- a) Filippavej 62 og Filippavej 64
- b) Af matriklerne 19b, 22a, 19c og 18m Hundstrup By, Hundstrup
- c) Samlet areal 15.787 m²
- d) Ligger i landzone
- e) Omfattet af kommuneplan 08.04.O2.161 – offentlig område med idrætsplads Filippavej
- f) Servitutter:
 1. Der må ikke drives kolonialhandel eller uddeles kolonialvarer
 2. Byggelinjer

Konsekvenser ved opdeling af en ejendom:

- a) Der skal laves ny kommuneplan
- b) Der skal ansøges om landzonetilladelse
- c) Udgifterne er høje, da der skal ske udmatrikulering, dvs. udgifter til landinspektør, tinglysning mv.

- d) Kommunen kan ligge inde med det mindst attraktive restområde, hvilket betyder der skal tages højde for omkostninger til drift og vedligehold i flere år fremover

Forslag til alternativt scenarie:

- **Boldbanen frigøres fra matriklen og sælges fra til langbrugsjord.**

Ikke afklaret spørgsmål vedr. ovenstående scenarie:

- Kan idrætspladsen omdannes til landbrugsjord – og hvad er omkostningerne – da der er lagt grus mv. som skal fjernes før der kan drives landbrug.
- Hvordan påvirker byggelinje servitutten for opførelse af nye bygninger?
-
- **Matrikel 19 c og 18 m, sælges eller foræres til Hundstrup Borgerforening, med henblik på opførelse af nyt borgerhus. Boldbane sælges fra til landbrugsjord. Matriklen hvorpå Ejendommen er opført nu, rives ned, og grunden byggemodnes og udstykkes til parcelhus-opførelse.**
- Der er flere ubekendte detaljer ved disse forslag, og det er derfor ikke muligt at vedlægge økonomiske konsekvenser

- **Overslagspris for opførelse af et foreningshus:**

Overslag foreningshus		
130 - 150 m ²		
Køkken	15	m ²
2 x bad	10	m ²
Bryggers	15	m ²
Depot	10	m ²
Møde/kontor	15	m ²
Samlingslokale	80	m ²
Samlet	145	m ²
Byggeomkostninger	15.000	kr/m ²
Håndværkerudgifter	2.175.000	Kr.
Rådgivning	150.000	Kr.
Parkering/terræn	250.000	Kr.
Samlet	2.575.000	Kr.
Ovenstående er excl. Grundkøb, tilslutningsafgifter m.m.		

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Uafklaret, afhængig af beslutning.

Lovgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Beslutning i Lokaludvalget den 11-12-2019

Sagen blev drøftet, og udvalget ønsker et møde med borgergruppen snarest muligt.

BILAG:

1 - 4539520	Åben	Filippahuset mulighed for overtagelse - møde mellem Lokaludvalget og Hundstrup Borgerforening 22.8.2019	(186227/19) (H)
----------------	------	--	-----------------

**Referat af møde mellem Lokaludvalget og Hundstrup
Borgerforening om status og muligheder for overtagelse af
Filippahuset**

Deltagere: **Lokaludvalget:**
Hanne Ringgaard Møller, udvalgsformand
Mette Kristensen
Palle Fisher
Jens Munk
Bruno Hansen
Torben Frost (for Pia Dam)

Hundstrup Borgerforening:
Flemming Rasmussen, formand
Bent Hansen Mølvadgaard, næstformand
Anna-Marie Skov Fink (Mie), bestyrelsesmedlem
Nicolaj Madsen, bestyrelsesmedlem

Svendborg Kommunes administration:
Rikke Berg, direktør Miljø og Teknik
Peter Mouritsen, centerchef CETS
Viben Kræmmer, afdelingsleder Kommunale Ejendomme

Miljø og Teknik
Kommunale Ejendomme
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

viben.kraemmer@svendborg.dk
Telefon 30175903

23. august 2019

Sagsid: 18/14647
Afdeling: Kommunale Ejendomme
Ref. Viben Kræmmer

Mødedato: 22. august 2019



1) Kort præsentation af alle

2) Gennemgang af rapporten + en forklaring på problematikken med flere rapporter

Div. rapporter er alene sket med henblik på at sikre, at indholdet er entydigt. Rapporten om anvendelse af 19. juli 2019 er gældende, og siger

- hvis PCB-niveauet er over 300 nanogram pr kubikmeter (ng/m³), så skal niveauet bringes ned. I Filippahuset er niveauet over dette niveau. Derfor anvendes ejendommen ikke længere til dagtilbud.
- selvom niveauet er over 300 ng/m³ vurderes det ikke umiddelbart, at være forbundet med risiko at anvende huset til fritidsbrug
- ved brug bør man lufte ud, sikre at der er rent
- det anbefales at få en konkret vurdering fra Styrelsen for Patientsikkerhed, enhed for Tilsyn og Rådgivning (tidl. Embedslægen)

Svendborg Kommune har kontaktet Styrelsen for Patientsikkerhed, enhed for Tilsyn og Rådgivning, og afventer svar herfra. Det blev derfor aftalt, at Svendborg Kommune sætter et møde op med Styrelsen for Patientsikkerhed, enhed for Tilsyn og Rådgivning, så Borgerforeningens bestyrelse selv kan stille de relevante spørgsmål og inddrage de ideer de har til anvendelse af Filippahuset fremover – herunder også om det er forbundet med risiko at lave mad og spise i Filippahuset.

Når der har været afholdt møde med Styrelsen for Patientsikkerhed, enhed for Tilsyn og Rådgivning afholdes endnu et møde mellem Lokaludvalget og Hundstrup Borgerforening.

Svendborg Kommune undersøger, hvornår ventilationen er tændt, og om der er mulighed for at tænde manuelt.

3) Hvordan ser det ud med areal effektiviseringsplanen, lokalarkiv, børnehaven mv, hvor langt er man mv.

Ingen beslutninger under punktet.

4) Muligheder for overtagelse af Phillippahuset (rådgighedsaftale, køb for hvilken pris?, forsamlingshus mulighed?, lukning)

Hundstrup Borgerforeningen anmoder Svendborg Kommune om at undersøge en række forhold, det aftales derfor at undersøge

- a) Salgspris
 - Hele bygningen med grund
 - Hvis dele af bygningen er fjernet
 - Areal til nyt borger-/forsamlings-/foreningshus
- b) Pris for nedrivning af hele bygningen, idet man i foreningen har vurderet, at bygningen ikke er bevaringsværdig
- c) Pris for nedrivning af den del der huser den tidligere dagtilbud
- d) Den kommunale driftsudgift inkl. de nuværende lejeindtægter
- e) Hvilke tilskud vil Lokalhistorisk arkiv kunne bidrage med
- f) Den driftsudgift foreningen vil have
- g) Muligheder for tilskud til forsamlingshus
- h) Mulighed for tilskud til lokaler
- i) Mulighed for tilskud, hvis der indgås en råderetsaftale
- j) Hvad gør man i lignende tilfælde andre steder i kommunen

Til næste møde mellem Lokaludvalget og Hundstrup Borgerforening præsenteres 3-4 konkrete scenarier, herunder om huset kan omdannes til forsamlingshus, mulighed for delvis nedrivning, nedrivning eller køb. Scenariernes detaljer vil afhænge af svar fra styrelsen for patientsikkerhed mm.

5) Flemming skitserer de aktiviteter der er, og de planer der er i gang

Se vedhæftede notat fra Hundstrup Borgerforening.

6) Dialog om mulighederne

Når div. forhold hos Styrelsen for Patientsikkerhed, enhed for Tilsyn og Rådgivning, samt de økonomiske forhold er undersøgt afholdes igen møde mellem Lokaludvalget og Hundstrup Borgerforening.