

REFERAT Erhvervs- og Kulturudvalget (ophørt 31/12 2017) d. 29-03-2012

Mødedato Torsdag d. 29. marts 2012 kl. 17:30

Mødested Mødelokale 1, Industrivej 2, 4683 Rønnede

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Anlægssag vedr. Faxe Ladeplads Camping.....	4

Punkt 52: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A26-1-12

Beslutning

Godkendt.

Michael Frederiksen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Punkt 53: Anlægssag vedr. Faxe Ladeplads Camping

04.14.00-P21-1-12

Sagsfremstilling

Erhvervs- og kulturudvalget behandlede denne sag den 5. marts 2012. Her besluttede udvalget følgende:

"Udvalget støtter op om, at 2012-sæsonen sikres, og så snart forsikringssagen er afklaret tages sagen op i udvalget igen, senest på næste udvalgmøde".

Nedenfor følger en gengivelse af sagsfremstillingen til mødet den 5. marts. Herefter følger supplerende oplysninger om forsikringssagen og yderligere undersøgelser samt indstilling.

Fra mødet 5. marts:

Sagen drejer sig om stillingtagen til mulige investeringer i Faxe Ladeplads Camping af betydning for pladsens fortsatte eksistens.

Siden sommeren 2011 har der på Faxe Ladeplads Camping været problemer med store vandmængder på pladsen som primært skyldes defekte drænrør. I forlængelse af problemerne med vand på pladsen er der opstået problemer med fugt og angreb af skimmelsvamp i forpagterboligen.

Forholdene er nu af en sådan karakter, at Kommunale Bygninger foreslår, at pladsens dræn genoprettes og forpagterboligen enten totalrenoveres eller nedrives. En udbedring af det beskrevne er en forudsætning for den videre drift af Faxe Ladeplads Camping som trestjernet campingplads. En samlet overslagspris er på 2,1 mio. kr.

Der henvises til vedlagte notat og bilag med beskrivelse af forløbet af vand på campingpladsen og efterfølgende fugt og skimmelsvamp i forpagterboligen. Der er foretaget indeklimaundersøgelse i forpagterboligen. Der er ligeledes udarbejdet en rapport med bud på en samlede vurdering af projektet og overslag til udbedring af bygningerne på campingpladsen. Kommunale bygninger har i tilknytning til denne rapport indhentet overslag på udbedring af drænrørerne på pladsen.

I indeklimaundersøgelsen af 16. december 2011 af Faxe Ladeplads Campings forpagterbolig er der konstateret massiv skimmelvækst, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Forpagterparret blev ultimo januar 2012, grundet skimmelsvamp i forpagterboligen, genhuset i henhold til byfornyelsesloven §62, stk. 2. Perioden for udbedring af forpagterboligen er vurderet til at vare til 1. oktober 2012. Forpagterparret er genhuset indtil denne dato.

Det er administrationens vurdering at der er fire mulige scenarier vedr. Faxe Ladeplads Camping:

- 1) at Faxe Kommune betaler for renovering af dræn og en forpagterbolig, et beløb på ca. 2,1 mio. kr.
- 2) at Faxe Kommune genopbygger (forsikringsmidler) forpagterboligen samt betaler renovering af dræn på pladsen ca. 400.000 kr.
- 3) at Faxe Kommune sælger arealet til campingplads med henblik på at campingpladsen fortsætter helt uden kommunal medvirken
- 4) at Faxe Kommune opsiger forpagtningsaftalen - pladsen lukkes pr. 31. december 2012

Ad1:

Forpagterboligen er opført ca. 1980 som sommerhus og har senere opnået status som helårsbeboelse. Ekstern rådgiver konkluderer at ca. 80 % af forpagterboligen bør gennemrenoveres, hvis den igen skal kunne anvendes som bolig, alternativt at forpagterboligen nedrives, og nyt opføres på det eksisterende fundament.

Ekstern rådgiver har afgivet bud på overslagspris for en gennemrenovering af forpagterboligen, som er på ca. 1.250 mio. kr. og ca. 1,5 mio. kr. for opførelse af en ny bolig. Dertil skal lægges indhentet tilbud på genopretning af drænrørene på pladsen fra Kommunale Bygninger, som er på ca. 400.000 kr.

I tillæg til dette skal det anføres at grundet uafklarede geotekniske forhold og risiko for blød bund, anslås udgift til undersøgelse og afklaring samt eventuel ekstra fundering til 200.000 kr. Dette forhold er ikke inkluderet i overslag fra ekstern rådgiver.

En samlet overslagspris for udbedring af ovenstående er således ca. 2,1 mio. kr.

Ad2:

Faxe kommune har tegnet lovpligtig bygningsforsikring for Faxe Ladeplads Camping. Skaderne er indberettet til forsikringsselskabet og der afventes svar for forsikringsenheden efter endt sagsbehandling.

Det vides endnu ikke om forsikringen vil udløse erstatning helt eller delvist, ligesom der kræves en ekstrabevilling til udbedring af dræn på pladsen til ca. 400.000 kr.

Ad3:

Et salg er principielt en mulighed. En mulig køber vil skulle tage stilling til pladsens udfordringer, herunder om man ønsker at drive pladsen, så den fortsat kan godkendes som trestjernet campingplads eller en campingplads svarende til et lavere niveau iht. Campingrådets retningslinjer. En aktuel salgsspris kendes ikke, men grundværdien udgør 2.207.000 kr. (seneste vurdering fra 2010).

Ad4:

Faxe Kommune har lavet en forpagtningsaftale med Henrik Pedersen og Betina Nielsen med virkning fra den 15. august 2010. I forpagtningsaftalen er anført at aftalen kan opsiges af parterne med ½ års varsel til udløb den 30. juni eller den 31. december.

Aftalen kan således først opsiges med virkning fra den 31. december 2012 med mindre der indgås anden aftale med forpagterparret. Scenariet vil kræve at der udarbejdes plan for afvikling af pladsen og at der indgås konkret aftaler med forpagterparret.

Dette scenarie afvikler forpagtningsaftalen i samarbejde med forpagterne og ender med at campingpladsen ophører senest ved udgangen af 2012. Der skal efterfølgende tages stilling til anvendelsen af arealet, fx. til boligområde eller grønt område.

De økonomiske omkostninger til en afvikling, herunder en midlertidig boligløsning for forpagterne kendes ikke fuldt ud. En andel heraf kan dog afholdes af forpagtningsafgiften på 24.000 kr. årligt.

Sammenfattende om scenarierne:

- Scenarie 1 og 2 vil kræver en ekstrabevilling til renovering af pladsen og de nødvendige midler fra forsikringen til genopbygning af en forpagterbolig og vil dermed sikre en fortsat drift af pladsen. Faxe kommune vil således fortsat være involveret i campingdrift og deraf afledte udgifter i fremtiden. Begge disse scenarier kræver Byrådets stillingtagen til den nødvendige ekstrabevilling.
- Scenarie 3 og 4 afvikler Faxe Kommunes engagement i campingdrift. Begge scenarier kan beslutes af Erhvervs- og kulturudvalget.

Der har været en dialog med forpagterparret om scenarierne for campingpladsen fremtid. Mulighederne har senest været drøftet på et møde den 23. februar 2012. Hermed fremkom også forslag om at afsøge yderligere finansieringsmuligheder i forhold til bolig og dræn via blandt andet sponsorater, lokale bidrag og campistmedvirken. Efter betænkningstid har forpagterparret bedt om at den oprindelige tidsplan følges, idet man er usikker på de reelle muligheder i de yderligere finansieringsmuligheder, ligesom en udsættelse af sagens politiske behandling ikke vil gøre usikkerheden om fremtiden for campingpladsens drift mindre.

Med argumenter om campingpladsens betydning for turismen, erhvervslivet i lokalområdet og det sociale liv på og omkring pladsen, ønsker forpagterne, at der findes en løsning, der sikrer mulighed for at videreføre pladsen.

Faxe Ladeplads Camping ejes af Faxe Kommune. Den budgetmæssige baggrund vedr. Faxe Ladeplads Camping blev justeret ifm. budgettet for 2010, hvor det besluttes at reducere driftsbudgettet med 69.000 kr. årligt, således at campingpladsen fremover ikke var en udgift for kommunen.

Der er ingen tvivl om at forpagterparret har gjort en stor indsats for at få god gang i campingpladsen. På baggrund af de tidligere budgetbeslutninger vedr. kommunens engagement i Faxe Ladeplads Camping og størrelsesordenen af de investeringer, der skal foretages for at fastholde campingpladsen, er det administrationens vurdering at scenarie 4 er den mest reelle handlingsmulighed. Hvis denne mulighed beslutes skal der i samråd bejdes med forpagterne, jf. scenarie 4 laves en nærmere plan for afviklingen af campingpladsen i Faxe ladeplads.

Supplerende oplysninger:

Siden den 5. marts er der kommet svar i forsikringssagen og der er set på mulige følgevirkninger af et forslag fra forpagterne om indkøb af et udstillingshus. Tillige er der arbejdet med et løsningsforslag vedr. forpagterbolig for sæsonen 2012.

Forsikringssagen:

Der foreligger tilbagemelding fra Alm. Brand om at kommunens forsikring af forpagterboligen på campingpladsen ikke giver nogen form for erstatning. I følge rapport fra besigtigelsen den 7. marts 2012 er skimmelsvamp ikke omfattet af den tegnede bygningsforsikring.

Udstillingshus/dræn:

Erhvervs- og Kulturudvalget blev på mødet den 5. marts 2012 orienteret om et forslag, som forpagterparret havde fremsendt dagen før. Forslaget omfatter dels indkøb af et udstillingshus (fritidshus) som ny forpagterbolig, dels at neddrøse behovet for renovering af dræn på pladsen. En del af arbejdet i forbindelse med forslaget forventes udført ved frivillig arbejdskraft.

Administrationen har i samarbejde med Kommunale Bygninger set på forslaget og afledte virkninger/omkostninger. Konsekvenserne omfatter nedrivning af den eksisterende forpagterbolig, etablering af punktfundament og transport af udstillingshuset. Yderligere er der regnet med tilslutning til naturgas, idet der i følge kommunens varmeplan fra 1986 vil være tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning og der ikke kan forventes dispensation herfra, da udstillingshuset ikke er et lavenerihus. De økonomiske konsekvenser, er inkl. køb af udstillingshuset beregnet til op til 942.500 kr. ex. moms.

Eventuelle senere udgifter til udbedring af dræn på campingpladsen er ikke medtaget i de nævnte beregninger.

Forpagterboligen i scenarie 1 er et lavenergihus. Hertil kan der forventes dispensation for tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.

Sæson 2012

Med henblik på at sikre sæson 2012 og muligheden for døgnbetjening i højsæsonen har forpagterne peget på muligheden for at anvende en campingvogn og en hytte på pladsen som midlertidig forpagterboligløsning. Udgifterne hertil vil være ca. 3.000 kr. pr måned. Administrationen vurderer som forpagterne at den skitserede løsning kan fungere for en kortere periode. Finansieringen af den midlertidige løsning kan ske indenfor Erhvervs- og kulturudvalgets område, på tværs af en række konti.

Det er administrationens opfattelse, at et centralt spørgsmål er, i hvilket omfang Faxe kommunes ønsker at investere i fremtidig campingspladsdrift?

Beslutningen i forbindelse med budget 2010 om en nul-løsning i forhold til kommunens engagement i Faxe Ladeplads Camping og størrelsesorden af de investeringer der skal foretages, uanset om der er tale om 942.000 kr. eller 2.100.000 kr., fører til at Administrationen indstiller at forpagtningsaftalen opsiges. Heraf følger at kommunens engagement i drift og vedligeholdelse af campingpladsen fremadrettet ophører. Hvis indstillingen følges vil der efterfølgende skulle tages stilling til arealets anvendelse, fx. til boliger, privat ejet campingplads eller grønt område.

Lovgrundlag

Campingreglementet, LBK nr. 844 af 30. juni 2010.

Økonomi

Ingen budgetmæssige konsekvenser, idet omkostninger til midlertidig forpagterbolig i sæson 2012 kan finansieres indenfor Erhvervs- og Kulturudvalgets budgetter.

Sagen afgøres af

Erhvervs- og kulturudvalget.

Byrådet skal dog tage stilling til en eventuel anlægsbevilling.

Indstilling

Center for Kultur, Frivillighed & Borgerservice indstiller,

1. at Faxe Kommune opsiger forpagtningsaftalen vedr. Faxe Ladeplads Camping med udløb pr. 31. december 2012 og at kommunens engagement i drift og vedligeholdelse af campingpladsen herefter ophører.
2. at Center for Kultur, Frivillighed & Borgerservice kan indgå aftaler vedr. midlertidig forpagterbolig for højsæsonen 2012 og afvikling af forpagtningsaftalen
3. at der efterfølgende tages stilling til den fremtidige anvendelse af arealet (Hovedgaden 87)

Beslutning

Indstillingen kan ikke godkendes.

Administrationen anmodes om til kommende møde at skitsere alternative modeller for den fortsatte drift af campingpladsen.

Michael Frederiksen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Bilag

notat_fx_ladeplads_camping.doc

overslag_udbedring_nybolig.pdf

indeklimaundersøgelse.pdf

fakta_fx_ladeplads_camping.pdf

Faxe Ladeplads Camping - Rapport 20.01.12.pdf

Brev BA-04-03-2012.doc

rapport_alm_brand.pdf

notat_træhus_prisoverslag.pdf