

Redegørelse for muligheden for at etablere midlertidige kulturelle aktiviteter i Stevnsbogård

NOTAT

På mødet i Kultur- og Fritidsudvalget den 8. november 2021 fremlagde Gruppe A under Eventuelt (pkt. 6) ønske om, at administrationen undersøger muligheden for at etablere midlertidige kulturelle aktiviteter på Stevnsbogård.

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Kultur og Fritid
Chefkonsulent:
Anders Lasse Wahlstrøm

På mødet i Kommunalbestyrelsen den 21. december 2021 spurgte Anders Liltorp (A) under Eventuelt (pkt. 21) ind til forslag stillet på KFU den 8. november 2021 om midlertidige kulturaktiviteter på Stevnsbogård.

Sagsnr.: 22/3357
Doknr.: 27336/22

Dato: 22-02-2022/aws

På mødet i Kommunalbestyrelsen den 25. januar 2022 spurgte Anders Liltorp (A) under Eventuelt (pkt. 11) ind til notatet vedrørende Stevnsbogård.

Administrationen bemærker, at der forelægges en sag om principper for udbud af Stevnsbogård til politisk behandling i april 2022.

På baggrund af ovenstående har administrationen undersøgt muligheden for at etablere midlertidige kulturelle aktiviteter i den kommunale ejendom Stevnsbogård.

Bygningsmæssige forudsætninger og muligheder

Ejendommen – en tidligere landbrugsgård - har været anvendt til produktionsskole i perioden 1972-2013, hvorefter dele af ejendommen periodevist har været henholdsvis udlejet til brug for hestepensionat og udlånt til foreningen Venligboerne. I dag står ejendommen ubrugt hen; dog opbevares Venligboernes inventar stadig i en af gårdens længer.

Administrationen vurderer, at der kan indtænkes mange forskellige fremtidige aktivitetstyper i ejendommen såsom:

- Foreningsbrug; herunder udlån af lokaler til mindre kulturelle/kreative foreninger, og/eller andre udbydere af bevægelsesaktiviteter m.v.
- Kreativt værksted
- Atelier
- Kontorfællesskab
- Mødefaciliteter

Udearealer

Administrationen har i nærværende redegørelse ikke beregnet de estimerede omkostninger for anvendelse af udearealerne til midlertidige aktiviteter. Dette skyldes for det første, at området ligger inden for Den Grønne Kile, hvorfor anvendelse kræver særskilt tilladelse hos Erhvervsstyrelsen (en proces, hvortil der forventes lang sagsbehandlingstid).

Et potentielt udbud af Stevnsbogård (med henblik på frasalg) forventes desuden at blive forelagt til snarlig politisk behandling. Såfremt Stevnsbogård sælges, og ejendommen overgår til en ny ejer, vil kommunen

ikke længere have ejerrettighederne til udearealerne (selvom der potentielt kan gå en rum tid, før ejendommen tages i brug af ny ejer).

Renovationsbehov

Administrationen vurderer, at bygningen kræver betydelig renovering, før den forsvarligt og sikkert kan tages i brug til potentielle kulturelle aktiviteter.

Gårdens længer og tilhørende bygninger er umiddelbart i så dårlig stand, at en krævet istandsættelse vil være meget omfattende. Nærværende redegørelse tager derfor udgangspunkt i en renovering af "hovedhuset" mod øst, som sammenligningsmæssigt er i bedre stand. Plantegning over ejendommen er vedlagt som bilag: "Plantegning over Stevnsbogård".

Nedenstående estimat tager udgangspunkt i de arbejder, der som minimum skønnes nødvendige for at klargøre bygningen til brug for ophold og aktivitet i hovedhuset, der i alt omfatter ca. 280 m² (ud over de krævede arbejder er desuden medtaget estimat til genetablering af køkkenfaciliteter, da disse skønne nødvendige såfremt bygningen anvendes til foreningsaktiviteter, mødefaciliteter e.l., der fordrer adgang til lettere tilberedning/opbevaring af mad og drikke):

Varmesystem gennemgås og igangsættes, eventuel udskiftning af radiatorer	80.000 kr.
Maling af alle rum	100.000 kr.
Tømmergennemgang af døre/vinduer/gulve	50.000 kr.
VVS gennemgang og eventuelt udskiftning af toiletter og blandingsbatterier	40.000 kr.
El gennemgang og montering af udelys	30.000 kr.
Nyt køkken inkl. Tilretning af ventilation	250.000 kr.
Rengøring	10.000 kr.
Udearealer (grøn beplantning)	50.000 kr.
Vagt og Sikring (alarm samt adgangskontrol)	100.000 kr.
I alt	710.000 kr.

Herudover vil der være udgifter til den afledte drift af ejendommen såvel som potentielle udgifter til materialer og inventar jf. de ønskede aktiviteter.

Muligt krav om indhentelse af byggetilladelse

Administrationen bemærker, at ibrugtagelse af ejendommen til midlertidige eller permanente kulturelle formål o.l. må forventes at kræve byggetilladelse, da tidligere tilladelser vedrørende bygningen er bortfaldet grundet kontinuitetsbrud. Det følger således af planloven, at tilladelser eller

dispensationer bortfalder, hvis de ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Københavns Amt har den 2. juni 1992 meddelt zonetilladelse efter planlovens § 35 til anvendelse af bygningerne på ejendommen til beskæftigelses-, undervisnings- og fritidsformål. Den pågældende bygning – hovedhuset - har dog ikke været anvendt til de nævnte formål inden for de seneste tre år.

Muligt krav om dispensation fra lokalplanen

Efter lokalplanens § 3.4 er der mulighed for at anvende Stevnsgård til boligformål samt offentlige formål som f.eks. børneinstitution, foreningslokaler, undervisningslokaler og administration. Skal ejendommen anvendes til nogle af de kulturelle formål, der ikke regnes under de i lokalplanen tilladte anvendelser, kræver det en dispensation fra lokalplanen.

Bolig- og Planstyrelsen oplyser, at der potentielt vil kunne meddeles en 3-årig midlertidig dispensation fra lokalplanen til kulturelle formål som øvelokaler, kunststillinger, musikarrangementer, teater, sportsaktiviteter mm. By- og Planudvalget har således mulighed for at meddele midlertidig dispensation fra lokalplanens § 3.4 i op til 3 år.

Konklusion

Administrationen vurderer, at potentialet til at etablere forskelligartede aktiviteter i ejendommen er til stede, men at bygningen ikke kan tages i brug som den er, da den kræver betydelig renovering, før den forsvarligt og sikkert kan anvendes til potentielle midlertidige aktiviteter.

Der vil derfor være betydelige omkostninger forbundet med at ibrugtage bygningen til forskelligartede aktiviteter o.l.; og projektets potentielle værdi og effekt vil vanskeligt kunne leve op til udgiftsstørrelsen, såfremt der er tale om etableringen af midlertidige aktiviteter.

Tidsperspektivet for etablering af midlertidige aktiviteter på Stevnsgård bør som minimum have et sigte på et til to år, hvis de nødvendige økonomiske midler til istandsættelse mv. skal kunne forsvares.

Såfremt der er politisk flertal for at etablere midlertidige aktiviteter på Stevnsgård, så skal der meddeles en tillægsbevilling til driften med henblik på igangsættelse af den nødtørftige istandsættelse af bygningen og udenomsarealerne jf. ovenfor.