
Notat vedrørende flytning af ungdomsklub fra Øster Madevej 3 til nyt lejemål Lille Kolstrup 20, 6200 Aabenraa.

Indledning:

Kommunale Ejendomme (KE) er blevet bedt om at finde nye lokaler til Klub 3, der er en ungdomsklub under Børn og Skole (B&S) for 18-25 årige med en stor andel af tosprogede. Anmodningen skyldes, at ungdomsklubben placering i ejendommen Øster Madevej 3 er i strid med gældende lokalplan.

Baggrund:

Lokalplan M34, for et område øst for Nyhavn, hvor Østermadevej 3 er beliggende, beskriver, *at området kun må anvendes til havneformål, dvs. industri-, værksteds-, håndværks-, handels og oplagsvirksomhed, som har naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen. Herudover kan der indrettes kontorer til de virksomheder der ligger i området og boliger til portner og lign.*

Kommunens brug af bygningen er derfor i strid med lokalplanen vurderer Aabenraa Kommunes myndigheder PLAN og BYG.

Forhistorie:

KE har i sommeren 2016 foreslået, at den kommunalt ejede ejendom Lavgade 52 1.sal, det tidligere REVA, kunne indrettes til ungdomsklub. Dette forslag blev forkastet af Børn og Skole forvaltningen på grund af indretnings- og istandsættelsesomkostninger på anslået 1,6 million.

Med baggrund i ovennævnte er KE og Ung Aabenraa blevet anmodet om at afsøge markedet for egnede lejemål, der kunne anvendes af Klub 3. Leder af Ung Aabenraa, Stig Munk-Hansen, har foreslået et lejemål på Lille Kolstrup 20, hvor kommunen kan leje et afsnit af en større bygning ved et lejemål på 255m² i to etager.

Vurdering af lejemål:

Lejemålet på Lille Kolstrup 20, den tidligere Frøforsyning, består i stueplan af egen indgang, et forrum med trappe til 1.sal og et stort bad og omklædningsrum. På 1.sal er der et stort lyst lokale på ca. 110 m² og dertil et toilet/baderum og et stort køkken.

KE har sammen med udlejer Hans Henrik Damgaard og leder af Ung Aabenraa Stig Munk-Hansen været på besigtigelse på lejemålet. Lejemålet har egen indgang og flugtvejsforholdene er i orden via bagtrappe fra 1.sal. Lejemålet er i pæn stand, men der udestår nogle mangler i forbindelse med den tidligere ejers ombygning af lokalerne. Lokalerne har en god beliggenhed i forhold til naboejendommen Lille Kolstrup 12, som Aabenraa kommune ejer og anvender til bo institution og specialskole. Den daglige leder af Klub 3 har fast arbejdssted i denne ejendom og kan derfor let føre tilsyn med ungdomsklubben. Ungdomsklubbens lokaler kan også anvendes pædagogisk i dagtimerne til eneundervisning af elever, der skal undervises uden for de normale rammer.



BYG og PLAN bemærkninger til lejemål:

PLAN har vurderet, at lejemålet lovligt kan anvendes til forsamlingslokale for ungdomsklubben i henhold til lokalplan M75. Da der tidligere har været klager over støj fra et diskotek i bygningen er Klub 3 opmærksom på, at de ikke må støje til omgivelserne.

BYG har oplyst, at der er flere forhold ved bygningen, der skal løses i forbindelse med lejemålet, både i forhold til en gammel byggesag på lejemålet og i forhold til lokalets anvendelse, inden der kan gives en byggetilladelse til den nye anvendelse som forsamlingslokale for en ungdomsklub. Ejendommen er på nuværende tidspunkt under ombygning og lovliggørelse af den nye ejer. Såfremt disse forhold bliver løst kan der gives byggetilladelse til den nye anvendelse.

Da der oprindeligt er søgt byggetilladelse efter bygningsreglementet fra 1995 (BR95) og ulovlighederne stammer fra den gang, har BYG vurderet, at det stadig er kravene fra den uafsluttede byggesag der er gældende.



Følgende forhold skal bringes i orden:

- Brand og evakueringsplan inkl. nyt ABA-anlæg (udlejer)
- Lejemålet skal udgøre en selvstændig brandsektion (udlejer)
- Mekanisk ventilation i forsamlingslokalet 1.sal svarende til 35 personer (udlejer)
- Emhætte monteres i køkken(udlejer)
- Rækværk forlænges ved trappe(udlejer)
- Udsugning fra bad og omklædning stueplan og toilet/bad 1.sal i henhold til BR95 (udlejer)

Lejekontrakt, driftsudgifter og deponering:

KE og leder af Ung Aabenraa, Stig Munk-Hansen, har modtaget et udkast til lejekontrakt fra ejer af bygningen KLT Projekter A/S, ved Hans Henrik Damgaard. Lejekontrakten har været forelagt KE og kommunens jurist Claus Hansen ad to omgange og der foreligger nu en rettet og godkendt lejekontrakt, bilag 1.

Den årlige leje udgør 460 kr./m² pr. år. svarende til i alt 117.300 kr./år.
Aconto varme, el og vand udgør 1700 kr./måned eller 20.400 kr./ år.

For at holde lejen nede ønsker udlejer at indgå et 5 års uopsigeligt lejemål. Dette medfører desværre, at kommunen skal deponere 253.311 kr. Beløbet bliver normalt fratrukket kommunens låneramme.

Den tidligere ejendom til Klub 3, Øster Madevej 3:

Ung Aabenraa ønsker at beholde ejendommen Øster Madevej 3 som opbevaring og lager for friluftsgrej, herunder bådudstyr.

Ejendommen forbliver i Børn- og Skoleforvaltningen.

Sammenfatning:

Aabenraa kommune, Børn og Skoleforvaltningen, får et velindrettet og velbeliggende lejemål til Klub 3.

Der opnås synenergier og fleksibilitet med kommunens institution på Lille Kolstrup 10-12 og tilsyn lettes.

Kommunen binder sig for 5 år, men kommer ud af den ulovlige anvendelse af kommunens ejendom Øster Made Vej 3.

Aabenraa kommune skal deponere 253.311 kr. ved indgåelse af lejemålet.

De samlede årlige lejeomkostninger udgør 117.300 kr. + á conto forbrug på 20.400 kr./år, i alt 137.700 kr./år.

Lejemålet kan indgås, såfremt udlejer imødekommer kommunens krav i forbindelse med anvendelsen af lokalerne til forsamlingslokale.

JF