



Sagsb. jpn
Sagsnr. 12/6350
Dir. Tlf. 72 36 74 98
Dato: 17.08.2012
E-mail jpn@holb.dk

Statusnotat om fremtidig anvendelse af Sølyst i Jyderup

Siden april 2012 har en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra Nordvestsjælland Folkehøjskole Sølyst, Lokalforum i Jyderup, Billedkunstnerisk Grundkursus (BGK) og Naturpark Åmosen sammen med administrationen arbejdet med et forslag til fremtidig anvendelse af Sølyst jf. beslutning i Udvalget for Kultur og Fritid den 23.04.2012.

I processen er der åbnet op for, at det privatejede Lerchehuset, som er nabo til Sølyst, kan indgå delvist i en samlet helhedsplan for Sølyst.

Forslag fra Arbejdsgruppen for Sølyst

De forskellige aktører er blevet bedt om at fremsende lokaleønsker i forhold til de aktiviteter, der ønskes på Sølyst. På den baggrund har administrationen udarbejdet et forslag til lokalefordeling, som aktørerne drøftede på møde den 13. august 2012 og efterfølgende godkendte.

Udgangspunktet er, at højskolen skal være ejer af Sølyst for at kunne modtage statsstøtte. Arbejdsgruppen for Sølyst peger på:

I forbindelse med et evt. salg af Sølyst, skal kommunen betinge, at Højskolen skal huse BGK efter aftale mellem BGK, Højskolen og Kommunen. Efter planen rykker BGK til højskolens lejede lokaler i Lerchehuset. Indtil der er fundet egnede lokaler til BGK, forbliver BGK på Sølyst efter nærmere aftale mellem kommunen og Højskolen.

Desuden skal Højskolen være forpligtet til at stille et permanent udstillingslokale med offentlig adgang til rådighed for Naturpark Åmosen efter aftale mellem Naturpark Åmosen, Højskolen og Holbæk Kommune. Lokalerne skal som minimum stilles til rådighed i 10 år for at Naturpark Åmosen kan opnå støtte til projektet. Der bør endvidere være mulighed for, at aftalen kan forlænges udover denne periode eller fastsætte vilkår for en længere periode.. I forbindelse med udstillingslokalet ønsker arbejdsgruppen mulighed for, at besøgende til Naturpark Åmosens udstilling kan købe forfriskninger. Lokalforum peger på, at enten Højskolen eller Skarresø Campingplads kan drive et sådan udsalgssted. Administrationen har gjort det klart, at der som udgangspunkt ikke må drives kommerciel café-drift på Sølyst, da det vil kræve, at ejendommen sælges i udbud. Et mindre salg af kaffe og kage mv., vil efter omstændighederne være muligt. Det forudsætter, at der er tale om accessorisk virksomhed, der er underordnet i forhold til det primære formål og har en naturlig og

nær sammenhæng det primære formål samt ikke går videre end formålet tilsiger. Det vil således forudsætte, at der er aktiviteter på Sølyst, der kan begrunde den accessoriske virksomhed, f.eks. grundet naturformidling på stedet. Det anbefales, at der forinden et salg af Sølyst bliver indhentet en vejledende udtalelse fra Statsforvaltningen, herunder at kommunen spørger om et mindre salg vil kunne tillades. Udstillingslokalet forventes at kunne tolereres inden for lokalplanens rammer.

Endvidere peger arbejdsgruppen på en model, hvor kommunen skal betinge sig en råderet til at anvise lokaler på Sølyst et nærmere fastsat antal gange om året uden beregning og efter aftale med- og under hensyn til højskolens aktiviteter. Det kan f.eks. være mødelokaler til lokalforum og andre lokale mødeaktiviteter, udstillinger mv., der er godkendt af kommunen og som ikke strider mod lokalplanens og ejendommens anvendelse.

Endelig ønsker arbejdsgruppen, at der arbejdes videre med indarbejdelse af naturakse mellem Sølyst, Skarresø Camping samt Åmoseprojekt. Dette kan bl.a. indtænkes i forbindelse med den kommende forpagtningss aftale med Campingpladsen.

Lokalplaner

Jævnfør eksisterende lokalplan 50-61 for Drivsåtskoven, Sølyst og Lerchehuset, kan Sølyst anvendelse til højskole, idet området må anvendes til offentligt formål, offentlig institution og lignende samt bypark og skov.

Et nyt lokalplansforslag, 11.13 Området ved Lerchehuset, erstatter delområde B i eksisterende lokalplan. I det nye lokalplansforslag kan Lerchehuset eksisterende bygninger anvendes til bolig, liberalt erhverv eller højskole. Administrationen mener, der er behov for en justering af det nye lokalplansforslag for så vidt angår benyttelsen af eksisterende bygninger til BGK, således at Lerchehuset kan anvendes til liberalt erhverv, højskole og lignende.

Salg af Sølyst til højskole

Det har været juridisk vurderet, hvorvidt der foreligger mulighed for at sælge Sølyst til under markedsprisen til højskoleformål, dvs. uden et udbud.

Efter bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, § 2, stk. 2, nr. 6, kan offentligt udbud undlades ved en kommunes salg til institutioner m.v., som kommunen lovligt kan yde anlægsstøtte til.

Af kostskoleloven (lovbekendtgørelse nr. 689 af 22. juni 2011), § 28, fremgår, at en kommune lovligt kan yde anlægsstøtte til bl.a. en folkehøjskoles etablering. Det er en forudsætning, at der foreligger en kommunal interesse i skolen, herunder at skolen bruges af kommunes borgere. En ren økonomisk eller mere ubestemt interesse i skolens placering er ikke tilstrækkelig. Det forudsætter også, at kommunal støtte supplerer de midler, skolekreds/repræsentantskab selv skaffer, og at driften er sikret uden kommunal garanti.

Det er videre en forudsætning, at højskolen er godkendt af Kulturministeriet, jf. betingelserne i kostskoleloven, § 6.

Der er således fastsat hjemmel til at give anlægsstøtte til højskoleformål og sælge ejendommen Sølyst uden forudgående offentligt udbud. Det vil bero på en konkret vurdering, hvorvidt højskolen opfylder disse betingelser.

Det anbefales, at der forinden et salg af Sølyst bliver indhentet en vejledende udtalelse hos Statsforvaltningen. Statsforvaltningen har oplyst, at vi kan Kommunen kan forvente en udtalelse inden for ca. 2 måneder.

Bygningsgodkendelse

I 1960 -63 blev der indrettet skolehjem på Sølyst. Der har efterfølgende været mindre bygningsmæssige ændringer samt tilbygning af børnehaven.

Der er i 2004 meddelt planlovstilladelse til anden anvendelse. Imidlertid er der ikke samtidig givet byggetilladelse. Derfor er anvendelsen til højskole en fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse (fra 1960) og dette kan ske så længe, man ikke ændre anvendelse af de enkelte lokaler.

Såfremt der eksempelvis skal tillades udstilling i offentligt lokale til Naturpark Åmosen eller laves forsamlingshus til folk udefra, er der tale om ny anvendelse, som kræver byggetilladelse.

Der er siden 1960 sket en del ændringer af bygningskravene. Derfor anbefaler Plan og Byg, at kommunen i forbindelse med et evt. salg af Sølyst under alle omstændigheder bør stille krav til de nye ejere om, at bygningen skal leve op til nugældende lovkrav.

Udstykning

Planen er, at Sølyst evt. sælges på det areal, som bygningen ligger på – dvs. sokkeludstyknig. Hele matriklen er udlagt som fredsskov. Administrationen har forespurgt Naturstyrelsen, om der kræves tilladelse fra skovloven til at udstykke Sølyst. Naturstyrelsen har svaret, at der skal indhentes tilladelse og skriver således:

- at Kommunens ejendom matr.nr. 18 a Stokkebjerg By, Hjembæk og matr.nr. 1 b Jyderup By, Jyderup udgør et geografisk sammenhængende fredskovsareal. Ifølge skovlovens § 12 må et sådant areal ikke udstykkes eller formindskes ved arealoverførsel.

For store arealer tillades dog udstykning i mindre dele over 50 ha.

For overflødige boliger knyttet til fredskov tillades udstykning i visse tilfælde. Boligen skal ligge i skovens udkant og der skal være direkte adgang til offentlig vej. Tilladelsen gives ved, at man ophæver fredskovspligten på arealet, hvorefter udstykning kan ske.

I det foreliggende tilfælde er der ikke tale om en bolig, men et større bygningskompleks til andet formål end beboelse. Her må sagen afgøres efter en helt konkret vurdering. Fredskovspligten vil i givet fald blive opretholdt på arealet og der kan stilles krav om tilbagekøbsret, hvis den planlagte udnyttelse af det udstykkede areal ophører.

Med hensyn til opførelse af ny bebyggelse eller større tilbygninger til den eksisterende bebyggelse på et sådant areal kan der svares klart. Det kan der ikke forventes tilladelse til.

Som det også fremgår af Naturstyrelsens svar, kræver en udstykning af Sølyst en tilladelse, der kan være givet på en række vilkår. Et vilkår kan være, at kommunen forpligter sig til at købe Sølyst tilbage, hvis højskolen måtte ophøre. Dette vilkår for at sikre, at der ikke kommer "uønskede" aktiviteter ind på ejendommen, som er i konflikt med fredsskoven, eller såfremt Højskolen misligholder de aftalte vilkår for overdragelsen.

Såfremt Naturstyrelsen stiller vilkår om tilbagekøbspligt for Kommunen, bør kommunen sikre, at ejendommen overdrages i minimum samme stand, samt at kommunen ikke betaler for forbedrin-

ger, som kommunen ikke har godkendt. Administrationen anbefaler derfor at kommunen fastsætter tilbagekøbsprisen som købsprisen tillagt dokumenterede forbedringer (ikke vedligehold) Forbedringerne afskrives lineært over 10 år. Dog foretages ingen tilbagebetaling for investeringer foretaget de første 2 år efter overdragelsen. Endvidere skal kommunen godkende enhver pantsætning. Disse vilkår tinglyses på ejendommen

Naturstyrelsen svare også klart, at højskolen ikke må forvente at få tilladelse til tilbygning på fredsskowsareal, hvis man vil udvide højskolen.

Der må forventes en sagsbehandlingstid på ca. 4 måneder, før der kan forventes svar fra Naturstyrelsen på afsøgning om udmatrikulering af Sølyst.

I forbindelse med udstykning skal der endvidere indhentes landzonetilladelse.

Lerchehuset

Ejeren af den private ejendom, Lerchehuset, har tilbudt at ejendommen kan indgå som en del af en samlet helhedsplan for Sølyst. Konkret er der tale om den nordlige fløj – en tidligere portnerbolig i 2 plan + kælder, samt et større lokale på 1. sal i hovedbygningen, som højskolen er blevet tilbudt at leje.

En ny lokalplan skal tage højde for denne mulighed.

Den videre proces:

Hvad	Hvornår
KFU behandler statusnotat og beslutter om administrationen på baggrund af statusnotatet skal arbejde videre med at realisere planerne om Sølyst anvendelse til højskole mv.	27. august 2012
Kommunen indhenter en vejledende udtalelse hos Statsforvaltningen om salg af Sølyst uden udbud.	Ultimo august 2012
Ansøgning til Naturstyrelsen om udmatrikulering af Sølyst.	Ultimo august 2012
Lokalplansforslag 11.13 Område ved Lerchehuset justeres.	September 2012
Udarbejdelse af plejeplan i forbindelse med et evt. salg af Sølyst	Oktober 2012
Politisk behandling om Holbæk Kommune vil sælge Sølyst. (KFU, Økonomiudvalget, Byrådet)	November 2012 (forventet at der ligger svar fra Statsforvaltningen)
Overdragelse af Sølyst til Højskolen	Når alle godkendelser/tilladelser er på plads – herunder at Højskolen har opnået godkendt af Kulturministeriet, jf. betingelserne i kostskoleloven, § 6.