



Dato: 2. januar 2017

Tlf. dir.: 23257928

E-mail: het1@balk.dk

Kontakt: Henrik Thorning

# Notat om udviklingen i anvendelsen af Bøtø Strandpark og mulige udviklingsinitiativer

## **1. Indledning**

I budgetaftalen for 2016 er det besluttet at igangsætte et arbejde omkring mulige udviklingsmuligheder for Bøtø Strandpark (fremadrettet omtalt som Bøtø). Konkret blev aftalt:

*"Ballerup Kommunes feriekoloni Bøtø bruges mindre og mindre af bl.a. skoler og institutioner. Parterne er derfor enige om at der udarbejdes en samlet plan for Bøtøs fremtid."*

I forbindelse med budgetaftalen for 2017 er det endvidere aftalt, at mulighederne for et evt. frasalg af dele af Bøtø undersøges:

*"Når arbejdet om en samlet plan for anvendelsen af Bøtø, der blev igangsat med budgettet for 2016, er færdiggjort, kan det afhængig af planens indhold, undersøges, om markedet for salg af grunde i det område Bøtø ligger, har et niveau, der gør, at det er relevant at frasælge et antal grunde i den vestlige del af Bøtøs samlede areal."*

På baggrund heraf vil nærværende notat kort præsentere Bøtø. Dernæst vil notatet gennemgå Bøtøs økonomiske situation, herunder udviklingen i anvendelsen af Bøtø de seneste år.

Notatet vil ligeledes præsentere forskellige udviklingsmuligheder for Bøtø grupperet i forhold til målgruppe for evt. besøgende, herunder nogle tiltag som kan medføre

udviklingsomkostninger. Afslutningsvis vil notatet indeholde overvejelser omkring et evt. frasalg af dele af grunden i Bøtø.

Til belysning af mulige udviklingsmuligheder m.v. har der været nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af:

- Marina Pedersen, bestyrer af Bøtø Strandpark
- Tom Gerner Jensen, Center for Ejendomme
- Peter Bøgelund, Idræts- og fritidsinspektør, Center for Skoler, Institutioner og Kultur
- Mette Schou, Center for Skoler, Institutioner og Kultur
- Henrik Hammer Opstrup, Center for Skoler, Institutioner og Kultur
- Henrik Thorning, Center for Skoler, Institutioner og Kultur.

Arbejdsgruppen har mødtes to gange, heraf en gang på Bøtø.

## **2. Baggrund**

Ballerup Kommune overtog Bøtø feriekoloni den 1. december 1964 og de første børn begyndte at komme på Bøtø i 1965.

Bøtø er beliggende i naturskønne omgivelser i Marielyst på Falster. Bøtø ligger meget tæt på en af Danmarks største strande og tæt på anden skov og natur og ikke langt fra mulighederne omkring Marielyst, med indkøbsmuligheder m.v. Bøtø har været Ballerup Kommunes feriekoloni i mere end 40 år og har bl.a. været anvendt til lejrskole, pensionistture og til en lang række andre formål.

Bøtø har 90 sengepladser placeret hhv. i hovedhuset og i en række særskilte bygninger beliggende på en stor grund. Der er 20 værelser med i alt 90 sengepladser, fordelt på 2-, 4- og 6 mandsværelser. Der er selskabslokale med plads op til 80 personer.

Bøtø omfatter et stort område med en stor terrasse med mulighed for at sidde udenfor, samt to meget store plæner, hvoraf den ene kan anvendes til boldspil m.v., herunder fodbold.

I tilbuddet omkring Bøtø indgår servering af mad hhv. morgen, middag og aften. Servering, oprydning varetages af gæsterne.

Bøtø kan anvendes mod betaling. Betalingen er differentieret alt efter kundegruppe. Betalingen er således billigere for skoler, foreninger i Ballerup m.v. samt noget dyrere for foreninger, privat m.fl. uden for kommunen. Endelig kan Bøtø lejes af privatpersoner til fx bryllupper. Betalingen er delvist målrettet efter antal deltagere, delvist efter antallet af anvendte værelser m.v. Taksterne for 2017 for leje af Bøtø fremgår af bilag 1.

Retningslinjerne for Bøtø er fastsat således:

Hovedformålet med feriekolonien Bøtø Strandpark er at danne rammen om aktiviteter, der understøtter Ballerup Kommunes målsætninger og politikker på trivsels- og sundhedsområdet, herunder aktiviteter for idrætsforeninger og børne- og ungdomsorganisationer (spejderforeninger m.fl.). Det vil sige, at organisationer og institutioner hjemmehørende i Ballerup Kommune har fortrinsret til at leje feriekolonien.

Organisationer og institutioner, der ikke er hjemmehørende i Ballerup Kommune, har adgang til at leje feriekolonien i det omfang at denne udlejning ikke kolliderer med Ballerup Kommunes egne planlagte aktiviteter. I begrænset omfang (10-15 weekends om året) kan privat udlejning finde sted. Den private udlejning må i omfang ikke overstige de kommunale aktiviteter og må ikke kolliderer med planlagte kommunale aktiviteter.

Borgere og ansatte i Ballerup Kommune har fortrinsret til privat at leje feriekolonien i det omfang at anvendelsen ikke strider imod Ballerup Kommunes værdigrundlag og på vilkår, der nærmere angives af Center for Skoler, Institutioner og Kultur. Disse vilkår præciserer forhold omkring priser, opsigelse af aftaler og erstatningsansvar. Det betyder endvidere, at Ballerup Kommune til enhver tid forbeholder sig retten til at afvise et lejemål.

Reservation af kolonien kan tidligst foretages et år i forvejen af lejere hjemmehørende i Ballerup Kommune, og 9 måneder i forvejen af lejere fra andre kommuner og foregår efter "først til mølle princippet". Ved privat udlejning kan kolonien dog tidligst reserveres 9 måneder i forvejen af borgere og ansatte hjemmehørende i Ballerup Kommune og 6 måneder i forvejen af borgere fra koloniens lokalområde.

### **3. Bøtøs økonomi**

Der gives et nettobudget til drift af Bøtø på ca. 800.000 kr. årligt. Samtidig genereres en række indtægter, bl.a. fra pensionistture, lejrskoleophold, privat udlejning m.v.

Anvendelsen af Bøtø svinger lidt mellem årene, herunder hvilke typer af gæster som benytter Bøtø. Dette afspejles også i årets resultat for de seneste år. I 2014 var der et underskud på 220.650 kr. og i 2015 var der et underskud på 112.237 kr., hvilket overvejende skyldes en række ekstraordinære udgifter til bl.a. køkkeninventar m.v. I 2016 forventes et lille overskud på 10.000 kr. Bøtø har ikke overførselsadgang, idet det er en del af den samlede økonomi på ramme 30.32. Der er således løbende fokus på at bringe udgifter og indtægter i balance.

Generelt har der været en stigende anvendelse af Bøtø indenfor de seneste år, hvilket kan hænge sammen med skift af bestyrer for Bøtø. Dog ses antallet af foreninger, som anvender Bøtø at være faldende. Samlet set er antallet af gæster og antallet af nætter med overnattende gæster steget markant fra 2014 til 2016. Det bemærkes dog, at 2014 havde perioder uden gæster, som følge af skift af bestyrer for Bøtø.

Endvidere ses af tabel 1, at det overvejende er gæster med relation til Ballerup, som anvender Bøtø. Andelen heraf er dog svingende årene imellem.

*Tabel 1. Besøg på Bøtø i perioden 2014 – 2016, fordelt på type af gæster. For 2016 gælder bookinger frem til 1. september 2016.*

	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Ballerup Kommune	32	45	36
Andre kommuner	1	3	6
Ballerup borgere privat	0	9	4
Andre kommuners borgere	7	14	14
Foreninger fra Ballerup Kommune	11	8	3
Foreninger uden for Ballerup Kommune	2	0	0
<b>I alt</b>	<b>53</b>	<b>79</b>	<b>63</b>
Antal gæster	826	1.561	2.108
Antal dage med overnattende gæster	40	78	82

Note: I 2014 var der perioder uden bestyrer, hvilket har påvirket antallet af bookinger. For 2016 er talt bookinger frem til 1. september 2016.

Det er særligt i weekenderne, at Bøtø er lejet ud og særligt i sommerhalvåret. Der er derfor et potentiale for yderligere udlejning i hhv. vinterhalvåret og generelt på hverdage året rundt.

Ses særskilt på lejrskoleophold er der også her en mindre stigning i anvendelsen fra 2014 og frem til 2016, jf. tabel 2. Generelt er det indtrykket, at skolerne gerne vil anvende Bøtø mere, men at særligt transporten til og fra Bøtø opfattes vanskelig.

*Tabel 2. Lejrskoleophold på Bøtø i perioden 2014 – 2016, i 2016 er det antallet af bookinger frem til 1. september.*

Lejrskoleophold	2014	2015	2016
	6	8	9

Note: I 2014 var der perioder uden bestyrer, hvilket har påvirket antallet af bookinger. For 2016 er talt bookinger frem til 1. september 2016.

I 2016 har bl.a. Ballerup Musikskole og Center for Børn og Unge Rådgivning anvendt Bøtø. Af foreninger fra Ballerup har bl.a. badminton og basketball klubberne anvendt Bøtø i forbindelse med uddeling af årets leder og af andre foreninger har Dansk Røde Kors haft booket Bøtø. Hertil kommer en række Ballerup skoler til lejrskoler, jf. ovenstående og en række privat personer, som anvender Bøtø til bl.a. fødselsdage, bryllupper m.v.

Det er væsentligt i denne sammenhæng at bemærke, at Bøtø ikke må skabe ulig konkurrence i forhold til restaurationer m.v. i lokalområdet, og at prisfastsættningen skal foretages under hensyn hertil.

Sammenlignes med andre kommuner takster for leje af lejreskole, jf. tabel 3, så er priserne på Bøtø en del lavere for feriekoloniophold og lignende, mens Bøtø er en del dyrere for fx foreninger i kommunen, som ønsker at anvende faciliteterne. Ses på privat personer er Bøtø lidt dyrere under de givne forudsætninger.

*Table 3. Takster for leje af Bøtø sammenlignet med enkelte andre kommuner, udvalgte takster. Kost omfatter mindst tre hovedmåltider.*

<b>Kr.</b>	<b>Ballerup Kommune – Bøtø (2017)</b>	<b>Hvidovre Kommune (2016)</b>	<b>Greve Kommune (2016)</b>
Feriekoloni for skoler – 50 personer, 2 døgn	13.400 (inkl. kost) (ex. kost er prisen 5.900 kr.)	22.400 (inkl. kost)	6.900 (ex. kost)
Foreninger i kommunen, 30 personer, 2 døgn	30.300 (inkl. kost) (ex. kost er prisen 6.900)	20.430 (inkl. kost)	5.280 (ex. kost)
Private personer udenfor kommunen, 20 personer, 2 døgn	23.950 (inkl. kost)	18.940 (inkl. kost)	-

*Note: Der kan være forskelle i de nævnte tilbud i forhold til standard m.v., der er ikke taget højde herfor i de nævnte priser. Der er taget udgangspunkt i givne forudsætninger omkring deltagerantal m.v. i de enkelte scenarier.*

#### **4. Forslag som kan medvirke til øget anvendelse af Bøtø**

Arbejdsgruppen har overvejet flere tiltag som kan 'brande' Bøtø samt tiltag som kan være med til at udvikle Bøtø yderligere. En del af tiltagene er omkostningsfrie og andre kan kræve investeringer, såfremt det besluttes.

Generelt deler forslagene sig mellem forskellige typer af 'branding' af Bøtø, herunder hvordan kendskabet til Bøtø kan højnes. Dels forslag, som på forskellig vis kan medvirke til at udvikle Bøtø, således at anvendelsen af Bøtø stiger og der på sigt kan udvikles en endnu mere fornuftig økonomi.

Det er i den sammenhæng væsentligt at påpege, at Bøtø i sommerhalvåret er udlejet næsten hver weekend, herunder særligt til privatpersoner i og udenfor kommunen. Det er således særligt på hverdage og i vinterhalvåret der er potentiale for udvikling.

Forslagene er i det følgende struktureret i forhold til de specifikke brugergrupper eller "kundegrupper", jf. nedenfor.

##### *Mulige 'kundekredse' til Bøtø*

Der er flere forskellige typer af organisationer som anvender Bøtø. Umiddelbart kan de samles i følgende kategorier:

- Ballerup Kommune (forvaltningen)
- Ballerup Kommune (decentrale institutioner, fx skoler, daginstitutioner, plejehjem m.v.)
- Foreninger i Ballerup Kommune (idræt, kultur, ældre, spejder m.v.)
- Private Ballerup borgere
- Erhvervsliv
- Undervisningsinstitutioner
- Organisationer/foreninger uden for Ballerup Kommune
- Privatpersoner udenfor Ballerup Kommune

Det er arbejdsgruppens vurdering, at der er et stort potentiale i at undersøge og udvikle muligheder for Ballerup Kommunes mange institutioner og foreninger anvendelse af Bøtø, jf. nedenfor.

### *Forslag til tiltag rettet mod Ballerup Kommune (forvaltning, decentrale institutioner)*

Arbejdsgruppen har drøftet, hvordan Ballerup Kommune som institution kan anvende Bøtø mere, herunder til fx møder, konferencer, efter- og videreuddannelse m.v. Det er erfaringen indenfor de seneste år, at Ballerup Kommunes eget personale anvender Bøtø meget lidt. Bøtø giver således gode muligheder for afholdelse af dagsmøder, mindre internater med overnatning, 'ryste-sammen-ture' m.v. Det kan i den forbindelse overvejes, om fx Kommunalbestyrelsen eller enkelte udvalg kan lægge fx et heldagsmøde på Bøtø. Det vil give en væsentligt signal.

Det kan i øvrigt overvejes, at lægge efter- og videreuddannelsesaktiviteter på Bøtø (særligt efter lukning af Villa Blide). En hindring herfor kan være mangel på enkeltværelser (alt efter hvor mange som deltager), jf. nedenfor.

I forhold til en anvendelse af Bøtø til efter- og videreuddannelsesaktiviteter samt til fx internatophold m.v. for voksne, så vil der givetvis være behov for enkeltværelser. Der er således allerede flere brugere af Bøtø, som har efterspurgt enkeltværelser. Der kan evt. etableres ca. 40 enkeltværelser via en pavillonløsning på en af de eksisterende bygninger. Det kan undersøges, hvad en pavillon med ca. 40 enkeltværelser vil koste. Det kan endvidere overvejes, at omdanne enkelte af værelserne i hovedbygningen til enten enkeltmands- eller tomandsværelser.

Endvidere kunne der reklameres lidt mere aktivt for Bøtø på intra, på Ballerup Kommunes hjemmeside, i kantinen m.v. Der tages kontakt til Kommunikation med henblik på en indsats herom.

Flere skoler og foreninger har nævnt, at det er besværligt at komme fra Ballerup til Bøtø, herunder ikke mindst det sidste stykke fra Nykøbing Falster station. På baggrund heraf kan det undersøges om der kan indgås lokale aftaler om buskørsel fra Nykøbing Falster station til Bøtø og retur. Det kan her overvejes om der kan indgås en sådan aftale, at buskørsel det sidste stykke indgår i den samlede udlejningspris som en samlet pakke eller anden form for fastprisaftale.

Det kan med henblik på at øge faciliteterne på Bøtø i forhold til børn overvejes at etablere en naturlegeplads i forbindelse med den skovlignende del af grunden. Det bemærkes, at en naturlegeplads skal leve op til en række regler omkring sikkerhed, underlag m.v. De præcise omkostninger til etablering af en mindre naturlegeplads kræver en nærmere afgrænsning af størrelse og prisleje. Såfremt en naturlegeplads skal have tiltrækningskraft skal den formentlig have en vis størrelse.

### *Forslag til tiltag rettet mod foreninger i Ballerup Kommune*

Det er arbejdsgruppens vurdering, at Ballerup Kommunes mange foreninger anvender Bøtø for lidt og jf. tabel 1 har anvendelsen været faldende de seneste år. Det kan skyldes flere ting, herunder foreningernes generelle økonomi, tilbuddene/services på Bøtø samt en lang række andre forhold. Med henblik på at undersøge foreningernes kendskab til Bøtø og eventuelle hindringer for anvendelsen foreslås gennemført en survey blandt foreningerne i Ballerup Kommune om, hvilke hindringer der måtte være for at bruge Bøtø og hvilke tiltag der for den enkelte forening kunne gøre det attraktivt at anvende Bøtø, jf. også en række af de nedenfor nævnte udviklingstiltag. En survey kan evt. gennemføres i starten af 2017.

Det kan overvejes, med henblik på at understøtte foreningerne, at udarbejde oversigt over de muligheder som Bøtø og omegn kan tilbyde, herunder naturtilbud, idrætsfaciliteter i området, kulturelle aktiviteter i nærområdet osv. Oversigten kan udsendes en gang årligt, fx i forbindelse med at der åbnes for booking m.v. Heri

kan ligeledes indgå fx et "reklamerende" bykort med oplysninger om fx faciliteter, transport – herunder evt. pakke-aftaler, indkøb, lejepriser af fx baner, haller m.v.

I forlængelse heraf har arbejdsgruppen drøftet om der kan udbydes forskellige pakketure, fx til foreninger m.v., således at der kan indgås aftaler med lokale foreninger på Falster om fx leje af kunststofbaner, sportshaller m.v. i forbindelse med fx træningsophold på Bøtø. For idrætsforeninger vil der således ofte i forbindelse med træningslejre være fokus på adgang til faciliteter, ernæringsrigtig forplejning og pris på ophold.

Endvidere kunne undersøges mulighederne for måske at kunne arrangere fælles turneringer fx i påske og andre højtider mellem foreninger på Falster og i Ballerup Kommune. Sådanne tiltag forudsætter formentligt en eller flere aktive 'ildsjæle' som kan formidle kontakt m.v.

Alternativt kan der evt. udvikles partnerskabsaftaler med foreninger i Bøtøs lokalområde omkring gensidig anvendelse af Bøtø og lokale faciliteter som fx haller, baner m.v.

Det kan også overvejes at indgå et samarbejde med evt. lokale vandreforeninger omkring udvikling af vandreture m.v., såfremt dette ikke allerede er udviklet.

Det kan i forlængelse heraf ligeledes overvejes, at udvide de anvendelsesformål Bøtø kan tilbyde, herunder fx mulighed for bålplads (under hensyn til de ofte restriktive forbud om åben ild i området), former for ældreidræt eller evt. indendørs fitnessrum.

Med henblik på at gøre Bøtø mere attraktivt for fodboldklubber kan det overvejes at anlægge en kunststofbane på Bøtøs vestlige areal. En kunststofbane med målene 110 \* 70 meter vil koste omkring 6,4 mio.kr. (omkostningerne kan evt. nedbringes ved forhandling). Hertil kommer evt. vedligehold og maskiner til vedligehold. Alternativt kan der foretages en opgradering af den eksisterende græsbane. Det vil dog indsnævre en sæson for træningslejre vedr. fodbold fra april måned og frem til oktober.

### *Generelle forslag*

Det kan overvejes, at åbne op for booking flere år frem. Der er en stor interesse for at booke Bøtø til bryllupper, sølv- og guldbryllupper, konfirmationer m.v. I den forbindelse har flere 'kunder' ønsket at booke i god tid for at være sikker på arrangementet. Det har dog ikke været muligt at booke mere end højst et år frem i tiden. Med henblik på at imødekomme dette behov kan der åbnes op for booking flere år frem. Booking heraf kan evt. gøres kundespecifik for bestemte typer ophold m.v. Det skal i den sammenhæng overvejes, hvordan der evt. kan gives "fortrinsret" for fx foreningerne i Ballerup Kommune, fx i forbindelse med "særlige perioder og tidspunkter".

Takststrukturen for Bøtø kan overvejes ændret, jf. evt. resultatet af en survey, jf. ovenstående. En ændret takststruktur kan muligvis skabe et bedre incitament til anvendelse af Bøtø og kan medvirke til en bedre omsætning. Det bemærkes, at der skal tages hensyn til konkurrenceregler m.v. Det er den forbindelse væsentligt, at fokus ikke alene er på øget omsætning, men i lige så høj grad på at skabe aktivitet til glæde for borgere, elever, foreninger m.v. i kommunen.

Det kan overvejes, at indkøbe en række cykler til Bøtø (evt. i forbindelse med udskiftning af cykler på rådhuset), således at bevægelsesmulighederne for gæster på

Bøtø kan udvides. Der skal her tages hensyn til drift og vedligeholdelse, herunder økonomi ved et sådant initiativ.

### **5. Evt. frasalg af vestlig del af Bøtø**

Den vestlige del af Bøtø rummer i dag en fodboldbane (som dog ikke har de korrekte mål) samt en enkelt bygning, som indeholder rum, der evt. kan anvendes til aktiviteter m.v., men ikke til værelser i sin nuværende stand. Det er erfaringen, at denne del af Bøtø ikke anvendes så meget af gæsterne. Det kan derfor overvejes et frasalg af den vestligste del af grunden. Frasalget sker dels som følge af at spare ejendomsskat, dels med henblik på et evt. provenu ved salg. Det skal bemærkes, at der formentlig skal foretages en vis form for dræn, kloakering m.v. førend grunden kan anvendes til sommerhuse, jf. nedenstående. På baggrund af budgetaftalen for 2017 indledes et arbejde med at undersøge om der kan skabes et provenu ved salg. Det forventes at omkostningerne til ejendomsmægler m.v. i forbindelse med vurdering vil beløbe sig til mellem 10.000 og 20.000 kr.

Politisk sekretariat har udarbejdet nedenstående status for mulighederne for et evt. frasalg.

#### *Historik*

I efteråret 2012 startedes en undersøgelse af muligheden for at udstykke og frasælge et areal af feriekolonien til sommerhusgrunde.

Undersøgelsen blev dog stoppet kort tid efter, da Guldborgsund Kommune oplyste at en udstykning til sommerhuse krævede en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, idet grunden er udlagt til feriecenter/feriekoloni. Området har dog zonemæssig status som sommerhusområde.

Spørgsmålet er nu bragt op igen, og administrationen har på ny kontaktet Guldborgsund Kommune, samt kontaktet 3 lokale ejendomsmæglerfirmaer (Danbolig, Home og Nybolig) for en vurdering af salgbarhed og prisniveau. Endvidere er kontaktet en lokal landinspektør med anmodning om forslag til en udstykning af arealet, samt Guldborgsund Forsyning og Marielyst Vandværk for oplysning om tilslutningsafgifter.

Guldborgsund Kommune oplyser:

- Ejendommen er fortsat omhandlet af Kommuneplanramme MARI R31.
- Der er ikke udarbejdet lokalplan for arealet, hvorfor en evt. udstykning kræver en ny lokalplan. Guldborgsund Kommune har i øvrigt deres lokalplan i høring fra midt februar til midt april måned i 2017, hvor der evt. fra Ballerup Kommunes side kan komme indsigelser/forslag.
- Eventuelt skal der udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med en udstykning, idet kommuneplanen som nævnt udlægger ejendommen til feriecenter/feriekoloni.

Der har tidligere været tvivl om en del af skoven på Bøtø var fredet. Det er nu afklaret med Guldborgsund Kommune, at det lille granskovsområde på Bøtø ikke er fredsskovsbelagt.

Guldborgsund Kommune oplyser videre, at en ny lokalplan i givet fald vil kunne være endeligt vedtaget omkring nytår 2017/18.

Guldborgsund Forsyning har oplyst, at kloaktilslutningsbidraget for hver parcel udgør 36.438,29 kr. inkl. moms i 2017, når regnvand nedsives.



Marielyst Vandforsyning har endnu ikke oplyst deres takster, men på deres hjemmeside fremgår det at anlægsbidraget i 2016 udgør 23.000 kr. inkl. moms til forsyningsledninger og 8.000 kr. til Hovedanlæg, altså 31.000 kr. inkl. moms.

Landinspektøren i LE34 Nykøbing Falster har vurderet en udstykning af arealet. Kortbilag vedlægges (bilag 2).

Fra ejendomsmæglernes side foreslås en udstykning til 12 parcelhusgrunde med et grundareal på omkring 1.200 m<sup>2</sup>, idet der ønskes større og større sommerhuse i området.

Adgangsvejen bør ske af Skovfyrvej.

Ejendomsmæglerfirmaerne oplyser generelt, at prisniveauet ligger på omkring 300.000 kr. for en byggemodnet grund – altså grund med vand- og kloaktilslutning.

Grundene menes at have en god placering forholdsvis tæt på vandet.

Alle ejendomsmæglerfirmaerne er enige om, at det ikke er realistisk at afhænde arealet som en storparcel til udstykning. Eneste "rigtige" løsning er, at udstykke grundene og sælge dem enkeltvis i byggemodnet stand.

I forhold til evt. frasalg foreslås umiddelbart følgende proces:

- at det afklares snarest muligt, hvorvidt at arealet ønskes udstykket til sommerhusgrunde,
- såfremt at det besluttet, at der skal arbejdes videre med en udstykning og et salg af grundene, forelægges dette for Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelsen,
- ved en godkendelse heraf, kontaktes Guldborgsund Kommune med anmodning om udarbejdelse af en lokalplan for arealet, der muliggør en udstykning til sommerhusgrunde,
- når der foreligger en godkendt lokalplan kontaktes landinspektøren for at igangsætte en udstykning af grundene,
- samtidig igangsættes en byggemodning af areal, hvilket der skal søges en bevilling til. Såfremt at arealet kan udstykkes til 12 grunde vil der skulle søges en bevilling på ca. 1.000.000 kr. ekskl. moms til afholdelse af udstykningsomkostninger, byggemodning og ejendomsmæglerhonorarer,
- den samlede indtægt ved salg af 12 sommerhusgrunde vil ved en pris på 300.000 kr. inkl. moms, svarende til 3.600.000 kr. inkl. moms, eller 2.880.000 kr. ekskl. moms,
- nettoindtægten anslås således til ca. 1,8 mio. kr. Der er dog visse usikkerheds faktorer i beregningen, idet der fortsat mangler nogle oplysninger. Når disse foreligger opdateres notatets del omkring frasalg.

#### *Samlet vurdering*

Det er arbejdsgruppens vurdering, at Bøtø p.t. er inde i en fornuftig udvikling, hvor der dels ses en stigende anvendelse af Bøtø, dels er gjort et stort arbejde med at istandsætte dele af Bøtø – efter et par års efterslæb – samt en rimelig økonomisk situation.

Det er dog også arbejdsgruppens vurdering, at der ikke mindst kan gøres mere for at Ballerup Kommunes eget personale og institutioner anvender Bøtø yderligere, samt en indsats for at øge kendskabet til Bøtøs muligheder blandt foreningerne i Ballerup. Til sidstnævnte foreslås gennemført en survey blandt foreningerne, der kan være med til at sætte fingeren på eventuelle hindringer, forslag til forbedringer, tilpasninger m.v. En survey kan gennemføres i løbet af et par måneder.

Arbejdsgruppen ser også et perspektiv i at udarbejde "pakkeløsninger" for særlige kundegrupper, således at det gøres nemt at anvende Bøtø – ikke mindst i den vinterlige del af året og på hverdage året rundt.

Såfremt der skal foretages større investeringer bør der forinden overvejes en flerårig strategi for anvendelsen af Bøtø, herunder eventuelle anvendelsesmuligheder som følge af investeringerne og eventuelle krav til 'kundegrupper' om en given anvendelse – ikke mindst i forhold til kommunen selv, herunder også i forhold til et evt. fraslag.

## **6. Indstilling**

Det indstilles, at administrationen på baggrund af nærværende notat samt den efterfølgende politiske drøftelse udarbejder en flerårig strategi for Bøtø, som præsenteres i forbindelse med 2. budgetopfølgning og inden budgetforhandlingerne for 2018.

Det indstilles endvidere, at der i forlængelse heraf foretages en survey blandt foreninger i Ballerup Kommune med henblik på at identificere evt. barrierer for anvendelse af Bøtø, samt fremtidige forventning til anvendelse blandt foreningerne.

Det indstilles, at der snarest muligt iværksættes en intern informationskampagne om mulighederne på Bøtø blandt ansatte på rådhuset, decentrale institutioner, herunder ikke mindst skolerne samt i forhold til daginstitutioner, klubber m.fl.

Det indstilles på baggrund heraf, at et evt. frasalg af dele af Bøtø afventer dels en survey om foreningernes anvendelse af Bøtø, hvorunder den vestlige del (fodboldbanen) er et væsentligt element. Dels at et evt. frasalg afventer en strategisk drøftelse af anvendelsen af Bøtø fremover, fx i forhold til om der skal sættes på særlige "kundegrupper". Et evt. frasalg forventes tidligst effektueret fra 2018.

## Bilag 1

### Takster 2017

#### Kolonileje inkl. energiforbrug

Institutioner i Ballerup Kommune - pr. dag + 50 kr. pr. soverum .....	2.300,00
Borger i Ballerup - pr. dag + 50 kr. pr. soverum inkl. moms .....	3.200,00
Skoler og foreninger udenfor Ballerup Kommune - pr. dag + 50 kr. pr. soverum inkl. moms .....	3.200,00
Borger udenfor Ballerup kommune - pr. dag + 50 kr. pr. soverum inkl. moms .....	4.000,00

#### Depositum ved booking af overnatning

Depositum bortfalder ved afbud senere end 3 måneder før booking .....	5.000,00
---	----------

#### Kostpriser:

Pr. døgn pr. person (lejrskoletakst for Ballerup) .....	75,00
Pr. døgn pr. person indtil 12 år (øvrige børneophold) .....	180,00
Pr. døgn pr. person over 12 år (øvrige børneophold) .....	225,00
Pr. døgn pr. person:	
(pensionistophold Ballerup Kommune) .....	325,00
(pensionistophold andre kommuner) .....	375,00

#### Kostpriser inkl. moms

Pr. døgn pr. person (Ballerup foreninger) .....	390,00
Pr. døgn pr. person (andre foreninger) .....	390,00

Pr. døgn pr. person (kursustakst efter aftale) .....	Udgået
Private fester pr. person (3 retters almindelig festmenu, kaffe/te, natmad og brunch) .....	550,00
Almindelig ufaglært servering (pr. time) .....	350,00
Leje af senge linnede .....	50,00

## Bilag 2



161121-Nyt kort med  
udstykningsforslag-cl