

Verksamhetsplan för fastigheterna – Österlens GK

FASTIGHETERNA

Övergripande mål, hämtat från Klubbens utvecklingsplan.

Långsiktigt skall fastigheterna utvecklas för att vara ändamålsenliga, möta framtida hållbarhetskrav och fungera väl avseende logistik.

Då våra banor ligger åtskilda kommer vi minimera dubbleringsfunktioner med Djupa dal som den plats där störst utvecklingspotential finns.

Högsta prioritet är nytt maskinförråd på Lilla Vik, Golfstudion och nya personalutrymmen på Djupa dal.

Djupadalsprojektet

Österlens golfklubb arbetar för att utveckla fastigheten Vik 4:1, tomten norr om klubbhuset och drivingrangen, som omfattar ett nytt område för boende i syfte att öka värdet på marken genom den förädling av fastigheten som detaljplanen medför. Detaljplanen skall innehålla både hotell, med inriktning på hälsa och idrott och olika slags fritids- och permanentboende. I det korta fokuserar klubben på att tillsammans med Simrishamns kommun ta fram en detaljplan för fastigheten samt att etablera kontakt med entreprenörer som vill projektera en hotellanläggning med inriktning på idrott och hälsa. Därefter söka intressenter som vill köpa, projektera och bygga på fastigheten i enlighet med klubbens intressen.

Synpunkter

Om ovan skall vara ramverk för klubben och fastigheterna, då är det min uppfattning att detta dokument måste revideras.

Målsättning med ÖSKG fastigheter

Att se till att dessa underhålls på ett effektivt sätt så att de kan utvecklas efter klubbens behov. Att nödvändiga investeringar görs och att underhållet planeras och följs upp.

Prioriteringar och avgränsningar

1. Omsätta framtagna underhållsåtgärder i en konkret handlingsplan.

Under hösten 2023 har en underhållsplan för fastigheterna tagits fram som ett utkast. Den innehåller förslag till åtgärder, både sådant som kan utföras med interna resurser och andra åtgärder som kräver extern kompetens och resurs (entreprenör; el, bygg, vvs, styr och regler m.fl).

Det som jag konstaterar är att ÖSGK/AB inte har haft något styrdokument för fastighetsverksamheten och underhållet att fastigheterna, vilket är en stor brist.

Mycket av arbetet som utförts senaste åren har varit präglad av "släcka bränder" och vad jag förstår inte varit en prioriterad post i budgethänseende.

Göran Moland har tillsammans med Bernt under oktober/november gått igenom samtliga byggnader och klassificerat åtgärderna med 1,2 eller 3, där 1 måste/bör utföras under 2024, nivå 2 kan avvakta något och nivå 3 är sådant som skall utredas eller att offert skall tas fram för beslut eller som budgetunderlag. Göran

och undertecknad har haft en kort avstämning med undertecknad. Bernt har redan påbörjat sådant som är akut.

2. Viktiga exempel på större FAUH (Felavhjälpande underhåll) se rödmarkerade åtgärder i bifogat dokument och PLUH (planerat underhåll) som är markerat med blått.

Ekonomi - hur mycket är upparbetat tom sep 2023?

Fastigheter per 23-09-30

| Intäkter | Konto | Utfall 22 | Utfall 23 | Årsbudget |
|-----------------------|----------------------|------------|------------|------------|
| Hyra | Uthyrning lokal/mark | 7 | 4 | 150 |
| | Markarrende bana | | 0 | 0 |
| | Restauranghyra | 416 | 0 | 0 |
| | Klubbhushyra | 0 | 0 | 0 |
| Övriga intäkter | Försäljning Ei | 0 | 18 | |
| | Brf Astrakan | 114 | 65 | 110 |
| | Eilstöd | 0 | 426 | 0 |
| Summa intäkter | | 537 | 513 | 260 |

| Kostnader | Konto | Utfall 22 | Utfall 23 | Årsbudget |
|----------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Utrustning | Inventarier | -80 | -460 | -150 |
| | Förbrukningsinventarier | -12 | -6 | -9 |
| Fastighetskostnader | Ei | -919 | -690 | -1 380 |
| | VA | -124 | -94 | -130 |
| | Reparation och underhåll | -361 | -351 | -500 |
| | Sophämtning | -2 | 0 | -2 |
| | Städ | -163 | -111 | -164 |
| | Trädgård | -84 | -14 | -15 |
| | Markarbeten | -8 | 0 | -10 |
| | Förbrukningsmaterial | -6 | -10 | -10 |
| | Hyra interndebitering | -416 | 0 | 0 |
| | Fastighetsskatt | 0 | 0 | -22 |
| Övriga fastighetskostnader | -18 | -22 | -10 | |
| Personalkostnader | Personalkostnader fastighet | -707 | -690 | -1 078 |
| Summa kostnader | | -2 900 | -2 449 | -3 479 |

| | | | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultat | -2 362 | -1 936 | -3 219 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|

Notera

Personalkostnader: 10% av lda flyttad från Restaurang till Fastighet

Investeringsbehov 2024

Följande 3 poster avseende investeringar bedöms som viktiga i närtid utöver dessa måste en plan finnas för svingstudio och maskinhall.

1. Garage för traktorgrävare

Klubbens traktorgrävare står utomhus året om. Genom att bygga ett garage kommer maskinens livslängd att öka samt underhållet att minska. Däcken till maskinen kostar enligt uppgift ca 25,000 kr/styck och dessa bryts ned av väder, solljus och vid och livslängden är alldeles för kort.

På ERA forms byggnad finns det möjlighet att bygga ett garage, med väggar och tak vid ena kortsidan.

Investering

150,000 kr

2. Tak över utslagsplatser

Fastighetskommittén har utvärderat olika alternativ och detta förslag skulle kunna bli ett fint komplement på Lilla vik. Bedömd investering 500,000 kr enligt följande

uppskattning. Bygglovsansökan kommer inom kort att lämnas in tillsammans med en begäran om avsteg från Landskapsbildskyddet.

Enkel kostnadsuppskattning (får verifieras med extern part);

Poster som uppskattats:

- schakt 25'
- Fundament stolpar 50'
- Betongplattor i sand 85 m² x 300 kr = 25' kr
- Material 150' kr
- Snickare 2 pers x 2 veckor x 40x 550 kr = 100' kr
- Stödmur 25'kr
- El och belysning 25'kr
- färg 25' kr
- Arkitekt och inmätning 50'kr
- div 25'kr inkl bygglovsansökan

Summa 500,000 kr



Väderskydd

Grund:
alt a) Plintar med sula + bågplattor i sand
alt b) Hel betongplatta

Övrigt: målat trä

Längd: ca 15,5 m (tak kräver ut dränering)
Djup: ca 3,6 m (tak kräver ut dränering)
Höjd: ca 2,8 - 3,5 m
Areå tak: ca 35 m²
Areå grund: ca 60 m² (ca 85 m² inkl gångyta bakom)

Installationer: el till bollautomat, belysning mm
Avledning takavvattning: diskuteras



Österlens Golfklubb Lilla Vik - Väderskydd över utsläppslätor och bollautomat - Diskussionsunderlag 2023-10-27 JAENECKE Jaenecke Arkitekter AB

3. Omklädnad för kvinnlig personal ERA form

Mötesrum BV byggs om till omklädnad och en eller två duschutrymmen byggs i anslutning till bef toaletter.

Investering 150,000 kr

Fastighetsutveckling Vik 4:1

Efter flera möten med vår planarkitekt och funderingar utifrån egen erfarenhet vill jag förmedla följande:

Jag har haft strategidiskussion med vår planarkitekt och kommit fram till följande mer kompakta lösning som numera är inriktningen. (med inspel från Tommy

Nordströms tidigare förslag). Jag tror nämligen, och skulle jag själv göra så om jag köpte marken, inte på att utforma detaljplanen efter den ursprungliga föreslagna lösningen. Jag skulle omedelbart föreslå en detaljplaneändring då marken inte utnyttjas optimalt.

Det är vår gemensamma uppfattning att sprida ut ett gäng tomter inte är ett effektivt markutnyttjande. Det ser heller inte bra ut från höjden vid utslagsplatsen för hål 5 och 8 om man ser 14 utspridda tomter lite huller om buller. Med bifogat förslag/idé får vi en betydligt högre exploateringsgrad och därmed kan vi behålla en bit mark för klubbens framtida behov. Husen kommer inte att synas på samma sätt från höjden. Terrasseringen blir också enklare då höjdkurvorna ligger bättre i den nedre delen.

EKONOMI

Ekonomi påverkas positivt genom att fler tomter/fastigheter kan skapas på en mindre yta. 20 tomter istället för 14. Lgh bedöms bli ungefär samma som tidigare men ett hotell tar ev en del av den tänkta lgh ytan. Exploateringskostnaderna bedöms i vart fall inte bli högre. Driftkostnaderna för den som kallas allmän platsmark bör bli lägre (högre exploateringsgrad) till gagn för de boende.

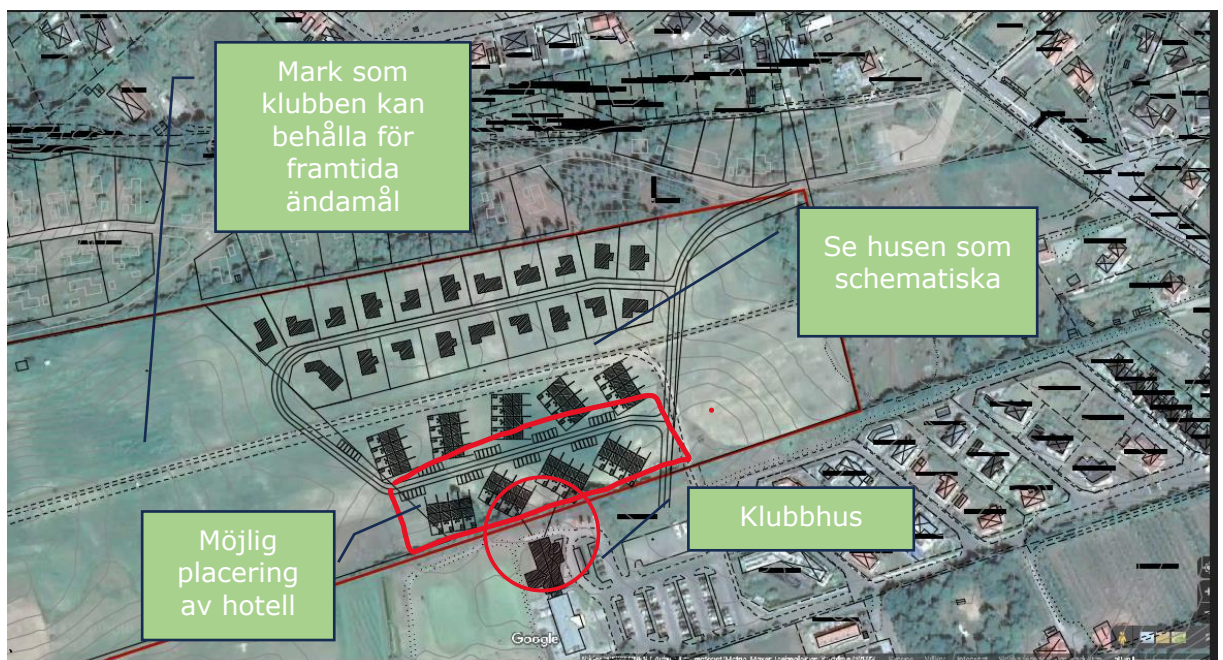
BEFINTLIG BYGGRÄTT - KLUBBHuset

Befintlig byggrätt för klubbhuset, som vi utnyttjat till hälften ca 700 av 1500 m² BYA, kommer inte att i dagsläget kunna utnyttjas för hotell, det medger inte planen, som har ett Y2 som beteckning, vilket också togs upp på årsmötet av medlem. En ev utbyggnad av klubbhuset skulle kunna ha 2-3 övernattningslägenheter om vi motiverar det med personal, tränare mm. Ett "hotell" om det blir aktuellt måste inrymmas in den nya exploateringen.

Jag har initierat en utredning om tre olika alternativ för ett hotell.

1. Utökad husbils- och husvagnsuppställning
2. Enklare hotell/övernattningsrum
3. Fullvärdigt hotell med inriktning på upplevelser/golf norr om klubbhuset.

SCHEMATISK BILD ÖVER EN REVIDERAD PLAN FÖR VIK 4.1



Budget för utveckling är tagen på extra årsmötet med 2 mkr som budgetomfång.

SLUTSATS

Långsiktigt

Saknar klubben en sk fastighetsplan för samtliga fastigheter som ger svar på frågan vad skall funktioner finnas och vilka investeringar finns kopplat och det behov för att tillgodose klubbens behov över tid och vad kostar det.

Kortsiktigt

Med en strukturerad underhållsplan och investeringsbudget kan erforderliga prioriteringar göras till nytta för Klubbens byggnader och långsiktiga värden.

Österlen 2023-11-06

Jan Törner

Bilaga Underhållsåtgärder