

Styrelsens förslag om att sälja fastigheten i Kungshamn

2018-03-25

Bakgrund

Pingstkyrkan i Uddevalla (i fortsättningen PK) äger sedan hopslagningen med Betania Församlingen i Kungshamn 2008 fastigheten Gravarne 69:1.

Före och efter 2008 har fastigheten använts till gudstjänster, möteskampanjer, lägerverksamhet, uthyrning för permanentboende, tillfälligt boende med mera och där PK från 2008 haft huvudansvaret för såväl verksamheten som tillhörande fastighet. I samband med övertagande fanns en önskan och idé om att inom en 3 - 5 års period försöka få en nystart av verksamheten och nyttjandet av fastigheten. Om inte detta skulle lyckas så skulle en diskussion föras om hur och på vilket sätt verksamheten i Kungshamn skall bedrivas vidare.

De medlemmar som varit med sedan hopslagningen och är boende i kommunen har på olika sätt varit engagerade i såväl de aktiviteter som genomförts i Kungshamn som att tillse att fastigheten och mark underhållits. Även flera medlemmar från Uddevalla har på olika sätt varit engagerade i verksamheten och i underhållet av fastigheten. Dock har det under de senaste åren funnits ett behov av större underhållsarbete som varken gruppen i Kungshamn eller andra inom PK Uddevalla haft möjlighet att genomföra. Ej heller har det under rådande omständigheter valts att anlita extern aktör för det omfattande renoveringsbehovet.

Det senaste året har även fastigheten belagts med ett föreläggande från kommunen om att sanera fastigheten från mögel- och fuktskador. Detta föreläggande har inneburit att fastigheten (den del som avser bostadsdelen) inte kunnat hyras ut till tredje person. Som en konsekvens av detta har de löpande fastighetskostnaderna inte kunnat täckas av hyresintäkter.

Den grupp som är engagerade i arbetet i Kungshamn har under de senaste åren blivit allt färre vilket inneburit minskad verksamhet samt att dessa inte längre har möjlighet att lägga den tid som behövs på att underhålla fastigheten eller att driva det omfattande renoveringsarbete som krävs för fortsatt verksamhet i fastigheten. Ej heller har fastighetsrådet i PK eller andra medlemmar haft möjlighet att driva detta arbete.

Mission Bohuslän - Strategi

I PK:s övergripande vision finns det uttalat att PK skall vara en ”hubb” för församlingsplantering i Bohuslän. Därav att PK 2008 beslutade om att säga ja till önskan från Betanieförsamlingen i Kungshamn om att denna verksamhet (och därmed fastighet) skulle införlivas i PK. Sedan dess har som nämnts ovan olika verksamheter bedrivits. Under den senaste tiden har ledningen i PK initierat ett strategiskt arbete som är tänkt att på ett mer handfast och konkret sätt beskriver hur PK ska förverkliga den önskade visionen. Detta arbete är inte på något sätt klart och ingen färdig strategi har presenterats. Dock är merparten av denna grupp överens om att fastigheten bör säljas.

I processen med framtagning av Strategi Bohuslän och då specifikt Kungshamn har det med de medlemmar som bor och/eller verkar i Kungshamn förts en dialog om det fortsatta utvecklingsarbetet i Kungshamn. Några är ej bekväma med en försäljning, men uppfattningen är att de inser situationen och har idag ingen annan lösning.s

Fastighetens skick och löpande kostnader

Efter klagomål från extern hyresgäst om fukt i källaren begärde Sotenäs Kommun att en auktoriserad firma skulle besiktiga fastigheten (bostadshuset). År 2017 gjorde därför Kalle Lindén på Ocab Trestad AB en översyn av fastigheten, (se besiktningsprotokoll från styrelsemöte nr 6 2017) där det framkom att det finns ett behov av omfattande renovering i bottenplanet. Utan denna renovering får fastigheten ej hyras ut. Fastighetsrådet gör bedömningen att om samma besiktning görs i kyrkfastighetens bottenplan befaras att resultatet skulle bli detsamma som i bostadsdelen. Fastighetsrådet har även efter att ha försökt rätta till och byta takpannor bedömt att taket behöver bytas. Ingen offert på totalrenovering har intagits men bedömningen är att fastigheten i sin helhet är i sådant undermåligt skick att investeringar på över 1 MSEK är nödvändiga för att få till en fastighet i brukligt skick.

Mot bakgrund av fastighetens dåliga skick samt att kommunen utfärdat ett föreläggande om att fastigheten måste saneras innan den kan hyras ut har det inte under det senaste året funnits några intäkter som täcker de löpande kostnaderna. Under 2017 uppgick fastighetskostnaderna till 141 000 kr. Totalt gjorde verksamheten i Kungshamn, år 2017 ett minusresultat på 220 000 kr

Förberedelser gjorda för försäljning

Från medlemsmötesprotokoll nr 6 den 2013-09-08 finns följande beslut:

"Bostadshuset intill Kungshamn som tidigare använts som pastorsbostad står tom, och är i behov av renovering. Beslutades att ge styrelsen uppdraget att sälja fastigheten på marknaden."

Dock framkom det vid närmare undersökning att fastigheten inte går att sälja på de premisser som råder varför ett arbete genomförts för att utröna vilka ytterligare möjligheter som finns med fastigheten. Bland annat kontaktades två stycken mäklare som förutom en värdering av fastigheten rekommenderade att ansöka om en planändring för att därmed skapa möjligheter till att göra om fastigheterna till bostäder och därmed bli mer attraktiva för en köpare. PK har därför ansökt om ett så kallat förhandsbesked om planändring. 6 februari 2017 beslutade kommunen om att ge PK ett positivt förhandsbesked om planändring vilket innebär att det finns goda förutsättningar för att ändra i detaljplanen. Dock krävs det att PK inom en snar framtid går vidare i denna process om planändringen skall komma tillstånd. Denna planändring och process beräknas kosta ca 300 000 kr. Denna process kan dock drivas av en eventuell ny ägare av fastigheten och som önskar göra om fastigheterna till bostäder.

Sammanfattning och styrelsens förslag

Med utgångspunkt från ovan kan följande sammanfattas avseende fastigheten i Kungshamn:

- Det blir allt färre medlemmar i PK som har sin vistelse/boende i Kungshamn och därmed möjlighet att kontinuerligt lägga den tid som krävs för att underhålla nuvarande fastighet och/eller bedriva verksamhet i den samma.
- För att få tillstånd en användbar fastighet för verksamhet och/eller uthyrning krävs stora investeringar (troligen miljonbelopp)
- Fastighetskostnaderna uppgår till ca 140 000 kr/år och på grund av föreläggande från kommunen om renovering finns idag ingen möjlighet att hyra ut fastigheten för att som tidigare kunna täcka en del av kostnaderna.
- PK:s framtida satsningar i Bohuslän (och i Kungshamn) är inte avhängt fastigheten i Kungshamn
- Det finns ett begränsat tidsfönster på 2 månader från och med 6 februari om att starta en process för planändring (kan eventuellt förlängas ytterligare, oklart hur länge). Dock vill kommunen ha underhandsbesked angående processens framåtskridande.

Mot bakgrund av ovan förutsättningar och resonemang är det styrelsens förslag att gå vidare i processen att sälja fastigheten i Kungshamn där nästa steg är att utlysa ett extra administrationsmöte för beslut om försäljning.

Dag som ovan

Styrelsen Pingstkyrkan i Uddevalla