

# Det gode liv sammen med familie, venner, kollegaer om friluft aktiviteter

Udarbejdet af Morten Ebdrup. Mail: [me@kildeconsult.dk](mailto:me@kildeconsult.dk) Mobil nr. 29606582



## "viborgs sønæs"



### Spørgsmål til projekt "viborgs sønæs".

#### 1 Projektets parter og interessenter, side 2 og 3

Kort beskrivelse af de parter – virksomheder, foreninger og evt. øvrige – som skal sikre projektets realisering økonomisk og i forhold til aktiviteter.

Hvilke parter/investorer skal sikre projektets realisering?

Hvilke parter/rådgivere/foreninger/frivillige skal sikre projektet i forhold til aktiviteter?

Hvem vil der blive indgået aftale med om forpagtning af caféen?

Hvem ønsker at etablere arbejdspladser i bygningen?

#### 2 Formål med bygningerne på sønæs side 4.

Kort beskrivelse af de overordnede mål med bygningerne og det indhold, der skal understøtte driften. Herunder må gerne fremhæves påtænkte åbningstider, omfang af evt. servering m.v.

Hvordan vil caféen blive drevet og af hvem?

Hvilke former for arbejdspladser vil blive etableret i bygningen?

Hvad ønskes Tehuset benyttet til?

#### 3 Projektskitse, side 5, 6 og 7.

Skitse af det fysiske udtryk for de planlagte bygninger og anvendelsen af disse, herunder samspillet med sønæs-området. Der forventes ikke færdige projekttegninger, Toiletter med offentlig adgang skal indgå i projektet. De nærmere vilkår for Viborg Kommunes driftsstøtte til toiletterne skal aftales.

Hvor mange m<sup>2</sup> er der afsat til de forskellige funktioner og faciliteter i bygningen?

Hvilke materialevalg er bygningen tænkt udført i?

Forudsætter forslaget anlæg af offentlige p-pladser i større eller andet omfang end dem, der er på stedet i dag?

Vil der blive behov for særskilt adgangsvej og p-plads til Tehuset?

#### 4 Økonomi, side 8.

Detaljeret beskrivelse af den forudsatte anlægs- og driftsøkonomi. Det beskrives, hvorledes renovering eller nyopførelse af bygningerne forudsættes finansieret. Endvidere ønskes de aktiviteter, der skal understøtte driftsøkonomien, beskrevet.

Hvordan finansieres projektet?

Uddybende beskrivelse af delposter i anlægs- og driftsbudget ønskes.

Hvad er den forventede kommunale udgift til anlæg af offentlige toiletter?

Kan der anslås en forventet driftsudgift for kommunen til de offentlige toiletter?

# 1 Projektets parter og interessenter m. m:

- Primære partnere i projektgruppen er Michael Kragh Knudsen og Morten Ebdrup, tilknyttede i partnerskabet er Mikkel Åris - Quattro Arkitekter og Kildeconsult ApS i projektfasen.
- Derudover samarbejder projektgruppen med juridisk -, finansiel - og aktivitets rådgiver.
- Projektgruppe var i foråret 2017 i reasitets forhandlinger med potentiel investor og interessenter for grundlaget af drift, men måtte indstille disse forhandlinger.  
(henviser til "Indledning" i selve projektbeskrivelsen - historikken for projektet)
- Projektgruppen har tilsagn fra flere frivillige der gerne vil bidrage med kvalificerede kompetencer til udfyldning af arbejdsfunktioner omkring etableringen, opstart og drift af "viborgs sønæs".
- Virksomheder har udtrykt interesse i og velvilje for at indgå samarbejdsaftaler omkring etablering og udvikling af "viborgs sønæs".
- Især virksomheder og også enkeltpersoner er interesseret i at kunne få adgang til omklædningsfaciliteter og øvrige faciliteter i "viborgs sønæs".

## Arbejdspladser:

Hensigten er at kombinere det liberale erhvervsliv, inden for konceptet, med det almene perspektiv og det frivillige initiativ, for at udvikle og udnytte synergien her, til gavn for mangfoldigheden.

- Liberale erhverv under konceptet; friluftskultur, friluftaktiviteter og "det gode liv med motion, bevægelse og velvære". Udlejes på almindelige markedsvilkår (se side 7 i dette bilag).
- Erhverv med det "almene perspektiv":
  - formidlings sekretariat rettet mod borgeren i Viborg Kommune, foreningslivet, virksomheder og turisten.
  - projekter for at udvikle og igangsætte kultur- og friluftsiniciativer til gavn for borgerne i Viborg Kommune og turismen.
  - Initiativer rettet mod den udsatte borger.

Kan udlejes på gunstige vilkår på baggrund af lejeaftalens karakter;

leje af grund = fjernelse af gamle bygninger, med overdragelse af "ny" bygningsmasse efter endt lejeperiode til Viborg kommune (se side 7, etableringsbudget, i dette bilag.).

Jo mere specifikke beskrivelser af funktioner, aktiviteter og indhold og deraf definitionen af potentielle interessenter bliver i projektfasen, fjerner konceptet sig fra den oprindelig idé med at åbne op for mangfoldighed, det almen perspektiv og det innovative, faciliterende friluftskulturelle miljø.

Konceptet er defineret; friluftskultur, friluftslivet, og "det gode liv" med motion, bevægelse og velvære.

(se selve projektbeskrivelsen "viborgs sønæs" side 3 og aktiviteter side 4)

## Projektgruppen har været i forhandlinger med:

- Potentiel investor.
- Potentielle interessenter m.h.p. forpagtning af café.
- Tidligt i projektfasen i dialog med Lokale og Anlægsfonden.
- Fire potentielle interessenter, ud over Michael Kragh Knudsen og Morten Ebdrup, til leje af arbejdspladser.

## Interessenter der støtter op om og kan se potentialet i mødestedet "viborgs sønæs"

### Frivillige:

Projektgruppen har tilsagn fra flere frivillige der gerne vil bidrage med kvalificerede kompetencer til udfyldning af arbejdsfunktioner omkring etableringen, opstart, og drift af "viborgs sønæs".

### Virksomheder:

Har udtrykt interesse i og velvilje for at indgå samarbejdsaftaler omkring etablering og udvikling af "viborgs sønæs".

### Organisationer der kan se potentialet:

- Viborgs Idrætsråd.
- Viborg Netværk.
- Vision Viborg.
- Visit Viborg.
- Viborg Trail Arena.
- M.fl.

På vegne Viborg Kultur og Idrætsfond kan jeg kun bakke varmt op omkring projekter der støtter kulturelle og idrætsmæssige aktiviteter i vores kommune. Sønæs har været en helt fantastisk succes og jeg er helt sikker på at jeres tanker og ideer kan være med til at fastholde og udbygge dette. Held og lykke med det fremtidige arbejde.  
Med venlig hilsen  
Ole Anders Petersen  
Advokat (H) / Partner

### Personer der støtter op om:

Projektgruppen har tilsagn fra personer der støtter op om projekt "viborgs sønæs"

- Niels Ole Petersen, Carrot m.m.
- Anders Kristensen, Viborg Kultur Co.
- Rolf Bücking, Run in Viborg.
- Henrik Karlsen, Viborg Trail Arena.
- M.fl.

### Foreninger:

Har allerede tidligt i projektføreløbet udvist interesse for projektet og flere havde specifikke ønsker til kommende faciliteter, f.eks. omklædnings- og udendørs "vaskefaciliteter".

### Projektgruppen har lavet en mini borger/brugeranalyse som viser:

(analysen lever ikke op til den almene validitet for sådanne, da den bygger på 87 enkeltpersoner (kvinder og mænd mellem 25 – 75 år) /familier og 12 virksomheder af kontaktede respondenter – men alligevel)

- At stort set samtlige adspurgte familier med børn, jævnligt besøger "sønæs Park".
- At man gerne ser "viborgs sønæs" som en netværksmulighed og et uforpligtende mødested, omkring friluftskulturelle initiativer, faciliteter og aktiviteter.
- At enkeltpersoner/familier gerne vil benytte sig af tilbuddene/aktiviteterne, under forudsætning af at man kun binder sig for en enkelt aktivitet/event, ad gangen.
- At man godt kan se sig som "medlem" hvor man bredt kan benytte sig af faciliteterne, deltage i aktiviteter/muligheder og trække på kompetencer i "viborgs sønæs" og/eller formidles/vejledes videre til øvrige friluftskulturtilbud, frilftsaktiviteter og faciliteter rundt om søerne og i Viborg Kommune.
- At især virksomheder men også enkeltpersoner er interesseret i at kunne få adgang til omklædningsfaciliteter.
- Et af de første spørgsmål var; "syntes du der er noget der kan gøre "sønæs park" mere attraktiv?"  
- mange svarede "en café".

## **2 Formål med bygningerne på sØnæs, "viborgs sØnæs".**

### **"viborgs sØnæs" Non-Profit organisation - foreningsbaseret.**

- Et møde/forsamlingssted og en netværksmulighed for det aktive friluftsliv og friluftskulturen i Viborg Kommune samt for friluftsturisten.
- Et formidlingssekretariat med faciliteter for frilftsaktiviteter og friluftskultur målrettet borgere og turister.
- Et supplement og indgang til andre frilftsaktiviteter, friluftskulturelle initiativer samt det mere formelle/strukturerede klub/foreningsmiljø.
- At enkeltpersoner, virksomheder og turisten kan få adgang til omklædningsfaciliteter og øvrige faciliteter.

### **Café:**

- "hverdags café", spisested med afsæt i friluftslivet og friluftskulturen.
- Skal synligt udtrykke det berigende, sunde og aktive liv, også i sin fysiske indretning.
- God og sund mad m.m. og mad ud af huset, til rimelige priser.
- Bæredygtighed og så tæt på det økologiske tankesæt som muligt.

### **Målgrupper:**

- Den almindelige besøgende og turisten i "sØnæs park"
- Aktivitetsudøveren.
- Aktivitetsplatforme som "viborgs sØndermølle", foreninger, 24 timersløbet og andre aktiviteter rundt om søen.
- Børnefamilien.

### **"det lille thehus"**

- Projektgruppe ser gerne at der etableres parkeringspladser og rimelige tilkørsels forhold i tilknytning til huset.
- Huset opføres - renoveres med sammen udtryk som bygninger i "sØnæs park" og tilpasses kommende funktion.
- Huset tilpasses sådan at det indgå i arrangementer og aktiviteter omkring søen, ud over den daglige funktion, som 24 timersløbet, Søndersøløbet og flere - med adgang til strøm, vand, toiletter osv.
- Projektgruppen er åben for idéer til kommende endelig funktion og aktivitet i huset.

### **Der er modtaget henvendelse om funktion/aktivitet fra bl.a.:**

- Privat/liberalinitiativ om at etablere "Yoga og mindfulness center".
- Gruppe der gerne vil etablere "Jolle center".

### **Offentlige toiletter**

- Projektgruppen har i forløbet kalkuleret med en udgiftsramme for etablering på 1.000.000,00 kr. (bevilget af Kommunen), ud over etableringsbudgettet for "viborgs sØnæs" på ca. 10.000.000,00 kr.
- I alt ca. 50m<sup>2</sup>, "viborgs sØnæs og "det lille thehus"
- Servicering og vedligehold af toiletter og offentlig tilgængelig terrasse ved "viborgs sØnæs" og "det lille thehus" ca. 192.000,00 kr. årligt, der er her kalkuleret med daglig servicering året rundt – 365 dage.

### 3 Projektskitse og materialer.

#### Begrundelse for den arkitektoniske udformning og bygningsskitse

- Med sin naturskønne beliggenhed mellem søen og "sønæs park" ligger det nye mødested "viborgs sønæs" og danner samlingspunkt for de mange forskelligartede aktiviteter området lægger op til.

Cafe, spisested, møde- og kontorfaciliteter, omklædning for friluftslivet og friluftskulturelle angemøbler er blot nogle af de aktiviteter, der tænkes ind i den nye bygning.

"viborgs sønæs" placeres, hvor B67s bygningerne er placeret i dag og opføres med ca. samme bruttoetageareal som de eksisterende bygninger. Størrelsesorden ca. 450 m<sup>2</sup> plus offentligt toilet.

De nye bygninger skal virke som et samlingssted og indeholder derfor mødested og arbejdspladser for initiativ tagende personer, foreningslivet og relevante samarbejdspartnere samt café/restaurant som et supplement og forstærkning for foreningslivet/friluftskulturen i Viborg.

Derudover indeholder bygningen offentlige toiletter for brugerne af "sønæs park" samt omklædningsrum for "friluftaktivisten" som benytter området til udfoldelse af og udgangspunkt for forskelligartede friluft aktiviteter.

Bygningen er tænkt som en forlængelse af tankerne bag "sønæs park" og en integration med dette anlæg.

Det opnås ved at bygningens form bygger videre på de små bygninger og kantede former i anlægget og trækker det grønne element helt ind til sig med de grønne tage og muligheden for at opleve hele sønæs fra en tagterrasse, som stiger op over restaurantens ende gavl. Bygningen strækker sig ud over omkringliggende terræn ved at åbne sig op også fra Sønæsvej, det for at byde "friluftaktivisten" og besøgende/publikum velkommen i almindelighed.

Bygningen har ingen bagside og kan derfor tilgås fra alle sider dog med en overdækning som eneste markering for "hovedindgang" mod Sønæsvej.

I fremtiden kan nye stier anlægges i terræn som forbindelse til "sønæs park" nyanlagte område eller allerede anlagte stier forbindes med "viborgs sønæs" for at opnå en bedre integration.

(Mikkel Åris, Quattro arkitekter)

- Bygninger, "viborgs sønæs" og "det lille thehus", skal danne en klar sammenhæng og et samspil med det øvrige "sønæs park" og søen.
- Bestræber sig på bæredygtige materialer frem mod energineutrale bygninger i den fremtidige drift.
- Der er i projekteringen af bygningerne indarbejdet mulighed for adgang til vand, strøm, internet, toiletter osv. ved arrangementer og aktiviteter rundt om søen og i "sønæs park".
- Der etableres parkeringsmulighed ved bygningen i "sønæs park", svarende til antallet i dag, langs skellet ind mod Sønæsvej 2 A.

#### Facader:

- Glas
- Stål
- Træ
- Grønne tage, ud over tagterrasse; Sedummatte.

#### Indvendig:

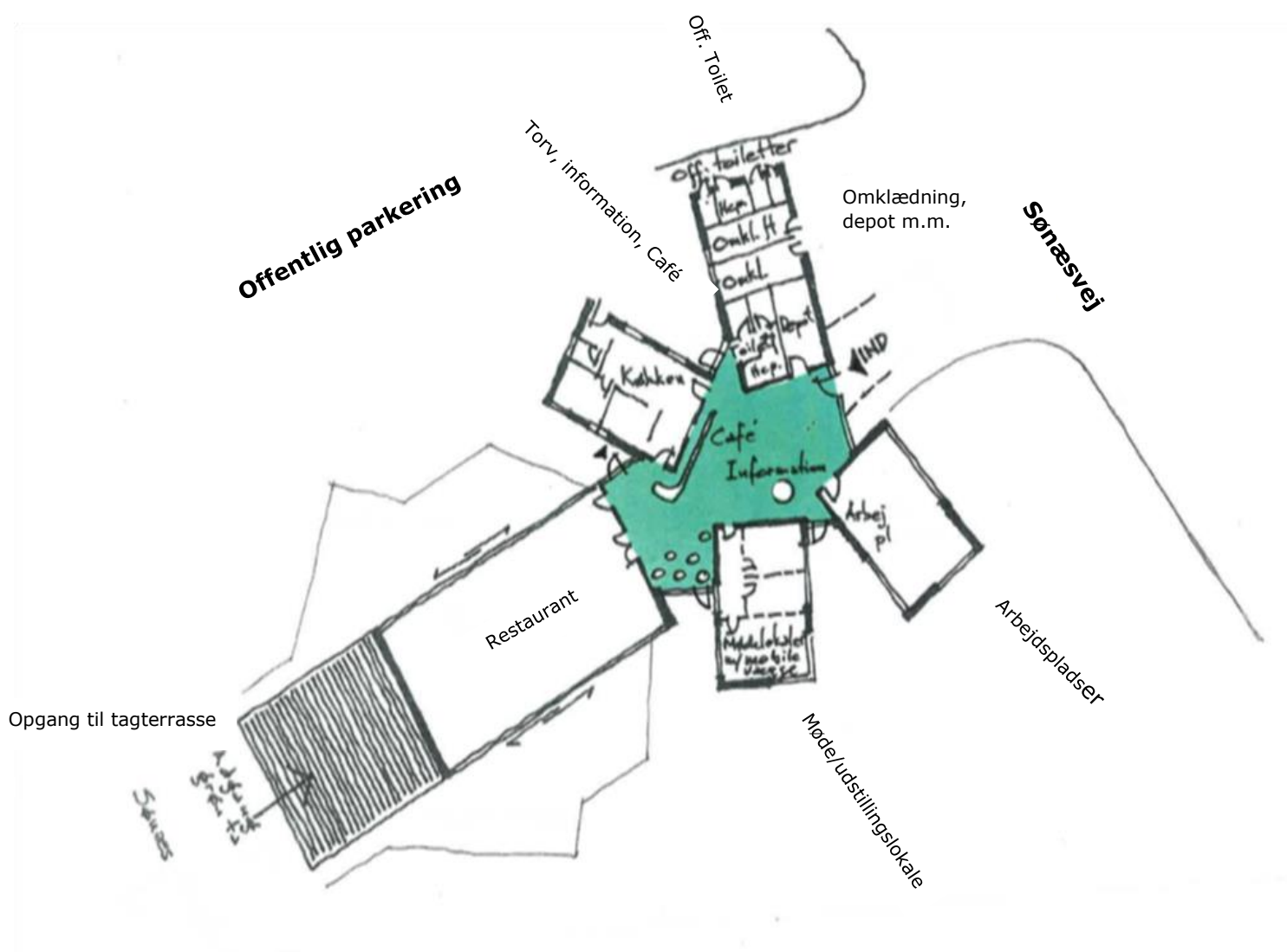
- Gulvbelægning i "overdækket torv" omklædning, toiletter og depoter; slebet og oliebehandlet bæredygtigt beton.
- Gulvbelægning i café, møde/udstillingslokale og arbejdspladser; oliebehandlet højkantsparket – eg, ask eller bambus.
- Indvendige vægge; bæredygtigt letbeton - spartles og males.
- Udvendige offentlig tilgængelige terrasser; skridsikkert bæredygtigt beton.

## Bygningsskitse - "viborgs sønæs":

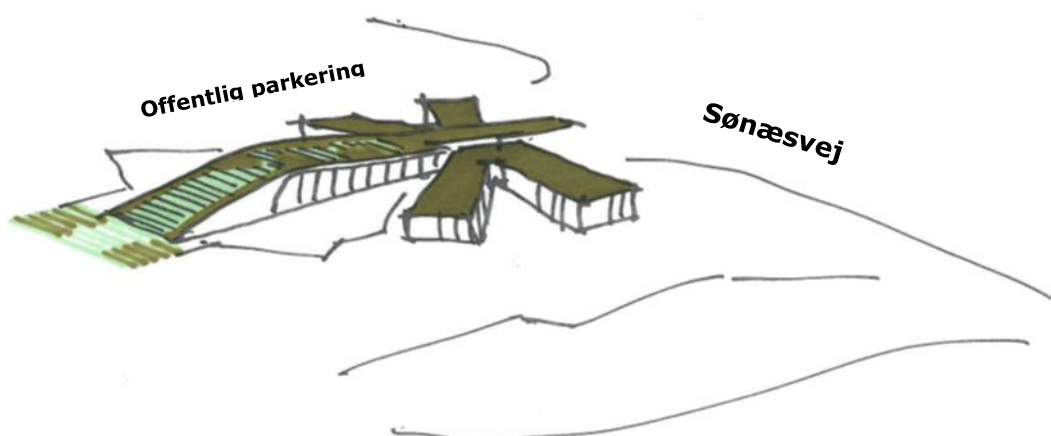
### Bygning indeholder:

- |                                                                                                                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| • Sekretariat – mødested.                                                                                           | Ca. 60 m <sup>2</sup>  |
| • Møde/udstillingslokale.                                                                                           | Ca. 100 m <sup>2</sup> |
| • Arbejdspladser.                                                                                                   | Ca. 100 m <sup>2</sup> |
| • Café/restaurant med tagterrasse.                                                                                  | Ca. 150 m <sup>2</sup> |
| • <u>Omkklædningsrum.</u>                                                                                           | Ca. 40 m <sup>2</sup>  |
| • <u>I alt</u>                                                                                                      | Ca. 450 m <sup>2</sup> |
| • Offentlige toiletter i forbindelse med "viborgs sønæs og "det lille thehus".                                      | Ca. 50 m <sup>2</sup>  |
| • Appendiks - "det lille thehus" opføres/renoveres med det samme arkitektoniske udtryk som bygningen i "sønæs park" |                        |

## Planskitse "viborgs sønæs"



## Facade skitse "viborgs sønæs"



## Placering i "sønæs park"





## 4 Drift og etablering:

### Driftsbudget for "viborgs sønæs" (Foreningsbaseret)

- Der er ikke indregnet et fortløbende kommunalt driftstilskud eller en kommunal driftsgaranti.
- Der er kun medregnet tilskud der hvor der udlejes lokaler/faciliteter i henhold til Folkeoplysningsloven.
- Der er indregnet vedligeholdelse og servicering af off. toiletter og off. terrasse ved "viborgs sønæs" og "det lille thehus".
- Salg af ydelser - sponsorater - tilskud fra fonde m.m. er ikke medregnet i budget, da det vil være afhængig af aktivitetsform. De kommer totalt ind på indtægtssiden og vil bidrage til udvikling, kvalificering og til at gøre dette arbejdet hurtigere og nemmere.
- Udvidelse af medarbejderstab m.m. vil ske når driftsøkonomien og aktivitetsniveauet tillader det.
- Der skal være overskud på driftsbudgettet, hvert år, da lejer står for indvendigt vedligehold.

| <b>Budget for drift af "viborgs sønæs"</b>             |           |            |                     | 3. år      | 1. år             | 2. år                 |
|--------------------------------------------------------|-----------|------------|---------------------|------------|-------------------|-----------------------|
|                                                        |           |            |                     | 100%       | 30%               | 80%                   |
| <b>Indtægter</b>                                       |           |            |                     |            |                   |                       |
| 200 Medlemskab enkeltpersoner.                         | 900.00    | kr.        | 180,000.00          | kr.        | 54,000.00         | kr. 144,000.00        |
| 100 Medlemskab familier, 2 voksne + børn op til 15 år. | 1,800.00  | kr.        | 180,000.00          | kr.        | 54,000.00         | kr. 144,000.00        |
| 25 Medlemskab virksomheder.                            | 10,000.00 | kr.        | 250,000.00          | kr.        | 75,000.00         | kr. 200,000.00        |
| 40 Udlejning i henhold til folkeoplysningsloven.       | 1,500.00  | kr.        | 60,000.00           | kr.        | 18,000.00         | kr. 48,000.00         |
| 100 m2 Lokaletilskud 73%.                              |           | kr.        | 78,840.00           | kr.        | 23,652.00         | kr. 63,072.00         |
| 70 Udlejn. af udstillingslokale.                       | 1,500.00  | kr.        | 105,000.00          | kr.        | 31,500.00         | kr. 84,000.00         |
| 12 Mdr. servicering af toiletter og off. terrasse.     | 16,000.00 | kr.        | 192,000.00          | kr.        | 192,000.00        | kr. 192,000.00        |
| 12 Mdr. udlejning af "det lille thehus".               | 10,000.00 | kr.        | 120,000.00          | kr.        | 120,000.00        | kr. 120,000.00        |
| X Salg af ydelser .                                    |           |            | ?                   |            | ?                 | ?                     |
| X Sponsorater - samarbejdsaftaler.                     |           |            | ?                   |            | ?                 | ?                     |
| X Opstartsstøtte fra fonde.                            |           |            | ?                   |            | ?                 | ?                     |
| <b>Indtægter i alt</b>                                 |           | <b>kr.</b> | <b>1,165,840.00</b> | <b>kr.</b> | <b>568,152.00</b> | <b>kr. 995,072.00</b> |
| <b>Udgifter</b>                                        |           |            |                     |            |                   |                       |
| 12 Mdr. Daglig ledelse.                                | 45,000.00 | kr.        | 540,000.00          | kr.        | 162,000.00        | kr. 540,000.00        |
| 12 Mdr. Sekerats medarbejder - frivillig.              | 0.00      | kr.        | -                   | kr.        | -                 | kr. -                 |
| 12 Mdr. servicering af toiletter og off. terrasse.     | 16,000.00 | kr.        | 192,000.00          | kr.        | 76,800.00         | kr. 163,200.00        |
| 12 Mdr. Drift .                                        | 5,000.00  | kr.        | 60,000.00           | kr.        | 18,000.00         | kr. 48,000.00         |
| 12 Mdr. Leje af foreningslokaler.                      | 9,000.00  | kr.        | 108,000.00          | kr.        | 108,000.00        | kr. 108,000.00        |
| 12 Mdr. Leje af udstillingslokaler.                    | 9,000.00  | kr.        | 108,000.00          | kr.        | 108,000.00        | kr. 108,000.00        |
| <b>Balance</b>                                         |           | <b>kr.</b> | <b>157,840.00</b>   | <b>kr.</b> | <b>95,352.00</b>  | <b>27,872.00</b>      |

### Etablerings budget: (Investorgruppe står for etablering og indestår for udlejning til liberale erhverv og "viborgs sønæs", i henhold til det beskrevet koncept)

I samarbejde med finansielle rådgivere er der udarbejdet en ramme for finansiering.

- Leje af grund; = fjernelse af gamle bygninger med overdragelse af "ny" bygningsmasse, efter endt lejeperiode, til Viborg Kommune.
- Viborg Kommune er ikke umiddelbart tænkt ind som investor i selve bygningsmassen, ud over etablering af offentlige toiletter.
- Investor skal stå for udvendigt vedligeholdelse, hvilket er medkalkuleret i forrentningen af investeringen.
- Bygningsmassen med faciliteter afleveres klar til ibrugtagning for "cafe sønæs" og "viborgs sønæs".

| <b>Budget etablering af "viborgs sønæs"</b>                                                                                        |       |               |                  |  |  |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|------------------|--|--|----------------------|
| <b>Leje af grund = fjernelse af gamle bygninger, samt overdragelse af bygningsmasse efter endt lejeperiode til Viborg kommune.</b> |       |               |                  |  |  |                      |
| <b>Etableringsomkostninger</b>                                                                                                     |       |               |                  |  |  | <b>10,000,000.00</b> |
| <b>Udgifter</b>                                                                                                                    |       |               |                  |  |  |                      |
| Nominal rente                                                                                                                      | 6.66% |               |                  |  |  |                      |
| Disponibelt beløb                                                                                                                  | kr.   | 10,000,000.00 |                  |  |  |                      |
| Samlet omkostninger                                                                                                                | kr.   | 12,680,561.68 |                  |  |  |                      |
| Åop.                                                                                                                               | 6.67% |               |                  |  |  |                      |
| Løbetid mdr.                                                                                                                       | 360   |               |                  |  |  |                      |
| Mdr. ydelse                                                                                                                        | kr.   | 62,977.50     | Årlig ydelse kr. |  |  | <b>755,730.00</b>    |
| <b>Investor skal stå for udvendigt vedligeholdelse - det er medkalkuleret i renten for projektet</b>                               |       |               |                  |  |  |                      |

Udlejning til liberale erhverv, inc. Café ca. 250m<sup>2</sup> på almindelige markedspriser; 180,00 kr./m<sup>2</sup>/mdr.

Udlease til almene formål "viborgs sønæs" ca. 200m<sup>2</sup>, kan på baggrund af ovenstående lejeaftale om grund holdes på en leje; 90,00 kr./m<sup>2</sup>/mdr.