

DATO
15. juni 2026

H15 – De tidligere skolebygninger i Ørslev

1. Formål

Kommunalbestyrelsen har i budgetaftalen bestilt en plan for de tidligere skolebygninger i Ørslev, så bygningerne ikke står og forfalder. Planen skal belyse lokalområdets behov, bygningernes tilstand og økonomi samt pege på relevante handlemuligheder for den fremtidige anvendelse.

2. Datagrundlag og afgrænsning

Rapporten sammenfatter de foreliggende input om lokale interesser og behov samt screening af bygningernes tekniske tilstand. Rapporten er udarbejdet som et beslutningsgrundlag til budgetseminaret og indeholder derfor en samlet administrativ beskrivelse af forhold, der bør indgå i den videre politiske drøftelse.

Rapporten indeholder ikke et detaljeret anlægsoverslag eller en endelig anbefaling af én bestemt løsning. Screeningsrapporten peger selv på, at investeringsbehovet afhænger af fremtidig anvendelse og ambitionsniveau.

3. Foreløbig beskrivelse af lokale interesser

Det foreliggende materiale peger på, at der er lokal interesse i fortsat anvendelse af dele af ejendommen, herunder idrætsfaciliteter og lokaler til fællesskabs- og foreningsformål. Denne del kan ikke stå alene, men indgår som et væsentligt element i den samlede vurdering.

4. Lokalområdets behov og særlige lokale forhold

4.1 Lokalområdets behov og ønsker

Det samlede input fra lokalområdet og Ørslev Solbjerg Idrætsforening peger på et tydeligt behov for adgang til egnede faciliteter til foreningsaktiviteter og fællesskab. Særligt fremhæves behovet for fortsat adgang til gymnastiksal, omklædningsrum og bedefaciliteter, som er afgørende for det lokale foreningslivs fortsatte drift. Ørslev Solbjerg Idrætsforening er en aktiv forening med 65 medlemmer, hvoraf lidt under halvdelen er under 25 år.

Derudover er der et bredt ønske om, at bygningerne anvendes som samlingssted med lokaler til møder, aktiviteter, undervisning og sociale arrangementer. Dette omfatter både klassiske foreningsformål som idræt, aftenskole og spejder samt mere fleksible anvendelser som workshops og fællesspisning.

Fra et administrativt perspektiv vurderes der generelt at være pres på adgangen til egnede lokaler til foreninger i kommunen. Der er aktuelt foreninger, som ikke kan anvises kommunale lokaler, og hvor kommunen derfor er forpligtet til at yde lokaletilskud. Muligheden for at anvise lokaler i Ørslev vil kunne bidrage til at imødekomme dette behov og samtidig sikre en mere effektiv anvendelse af kommunale midler.

Samlet set peger både lokale input og administrative forhold på, at der er et reelt og dokumenteret behov for faciliteter til forenings- og fællesskabsformål i Ørslev.

4.2 Eventuelle særlige lokale forhold

Ørslev er et lokalsamfund med nærhed til større byer, herunder Slagelse, hvilket har betydning for fastholdelsen af lokale aktiviteter. Hvis der ikke er tilgængelige faciliteter i byen, er der risiko for, at foreningsaktiviteter og deltagere i stigende grad søger mod nabobyer, hvilket kan svække det lokale foreningsliv.

Fra et landdistriktsudviklingsperspektiv er det derfor væsentligt at understøtte lokale aktivitetsmuligheder som en del af arbejdet med at fastholde liv og engagement i mindre bysamfund. Kalundborg Kommune har en interesse i, at borgere er aktive i lokale foreninger, og at der fortsat er lokale mødesteder og fællesskaber.

Erfaringer fra andre steder i kommunen viser, at tidligere offentlige bygninger kan udvikles til aktive fællesfaciliteter. Et eksempel er Høng, hvor det tidligere rådhus er omdannet til foreningshus. Her er anvendelsen udviklet fra få foreninger til et bredere miljø med både foreninger og kommunale aktiviteter, hvilket illustrerer potentialet for gradvis udvikling og øget anvendelse over tid.

Derudover peger det lokale input på mulighed for at kombinere foreningsaktiviteter med andre funktioner, herunder tilbud til børn og unge samt aktiviteter med fokus på trivsel og inklusion. Dette kan understøtte en flerstrengt anvendelse af bygningerne og bidrage til både sociale og forebyggende indsatser i lokalområdet.

Samlet set vurderes Ørslev at have både lokal opbakning og strukturelle forudsætninger for, at bygningerne kan indgå som et aktivt samlingspunkt med flere funktioner.

5. Bygningernes tilstand, økonomi og drift

5.1 Bygningernes tilstand

På baggrund af screeningsrapporten (vedlagt som bilag) lægges det til grund, at bygningerne på Nykøbingvej 32 fremstår med et generelt vedligeholdelsesefterslæb og flere væsentlige bygningsdele i nedbrudt eller utidssvarende stand.

I screeningsrapporten anvendes scoren 3 som udtryk for høj risiko / ude af drift, og disse forhold må derfor betragtes som prioriterede i den videre vurdering.

For Ørslev gælder dette blandt andet dele af klimaskærmen, fugtbelastede konstruktioner, trapper, sanitets- og vandinstallationer, kloakforhold samt pavillonbygninger. Screeningen peger samlet på behov for gennemgribende renovering og modernisering.

5.2 Økonomi og driftsforhold

Driftsomkostninger for 2025 udgør 143.000 kr. årligt.

Der er ikke afsat særskilt budget til renovering eller indhentning af vedligeholdelsesefterslæb.

Driftsudgiften kan derfor ikke i sig selv tages som udtryk for den økonomi, der vil være nødvendig, hvis bygningerne skal bringes op på et brugbart og driftsmæssigt robust niveau.

Som et meget usikkert arbejdsbenchmark anvendes et niveau på 250 kr. pr. m² årligt. Anvendt på Ørslevs samlede areal på 1.174 m² svarer det til ca. 293.500 kr. årligt. Tallet er ikke et egentligt anlægsoverslag, men alene et groft pejlemærke for størrelsesordenen af et muligt genopretningsbehov.

Det mest oplagte økonomiske pejlemærke er tagdelen.

De ældre bygninger har ifølge BBR fibercementtag, herunder asbest, og vejledende markedspriser peger på, at en komplet udskiftning af de asbestholdige tagflader meget groft kan ligge i niveauet ca. 900.000–1.900.000 kr.

Tallene er meget usikre og bygger på generelle markedspriser samt en forenklet opgørelse af tagareal ud fra bebygget areal.

Det er samtidig væsentligt at understrege, at score 3-forholdene i Ørslev rækker væsentligt videre end tagdelen alene.

Screeningen peger også på prioriterede forhold ved fugt, trapper, sanitets- og vandinstallationer, kloak og pavilloner.

Der foreligger imidlertid ikke et tilstrækkeligt mængde- og projektgrundlag til at opstille et realistisk samlet anlægsbudget for disse poster.

På nuværende tidspunkt kan der derfor alene peges på, at en genoprettende vedligeholdelse må forventes at ligge i et niveau, der klart overstiger den løbende drift, og at den samlede udgift kan blive væsentlig.

Samlet vurderes estimerne at være meget usikre. En realistisk vedligeholdelsesplan forudsætter, at det først afklares, hvilken fremtidig anvendelse bygningerne skal have, da både ambitionsniveau, myndighedskrav og investeringsbehov vil afhænge heraf. Dette stemmer også med screeningsrapportens konklusion om, at den fremtidige anvendelse bør afklares strategisk, før investeringsniveauet fastlægges.

6. Fordele og ulemper ved mulige handlemuligheder

Nedenfor er de overordnede handlemuligheder beskrevet med fordele og ulemper på baggrund af de foreliggende lokale og bygningsmæssige oplysninger.

6.1 Fortsat kommunalt ejerskab med renovering og mere effektiv anvendelse

Fordele:

- Muligheden kan understøtte det dokumenterede lokale behov for forenings- og fællesskabsfaciliteter, herunder behovet for gymnastiksal, omklædning, bad og samlingslokaler.
- Løsningen kan understøtte et aktivt lokalt samlingspunkt og dermed bidrage til at fastholde aktiviteter og engagement i Ørslev.
- Muligheden kan skabe grundlag for en mere flerstrengt anvendelse af bygningerne, hvis de tekniske forhold kan håndteres.

Ulemper:

- Screeningen peger på et betydeligt vedligeholdelsesefterslæb og omfattende renoveringsbehov, hvilket må forventes at kræve væsentlige investeringer.
- Det foreligger ikke et samlet anlægsoverslag, og økonomien afhænger af ambitionsniveau og fremtidig anvendelse.
- Løsningen fastholder kommunen i et fortsat ansvar for drift, vedligehold og prioritering af investeringsmidler.

6.2 Salg af hele ejendommen

Fordele:

- Muligheden kan reducere kommunens fremtidige ansvar for omfattende vedligeholdelse og investeringer i bygningsmassen.
- Et salg kan være relevant, hvis den tekniske og økonomiske belastning vurderes at være uforholdsmæssigt stor i forhold til den ønskede anvendelse.

Ulemper:

- Et fuldt salg kan gøre det vanskeligt at fastholde de funktioner, som det lokale input peger på som væsentlige for foreningsliv og fællesskab.
- Muligheden kan svække det lokale aktivitetsniveau, hvis der ikke samtidig findes andre egnede faciliteter i området.
- Løsningen giver mindre kommunal indflydelse på den fremtidige anvendelse.

6.3 Salg kombineret med lejeaftaler eller andre ordninger for udvalgte funktioner

Fordele:

- Muligheden kan kombinere et reduceret kommunalt ejeransvar med mulighed for at bevare udvalgte lokale funktioner, hvis det er praktisk og økonomisk muligt.
- En sådan model kan være relevant, hvis de vigtigste lokale behov knytter sig til enkelte dele eller funktioner i ejendommen snarere end hele bygningsmassen.

Ulemper:

- Modellen kan være kompleks at tilrettelægge og forudsætter, at de relevante funktioner kan afgrænses teknisk og driftsmæssigt.
- Det er uklart på nuværende grundlag, om de nødvendige investeringer vil stå i rimeligt forhold til en delvis bevarelse af funktioner.
- Løsningen kan give et mere sammensat drifts- og aftalegrundlag.

6.4 En etapevis model, hvor dele af ejendommen afklares og aktiveres først

Fordele:

- Muligheden kan give tid til at afklare investeringsniveau og anvendelse mere gradvist.
- En etapevis tilgang kan gøre det muligt at prioritere de mest relevante funktioner først og tilpasse det videre forløb efter erfaringer og økonomi.
- Løsningen kan være egnet, hvis der ønskes fortsat lokal aktivitet uden at binde sig til en samlet løsning med det samme.

Ulemper:

- En etapevis model kan forlænge perioden med usikkerhed om bygningernes samlede fremtid.
- Hvis bygningsmassen fortsat er præget af væsentlige tekniske problemer, kan delvise løsninger stadig kræve betydelige investeringer.
- Modellen kan gøre styring af drift, vedligehold og fremtidige beslutninger mere kompleks.

7. Samlet administrativ vurdering

Rapportens samlede billede er, at der i Ørslev er dokumenterede lokale ønsker om fortsat brug af bygningerne til forenings- og fællesskabsformål, samtidig med at den tekniske screening peger på et betydeligt vedligeholdelses- og investeringsbehov.

Den videre politiske stillingtagen bør derfor bero på en afvejning af den lokale værdi ved fortsat anvendelse over for det investeringsniveau, som forskellige anvendelsesscenarier vil kræve.