

REFERAT Økonomiudvalget - 2022-2025 d. 20-06-2023

Mødedato Tirsdag d. 20. juni 2023 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 2, Allerslev

Mødedeltagere Mikael Ralf Larsen, Ole Blickfeldt, Carsten Rasmussen, Tina
Mandrup, Rikke Zwisler Grøndal, Flemming Damgaard
Larsen, Grethe Nørtoft Saabye, Peter Olsen

Indholdsfortegnelse

ØU - Godkendelse af dagsorden.....	3
ØU - Orientering juni.....	4
ØU - Endelig godkendelse af Årsrapport 2022.....	5
ØU - Økonomisk månedsopfølgning - forbrug pr. 31. maj 2023.....	8
ØU - Beslutning om justering af proceduren for Lejre Kommunes whistleblowerordning.....	10
ØU - Vedligeholdelse af akutboliger.....	12
ØU - Godkendelse af Skema B for almene boliger ved Lejre Højskole, Kirke Såby.....	15
ØU - Godkendelse af Skema C for 24 plejeboliger og servicearealer, Ammershøj, Kirke Hyllinge....	18
Lukket: ØU – Udvikling af grund i Gevninge, nyt udbudskoncept.....	20
ØU - Drift og vedligeholdelse af varmvandsbassin.....	21
EKL - Bredbåndspulje 2023.....	25
EKL/TMB - Varmeforsyningsprojektforslag for Osted og Lejre By.....	27
TMB - Udkast til gebyrstruktur for det takstfinansierede affaldsområde.....	31
TMB - Forslag til Lokalplan LK 98 for Gershøj gamle bydel.....	34
SSÆ - Godkendelse af principper for etablering af friplejehjem og placering.....	36
Lukket: SSÆ - Godkendelse af udbudsmateriale for fælles udbud af personlig pleje og praktisk hjæ	47
BU - Ny ressourcefordelingsmodel til skoleområdet.....	48
KFT - Vores grusgrav.....	55
ØU - Godkendelse af referat.....	60

Punkt 1: ØU - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: ØU - Orientering juni

22-008599

Beslutning

Taget til orientering.

Resumé

Sygefravær

Sygefraværet i Lejre Kommune, målt som gennemsnittet af de seneste 12 måneder, er pr. 31. maj 2023 5,5 pct. Dette dækker over et korttidssygefravær på 2,5 pct. og et langtidssygefravær på 3,0 pct. Sammenlignet med samme periode sidste år er der tale om en stigning på 0,9 pct.-point for det samlede sygefravær.

Af vedhæftede dokument vedr. sygefraværet fremgår niveauet i de enkelte måneder fordelt på lang- og korttidssygefravær. Derudover vises sygefraværet fordelt på alder, på antal dage og på overenskomst. Endelig viser dokumentet sygefraværet i de enkelte centre.

Bilag

Sygefravær ØU 06 2023.pdf

Punkt 3: ØU - Endelig godkendelse af Årsrapport 2022

23-001529

Beslutning

Anbefales med en bemærkning om, at Økonomiudvalget ønsker fremlagt en plan for igangsatte og nødvendige tiltag på de områder, der har modtaget revisionsbemærkninger. Økonomiudvalget ønsker endvidere en kvartalsvis status på fremdriften.

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. marts 2023 at oversende Årsrapport 2022 til revisionen, EY.

EY har revideret kommunens fremlagte årsregnskab for 2022, der udarbejdes efter Indenrigs- og Sundhedsministeriets budget- og regnskabsystem for kommuner. Revisionen er afsluttet den 15. juni 2023, og EY har i tilknytning til revisionen læst den finansielle beretning.

Revisionen af årsregnskabet for 2022 har omfattet kommunens årsregnskab samt de oversigter, bemærkninger og redegørelser, der skal udarbejdes i henhold til de gældende regler for regnskabsaflæggelsen.

Det er EYs opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om kommuners budget og regnskabsvæsen, revision m.v.

EY har dog i forbindelse med revisionen af det sociale område ikke kunne lukke de 3 revisionsbemærkninger vedrørende den sociale del af revisionen fra 2021. Dette har givet anledning til, at bemærkningerne videreføres for 2022 og et forbehold i revisors revisionspåtegning. Forholdene på det socialområde har endvidere medført, at EY i afsnit 2, har anmærkninger i forvaltningsrevisionen og juridisk-kritisk revision. Det er dog de samme forhold, som går igen.

Lejre Kommune har med afsæt i revisionens bemærkninger og forbehold igangsat en række tiltag, som blandt andet skal være med til at sikre, at kommunens borgere får de afgørelser og ydelser, de har krav på, og at kommunen ikke hjemtager mere statsrefusion, end vi er berettiget til. Det drejer sig om risikovurderinger og ledelseskontroller, som er igangsat fra 1. januar 2023, og som der løbende er dialog med revisionen om.

Herefter kan regnskab og beretning indsendes til tilsynsmyndigheden og ressortministerierne inden udgangen af august måned jf. fristen fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet.

Revisionen deltager på mødet.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at revisionens beretning og bemærkninger for regnskabsåret 2022 godkendes,
2. at årsrapport 2022 endeligt godkendes.
3. at administrationens tiltag, som er sat i værk i forhold til revisionsbemærkninger, godkendes, herunder bilag 2.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Lejre Kommunes Årsrapport 2022 skal endeligt godkendes sammen med revisionens beretning og kommunens indsatser for at imødegå revisionens bemærkninger.

Revisionsberetningen er vedlagt som bilag 1. De væsentligste indholdsmæssige emner er beskrevet nedenfor.

Den endelige Årsrapport for 2022 er vedlagt som bilag 3. Der er rettet enkelte tal i forhold til den årsrapport, som Kommunalbestyrelsen behandlede den 27. marts. Det drejer sig om værdien af de igangværende anlægsprojekter, som er rettet i overensstemmelse med revisionens bemærkninger på det finansielle område. Det har ingen betydning for driftsresultatet eller nogle af de andre væsentlige nøgletal, som beskriver kommunens regnskabsresultat.

Redegørelse fra Center for Job og Social til revisionsberetning 2022 er vedlagt som bilag 3. Her beskrives hvilke indsatser, der er igangsat i 2023, for at leve op til kravene i vejledninger, regler og til revisionens krav.

EY har i deres revisionsberetning givet revisionsbemærkninger, som skal behandles af Kommunalbestyrelsen og fremsendes til tilsynsmyndigheden. Det er disse bemærkninger, som denne sagsfremstilling fokuserer på.

1) Revisionsbemærkninger på det sociale område

EY har i forbindelse med revisionen af det sociale område ikke kunne lukke de 3 revisionsbemærkninger vedrørende den sociale del af revisionen fra 2021. Dette har givet anledning til, at bemærkningerne videreføres for 2022 og et forbehold i revisors revisionspåtegning.

Lejre Kommune har med afsæt i revisionens bemærkninger og forbehold igangsat en række tiltag, som blandt andet skal være med til at sikre, at kommunens borgere får de afgørelser og ydelser, de har krav på, og at kommunen ikke hjemtager mere statsrefusion, end vi er berettiget til.

Fra 2022 er der indført nye krav og en ny praksis for ledelsestilsyn på det sociale område. Undervisning og vejledning til kommunerne om det nye ledelsestilsyn og revisionen af dette er først modtaget i efteråret 2022. Det betyder, at Lejre Kommune har afholdt ledelsestilsyn i 2022 på samme baggrund som for 2021, og har således ikke levet op til de nye krav. Lejre Kommune har i 2023 implementeret nye arbejdsgange for ledelsestilsyn, der efterlever revisionskravene for risikobaseret socialt ledelsestilsyn.

Nedenfor er en kort gennemgang af de tiltag, der allerede er iværksat, og tiltag der er planlagt men endnu ikke fuldt ud effektueret:

Lejre Kommune har udarbejdet en fælles procedurebeskrivelse for ledelsestilsynet, der går på tværs af centrene. Der er udarbejdet risikovurderinger på alle områder omfattet af den sociale revision.

Risikovurderingerne skal bidrage til, at ledelsen kan vurdere risikoen for væsentlige fejl i sagsbehandlingen og effekten af eventuelle fejl samt naturligvis minimering af fejl.

Lejre Kommune har i 1. kvrt. 2023:

- Udarbejdet og implementeret procedurebeskrivelse
- Udarbejdet modeller for risikovurdering
- Udarbejdet risikovurderinger for 2023
- Gennemgået risikovurderinger med alle relevante ledere og medarbejdere
- Igangsat ledelsestilsyn på de sager der kræver månedlig kontrol, samt igangsat ledelsestilsyn for 1. kvrt. 2023
- Igangsat proces med afdækning af løsninger på markedet til bedre styring og opfølgning på arbejdsgangsbeskrivelser

Lejre Kommune er ikke i mål med at udarbejde eller opdatere alle arbejdsgangsbeskrivelser på områderne, men der er lavet en plan for de bliver gennemgået og tilrettet hurtigst muligt, med udgangspunkt og prioritering efter risikovurderingerne.

Der er arbejdet med risikovurderet ledelsestilsyn siden starten af 2023 og frem til d.d.

Efter aftale med revisionen skal der fremadrettet fire gange årligt være en afrapportering til revisionen om de risikobaserede ledelsestilsyn.

Administrationen giver desuden i vedlagte bilag 2 et uddybende overblik over tiltag, der er iværksat og som er planlagt til iværksættelse. Som det også fremgår heraf, har revisionen godkendt Lejre Kommunes nye procedure for ledelsestilsyn, og opfølgningen efter 1. kvartal viser, at det efterleves.

2) Revisionsbemærkninger på det finansielle område

Opgørelse af værdien af kommunens materielle anlægsaktiver:

På baggrund af revisionsbemærkning i 2021, vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor den historiske praksis for opgørelse af kommunens materielle anlægsaktiver tilbage til 2007 ikke var i overensstemmelse med regnskabsreglerne, er der foretaget en oprydning i gamle projekter. Dette som sikring af, at der foretages korrekt indregning af anlægsaktiver.

Revisionsbemærkningen for regnskab 2022 vedrører afholdte anlægsudgifter for to nye igangværende anlægsprojekter. Fejlen er pr. 31. december 2022 opgjort til samlet 69 mio. kr., som ikke er medtaget i opgørelsen af materielle anlægsaktiver.

EY gør opmærksom på, at forholdet alene er af regnskabsteknisk karakter og derfor ikke har indflydelse på kommunens driftsresultat eller likviditet.

Administrationen har i det endelige årsregnskab tilrettet værdien af Lejre kommunes materielle anlægsaktiver. Administrationen har fortsat et stort fokus på, at registreringerne fremadrettet sker i henhold til regnskabsreglerne, så det sikres, at de indregnes korrekt.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at Kommunalbestyrelsen kan godkende revisionens beretning, bemærkninger og den endelige årsrapport 2022.

Det er en stor opgave at ændre sagsbehandlingskulturen i afdelingerne og det er derfor et arbejde, som kommer til at strække sig over en periode på flere år. Så selvom dele af arbejdet startede i sommeren 2022, er der risiko for at der også i revisionen for 2023 er noget, som vil kunne bemærkes af revisor. Disse bemærkninger bruges internt i kommunen som læring og som grundlag for et konstruktivt samarbejde med revisionen.

Administrationen vurderer, at de tiltag, som er udarbejdet og igangsat i tæt samarbejde med revisionen, omkring risikovurderinger og ledelsestilsyn vil betyde så store forbedringer, at den sociale revision ikke vil indeholde nye forbehold og, at de kendte bemærkninger kan lukkes helt eller delvist.

Konsekvensen af de bemærkninger og forbehold, som revisionen har afgivet, kendes ikke fuldt ud. Når regnskab og revisionsberetning er indsendt til ministerier og tilsynsmyndigheder, må det forventes, at Lejre Kommune modtager kritik fra disse instanser.

Det kan være fra et brev med kritik af praksis, krav om en grundig sagsgennemgang, og med tilbagebetaling af refusion i de tilfælde, hvor der er fejl i sagerne, som har refusionsmæssig betydning.

Kommunalbestyrelsen vil under alle omstændigheder blive orienteret.

Bilag

Bilag 1 -Revisionsberetning ny

Bilag 2 - Redegørelse fra Center for Job & Social til revisionsberetning 2022

Bilag 3- Endelig årsrapport 2022

Punkt 4: ØU - Økonomisk månedsopfølgning - forbrug pr. 31. maj 2023

23-000746

Beslutning

Taget til efterretning.

Resumé

Økonomiudvalget forelægges her Økonomisk overblik, der viser udviklingen i Lejre Kommunes økonomi for 2023.

Den månedlige opfølgning er et led i Lejre Kommunes budgetopfølgnings-praksis. I juni måned fremlægges Økonomisk overblik med forbruget pr. 31. maj 2023.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at økonomioverblikket pr. 31. maj 2023 tages til efterretning.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget

Sagsfremstilling

Formålet med Økonomisk overblik er, at give en månedlig status for den samlede økonomiske udvikling i Lejre Kommune. For at sikre dette overordnede overblik opgøres udgiftsudviklingen pr. politikområde frem for på bevillingsniveau. Rapporten er baseret på det faktuelle forbrug, der er registreret i økonomisystemet, og den viser forbruget til og med den forudgående måned. Det her forelagte Økonomisk overblik er således baseret på forbrugstal pr. 31. maj 2023.

Økonomisk overblik indeholder ikke forklaringer på eller vurderinger af udgiftsudviklingen på de enkelte bevillinger. Dette sker i forbindelse med de forventede regnskaber, eller hvis det besluttes særskilt.

Forbrugsprocenten på politikområder sammenholdes med sidste års forbrugsprocent, da denne er bedste bud på, hvordan udgifterne falder i løbet af året (periodisering af udgifterne). På udgiftssiden er årsagen til den "ujævne" fordeling bl.a. udbetaling af feriepenge, abonnementer, tilskud, A-dagpenge, aktivitetsbestemt medfinansiering m.v.

Derudover er der forskydninger i forhold til driftsindtægterne, der betyder, at de heller ikke kommer fast hver måned.

Ses der på de skattefinansierede nettodriftsudgifter pr. 31. maj 2023 er der brugt 762,8 mio. kr., svarende til 41,9 % af budgettet. I samme periode sidste år var der brugt 39,0 % af budgettet.

Nedenstående tabel viser resultatopgørelsen pr. 31. maj 2023. Forbrugsprocenten for samme tid sidste år angiver forbruget for maj 2022 i forhold til de samlede udgifter i 2022.

	Oprindeligt budget (a)	Korrigeret budget (b)	Forbrug pr. 31/05-2023	Forbrugspct. Pr. 31/05-2023	Forbrugspct. Samme tid sidste år
Resul+A50:F64tatopgørelse (mio. kr.)					
Indtægter	-1.916,0	-1.922,1	-799,1	41,6%	41,7%
Skattefinansierede nettodriftsudgifter	1.787,4	1.820,7	762,8	41,9%	39,0%
Brugerfinansieret udgifter	-2,7	-2,7	-8,8	324,4%	
Anlægsudgifter	86,7	149,1	23,5	15,8%	33,9%
Køb og salg af grund og bygninger	0,0	8,5	0,0	0,5%	
Optagne lån	-0,5	-8,3	-3,2	39,1%	56,4%
Renter	11,1	11,1	2,3	20,2%	37,9%
Afdrag på lån	37,6	37,6	12,1	32,1%	23,8%
Balanceforskydninger	1,3	1,3	-25,7		
Udgifter i alt	1.920,8	2.017,4	763,0	37,8%	41,1%
LIKVIDITETUNDERSKUD (+)					
LIKVIDITETOVERSKUD (-)	4,8	95,4			

På anlægsområdet har der pr. 31. maj 2023 været udgifter for 23,5 mio. kr.

Bilag

Bilag 1 -Økonomioverblik maj 2023 (pr. 31-05-2023)

Punkt 5: ØU - Beslutning om justering af proceduren for Lejre Kommunes whistleblowerordning

20-6508A

Beslutning

Indstillingerne anbefales.

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 24. november 2020 at etablere en whistleblowerordning.

På baggrund af de nu opnåede erfaringer, herunder også erfaringer fra andre kommuner foreslår administrationen, at der justeres i vedtægterne således, at indberetninger der vedrører borgmester og/eller direktion overdrages til eksternt undersøgelse.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at indberetninger, der vedrører borgmesteren og/eller direktionen skal overdrages til vurdering og undersøgelse af eksternt.
2. at der meddeles driftstillægsbevilling på 15.000 kr. til budget 2023 på bevilling 1.20.44 Borgerrådgiver til whistleblowerordning i forhold til borgmesteren og/eller direktionen
3. at bevillingen finansieres af bevilling 1.10.11 øvrig politisk organisation
4. at 15.000 kr. indarbejdes i budgetforslag 2024 og overslagsår 2025 – 2027.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Whistleblowerordningen giver ansatte, leverandører, borgere eller pårørende mulighed for at henvende sig med oplysninger om evt. ulovligheder, alvorlige fejl eller forsømmelser i kommunen.

På baggrund af erfaringen, herunder også fra andre kommuner evalueres whistleblowerordning for at sikre, at den fungerer efter hensigten.

Flere kommuner har oplevet indberetninger, hvor enten direktionen, borgmesteren eller begge har været impliceret. Erfaringen viser, at det kan vanskeliggøre samarbejdet efterfølgende samt, at der bør overvejes et ”armslængdeprincip” i denne type sager, grundet den løbende tætte relation der er mellem borgmester, direktion og Borgerrådgiveren.

Lov om beskyttelse af whistleblowere foreskriver, at der skal følges omhyggeligt op på de indberetninger, der indgives til whistleblowerordningen. Derfor er det vægtet i loven, at whistleblowerenheden skal være uafhængig og fri for konkrete instrukser om, hvordan indberetningerne skal undersøges.

Borgerrådgiveren har overvejet om personkredsen for indberetninger, som eventuelt skal overdrages til eksternt undersøgelse, også burde omfatte alle medlemmer af kommunalbestyrelsen. Det er administrationens vurderingen, at der ikke umiddelbart kan opstå samarbejdsvanskeligheder af tilsvarende negativt udslagsgivende grad mellem whistleblowerenheden og medlemmer af kommunalbestyrelsen. Det bemærkes dog, at det efter en konkret vurdering vil være muligt for Whistleblowerenheden at vurdere, at en indberetning, vedr. et Kommunalbestyrelsesmedlem, bør lægges ud til eksternt, med henblik på sikring af en uvildig og omhyggelig undersøgelse.

En undersøgelse af en whistleblowerindberetning skal ikke alene være grundig, upartisk, uafhængig og fri for interessekonflikter. Den skal også fremstå som uafhængig og grundig. Når der er tale om sager, der påvirker det øverste ledelseslag, er det derfor ekstra vigtigt, at der ikke kan sås tvivl om, hvorvidt undersøgelsen er påvirket af usaglige hensyn.

Det har indgået i administrationens overvejelser, om KL kunne varetage den eksterne del af Lejre Kommunes WB-ordning. Det er vurderingen, at dette ikke vil være hensigtsmæssigt, henset til, at KL er en interesseorganisation for kommunalbestyrelsen og således ikke opfylder kravet om varetagelse uden mulighed for interessekonflikter.

En ekstern undersøger er forpligtet af de samme regler om fortrolighed, databeskyttelse og tavshedspligt som whistleblowerenheden. Whistleblowerenheden bistår den eksterne undersøger med oplysninger fra organisationen og hvis nødvendigt med kommunikation med indberetteren via whistleblowerplatformen.

For at undersøge markedet yderligere har Borgerrådgiveren indhentet tilbud fra forskellige advokatfirmaer. Administrationen har udvalgt det fagligt- og prismæssigt bedste tilbud.

Ifølge Lejre Kommunes retningslinjer for indkøb af varer og tjenesteydelser er det normal procedure, at det som minimum er en chef, der underskriver kontrakter ved køb af konsulentytelser. Denne procedure vil blive fraveget, hvis Whistleblowerenheden skal overdrage undersøgelsen af en indberetning til en ekstern, således at en aftale herom underskrives af lederen af Whistleblowerenheden (Borgerrådgiveren) på vegne af Lejre Kommune.

Økonomi og finansiering

Det forventes, at det gennemsnitligt vil koste 15.000 kr. at få gennemført en ekstern undersøgelse. Udgifterne til whistleblowerordning ligger på bevilling 1.20.44 Borgerrådgiver.

De forventet gennemsnitlige årlige udgifter på 15.000 kr. foreslås finansieret af bevilling 1.10.10 øvrig politisk organisation.

Punkt 6: ØU - Vedligeholdelse af akutboliger

19-8369A

Beslutning

Taget til efterretning.

Resumé

Denne sag er en videreførelse af sag nr. 19/8369, der var på økonomiudvalgsmødet den 20. november 2019. Efterfølgende er flere sager behandlet i takt med, at ejendommene er solgt. Senest blev der på Økonomiudvalgets møde den 28. november 2022 bedt om en redegørelse for nedenstående, som gennemgås i denne sag:

- Hvordan de enkelte afdelinger er budgetlagt, herunder indtægter og udgifter i forbindelse med driften af kommunale udlejningsboliger.
- Betydningen for Lejre kommunes vedligeholdelsesbudget, at der er anvendt midler fra salg af en række akutboliger.
- Huslejefastsættelse og regulering på kommunale akutboliger.

Indstilling

Direktionen indstiller;

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget

Sagsfremstilling

Med baggrund i Økonomiudvalgets ønske gennemgås de tre emner i nedenstående rækkefølge:

1. Hvordan de enkelte afdelinger er budgetlagt, herunder indtægter og udgifter i forbindelse med driften af kommunale udlejningsboliger.
2. Betydningen for Lejre kommunes vedligeholdelsesbudget, at der er anvendt midler fra salg af en række akutboliger.
3. Huslejefastsættelse og regulering på kommunale udlejningsboliger.

Ad 1. Hvordan de enkelte afdelinger er budgetlagt, herunder indtægter og udgifter i forbindelse med driften af kommunale udlejningsboliger.

Udgifter og indtægter vedrørende Lejre kommunes kommunale udlejningsboliger (ekskl. ældreboliger) er samlet på bevillingen 1.30.50 udlejningsboliger, hvor der ikke er overførselsadgang.

Udgifterne vedrører udgifter til varme, el, mindre vedligeholdelse, udskiftning af tekniske installationer, rengøring, pasning af udendørs arealer m.v.

Indtægterne vedrører husleje og betaling for varme.

I budget 2023 er der afsat et udgiftsbudget på 6,9 mio. kr. og et indtægtsbudget på 7,9 mio. kr. Der forventes således et overskud i 2023 på 1,0 mio. kr.

Overskuddet skal dække kapitaludgifter (forrentning af den kapital Lejre kommune har investeret i de enkelte ejendomme) og henlæggelse til større vedligeholdelsesarbejde.

Når en kommunal udlejningsbolig har behov for et større vedligeholdelsesarbejde afholdes dette som udgangspunkt af anlægsbudgettet, og ikke af driftsbudgettet til den enkelte ejendom. I budget 2023 er der afsat 10,2 mio. kr. generelt til vedligeholdelse af kommunale ejendomme. Derudover er der i budget 2023 afsat et anlægsbudget på 3,8 mio. kr. konkret til vedligeholdelse af kommunale akutboliger. Budgettet herfra kommer fra tidligere salgsindtægter i forbindelse med salg af akutboliger.

I regnskabet for 2022 har udlejningsboliger i alt bidraget med et overskud på 2,4 mio. kr. i forhold til det samlede regnskab 2022. De 2,4 mio. kr. i 2022 og 1,0 mio. kr. i 2023 fremkommer således:

Udlejningsboliger		Regnskab 2022	Budget 2023
Fælles	Udgifter	0,4	2,2
Budgetter fordelt på enkelte enkelte ejendomme	Udgifter	6,4	4,7
	Indtægter	-9,3	-7,9
Overskud		-2,4	-1,0

Det betyder, at når der sælges akutboliger så vil Lejre kommunes fremtidige overskud på området blive mindre. Modsat giver det mulighed for, at den frigjorte kapital kan anvendes enten på de eksisterende boliger eller til andre kommunale anlægsprojekter.

De enkelte udlejningsboliger har separat budgetlægning på den enkelte ejendom - med et udgiftsbudget og et indtægtsbudget. Afholdte udgifter og indtægter registreres ligeledes på den enkelte ejendom. Der er dog et budget til fælles udgifter i 2023 på 2,2 mio. kr. I regnskab 2021 er der brugt 0,4 mio. kr. af de afsatte fællesudgifter i 2022 på 2,1 mio. kr., hvilket har medvirket væsentligt til overskuddet i 2022.

ad. 2. Betydningen for Lejre kommunes vedligeholdelsesbudget, at der er anvendt midler fra salg af en række akutboliger.

I 2019 besluttede Kommunalbestyrelsen at sælge 27 af Lejre Kommunes udlejningsejendomme, dels med baggrund i ændret boligkapacitet, da der er opført en del almene boliger, men også ud fra om boligerne var egnede til udlejning, og i en erkendelse af, at vedligeholdelsesniveauet i mange af de kommunale udlejningsboliger var meget lavt. Der var i en årerække brugt meget få midler på at vedligeholde boligerne, hvilket bl.a. betød at huslejen i nogle af lejemålene skulle sættes ned, hvis ikke der blev iværksat vedligeholdelsesarbejder.

På daværende tidspunkt var vedligeholdelsesudgifterne til akutboliger ikke en del af den generelle tildelte pulje til vedligeholdelse af klimaskærm og tekniske installationer. De fremgik således heller ikke i de vedligeholdelsesoversigter, der blev fremlagt for Økonomiudvalget i 2019.

For at få hævet vedligeholdelsesstandard, blev det derfor foreslået at sælge 27 ejendomme og bruge nettoindtægterne til at vedligeholde de øvrige ejendomme.

Der er i alt givet bevillinger på en andel af nettoindtægten i forbindelse med salg af akutboliger svarende til 7,56 mio. kr. Der er igangsat arbejder på Fyrrevænget 8-14, Birkesti 8-14, Bognæsvej 5-11, Rolighedsvej 6-22, Sonnerupgade 4A-C og Nordre Ryevej, samt udskiftning af 4 olie-/gasfyr til varmepumper på andre boliger. Når disse arbejder er udført, vil der stadig være et stort behov for vedligeholdelse i en del af de øvrige akutboliger.

Der vil i 2023 bliver lavet bygningsgennemgang og 10-års vedligeholdelsesplaner for alle Lejre Kommunes akutboliger, hvilket vil give overblik over både det generelle vedligeholdelsesniveau samt vedligeholdelsesbehovet.

Status på salg af akutboliger:

Af den oprindelige liste med 27 akutboliger, der skulle sælges, er der pt. taget 10 ejendomme ud, da de er udlejet til personer over 65 år. Der er solgt 14 ejendomme. 2 ejendomme står aktivt til salg og kommunalbestyrelsen har besluttet at udleje yderligere en ejendom til andet formål.

Fremadrettet vil der, når en akutbolig fraflyttes, blive lavet en vurdering af, om det kunne være formålstjenligt at afhænde ejendommen. De parametre der vil indgå i vurderingen er vedligeholdelsestilstand, geografisk placering, om ejendomme kunne være interessant i udviklingsøjemed og placering i forhold til andre akutboliger.

Overblik over kapacitet og behov:

Administrationen vil i forlængelse af de boliger, der er blevet solgt, kigge på den samlede boligkapacitet og kommunens behov for udlejningsboliger, herunder også den økonomiske rentabilitet. Administrationen vil generelt løbende kigge på bygningskapaciteter og brug.

3. Huslejeafastsættelse og regulering af kommunale udlejningsboliger

Lejre Kommune er en reguleret kommune, ligesom 80 af landets andre kommuner. Det betyder at Boligreguleringsloven supplerer lejelovens bestemmelser og giver lejere flere rettigheder end kun ved brug af lejeloven - herunder også i forhold til huslejeafastsættelse. Alle ejendomme i regulerede kommuner er som udgangspunkt omfattet af boligreguleringsloven og dermed af reglerne for omkostningsbestemt leje. Der findes dog en række undtagelser, hvor ejendomme der opfylder bestemte kriterier, fritages for boligreguleringslovens regler.

Undtagelserne er:

- Småhuse (mindre end 6 beboelseslejligheder)

- 80/20 ejendomme (mere end 80% af ejendommens areal bliver anvendt til andet end beboelse)
- Nyopførte ejendomme

Det er derfor forskellige lefefastsættelses principper, der er gældende i Lejre kommunes akutbolig masse, alt efter ejendommens og lejemålets kategori. Ved kategoriseringen lægger man vægt på, hvor mange beboelseslejemål der var i ejendommen pr. 1.1.1995, hvornår ejendommen er taget i brug, og hvornår boligen første gang blev anvendt til beboelse.

Omkostningsbestemt leje

Lejre kommune har 51 lejemål fordelt på 4 områder med 6 eller flere beboelseslejligheder, hvor huslejen derfor skal fastsættes omkostningsbestemt. Den omkostningsbestemte leje er baseret på ejendommens nødvendige og rimelige driftsomkostninger, et nærmere bestemt afkast af ejendommens værdi, samt vedligeholdelseshensættelser.

Når lejeindtægterne ikke kan dække ejendommens driftsudgifter og afkastet, kan man som udlejer varsle forhøjelse af den omkostningsbestemte husleje.

Småhuse- Det lejedes værdi

Lejre kommune har 43 lejemål fordelt på 23 lokationer, som kategoriseres som småejendomme, hvor huslejen og regulering skal fastsættes efter det lejedes værdi. Det lejedes værdi er en sammenligningsleje, hvor lejeniveauet fastsættes ud fra en sammenligning med tilsvarende lejemål ud fra beliggenhed og stand. Sammenligningen skal ikke blot ske med andre tilsvarende lejemål i området, men med lejemål der er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Udlejers varsel af husleje-forhøjelse er betinget af, at den gældende leje afviger væsentligt fra det lejedes værdi.

Nyopførte ejendomme

Lejre Kommune har ingen boliger i denne kategori.

Hvad betyder det for huslejen, når Lejre Kommune moderniserer eller forbedrer lejemålet?

Gennemgribende moderniserede eller forbedret lejemål

Forbedringer vil ofte være forbundet med, at der samtidig gennemføres vedligeholdelsesarbejder. Det er alene forbedringsdelen, der kan danne grundlag for en eventuel leje-forhøjelse. Et eksempel er en tagudskiftning, hvor der samtidig foretages isoleringsarbejder. Her kan isoleringsarbejderne danne baggrund for en forbedringsforhøjelse, mens udskiftningen af taget normalt betragtes som vedligeholdelse, som der ikke kan kræves forhøjelse for.

For at udlejer kan kræve huslejestigning på denne baggrund, skal der være tale om forbedringer i en sådan grad, at det hæver lejemålets værdi væsentligt. Forbedringsarbejdet skal tilføres kvaliteter eller egenskaber som lejemålet ikke havde i forvejen. Er der en vedligeholdelseskonto tilknyttet lejemålet, skal disse penge bruges først.

Et lejemål kan efter de gældende regler anses for gennemgribende renoveret, når udlejers udgifter til forbedringer gennemført inden for en sammenhængende periode på 2 år, overstiger kr. 2.280,00 pr. m² (2021-niveau) eller et samlet beløb på kr. 260.738,00 pr. lejemål.

Derudover er energikravet til gennemgribende renoverede lejemål skærpet i 2020 således, at et lejemål skal være beliggende i en udlejningsejendom, der mindst har opnået energimærke C, eller hvor udlejer som minimum har hævet ejendommens energiklasse 2 niveauer. Kravet indebærer, at der både skal foretages energiforbedringer af selve ejendommen og forbedringer af de enkelte lejemål, før lejen kan hæves til det lejedes værdi.

Hvis et lejemål i en omkostningsbestemt ejendom bliver moderniseret gennemgribende, får udlejer mulighed for at overgå til reglerne om det lejedes værdi på genudlejningstidspunktet.

Administrationens vurdering

Huslefefastsættelse og regulering af kommunale udlejningsboliger

Det er administrationens vurdering, at Lejre kommune fortsat har et efterslæb i vedligeholdelse og modernisering af vores akutboligmasse.

Administrationen vil følge op på, om der er lejemål der moderniseres i et omfang, der gør det muligt at overgå til reglerne for det lejedes værdi, der kan gøre det muligt at hæve huslejen på genudlejningstidspunktet. Det er administrationens vurdering, at husleje-forhøjelser vil være i et begrænset omfang, da der for nuværende er tale om misligholdelse af Lejre kommunes forpligtigelse til vedligeholdelse af akutboligmasse. Flere af kommunens akutboliger har væsentlig slitage på fx køkkener og baderum, som ikke sortere under forbedringer men almindelig vedligeholdelse.

Punkt 7: ØU - Godkendelse af Skema B for almene boliger ved Lejre Højskole, Kirke Såby

21-001104

Beslutning

Indstillingerne anbefales.

Resumé

Postfunktionærernes Andels-Boligforening har fremsendt en ansøgning om godkendelse af Skema B for opførelse af 20 almene familieboliger på Bjergskovvej 2, Kirke Såby i tilknytning til Lejre Højskole.

Administrationen har gennemgået Skema B og anbefaler, at det godkendes.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Skema B godkendes,
2. at huslejeniveau på 1.183 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrugsafgifter godkendes,
3. at der gives tilsagn om grundkapitaltilskud på 3.813.000 kr., som følge af en genberegning af rammebeløbet i 2023,
4. at der gives kommunegaranti for den del af realkreditlånet, der overstiger 64% af ejendommens værdi (kommunegarantiprocenten fastsættes endeligt efter byggeregnskabets godkendelse),
5. at fristen for påbegyndelse af byggeriet fastsættes til april 2024,
6. at der bevilges et samlet kommunalt grundkapitalindskud på 3.813.00 kr. under balanceforskydninger, som finansieres af kommunekassen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte på sit møde den 23. november 2021 Skema A for 20 almene familieboliger på Bjergskovvej 2, Kirke Såby i tilknytning til Lejre Højskole. Postfunktionærernes Andels-Boligforening har købt grunden til brug for opførelse af almene familieboliger.

Med godkendelse af Skema A gav Kommunalbestyrelsen samtidig tilsagn om grundkapitalindskud på 8% af anskaffelsessummen for de almene boliger. Ydermere gav Kommunalbestyrelsen tilsagn om kommunal garanti for den del af realkreditlånet for de almene boliger, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed udover 60% af ejendommens værdi.

PAB har gennemført udbud af byggearbejderne og har nu for Postfunktionærernes Andels-Boligforening fremsendt godkendelse af Skema B for opførelse af de 20 almene familieboliger på Bjergskovvej 2 i Kirke Såby.

Ansøgning om godkendelse af Skema B og tegninger af projektet er vedlagt som bilag.

De 20 boliger har et samlet bruttoetageareal på 1.702 m², fordelt på 6 boliger á ca. 72 m², 10 boliger á 87 m² og 4 boliger á ca. 102 m². Denne fordeling er videreført i Skema B ansøgningen.

Med godkendelse af Skema B godkender Kommunalbestyrelsen anskaffelsessummen for byggeriet. I forbindelse med godkendelse af anskaffelsessummen skal det påses, at stillede betingelser efter lov om almene boliger, bekendtgørelse om støtte til almene boliger, bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge samt øvrige myndighedskrav er overholdt.

Godkendelsen af anskaffelsessummen skal ske under hensyntagen til huslejens størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder.

I forbindelse med godkendelse af Skema B skal Kommunalbestyrelsen desuden fastsætte en frist for byggeriets påbegyndelse. Overskrides tidsfristen, bortfalder tilsagnet om støtte. Kommunalbestyrelsen kan dog vælge at godkende en overskridelse af tidsfristen.

Byggeriet skal opføres inden for den samlede økonomiske ramme, som hvert år udmeldes af Social- og Boligstyrelsen for støttede boliger. Rammen for Lejre Kommune var i 2021 21.460 kr. pr. m². Det svarer til en samlet anskaffelsessum for de 20 boliger på 43.853.000 kr. Styrelsen har i mellemtiden ændret måden at beregne rammebeløbet på for skema A-sager godkendt efter den 1. august 2020. Skema A for dette projekt er godkendt i november 2021 og derfor er rammebeløbet genberegnet. For 2023 er maksimumsbeløbet 23.300 kr. pr. m² og 400.180 kr. pr. bolig. Det giver et samlet rammebeløb på 47.660.000 kr.

Administrationens vurdering

Anskaffelsessum

Den samlede anskaffelsessum er i Skema B beregnet til 47.660.000 kr. inkl. moms, hvilket svarer til den økonomiske ramme på 47.660.000 kr.

Husleje

Huslejen i Skema B er beregnet til 1.183 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrugsafgifter, som følge af en genberegning af rammebeløbet.

Kommunalbestyrelsen godkendte i forbindelse med Skema A en årlig husleje på 1.090 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrugsudgifter.

Huslejeniveauet ligger i den høje ende, sammenlignet med niveauet i det eksisterende, almene byggeri på eks. Elverbakken i Hvalsø og i Baunemosen i Osted, hvor huslejerne hhv. ligger mellem 1.057-1.077 kr./m² årligt ekskl. forbrugsafgifter. Men da der er tale om bæredygtigt, lavenergibyggeri og dermed lave forbrugsudgifter, skønnes der ikke at opstå problemer med udlejning. Hertil kommer, at der på orienteringsmøder om boligprojektet ved Højskolen har været stor interesse for boliger ved højskolen, og der er i øvrigt ventelister til de eksisterende almene boliger i Lejre Kommune, hvorfor der i udgangspunktet vil være efterspørgsel efter nye boliger.

Tidsfrist for påbegyndelse af byggeri

FA 09 forventer at påbegynde byggeriet i løbet af efteråret 2023 og har derfor på den baggrund foreslået, at fristen for påbegyndelse fastsættes til den 1. april 2024.

Myndighedskrav

Administrationen har gennemgået det fremsendte materiale fra PAB og vurderer, at stillede betingelser efter lov om almene boliger, bekendtgørelse om støtte til almene boliger er overholdt.

Øvrige myndighedskrav handler væsentligst om, at cirkulærer, bekendtgørelser mv. i forhold til udbud af byggearbejderne er overholdt. Administrationen vurderer på baggrund af redegørelsen fra PAB, at dette er tilfældet.

Økonomi og finansiering

Med godkendelse af Skema A gav Kommunalbestyrelsen tilsagn om grundkapitalindsud på 3.508.000 kr., samt tilsagn om garanti for den del af ejendommens belåning, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Med godkendelse af Skema A havde PAB foreløbigt søgt om garantistillelse for 60%, i alt 26.311.800 kr. Med boligselskabets Skema B ansøgning søges der foreløbigt om, at kommunen yder 64% kommunalganti for realkreditlånet svarende til en forventet maksimal garantistillelse på 27.795.312 kr.

Den garanti, som Lejre Kommune stiller i forbindelse med sagen, påvirker ikke kommunens låneramme, da der er tale om garantistillelse til almene boliger (jf. lånebekendtgørelsen).

Ved godkendelse af skema B påtager kommunen sig samtidig en garantiforpligtelse for realkreditlånet. Garantien beregnes af långiver, og der garanteres for den del af lånet, som ligger ud over 60 procent af ejendommens værdi, hvilket er den markedsværdi, som realkreditinstituttet ansætter efter byggeriet. Det er derfor ikke muligt at skønne det endelige garantibeløb på nuværende tidspunkt. Garantien påvirker ikke den kommunale låneramme.

De endelige beløb vil i sidste ende kunne blive højere, men dog ikke højere end svarende til indeksregulering af entreprisesummen efter fastprisperiodens udløb.

Den kommunale indskudskapital er i Skema B beregnet til 3.813.000 kr., hvilket er 8% af anskaffelsesprisen, som følge af en genberegning af rammebeløbet i 2023.

Den kommunale grundkapital indbetales til Landsbyggefonden forventeligt efter godkendelse af skema B. Der søges i denne sag om bevilling på 3.813.000 kr. til afholdelse af udgifter til grundkapital. Det indstilles at udgiften finansieres af kommunekassen.

Bilag

Bilag 1 Følgebrev skema B ansøgning

Bilag 2 Skema B

Bilag 3 Kommunegaranti ændret

Bilag 4 Rammeplan for Højskolesletten

Punkt 8: ØU - Godkendelse af Skema C for 24 plejeboliger og servicearealer, Ammershøj, Kirke Hyllinge

19-4726A

Beslutning

Indstillingerne anbefales.

Resumé

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. april 2020 Skema B for 24 plejeboliger og servicearealer på Ammershøjparken i Kirke Hyllinge. Byggeriet er nu afsluttet og Revisionsfirmaet BDO sender byggeregnskabet, i form af Skema C, frem til godkendelse.

Endvidere ønskes der etablering af teleslynge i de nybyggede mødelokaler som er en del af servicearealerne.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at skema C, byggeregnskab for de 24 plejeboliger på Ammershøj i Kirke Hyllinge, godkendes,
2. at skema C, byggeregnskab for servicearealer på Ammershøj i Kirke Hyllinge, godkendes.
3. at anlægsregnskab for opførelse af 24 ældreboliger Ammershøjparken godkendes,
4. at der meddeles anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 110.000 kr. i 2023 til køb af telesynge til Ammershøjparken Ældrecenter,
5. at rådighedsbevilling og bevilling finansieres af anlægsprojekt 297 24 Ældreboliger i Ammershøjparken, hvor der er et mindreforbrug i 2023 på 125.625 kr. (Teknisk bevilling anlægsprojekt 297 24 Ældreboliger Ammershøj - 110.000 kr. og Nyt anlæg telesynge 110.000 kr.)

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. april 2020 Skema B for 24 plejeboliger og servicearealer på Ammershøjsparken i Kirke Hyllinge. Byggeriet er nu afsluttet og Revisionsfirmaet BDO fremsender Skema C (byggeregnskabet) til godkendelse.

Byggeriet skal opføres inden for en samlet økonomisk ramme, som hvert år udmeldes af Bolig- og Indenrigsministeriet for støttede boliger. Da Lejre Kommune godkendte Skema A i 2019, var rammebeløbet inkl. energitillæg på 30.370 kr./m². Det svarer til en samlet anskaffelsessum for de 24 plejeboliger på 47.377.200 kr. I 2020, hvor der er givet tilsagn til Skema B til de 24 plejeboliger, er rammeløbet pristalsreguleret til 30.750 kr./m² inkl. energitillæg, svarende til en samlet økonomisk ramme på 47.970.000 kr. inkl. moms.

Skema C viser, at den samlede anskaffelsessum for de 24 plejeboliger inkl. moms blev 47.332.000 kr., hvilket er under den økonomiske ramme på 47.970.000 kr. inkl. moms.

Skema C viser, at den samlede anskaffelsessum for servicearealerne inkl. moms blev 11.715.000 kr. Der er ikke fastsat et rammebeløb for servicearealer.

Skema C over de støttede arbejder er forsynet med en uafhængig revisors erklæring. Det fremgår heraf, at byggeregnskabet er retvisende i henhold til bekendtgørelse om støtte til plejeboliger.

Teleslynge i forsamlingslokalet (lokalerne)

Da byggeriet af de 24 nye boliger samt servicearealerne blev igangsat, var udgangspunktet på daværende tidspunkt, at den del af servicearealerne som er tre lokaler, der kan slås sammen til et lokale, skulle benyttes som cafe- og mødelokaler. Det betød, at der jfr. bygningsreglementet ikke blev stillet krav til teleslynge.

Efter huset er færdigbygget, har det vist sig at rummet (de tre rum) også benyttes til foredrag m.v. Hvis denne anvendelsen havde været fastlagt på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse, ville det have været et krav, at der skulle etableres teleslynge.

Den brugergruppe, der er deltagere til bl.a. foredragsrækken i lokalet på Ammershøj aktualiserer behovet for teleslynge, og derfor foreslås det, at teleslyngen etableres. Det vurderes at koste omkring 110.000 kr. Da der i budgettet er afsat et større beløb til servicearealer end der er brugt, foreslås det, at der gives en bevilling til teleslyngeanlæg, der finansieres af beløbet der "afleveres tilbage til kassen".

Administrationens vurdering

Administrationen har gennemgået Skema C (byggeregnskabet), areal og lejefordelingen på de 24 plejeboliger samt serviceareal og vurderer, at de stillede betingelser efter lov om almene boliger og bekendtgørelse om støtte til almene boliger er overholdt.

Administrationen vurderer, at ønsket om teleslynge i forsamlingslokalet bør imødekommes. Da det, hvis det blev vurderet i dag, ville have været et lovgivningsmæssigt krav, kan det ikke udelukkes, at Lejre Kommune senere vil være forpligtet til at etablere teleslynge i lokalet.

Økonomi og finansiering

Det kommunale grundkapitalindskud udgjorde ved godkendelse af Skema B 4.797.000 kr. Ved indberetningen af Skema C er grundkapitalindskuddet 4.733.000 kr., hvilket er under 10 % af det maksimale rammebeløb for 2020.

Der er aktuelt i regnskab 2023 125.625 kr. i mindreforbrug vedrørende de kommunale servicearealer på anlægsprojekt 297 24 Ældreboliger. Det indstilles i denne sag, at beløbet anvendes på indkøb af teleslynge.

Bilag

Bilag 1 - Skema C for plejeboliger og servicearealer, Ammershøj, Kirke Hyllinge

Bilag 2 - Revisors erklæring

Punkt 9: Lukket: ØU – Udvikling af grund i Gevninge, nyt udbudskoncept

23-003476

Punkt 10: ØU - Drift og vedligeholdelse af varmvandsbassin

22-009474

Beslutning

Økonomiudvalget besluttede, at drift af varmvandsbassinet skal genoptages hurtigst muligt samt, at udgifterne på 541.361 kr. der er nødvendige for at genåbne bassinet og etablering af halvautomatisk cover til 96.000 kr. finansieres via kommunekassen. Udgifter derudover indgår i drøftelserne af budget 2024-27. Økonomiudvalget ønsker endvidere, at udlejningspriser skal justeres for 2024 og frem.

Resumé

Varmvandsbassinet på Bøgebakken Plejecenter blev genåbnet i 2016, som et tilbud til Lejre Kommunes genoptræning, foreninger, aftenskoler og private virksomheder.

Den 31. januar 2023 blev bassinet midlertidigt lukket, grundet en række større uopsættelige reparationer. Dette blev fremlagt på møde i økonomiudvalget den 20. marts 2023. Udvalget besluttede, at der skulle udarbejdes en gennemgang af fremtidige forventelige vedligeholdelsesudgifter og eventuelt reovering af varmvandsbassinet, førend der træffes beslutning om, hvorvidt der skal tilvejebringes midler i budget 2023, eller om det skal afvente en politisk behandling af budgettet for 2024.

Administrationen har i den forbindelse anvendt en specialist i vandbassiner, tilknyttet Rambøll.

I denne sag præsenteres Økonomiudvalget for resultatet af denne gennemgang.

Notat fra Rambøll er vedlagt sagen.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at sagen drøftes
2. at beslutningen om den videre drift af varmvandsbassinet indgår i budgetdrøftelserne for 2024-2027.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget

Sagsfremstilling

Varmvandsbassinet blev genåbnet i 2016 som et tilbud til Lejre Kommunes genoptræning, foreninger, aftenskoler og private virksomheder. Bassinet er 33-34 grader varmt og kan rumme 8 personer samtidigt. Varmvandsbassinet er normalt åbent 46 uger om året med åbningstid mandage til torsdage klokken 9-19.

Rambølls ekspert i varmvandsbassiner har været tilknyttet som ekstern rådgiver i nedenstående vurderinger, der har taget udgangspunkt i følgende opdrag, der uddybes nedenfor:

1. Fremtidige forventelige udgifter over en 5 og 10 års periode for drift og vedligehold.
2. Beregninger på hvad etablering af bassincover i forhold til varmetab og økonomi.
3. Muligheder for at ombygge faciliteter så der etableres herre og dame omklædning.

Rambølls vurderinger har taget udgangspunkt i et bassin, der er i drift. Dvs. der er ikke indregnet de reparationsomkostninger, der er tilknyttet genopstart. Disse beskrives efterfølgende som punkt 4.

Ad 1. Fremtidige forventelige udgifter over en 5 og 10 års periode for drift og vedligehold.

EMNE	Perioden 0-5 år	Perioden 5-10 år

Udskiftning af klinker i bassin		550.000
Udskiftning af promenader		375.000
Udbedring af rustangreb i bund af bassin	25.000	
Afrensning af gribekantsklinke inkl. epoxyfugning	65.000	
Renovering af håndlister med nye vægbøsninger	30.000	
Ny betonstøbt trappe med klinker og nye Håndlister (Pris i alt er 125.000, heraf allerede afsat 68.500 til ståltrappe. Pris er tillæg til post på udskiftning af trappe i stål hvis støbt trappe vælges.)	56.500	
Tømning og fyldning af bassin	5.000	
Malerreparationer ventilation af indvendige overflade	50.000	
Neddrosling af ventilationsanlæg ved fortsat drift som i dag	35.000	
Vandbehandlingsanlæg	0	0
Vand- og varmeanlæg	0	0
Belysningsanlæg, udskiftes i svømmesalsbelysning til LED	110.000	
Omkostninger i alt	376.500	925.000
Uforudsete udgifter og risiko (20%) udover	75.300	185.000
Rådgivning til projektering og styring af entreprenør (15%)	56.475	138.750
Projektledelse (Ejendomme) (5%)	18.825	46.250
I alt	527.100	1.295.000

Ad 2. Bassincover.

Beregninger på etablering af bassincover i forhold til varmetab og økonomi.

EMNE	Automatisk cover	Halvautomatisk cover	Manuelt cover
Pris, etablering	228.000	96.000	38.000
Levetid	10-15 år	8-10 år	4-5 år

Drift pr. år	15.600	12.000	7.500
Besparelse pr. år (samme cover)	27.575	27.575	27.575

Ad 3. Omklædning.

Muligheder for at ombygge faciliteter så der etableres herre og dame omklædning.

Nuværende bassin og omklædning er placeret i direkte nærhed til teknik- og rengøringsrum, trapperum og passager, der skaber flugtveje. Det vurderes, at der er én reel mulighed for at etablere adskilte omklædningsrum, som tager udgangspunkt i at anvende og opdele det nuværende fælles omklædningsrum og inddrage livredderrum.

Rambøll vurderer, at pris for etablering af adskilte herre- og dameomklædning er 2.160.000 kroner.

Der henvises til vedlagte notat omkring varmtvandsbassinet samt rapport fra Rambøll.

Ad 4. Reparationsomkostninger tilknyttet genopstart.

I forbindelse med en besigtigelse af bassinet i slutningen af 2022 blev det konstateret, at der er en række store reparationsarbejder, som skal udføres for at bassinet kan driftes sikkert.

- Udskiftning af klor-elektrolyse 233.885 kroner (udskiftning på baggrund af påbud)
- Udskiftning af lateraler 238.976 kroner (reparation på baggrund af almindelig slitage og efterfølgende påbud)
- Udskiftning af trappe 68.500 kroner (reparation på baggrund af almindelig slitage)

I alt 541.361 kroner.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at det er vanskeligt at estimere udgifter tilknyttet varmtvandsbassinet over en 10-årig periode. Der kan opstå mange forskellige scenarier, som ikke kan forudses.

Det er dog også vurderingen, at Rambølls forsøg på at estimere udgifter formentligt er det mest kvalitative bud der kan gives.

Økonomi og finansiering

Vedligeholdelse udgifter de næste 10 år:

Udgifter	Pris i kr.
Vedligeholdelse 0 – 5 år	527.100
Vedligeholdelse 5 – 10år.	1.295.000
I alt	1.822.100

Reparationer før genopstart:

Udgifter	Pris i kr.
Reparation før genstart	541.361

Øvrige investeringer:

Udgift	Pris i kr.
Halv automatisk Cover	100.000
Opdelt omklædning	2.160.000
I alt	2.260.000

Driften af varmtvandsbassinet er ca. 1.1 mio. Årligt.

Bilag

Rapport fra Rambøll

Notat vedr. varmtvandsbassin

Punkt 11: EKL - Bredbåndspulje 2023

23-004066

Beslutning

Indstillingerne anbefales.

Resumé

Der skal i denne sag tages stilling til, om Lejre Kommune ønsker at give tilskud til husstande, der af Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur får bevilget statsligt tilskud via bredbåndspuljen 2023 til bedre bredbånd, og i givet fald, hvilken størrelse tilskuddet skal være pr. husstand.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der i 2023 gives kommunalt tilskud.
2. at tilskuddet er 5.000 kr. pr. husstand for de projekter, som opnår tilskud via den statslige bredbåndspulje 2023.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

I 2016 lancerede regeringen en statslig bredbåndspulje, som kan søges af sammenslutninger af virksomheder og borgere med aktuelle bredbåndsforbindelser på max. 30 Mbit download og 5 Mbit upload.

Bredbåndspuljen 2023 er åbnet den 2. juni 2023, og der er 188 adresser i Lejre Kommune, som kan søge tilskud. Det er igen i år to ordninger "Den almindelige ordning", som kan søges af en sammenslutning af mindst to personer fra to forskellige adresser, og den "Den særlige ordning", hvor enkeltstående adresser kan søge støtte via bredbåndspuljen. Fordelingen i Lejre Kommune er, at 155 adresser kan søge den "Den almindelige ordning", og 33 adresser kan søge "Den særlige ordning". Det fremgår af Styrelsen for Dataforsyning og Infrastrukturens bredbåndskort, hvem som kan søge tilskud.

Der er en række fælles kriterier for begge ordninger for, at en husstand kan komme i betragtning til at søge støtte via bredbåndspuljen, som er beskrevet nedenfor i overskrifter:

- Tilskud kan gives til dækning af bolig-, virksomheds- og sommerhusadresser, der maksimalt har adgang til 30 Mbit/s download og/eller 5 Mbit/s upload
- Hvis der foreligger konkrete planer om at etablere bedre dækning på adressen inden for de næste tre år, kan der ikke søges tilskud til adressen
- Der kan gives tilskud til adresser, der ligger i landzone eller i sommerhusområder
- Der kan ikke gives tilskud til adresser, der ligger i byzone
- Der er en gennemsnitlig egenfinansiering på minimum 2.000 kr. pr. adresse, der indgår i et projekt
- Der kan højst gives et tilskud på 125.000 kr. i gennemsnit pr. adresse

Ansøgningerne vurderes ud fra en pointmodel, hvor bl.a. størrelsen på det ansøgte tilskud pointgives, jo lavere tilskud pr. adresse som et bredbåndspuljeprojekt søger, jo flere point opnår projektet. Et tilskud pr. adresse på 5.000 kr. fra Lejre Kommune vil være med til at reducere størrelse af ansøgte tilskud pr. adresse i et projekt og hermed give mulighed for, at projektet får flere point, som vil bidrage til den samlede pointscore.

Der er 100 millioner kr. i puljen, hvoraf 25 millioner kr. er til ansøgninger fra "Den særlige ordning" for enkeltstående adresser. Puljen bliver fordelt efter antal point i et projekt. Det projekt med flest point får først tilskud og så fremdeles, indtil der ikke er flere penge i puljen.

I 2022 fik to adresser i Lejre Kommune tilskud via "Den almindelige ordning" i bredbåndspuljen, og projekter skulle mindst have opnået 61,36 point. I "Den særlige ordning" fik 5 adresser i Lejre Kommune tilskud via bredbåndspuljen, og alle ansøgninger, der levede op til betingelserne, fik tilsagn om tilskud.

På Styrelsen for Dataforsyning og Infrastrukturs hjemmeside kan findes alt relevant materiale omkring Bredbåndspuljen 2023 - se mere på følgende link: [Bredbåndspuljen \(sdfi.dk\)](https://sdfi.dk)

Indsatser ift. bredbåndspulje 2023:

- Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur afholder informationsmøder rundt i landet og udsender informationsmateriale til alle adresser, som kan søge puljen.
- Information om Bredbåndspuljen på lejre.dk.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at 5.000 kr. i tilskud pr. adresse vil tælle positivt i pointmodellen og derved give et fornuftigt udgangspunkt for de lokale projekter ift. at kunne optjene point nok til at få tilskud fra Bredbåndspuljen 2023.

Økonomi og finansiering

Den kommunale medfinansiering på 5.000 kr. per adresse vil kun blive anvendt, såfremt der opnås tilsagn om tilskud fra bredbåndspuljen.

I 2023 har 188 adresser i Lejre Kommune mulighed for at søge tilskud via bredbåndspuljen, hvilket betyder, at hvis alle søger og får tilskud fra bredbåndspuljen, skal Lejre Kommune udbetale tilskud på 940.000 kr.. Tidligere års erfaringer med Bredbåndspuljen viser, at ca. 5-10% af mulige adresser søger og opnår tilskud. Derfor forventes udgiften maksimalt at udgøre 47.000-94.000 kr., som finansieres gennem det afsatte rådighedsbeløb på 1.869.000 kr. i anlægspuljen "218 - Netværksdækning i Landsbyer".

Sagens forløb

12-06-2023 Udvalget for Erhverv, Klima og Lokal udvikling - 2022-2025
Indstillingerne anbefales

Punkt 12: EKL/TMB - Varmeforsyningsprojektforslag for Osted og Lejre By

23-003895

Beslutning

Udvalget for Erhverv, Klima og Lokal udvikling og Udvalget for Trafik, Miljø og Byggeris indstilling anbefales.

Resumé

Den 27. februar 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen Lejre Varmeplan 2022 endeligt. Varmeplanen udpegede Osted og Lejre by som de to eneste områder med muligt potentiale for traditionel fjernvarme. På den baggrund blev forsyningsselskabet Fors bedt om at udarbejde projektforslag efter varmforsyningsloven for Osted og Lejre.

Fors har nu sendt projektforslag for både Lejre og Osted, der viser, at det er muligt at etablere fjernvarme i Osted. I Lejre by er det ikke lykkedes at finde en projektafgrænsning, der kan give en positiv samfundsøkonomi, og derfor er traditionel fjernvarme lige nu ikke en mulighed.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Fors' projektforslag for Osted godkendes med den forudsætning, at proces for interessetilkendegivelser rykkes frem til at begynde i august 2023.
2. at der indkaldes til borgermøde i Osted i august 2023, hvor forudsætninger, implementeringsplan for fjernvarmeprojektet og nødvendigheden af lokal deltagelse præsenteres.
3. at der igangsættes en screening for potentialet for termonet i Lejre by. Screeningen finansieres af anlæg 401 Varmeplan 2022 (ca. 25.000 kr.)
4. at der indkaldes til borgermøde i Lejre, så hurtigt som muligt efter, at screening foreligger.
5. at Lejre by i Lejre Varmeplan ændres fra fjernvarmeområde til område uden kollektiv forsyning.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Den 27. februar 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen Lejre Varmeplan 2022 endeligt. Varmeplanen udpegede Osted og Lejre by som de to eneste områder med muligt potentiale for traditionel fjernvarme. Den samfundsøkonomiske screening, der blev udarbejdet i forbindelse med varmeplanen, viste en positiv samfundsøkonomi for Osted. Screeningen for Lejre By viste et mindre underskud på samfundsøkonomien, og på den baggrund blev forsyningsselskabet Fors i efteråret 2022 bedt om at udarbejde et projektforslag efter varmforsyningsloven for både Osted og Lejre. For Lejre by var opgaven at finde en afgrænsning, der kunne vise en positiv samfundsøkonomi.

Administrationen har nu modtaget en tilbagemelding fra Fors på både Osted og Lejre:

Osted

Fors har udarbejdet et projektforslag efter varmforsyningsloven og ansøger Lejre Kommune om godkendelse af projektforslaget, så der kan gå videre med at etablere fjernvarme i Osted. Hvis projektet gennemføres, vil alle områdets potentielle varmekunder blive tilbudt at blive forsynet med fjernvarme.

I projektforslaget tages dog fire forbehold for gennemførelse af projektet. I lyset af den internationale energikrise med meget høj efterspørgsel og politisk pres for fjernvarme og den medførte inflation, opleves i øjeblikket en overophedning af markedspriserne for fjernvarmerør og entreprenørarbejde. Ydermere er renten steget markant de seneste par år. Som det fremgår af projektforslagets følsomhedsberegninger, er projektet ikke robust overfor udsving i anlægspriser, rente eller tilslutningsprocenter. Derfor forbeholder Fors sig ret til ikke at gennemføre projektet, hvis:

- Starttilslutningen til fjernvarme blandt de potentielle varmekunder er mindre end 70 %. Fors A/S igangsætter med andre ord ikke projektering og udbud af projektet, før der er indgået betingede aftaler om fjernvarmelevering med 70 % af kunderne.

- Anlægspriserne på fjernvarme ved udbud viser sig at overstige den i projektforslaget opgjorte omkostning til et niveau, hvor projektet ikke længere er samfundsøkonomisk rentabelt set i forhold til individuelle varmepumper.
- Den selskabsøkonomiske lånerente overstiger den i projektforslaget forudsatte rente med 0,25 procentpoint, herunder en kommunal garantiprovision på 0,55 %.
- Der ikke kan lokaliseres en egnet grund til varmeproduktionsanlæg og opnås de nødvendige tilladelser og godkendelser bl.a. lokalplan.

Endelig gør Fors opmærksom på, at der kan være ventetid på udbygning af elnettet, og det kan - da selve varmeværket vil blive et eldrevet 'luft til vand' varmepumpeanlæg - give usikkerhed om, hvornår et anlæg kan sættes i drift. Elnetselskabet Cerius har på forespørgsel meddelt Fors, at udbygning af elnettet til kollektive varmepumpeanlæg og elkedler kan tage op til 5 år.

Selskabsøkonomi og brugerøkonomi

På baggrund af de udførte beregninger konkluderer Fors, at der over en 30-årig periode er en selskabsøkonomisk gevinst ved projektscenariet på 0,1 mio. kr.

De brugerøkonomiske beregninger viser, at fjernvarmeprojektet giver et brugerøkonomisk overskud på 7.512 kr./år for et standardhus i projektets 25. år sammenlignet med referencen under de samme forudsætninger.

Afgørende forudsætninger for projektforslagets selskabs- og brugerøkonomiske vurderinger er især de estimerede anlægspriser, en start- og slutttilslutningsprocent på henholdsvis 70 % og 80 %, den selskabsøkonomiske rente samt den forudsatte pris for individuelle varmepumper.

Projektscenariets fordele er generelt ikke robust over for ændrede forudsætninger.

Samfundsøkonomi

I Lejre Kommune Varmeplan 2022 er der en positiv samfundsøkonomisk ved projektscenariet i Osted set i forhold til referencescenariet, og godkendelsen af projektforslaget vil være i overensstemmelse med varmeforsyningslovens formål om at fremme den samfundsøkonomisk bedste anvendelse af energi til bygningers opvarmning og forsyning med varmt vand.

Med ovenstående forbehold anbefaler Fors derfor Lejre Kommune at godkende dette projektforslag, såfremt det ønskes at give Osted mulighed for at vælge en fjernvarmeløsning.

Lejre

Fors A/S har foretaget en grundig gennemregning af en fjernvarmeløsning for Lejre by med henblik på at afdække, om det er muligt at opnå positiv samfundsøkonomi i et fjernvarmeprojekt. Det har desværre vist sig, at der med de anvendte forudsætninger ikke kan opnås positiv samfundsøkonomi i et fjernvarmeprojekt i Lejre - heller ikke med en mindre afgrænsning end den samlede Lejre by. Resultatet viser et samfundsøkonomisk underskud på 1.1 mio. kr. i sammenligning med referencen. Fors har udarbejdet et notat, der beskriver udfordringerne i at opnå en positiv samfundsøkonomi for projektet.

Fors har udarbejdet et projektforslag, der belyser selskabs- og brugerøkonomi. Projektforslaget vil ikke kunne godkendes, da varmeforsyningslovens krav om positiv samfundsøkonomi ikke kan indfris. Projektforslaget viser, at der over en 30-årig periode er et selskabsøkonomisk tab ved projektscenariet på 0,3 mio. kr. De brugerøkonomiske beregninger viser, at fjernvarmeprojektet giver et brugerøkonomisk overskud 5.082 kr./år for et standardhus i projektets 25. år. sammenlignet med referencen under de samme forudsætninger. Projektforslaget er udarbejdet med de samme forudsætninger om tilslutningsgrad, anlægspriser og rente som projektforslaget for Osted.

Med en negativ samfundsøkonomi er det pt. ikke muligt at gå videre med en fjernvarmeforsyning af Lejre by.

Mulige ændringer i afskrivningsreglerne

I den landspolitiske aftale "Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022" fra 25.juni 2022 blev aftalepartierne enige om at arbejde for at fremme udrulning af fjernvarme. Som et emne indgik muligheden for at forlænge afskrivningsperioden for anlægsinvesteringerne, så afskrivningsperioden i højere grad afspejler investeringens forventede levetid. Ydermere var aftalepartierne enige om at afskaffe samfundsøkonomikravet og indføre et prisloft for fjernvarmen, så det ikke bliver dyrere end en individuel varmepumpe.

I dag er afskrivningsperioden for anlægsinvesteringer til fjernvarmerør maksimalt 30 år, hvilket er reguleret i afskrivningsbekendtgørelsen.

Efter dialog med Dansk Fjernvarme er Fors blevet informeret om, at Energistyrelsen forventer, at der træder en ny lovændring i kraft i løbet af 2024, der muliggør ændring af afskrivningsperioden i afskrivningsbekendtgørelsen. Der er

ingen præcis tidshorisont for, hvornår denne ændring kan træde i kraft.

Administrationen har bedt Fors om at beregne på konsekvenserne af en ændret afskrivningsperiode fra 30 til 40 år. Fors' beregninger viser, at den forventede brugerbetaling i gennemsnit falder med ca. 1.170 kr. for et standardhus i Osted og ca. 1.480 kr. for et standardhus i Lejre by. Notat, der beskriver beregningerne, er vedlagt som bilag.

En ændring af afskrivningsreglerne påvirker ikke den samfundsøkonomiske beregning, men har kun betydning for selskabs- og brugerøkonomien.

Administrationens vurdering

Osted

Projektforslaget for Osted viser en gevinst i forhold til både samfunds-, selskabs- og brugerøkonomien. Brugerøkonomien ligger dog i den høje ende sammenlignet med, hvad varmeudgifterne traditionelt har været med opvarmning af naturgas. Fjernvarmeprisen for et standardhus er i projektforslaget beregnet til ca. 24.360 kr./år.

Fors har lagt fire forbehold ind i projektforslaget, der handler om: Tilslutningsgrad, anlægspriser, lånerente og lokalisering af grund. Forbeholdene er dikteret af den særlige situation, som energikrisen har udløst. Forbeholdene signalerer dog også en stor forsigtighed fra Fors' side.

Administrationen vurderer, at en høj tilslutningsgrad bliver afgørende for, om et fjernvarmeprojekt i Osted er realiserbart. Administrationen vurderer yderligere, at konkret mobilisering skal igangsættes meget snart, hvis de høje tilslutningsgrader skal kunne nås.

Administrationen anbefaler som udgangspunkt, at projektforslaget godkendes, og Fors opfordres til at igangsætte arbejdet hurtigst muligt. I tidsplanen i projektforslaget beskriver Fors, at arbejdet med indhentning af tilslutningsforpligtelser og borgermøde igangsættes i november 2023. Administrationen foreslår, at der arrangeres borgermøde allerede i august, og at arbejdet med tilslutningsforpligtelserne igangsættes som det første og sideløbende med placering af værket m.m. Projektforslaget bør alene godkendes med den forudsætning, at arbejdet med tilslutningsforpligtelserne kan igangsættes i august.

Med de komplekse omstillingsprojekter, som Fors står overfor i bl.a. Holbæk by og med den forsigtighed, som Fors lægger frem i beskrivelserne i projektforslagene, er administrationen opmærksom på, om Fors pt. har eller kan etablere den fornødne styrke til at handle på den korte tidshorisont, som efter administrationens vurdering er nødvendigt for, at projektet kan realiseres jf. tidsplanen i projektforslaget.

Hvis ikke Fors har mulighed for at prioritere projektforslaget i Osted, bør det overvejes, om det skal undersøges nærmere, om der er andre aktører, der skal have lejlighed til at byde på opgaven - alternativt vil kunne hjælpe Fors med at få gennemført projektforslaget, f.eks. gennem oprettelse af et a.m.b.a., der så efterfølgende vil kunne overtages af Fors, når fjernvarmeprojektet er vel etableret - f.eks. om 10 år.

Lejre

De samfundsøkonomiske beregninger giver i følge Fors' beregninger ikke mulighed for fjernvarmeforsyning i Lejre. Administrationen vurderer samlet set, at forholdene i Lejre by - taget den aktuelle situation i betragtning - ikke er tilstrækkeligt gunstige til at kunne etablere og drive et rentabelt fjernvarmeværk.

Administrationen anbefaler dog fortsat, at der arbejdes med at finde en kollektiv løsning på varmeforsyningen i Lejre by. På den baggrund foreslår administrationen, at der hurtigst muligt igangsættes en screening for termonet i Lejre by. Samtidig vil administrationen afdække, om der er kommet yderligere teknologier frem, der kan komme i betragtning til kollektiv varmeforsyning af Lejre by.

Fors' projektforslag viser, at fjernvarme vil være mere økonomisk fordelagtigt for brugerne sammenlignet med en individuel varmepumpe. Projektet kan dog ikke gennemføres pga. reglerne om, at samfundsøkonomien skal være positiv. I følge klimaaftalen fra 25. juni 2022 vil aftalpartierne afskaffe samfundsøkonomikravet mod at indføre et prisloft på fjernvarmen, så varmen ikke bliver dyrere end en individuel varmepumpe. Det kan derfor ikke udelukkes, at fjernvarme kan blive en mulighed i Lejre by, hvis aftalens intentioner bliver udmøntet i ændret lovgivning. Det bliver dog næppe realistisk før 2024. Det tilbageværende dilemma er derfor fortsat, om grundlaget for fjernvarme kan opretholdes endnu et år, eller om tilstrækkelig mange vil have konverteret til individuelle varmepumper, så der ikke længere er grundlag for fjernvarme.

Kommunikation

Administrationen foreslår følgende kommunikation som opfølgning på Fors' arbejde:

- Invitation til borgermøde i Osted: Der sendes breve i e-boks til alle ejendommejerne i Osted med invitation til borgermøde i august. Borgermødet arrangeres i samarbejde mellem Fors og Lejre Kommune og skal handle om indholdet i projektforslaget, forudsætningerne for projektet, plan for interessetilkendegivelser, nedsættelse af 'borgervarmegruppe' m.m.
- Invitation til borgermøde i Lejre: Der sendes breve i e-boks til alle ejendommejerne i Lejre by med invitation til borgermøde, så snart det er muligt efter, at resultatet af screening for potentiale for termonet er gennemført. Til borgermødet inviteres Fors til at præsentere resultaterne af deres arbejde igennem det sidste 3/4 år. Rådgiver, der har udført screeningen for termonet inviteres også til at præsentere resultatet af screeningen. Hvis screeningen er positiv, opfordres til nedsættelse af en varmegruppe som ved de øvrige møder om termonet. Andre relevante kollektive løsninger m.m. kan også præsenteres på mødet.
- Resultaterne kommunikerer via vante kanaler: Lokalavis, hjemmeside, facebook m.m.

Lejre Kommune udsendte i december 2022 et brev til alle ejendommejere i Osted og Lejre by om, at byerne i varmeplan 2022 var udpeget som et potentielt område for fjernvarme. Der blev i brevet skrevet, at Fors arbejdede med at vurdere potentialerne, og at et evt. projektforslag ville blive behandlet inden sommerferien 2023. Vi skrev også, at vi forventede et delresultat i begyndelsen af året. Desværre har beregninger været mere komplicerede at gennemføre, blandt andet pga. de små margener og svingende priser. Et tydeligt delresultat er derfor udeblevet, og det har været vanskeligt at kommunikere situationen tydeligt i presse m.m.

Økonomi og finansiering

Udgifter til finansiering af en screening for potentialet for termonet i Lejre by (ca. 25.000 kr.) finansieres af de uforbrugte midler på anlæg 401 Varmeplan 2022.

Sagens forløb

12-06-2023 Udvalget for Erhverv, Klima og Lokal udvikling - 2022-2025

Ad. 1-2) Indstillingerne anbefales

Ad. 3) Indstillingen anbefales med den tilføjelse, at screeningen skal ske med baggrund i de potentielle varmekilder, der findes i og omkring Lejre. Udvalget vil samtidig bede Forsyning Danmark komme med en screening af potentialet for etablering af deres løsning i Lejre

Ad. 4-5) Indstillingerne anbefales

13-06-2023 Udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri - 2022-2025

Ad. 1-2) Indstillingerne anbefales

Ad. 3) Indstillingen anbefales med den tilføjelse, at screeningen skal ske med baggrund i de potentielle varmekilder, der findes i og omkring Lejre. Udvalget vil samtidig bede Forsyning Danmark komme med en screening af potentialet for etablering af deres løsning i Lejre.

Ad. 4-5) Indstillingerne anbefales

Afbud: Martin Stokholm (A)

Bilag

Osted inkl. bilag_endelig

Lejre inkl. bilag_endelig

Lejre negativ samfundsøkonomi

Brugerøkonomisk konsekvens ved længere afskrivningsperiode

Punkt 13: TMB - Udkast til gebyrstruktur for det takstfinansierede affaldsområde

23-003530

Beslutning

Indstillingerne anbefales.

Resumé

Med denne sag fremlægges administrationens udkast til ny gebyrstruktur for Lejre Kommunes affaldsgebyrer for 2024 og fremadrettet. Gebyrstrukturen sætter rammer for udarbejdelse af gebyrer for det takstfinansierede affalds- og genbrugsområde.

Det er særligt gebyrerne for de kommunale institutioners og virksomheders deltagelse i de kommunale ordninger, der kræver en politisk stillingtagen.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at administrationen udarbejder forslag til takster for 2024 med udgangspunkt i de forslag til ændringer i gebyrstrukturen, der præsenteres i denne sag, herunder:
2. at husholdningerne ikke længere skal subsidiere de kommunale institutioners beholdere til genanvendelige affaldstyper, og at administrationens forslag til alternativ gebyrstruktur for de kommunale institutioner skal benyttes, og
3. at der indføres markedspriser med 10 % provenu for virksomheders deltagelse i de kommunale affaldsordninger

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Gebyrstrukturen for det takstfinansierede affalds- og genbrugsområde i Lejre Kommune blev senest drøftet og vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 29. maj 2017 og har siden været grundlag for udregningen af de årlige takster.

Kendetegnende for den nuværende gebyrstruktur for affalds- og genbrugsområdet i Lejre er:

- Enkelthed. Der skelnes ikke mellem husholdninger, virksomheder og kommunale institutioner, og flere af gebyrerne er samlegebyrer. Det giver overblik og lav grad af administration på nogle områder. Ulempen er, at mange situationer må skæres over én kam for at passe ind i den enkle gebyrstruktur.
- Faste gennemsnitsgebyrer. Der opkræves et fast grund-, genbrugs- og genbrugspladsgebyr for hver boligenhed eller p-enhed på adressen. Det faste genbrugsgebyr har til hensigt at give et økonomisk incitament til at udsortere det genanvendelige affald fra restaffaldet.
- Sommerhuse betaler kun halv takst for adgangen til genbrugspladsen, men betaler i øvrigt det samme for de øvrige ordninger, da der er samme serviceniveau.
- Der er sæргеbyrer for: ekstratømning, ombytning, tilkobling til fælles løsning, ekstrasæk og gravitationslås samt erstatning af beholdere.

Gebyrstrukturen for 2023 er vedlagt som bilag.

Forslag til ny gebyrstruktur

Blandt andet ny lovgivning på affalds- og genbrugsområdet kræver tilpasning af gebyrstrukturen. I det følgende gennemgås administrationens forslag. Der er vedlagt udkast til gebyrstruktur for 2024 som bilag. De anførte beløb er foreløbige. Den foreløbige gebyrstigning fra 3.417 kr. årligt inkl. moms for helårsboliger til 4.039 kr. årligt inkl. moms skyldes prisstigninger og behov for indfrielse af mellemværende på affaldsområdet. Prisstigningen skyldes ikke forslaget til ændret gebyrstruktur, som denne sag omhandler. Endelige beløb fremlægges til politisk godkendelse i forbindelse med budgetprocessen 2024 for hele Lejre Kommunes budget.

Elementer af den nye gebyrstruktur gennemgås i det følgende.

Gennemsigtighed fremfor enkelhed - men færre sæргеbyrer

Lejre Kommunes gebyrstruktur har hidtil været meget enkel med meget få gebyrer. Dermed har det som nævnt været nemt at få overblik over gebyrerne. Til gengæld har udgifterne til de forskellige dele af affaldsområdet ikke tydeligt kunne ses ud af gebyrerne. Det imødekommes med forslaget til ny gebyrstruktur, der er mere gennemsigtig, men også mere omfangsrig end den foregående.

Det foreslås dog at reducere i listen over sæргеbyrer, således at der fremover kun opkræves sæргеbyrer for: Ekstratømning, ombytning samt ekstraskik og erstatning for beholdere - og således ikke længere for tilkobling til fællesløsning og lås på skraldespanden. Der er meget få tilfælde af de to sidstnævnte årligt, og grundlaget for et særligt gebyr med dertilhørende administration er derfor dårligt til stede, og det vurderes ikke, at manglen på gebyr vil øge efterspørgslen på ydelserne.

Incitament til sortering gennem fortsættelse af fast genbrugsgebyr og ny mængderabat på ombytning
Omkostninger til indsamling af restaffald skal opkræves på basis af den ydelse, som borgerne får stillet til rådighed, hvorimod omkostning til indsamling af de genanvendelige fraktioner kan opkræves som et fast gennemsnitsgebyr. Gennemsnitsgebyret giver mulighed for at bestille flere beholdere til f.eks. plastaffald uden yderligere omkostning. Der er dermed indbygget et incitament til udsortering af de genanvendelige fraktioner ind i gebyrstrukturen. Det foreslås fastholdt fremover.

I dag ydes som følge af en administrativ praksis mængderabat, hvis en borger eller grundejer ønsker at ombytte op til tre beholdere. Mængderabatten ydes ud fra en vurdering af, at det virker mest retfærdigt, at den samme borger ikke skal betale tre gange kørsel til den samme adresse og som følge heraf fravælge mere kapacitet til sortering. Det koster aldrig penge at få leveret beholdere til nye huse i kommunen. Mængderabatten indgår fremover som en fast del af gebyrstrukturen.

Finansiering af udgiften til de kommunale institutioners deltagelse i de kommunale affaldsordninger

De kommunale institutioner er hidtil blevet opkrævet efter samme gebyrer som husholdningerne, dvs. et fast gennemsnitsgebyr for beholdere til de genanvendelige affaldstyper, uanset hvor meget beholdervolumen institutionen reelt havde til rådighed på institutionen. Det har betydet, at de fleste kommunale institutioner har fået meget for pengene i forhold til en standardbolig, og at husholdningerne dermed har været med til at sikre en billig affaldsløsning for de kommunale institutioner.

Administrationen har undersøgt, hvor meget beholdervolumen de kommunale institutioner gennemsnitligt har til rådighed til genanvendelige affaldstyper, og sammenholdt det med den gennemsnitlige volumen hos husholdningerne. De kommunale institutioner har i gennemsnit 2500 liter til rådighed og en husholdning har i gennemsnit 380 liter. Omregnet til reelle udgifter ville det betyde, at de kommunale institutioner i gennemsnit skulle betale 4.247 kroner i gebyr for beholdere til de genanvendelige affaldstyper i stedet for prisniveauet på omkring 1.559 kroner, som husholdningerne betaler.

At lade husholdningerne betale for de kommunale institutioner er indenfor reglerne, men det skal vurderes hvor vidt det fortsat er hensigtsmæssigt.

Administrationen har derfor udarbejdet et forslag til ny gebyrstruktur for de kommunale institutioner. Det foreslås, at de kommunale institutioner ikke betaler det samme, uanset om der er tale om et stort plejecenter eller en lille dagpleje. Forslaget opererer med fire institutionskategorier afhængig af institutionens beholdervolumen, og der er udarbejdet gennemsnitsgebyrer for de genanvendelige affaldstyper indenfor disse institutionskategorier. På den måde fastholdes incitamentet til sortering, da dem med mest beholdervolumen til genanvendelige affaldstyper indenfor institutionskategorien stadig betaler det samme som dem med mindst indenfor kategorien.

De fire kategorier er:

- Miniinstitution med op til 700 liter beholdervolumen, f.eks. Skovvejen Børnehave
- Lille institution med op til 2000 liter beholdervolumen, f.eks. Grønhøjgård SFO
- Mellem institution med op til 9000 liter beholdervolumen, f.eks. Osted Skole
- Stor institution med over 9000 liter beholdervolumen, f.eks. Hvalsø Plejecenter

Forslaget vil øge udgifterne til renovation på de fleste kommunale institutioner. Administrationen vurderer, at forskellen for de ovenfor nævnte institutioner vil være i følgende størrelsesorden for det samlede årlige gebyr:

Kommunal institution	Pris nu årligt	Pris fra 2024 årligt
Skovvejen Børnehave	6.201 kr.	6.729 kr.

Grønhøjgård SFO	6.196 kr.	8.436 kr.
Osted Skole	14.350 kr.	25.012 kr.
Hvalsø Plejecenter	25.236 kr.	61.623 kr.

Der vil være forskel på det årlige samlede gebyr for institutioner indenfor samme kategori, da deres beholdervolumen til restaffald er forskelligt, men ovenstående viser en tendens.

Virksomheder

Som følge af ny lovgivning skal virksomheder, der deltager i de kommunale affaldsordninger fremover opkræves en særlig "markedspris" for deltagelsen, og virksomhederne må kun opkræves for den specifikke ydelse, som de gør brug af. Virksomheder må ikke opkræves det generelle grundgebyr eller genbrugspladsgebyr og således heller ikke det gennemsnitlige gebyr for de genanvendelige affaldstyper. Virksomhederne skal opkræves én til én for den service, de får adgang til. Der skal derfor udregnes særlige gebyrer beregnet for virksomheder, der er med i hele eller dele af den kommunale affaldsordning.

At gebyrerne skal være markedspriser skal, i følge Forsyningstilsynet, der fører tilsyn med de kommunale affaldsgebyrer, forstås på den måde, at såfremt gebyrerne ligger 5 - 15 % over den pris, som husholdningerne opkræves for samme ydelser vil det kunne accepteres som en markedspris. Det foreslås, at Lejre Kommune beregner markedspriser, der ligger 10 % over gebyrerne for husholdninger, men alt mellem 5 og 15 % kan besluttes.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at gebyrpolitikken lever op til lovgivningen. Det gælder, uanset om der ønskes sæргеbyrer for kommunale institutioner, eller om de fortsat skal opkræves efter husholdningsgebyrerne - og uanset om der vælges det foreslåede provenu på opkrævningen af virksomhederne på 10 % eller en anden procentsats mellem 5 og 15 %.

Økonomi og finansiering

Det takstfinansierede affaldsområde er et hvile-i-sig selv-område. Dvs. at de udgifter, som kommunen har, skal finansieres gennem de gebyrer, der opkræves hos borgere og virksomheder.

Den foreslåede ændring i gebyrstrukturen ændrer ikke på de udgifter, som kommunen har i forbindelse med affaldsordninger – men kun på hvordan opkrævningen af de nødvendige penge skal fordeles på de forskellige brugergrupper.

Det foreslåede provenu på 10% på virksomheders deltagelse i de kommunale affaldsordninger vil generere et overskud på disse ordninger. Det er ikke fra afklaret, hvordan dette overskud må bruges i det kommunale budget.

Sagens forløb

13-06-2023 Udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri - 2022-2025

Indstillingerne anbefales

Afbud: Martin Stokholm (A)

Bilag

02-02-23-renovationsgebyrer-2023-hjemmeside

gebyrer 2024

Punkt 14: TMB - Forslag til Lokalplan LK 98 for Gershøj gamle bydel

23-002594

Beslutning

Indstillingerne anbefales.

Resumé

Lejre Kommune modtog i foråret 2021 en henvendelse fra en borgergruppe i Gershøj, der ønsker at istandsætte Gershøjvej 111A+B med henblik på etablering af et lille multifunktionelt hus med købmand, café m.m.

Disse ønsker harmonerer fint med Lejre Kommunes vision "Vores Sted" og Lejre Kommuneplan 2021, men den eksisterende Lokalplan nr. 25.09 for Gershøj by og havn muliggør ikke en sådan anvendelse af den pågældende ejendom.

Udvalget for Trafik, Miljø & Byggeri besluttede på mødet den 7. marts 2023 at prioritere lokalplanen. Derfor er der nu udarbejdet et lokalplanforslag, som genfremsætter den gamle Lokalplan nr. 25.09 med nogle få ændringer i bestemmelserne.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at Forslag til Lokalplan LK 98 for Gershøj gamle bydel godkendes til udsendelse i offentlig høring i 4 uger
2. Administrationen bemyndiges til at vedtage lokalplanen endeligt, hvis der ikke kommer væsentlige indsigelser i høringsperioden

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Lejre Kommune modtog i foråret 2021 en henvendelse fra en borgergruppe i Gershøj, der ønsker at istandsætte Gershøjvej 111A+B med henblik på etablering af et lille multifunktionelt hus med købmand, take-away, landhandel, kontorfællesskab og aktivitetshus for byens beboere, turister og andre besøgende. Efterfølgende har borgergruppen tilkendegivet, at der kun er tale om en borgerdrevet købmand og café, og at der ikke længere er en kommercielt drevet take-away enhed med i projektet.

Borgergruppens ønsker harmonerer fint med Lejre Kommunes vision "Vores Sted" og Lejre Kommuneplan 2021, men den eksisterende Lokalplan nr. 25.09 for Gershøj by og havn muliggør ikke en sådan anvendelse af den pågældende ejendom. Derfor ønsker Lejre Kommune at benytte sig af de nye muligheder i planloven, og genfremsætte den gamle Lokalplan nr. 25.09 med nogle få ændringer i bestemmelserne.

Således er formåls- og anvendelsesbestemmelser blevet udvidet, så de er i overensstemmelse Kommuneplanens rammebestemmelser for Gershøj. Derfor er der til "Formålet med denne bevarende lokalplan er at opretholde den ældste del af Gershøj landsby som et boligområde" tilføjet "med mulighed for lokal detailhandel, lokal privat og offentlig service, fællesanlæg samt erhverv, der kan indpasses i landsbyen uden genevirkninger for omgivelserne."

Forældede bestemmelser bliver slettet, og er i lokalplanforslaget markeret med rødt og gennemstreget. Tilføjelser til de gamle bestemmelser eller nye bestemmelser er markeret med grønt.

Lokalplanforslag er vedlagt som bilag og kan ses på lokalplanportalen her:

<https://lejre.viewer.dkplan.niras.dk/plan/1#/lokalplanid/354>

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at de udvidede formåls- og anvendelsesbestemmelser giver mulighed for en mere levende landsby med småerhverv, som kan indpasses i landsbyen, uden at det skaber genevirkninger for omgivelserne.

I det der i praksis er tale om 'en mindre tilretning' af en eksisterende lokalplan, foreslår administrationen, at bemyndigelsen til at vedtage lokalplanen endeligt delegeres til administrationen. Hvis der i høringen kommer indsigelser af væsentlig karakter, vil den endelige vedtagelse af lokalplanen blive lagt frem til politisk behandling.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune.

Sagens forløb

13-06-2023 Udvalget for Trafik, Miljø og Byggeri - 2022-2025

Indstillingerne anbefales

Afbud: Martin Stokholm (A)

Bilag

Forslag til Lokalplan LK 98 for Gershøj gamle bydel 300523

Punkt 15: SSÆ - Godkendelse af principper for etablering af friplejehjem og placering

22-006089

Beslutning

Udvalget for Social, Sundhed og Ældres indstilling anbefales.

For stemte: Ole Blickfeldt, Flemming Damgaard Larsen (V), Tina Mandrup (V), Grethe Saabye (C) og Mikael Ralf Baade Larsen (F) – i alt 5

Imod stemte: Carsten Rasmussen (A), Rikke Zwisler Grøndal (A) - i alt 2 med følgende bemærkning: Socialdemokratiet kan ikke følge indstillingen i det der ønskes decentral løsning så nyt plejehjem placeres fx i Kr. Såby, det kommunale plejehjem i Hvalsø bevares og totalrenoveres.

Resumé

Den 30. januar 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen administrationens forslag til tids- og procesplan for etablering af et friplejehjem i Hvalsøområdet. I henhold til tids- og procesplanen skal Kommunalbestyrelsen i juni 2023 behandle principperne for etablering af friplejehjemmet, herunder placeringen.

Forud for behandlingen af denne sag har administrationen i henhold til tids- og procesplanen gennemført en markedsdialog med potentielle udviklere og operatører af friplejehjem samt et borgermøde om placeringen. Markedsdialogen og borgermødet har haft til formål at kvalificere administrationens forslag til principper for etableringen og placering af friplejehjemmet.

Markedsdialogen blev gennemført den 2. marts 2023.

Den 27. marts 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen administrationens forslag til egnede placeringer for friplejehjemmet.

Den 4. maj 2023 gennemførte administrationen et offentligt borgermøde om placeringen af friplejehjemmet ud fra de udvalgte placeringer.

Sideløbende med markedsdialogen og borgermødet har flere potentielle udviklere af friplejehjem rettet henvendelse til administrationen for bl.a. at drøfte muligheden for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etableringen af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren.

I denne sag skal der træffes beslutning om, hvorvidt Lejre Kommune skal afsøge mulighederne for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etablering af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren eller fastholde beslutningen om et udbud af grundsalget uden forkøbsret.

Derudover skal der med sagen træffes beslutning om placeringen af friplejehjemmet samt en række overordnede principper for etableringen af friplejehjemmet, herunder anvisningsret, kombination af plejehjemspladser og seniorboliger, model for takstberegning og snitflader vedrørende sundhedsydelser.

Principperne skal sætte de overordnede rammer for etableringen af friplejehjemmet og den senere politiske sag om godkendelse af principper for udarbejdelse af udbudsmaterialet for grundsalg og etablering af friplejehjemmet i august 2023. Udbudsmaterialet skal endelig godkendes i oktober 2023 med henblik på gennemførelse af udbud i perioden november 2023 til januar 2024.

Træffes der beslutning om at afsøge mulighederne for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etablering af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren, vil principperne sætte rammerne for drøftelserne med udviklerne og en senere politisk sag om indgåelse af udviklingsaftalen. Derudover vil der blive behov for at justere tids- og procesplanen for etableringen af friplejehjemmet.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at det besluttet, at administrationen bemyndiges til at afsøge mulighederne for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etablering af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren med henblik på fornyet politisk behandling af spørgsmålet og valg af udvikler i august eller september 2023,
2. at det besluttet, hvorvidt friplejehjemmet skal placeres på matr.nr. 3hm, Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø eller matr.nr. 5cg, Kirke Hvalsø By, Kirke Hvalsø,
3. at administrationens forslag til principper for etablering af friplejehjemmet godkendes,
4. at administrationen bemyndiges til at gennemføre en markedshøring over udkastet til udbudsmaterialet for grundsalget og etablering af friplejehjemmet forud for den politiske behandling af udbudsmaterialet,
5. at der gives en bevilling på 50.000 kr. til budget 2023 på bevilling 1.20.30 Fælles funktioner til indhentning af to mæglervurderinger af den valgte grund og
6. at bevillingen finansieres af det i budgettet for 2023 afsatte rådighedsbeløb til projekt 405 friplejehjemanlægsprojekt på 1,5 mio. kr.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Den 30. januar 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen administrationens forslag til tids- og procesplan for etablering af et friplejehjem i Hvalsøområdet. I henhold til tids- og procesplanen skal Kommunalbestyrelsen i juni 2023 behandle principperne for etablering af friplejehjemmet, herunder placeringen.

Forud for behandlingen af denne sag har administrationen i henhold til tids- og procesplanen gennemført en markedsdialog med potentielle udviklere og operatører af friplejehjem samt et borgermøde om placeringen. Markedsdialogen og borgermødet har haft til formål at kvalificere administrationens forslag til principper for etableringen og placering af friplejehjemmet.

Markedsdialogen blev gennemført den 2. marts 2023.

Den 27. marts 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen administrationens forslag til egnede placeringer for friplejehjemmet.

Den 4. maj 2023 gennemførte administrationen et offentligt borgermøde om placeringen af friplejehjemmet ud fra de udvalgte placeringer.

Sideløbende med markedsdialogen og borgermødet har flere potentielle udviklere af friplejehjem rettet henvendelse til administrationen for bl.a. at drøfte muligheden for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etableringen af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren.

I denne sag skal der træffes beslutning om, hvorvidt Lejre Kommune skal afsøge mulighederne for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etablering af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren eller fastholde beslutningen om et udbud af grundsalget uden forkøbsret.

Derudover skal der med sagen træffes beslutning om placeringen af friplejehjemmet samt en række overordnede principper for etableringen af friplejehjemmet, herunder anvisningsret, kombination af plejehjemspladser og seniorboliger, model for takstberegning og snitflader vedrørende sundhedsydelse.

Principperne skal sætte de overordnede rammer for etableringen af friplejehjemmet og den senere politiske sag om godkendelse af principper for udarbejdelse af udbudsmaterialet for grundsalg og etablering af friplejehjemmet i august 2023. Udbudsmaterialet skal endelig godkendes i oktober 2023 med henblik på gennemførelse af udbud i perioden november 2023 til januar 2024.

Træffes der beslutning om at afsøge mulighederne for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etablering af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren, vil principperne sætte rammerne for drøftelserne med udviklerne og en senere politisk sag om indgåelse af udviklingsaftalen og valg af udvikler. Derudover vil der blive behov for at justere tids- og procesplanen for etableringen af friplejehjemmet.

I det følgende redegøres der for mulighed for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etablering af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren. Derefter redegøres der for markedsdialogen og borgermødet samt for de mulige placeringer af friplejehjemmet og følgende principper for etableringen af friplejehjemmet, der skal tages stilling med denne sag:

- Antal pladser på friplejehjemmet
- Anvisningsret
- Model for takstberegning
- Sygeplejeydelser
- Kombination med ældreboliger
- Tidsplan for etablering

Redegørelsen for de enkelte principper indeholder en beskrivelse af princippet og de forskellige valgmuligheder. Derudover indeholder redegørelsen en gengivelse af drøftelserne fra markedsdialogen og borgermødet vedrørende det enkelte princip.

Udviklingsaftale med forkøbsret

Som kommune kan man lovligt indgå aftale med en ejendomsudvikler, som ønsker at udvikle en kommunal ejendom til et bestemt formål mod, at denne får forkøbsret til ejendommen.

Udviklingsaftalen vil typisk forpligte udvikleren til at udarbejde en del af grundlaget for kommunens planarbejde for området, herunder jordbundsundersøgelser, arkæologiske undersøgelser og udkast til lokalplansforslag eller dele heraf.

En sådan udviklingsaftale med forkøbsret kan indgås uden, at der er krav om forudgående offentligt udbud af selve forkøbsretten efter reglerne i den kommunale styrelseslovs § 68 og udbudsbekendtgørelsen.

Salg i henhold til forkøbsretten kan imidlertid først ske efter gennemførelse af et offentligt udbud efter de ovennævnte regler, og det skal i den forbindelse anføres i udbudsvilkårene, at der er indrømmet en forkøbsret til en bestemt udvikler.

Kommuner har en helt generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, ligesom det er en almindelig offentligretlig grundsætning, at kommuner normalt ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder.

En kommune kan således ikke lovligt – uden modydelse – indgå aftale om indrømmelse af en forkøbsret, idet dette vil indebære en ulovlig begunstiging af den, der opnår forkøbsretten.

Modydelsen skal bestå i den højest opnåelige pris i handel og vandel – markedsprisen – for en forkøbsret. Der skal derfor foretages en vurdering af forkøbsrettens markedsværdi sammenholdt med værdien af det af udvikleren foretagne arbejde og afholdte udgifter i forbindelse med udarbejdelse af grundlaget for kommunens planarbejde.

Værdien af de af kommunen sparede udgifter ved, at udvikleren forestår en del af planarbejdet for området, skal således som minimum svare til markedsværdien for forkøbsretten.

Forkøbsretten indebærer, at den pågældende forkøbsretshaver - efter et offentligt udbud - skal have tilbudt at erhverve ejendommen til den højeste pris, der er budt på ejendommen – under forudsætning af, at denne pris svarer til markedsprisen.

Da en kommune som udgangspunkt ikke må sælge en ejendom til under markedsprisen, bør aftalen om forkøbsretten og det senere udbud indeholde en mindstepris, som fastsættes efter markedsprisen for ejendomme på baggrund af mindst to uvildige mæglervurderinger af ejendommen.

Ved at indgå en udviklingsaftale med forkøbsret for området sparer kommunen en stor del af udgifterne til udviklingen af ejendommen, herunder jordbundsundersøgelser og arkæologiske undersøgelser samt intern tid i planafdelingen til udarbejdelse af udkast til lokalplansforslag. På den anden side kan det ikke udelukkes, at en aftalt forkøbsret vil kunne påvirke interessen i det senere udbud negativt.

Indgåelsen af en udviklingsaftale giver derudover kommunen en høj grad af styring af rammerne for det endelige byggeri i et tæt samarbejde med den valgte udvikler. I udviklingsaftalen kan der således træffes aftale om kravene til byggeriets kvalitet, arkitektur og bæredygtighed samt tidsplanen for byggeriet.

Markedsdialogen

Den 2. marts 2023 afholdt administrationen et møde med en række potentielle udviklere og operatører på området.

På mødet deltog repræsentanter for følgende syv aktører på området:

- Diakonissestiftelsen
- Attendo
- Northern Horizon
- Altiden
- Mariehjemmene
- NREP
- OK-Fonden

Diakonissestiftelsen, Attendo, Altiden, Mariehjemmene og OK-fonden er driftsoperatører af friplejehjem. Diakonissestiftelsen, Mariehjemmene og OK-Fonden driver friplejehjem som nonprofit organisationer.

Northern Horizon og NREP er udviklere, som bygger og udlejer bygninger til operatører af friplejehjem.

På dialogmødet drøftedes aktørernes input og ønsker til principper og proces for etablering af friplejehjemmet.

Der var generelt stor interesse for etableringen af et friplejehjem i Hvalsøområdet, og aktørerne var i det væsentligste enige om deres ønsker til principper og proces, som er gengivet under overskrifterne nedenfor. Der henvises derudover til referatet fra dialogmødet, der er vedlagt som bilag.

Derudover gav de deltagende operatører udtryk for, at de lægger stor vægt på, at de - som operatør af friplejehjem - udgør en aktiv del af lokalsamfundet.

Borgermøde

Den 4. maj 2023 holdt administrationen et offentligt borgermøde om placeringen af friplejehjemmet på de udvalgte placeringer.

Administrationen havde forud for mødet udsendt invitationer direkte til naboerne til de mulige placeringer samt til Ældrerådet, Handicaprådet og Udvalget for Social, Sundhed & Ældre. Derudover var mødet annonceret i Lejre Lokalavis og på Lejre Kommunes hjemmeside.

Der var 36 tilmeldte til borgermødet. Der er dog vurderingen, at flere borgere deltog på mødet.

På mødet præsenterede administrationen de to udvalgte placeringer og Jon Krog fra Selveje Danmark deltog med et oplæg om friplejehjem.

De fremmødte borgere fik derefter mulighed for at stille spørgsmål til administrationen samt at fremlægge deres synspunkter vedrørende friplejehjemmet og dets placering. Synspunkterne er gengivet under overskrifterne nedenfor.

Placering af friplejehjemmet

Den 27. marts 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen to egnede placeringer for friplejehjemmet i form af matr.nr. 3hm, Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø (herefter benævnt "Nordgrunden" og matr.nr. 5cg, Kirke Hvalsø By, Kirke Hvalsø (herefter benævnt "Sydgrunden"). Der henvises til vedlagte kortbilag.

Administrationen gør opmærksom på, at købet af Nordgrunden endnu ikke er endeligt afsluttet.

I det følgende redegøres der for drøftelserne vedrørende de to egnede placeringer under markedsdialogen og på borgermødet.

Markedsdialogen

På dialogmødet blev aktørerne præsenteret for de to placeringer, som indgik i borgerinddragelsen.

Der er generel enighed om, at begge grunde med hensyn til størrelse og placering vil være egnede til formålet.

Derudover var det afgørende for aktørerne, at der er mulighed for udearealer, samt at området er tilgængeligt med let adgang for offentligheden og er placeret et sted, hvor personalet let kan komme til og fra.

Borgermødet

Efter administrationens fremlæggelse vedrørende de to egnede placeringer fik de fremmødte borgere mulighed for at fremlægge deres synspunkter vedrørende placeringen.

Flere af de fremmødte borgere henviste til Lejre Kommunes princip om ikke at bygge landsbyerne sammen.

Derudover påpegede flere borgere, at det i forbindelse med lokalplansarbejdet bør sikres, at udsigten ud over naturen ved begge områder bevares mest muligt for naboer og passerende trafik, samt at der etableres grønne områder mellem de

eksisterende udstykninger og friplejehjemmet.

Derudover blev der påpeget følgende opmærksomhedspunkter ved de to placeringer.

Nordgrunden

- Der er mere byliv omkring Nordgrunden, hvilket giver de ældre en fornemmelse af at være en del af byen.
- Ved et valg af denne placering bør der være opmærksomhed på, at friplejehjemmets placering på grunden ikke fraviger Lejre Kommunes princip om ikke at bygge landsbyerne sammen.
- Et valg af denne placering vil medføre øget trafik på en allerede meget trafikeret vej.
- Ved et valg af denne placering bør der være opmærksomhed på, at placeringen af friplejehjemmet på grunden og dets arkitektur ikke påvirker det smukke naturområde og den smukke udsigt negativt.

Sydgrunden

- Et valg af denne placering medfører ikke det samme behov for overvejelser omkring friplejehjemmets placering på grunden i forhold til Lejre Kommunes princip om ikke at bygge landsbyerne sammen.
- Et valg af denne placering vil fratage naboerne og den passerende trafik en unik udsigt ud over ådalen.
- Der er ikke gode tilkørselsforhold til grunden fra Ny Ringstedvej.
- Naboerne vil meget gerne undgå byggetrafik igennem de eksisterende boligområder ved Merianhaven.

Øvrige forhold omkring de to placeringer

Nordgrunden

For Nordgrunden kan vejtilslutning ske til Holbækvej.

Terrænet på grunden falder 8 meter fra det syd-vestlige hjørne til det nordøstlige hjørne, hvilket betyder, at byggeriet vil skulle opføres på langs af terrænkoterne for at undgå store terrænreguleringer og for at opnå niveaufri adgang.

Nørre Hvalsø er i Lejre Kommuneplan 2021 udpeget som en særlig bevaringsværdig landsby, og i retningslinje 1.2.4 står der "... landsbyens afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt...".

I det nordøstlige hjørne af grunden vil der skulle reserveres et areal til regnvandshåndtering.

Af hensyn til landskabet og den omkringliggende bebyggelse bør friplejehjemmets højde overvejes.

Sydgrunden

Ved valg af Sydgrunden skal der skabes vejtilslutning til Ny Ringstedvej eller igennem Merianhaven. Der er forberedt en vejtilslutning fra Merianhaven via Persillehaven til Sydgrunden, men da Merianhaven er et stille boligkvarter, bør der i forbindelse med miljøscreeningen foretages en trafikanalyse, som klarlægger trafikbelastningen ifm. friplejehjemmet, og giver nogle bud på en eventuel vejtilslutning til Ny Ringstedvej og dertil knyttede tekniske foranstaltninger.

Ved vejtilslutning til Ny Ringstedvej skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Ny Ringstedvej ca. 100 meter vest for rundkørslen ved Horseager. Sydgrunden ligger 2-3 meter højere end Ny Ringstedvej, derfor vil der skulle graves en del jord af på grund af terrænforskellene, hvis der skal etableres adgangsvej.

Sydgrunden er meget skrående med bølgende terræn. Tilbage i 2009 fik Lejre Kommune lov af Planstyrelsen til at udlægge et nyt boligrammeområde i Kommuneplanen i forlængelse af det eksisterende boligområde ved Slåenhaven og Merianhaven under forudsætning af, at det kom til at fremstå som en bedre overgang til det bevaringsværdige landskab sydvest for. Derfor vil et friplejehjem på denne placering også skulle følge det naturlige terræn, så det bliver indpasset i landskabet. Desuden vil det skulle fremstå i afdæmpede jordfarver. Højden på byggeriet vil kunne variere efter placeringen i landskabet.

Langs Slåenhaven skal trampestien friholdes for vejanlæg og bebyggelse

Antal pladser på friplejehjemmet

På dialogmødet med aktørerne var der generelt enighed om, at friplejehjemmet størrelsesmæssigt bør være i størrelsesorden af 70-75 pladser for at være interessant som projekt og investering.

Udvikleren Northern Horizon påpegede, at et friplejehjem med 72-90 pladser er det, der ses mest af, og de pointerede, at der naturligt kommer flere stordriftsfordele, jo større friplejehjemmet er.

I Lejre Kommunes Plejeboliganalyse er det anslået, at der i Lejre Kommune er behov for 50 ekstra plejeboliger i 2028 i forhold til den nuværende kapacitet. Frem mod 2034 er behovet stigende til et forventet behov på 114 pladser med den nuværende behovsgrad.

Anvisningsret

Generelt om anvisningsret

Ved etablering af et friplejehjem skal det besluttes, om kommunen ønsker at aftale anvisningsret til alle eller en del af friplejehjemets plejeboliger.

Såfremt kommunen ønsker anvisningsret helt eller delvist til boliger på friplejehjemmet, vil der være en forpligtelse til at henregne servicearealerne til kommunens låntagning. Hvis der ikke er ledig låneramme, eller denne model ikke ønskes anvendt, kan der alternativt deponeres et beløb opgjort på grundlag af en nærmere defineret værdiansættelse.

Hvis der ikke aftales anvisningsret, vil der derimod ikke være krav om at henregne servicearealerne til kommunens låntagning eller deponering.

Hvis der aftales anvisningsret, vil det være kommunen, der bærer den økonomiske risiko for eventuel tomgangsleje til boligerne.

Kommunen kan kun medregne det antal boliger, der evt. aftales anvisningsret til, til kommunens forsyningsforpligtelse. Dette betyder, at såfremt der ikke aftales anvisningsret til plejeboligerne, må kommunen ikke medregne dem i planlægningen af plejeboligforsyningen.

Dette skyldes, at såfremt der ikke er anvisningsret til friplejehjemets boliger, er det friplejehjemmet selv, der vælger, hvem boligerne udlejes til.

Mange andre kommuner har fravalgt anvisningsret og har i stedet valgt at indgå en samarbejdsaftale med den valgte operatør indeholdende bl.a. en hensigtserklæring om kommunens anvendelse af pladserne på friplejehjemmet. En sådan hensigtserklæring er ikke juridisk bindende for parterne, men det er erfaringen fra andre kommuner, at parterne har en klar interesse i et godt samarbejde om erklæringens indhold og intentioner.

Input fra markedsdialogen

På dialogmødet var der enighed om, at en kommunal anvisningsret ikke er en forudsætning for deres interesse i etableringen af friplejehjemmet.

Aktørerne foretrækker derimod, at der i stedet indgås en hensigtserklæring om kommunens anvendelse af pladser på friplejehjemmet og understregede, at det vigtigste er, at der med kommunen er et naturligt samarbejde med et fælles mål.

Flere aktører gav direkte udtryk for, at en kommunal anvisningsret ville gøre projektet mindre attraktivt for dem, og at det generelt er deres oplevelse, at samarbejdet med kommunen bliver mere smidigt, når der ikke gælder en kommunal anvisningsret.

Aktørerne oplyste endvidere, at de selv har en interesse i, at beboerne primært kommer fra beliggenhedskommunen, da det giver det bedste samarbejde med kommunen.

Erfaringen fra andre kommuner med friplejehjem viser, at omkring 75-90 % af beboerne på friplejehjem er borgere fra beliggenhedskommunen.

Model for takstberegning

Taksten for visiterede pladser på et friplejehjem kan i henhold til friplejeboliglovens § 32, stk. 3 og bekendtgørelse nr. 1170 af 30. september 2015 fastsættes efter to modeller.

Taksten kan fastsættes efter aftale med friplejeboligleverandøren med udgangspunkt i dennes vejledende takster.

Alternativt kan taksten fastsættes af Kommunalbestyrelsen efter bekendtgørelsens § 3 på baggrund af beliggenhedskommunens gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud. Afregningspriserne beregnes her med udgangspunkt i Lejre Kommunes egen takststruktur.

Beregningen af den korrekte takst er helt afgørende for udviklerenes og operatørernes vurdering af udbuddet og friplejehjemets økonomiske grundlag.

Administrationen har derfor indgået aftale med BDO revisionselskab om assistance til takstberegningen på baggrund af Lejre Kommunes egen takststruktur. Administrationen er i samarbejde med BDO i gang med at afklare de nødvendige

forudsætninger for beregningen.

Beregningen af taksten er imidlertid udtryk for et øjebliksbillede baseret på Lejre Kommunes gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud i forhold til 2023-priser. Det er derfor en forudsætning, at der skal ske en genberegning af taksten forud for friplejehjemets idriftsætning.

Udover betaling for den visiterede pleje efter den fastsatte takst vil Lejre Kommune have udgifter til visiterede sygeplejeydelse, sygeplejedepot og kommunalt tilsyn.

Derudover må det forventes, at Lejre Kommune i en overgangsperiode efter idriftsættelsen af friplejehjemmet formentligt vil opleve en vis tomgang på de kommunale plejehjem.

Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd ("VIVE") har i 2023 udgivet en rapport om evaluering af afregningssystemet for friplejehjem. I den forbindelse har VIVE indhentet døgntakster fra 18 kommuner tillagt takst for sygepleje og evt. kommunalt kosttilskud (2021-tal).

Den gennemsnitlige døgntakst inklusive sygepleje og evt. kommunalt kosttilskud var lidt over 1.300 kr. i 2021. Døgntaksten inklusive sygepleje og evt. kosttilskud varierer i de 18 kommuner med knap 450 kr. fra den laveste takst på lidt over 1.100 kr. til den højeste døgntakst på lidt under 1.600 kr.

En supplerende analyse af taksterne i de 18 kommuner tyder ifølge VIVEs rapport ikke på, at den valgte afregningsmodel – dvs. om der anvendes en aftalt eller kommunal takst i de 18 kommuner – har en klar sammenhæng med takstens størrelse, hverken i opadgående eller nedadgående retning.

Input fra markedsdialogmødet

På markedsdialogmødet udtrykte aktørerne ønske om mest mulig gennemsigtighed omkring kommunens takstfastsættelse, da den sætter den økonomiske ramme for driften af friplejehjemmet på lang sigt. Det er derfor afgørende for aktørernes interesse i etableringen, at takstfastsættelsen fremgår af udbudsmaterialet for grundsalget og etablering af friplejehjemmet.

Aktørerne anbefalede, at der anvendes en takststruktur med en gennemsnitstakst, men at der kan være enkelte områder, hvor differentierede takster vil kunne give mening.

Sygeplejeydelser

Generelt om sygeplejeydelser

Leveringen af sygeplejeydelser (sundhedsfaglig behandling) og i et vist omfang genoptræning er ikke omfattet af lov om friplejeboliger. Det påhviler derfor beliggenhedskommunen at levere disse ydelser til borgerne i friplejeboliger.

Kommunen kan dog vælge at uddelegere opgaven til operatøren. Det gælder også sygepleje-ydelser, der er forbeholdt bestemte autoriserede sundhedspersoner. Kommunen har fortsat det sygeplejefaglige ansvar. Operatøren kan via en sygeplejerske påtage sig opgaven, når sygeplejersken fagligt refererer til den kommunalt ansvarlige.

En eventuel delegering af sygepleje til operatøren af friplejehjemmet vil være nærmere reguleret i Lejre Kommunes samarbejdsaftale med operatøren. I samarbejdsaftalen skal der endvidere tages stilling til en række snitflader mellem Lejre Kommune og operatøren, herunder i forhold til genoptræning.

Input fra markedsdialogen

Ved markedsdialogen var der blandt operatørerne af friplejehjem enighed om, at de har en klar interesse i, at de som driftsoperatør kan levere sygepleje og alle sundhedsfaglige ydelser.

Kombination med seniorboliger

Generelt om kombination med seniorboliger

Som det er tilfældet ved kommunale plejehjem, kan der etableres private seniorboliger i tilknytning til et friplejehjem.

Seniorboliger er lejeboliger indrettet specielt til ældre med nedsat fysisk og psykisk funktionsevne, men uden tilknyttet plejepersonale til boligen. Ved seniorboliger forstås normalt boliger for enlige og par over 50 år, som er selvhjulpne og ikke har hjemmeboende børn.

Der kan indgås aftale mellem kommune og operatøren fra friplejehjemmet om udførelse af visiterede ydelser efter serviceloven og sygeplejeydelser til beboere i private seniorboliger opført i tilknytning et friplejehjem.

Som eksempler herpå kan nævnes friplejehjem, seniorboliger og plejehjem, der etableres i tilknytning til hinanden, og hvor friplejeleverandøren både driver friplejehjemmet og plejehjemmet (sidstnævnte efter en driftsoverenskomst) og

herudover leverer ydelser til beboerne i seniorboligerne. Borgerne – typisk ægtefæller eller pårørende – i seniorboligerne vil efter omstændighederne kunne inddrages som frivillige.

Hvis Lejre Kommune bliver præsenteret for en løsning med en kombination af flere typer af boliger, vil det juridiske grundlag skulle afdækkes nærmere, fx i relation til friplejeloven og fortsat sikring af adgang til frit valg af leverandør efter servicelovens § 83 (hjemmepleje).

Derudover skal konstruktionens lovlighed vurderes nærmere i forhold til Lejre Kommunes almindelige udbud af hjemmepleje.

Input fra markedsdialogmødet

På markedsdialogmødet bemærkede Northern Horizon, at der kan skabes gode synergier mellem friplejehjem og tilknyttede seniorboliger, herunder at driftsoperatøren kan levere hjemmepleje til borgere i seniorboligerne. Tilsvarende input er modtaget fra Diakonissestiftelsen.

Tidsplan for etableringen

På markedsdialogmødet var der enighed om, at byggeriet af et friplejehjem vil tage ca. 18 måneder fra modtagelse af byggetilladelse, som først kan søges, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Aktørerne var endvidere enige om, at Lejre Kommune bør sende udkast til udbudsmaterialet for grundsalget i høring hos aktørerne for at imødegå u hensigtsmæssige krav og vilkår, herunder i takstfastsættelsen.

En markedshøring over udbudsmaterialet vil kunne gennemføres inden for tidsplanen i august/september 2023 forud for den politiske godkendelse af udbudsmaterialet.

Træffes der beslutning om at afsøge mulighederne for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etablering af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren, vil der opstå behov for at revidere den fastlagte tids- og procesplan for etableringen af friplejehjemmet. Det vil således ikke give mening at gennemføre udbuddet, før administrationen i samarbejde med udvikleren har fået plangrundlaget for området på plads.

Der vil således blive behov for at udskyde den politiske sag om godkendelse af principper for udbudsmaterialet oprindeligt planlagt til august 2023 samt den senere sag om godkendelse af udbudsmaterialet oprindeligt planlagt til oktober 2023.

Godkendelsen af udbudsmaterialet for grundsalget kan så ske sideløbende med vedtagelsen af lokalplanen for det valgte område.

Administrationens vurdering

Udviklingsaftale med forkøbsret

Det er administrationens vurdering, at Lejre Kommune lovligt vil kunne indgå en udviklingsaftale med forkøbsret med en ejendomsudvikler, som ønsker at etablere et friplejehjem på den valgte placering i Hvalsøområdet.

Det er endvidere administrationens foreløbige vurdering, at forkøbsretten vil kunne modsvares af de for Lejre Kommune sparede udgifter, herunder sparede interne timer i planafdelingen, i forbindelse med udviklingen af ejendommen, herunder jordbundsundersøgelser og arkæologiske undersøgelser samt udkast til lokalplansforslag.

Det er herudover administrationens vurdering, at modellen med indgåelse af en udviklingsaftale med forkøbsret giver en forbedret styring af rammerne for det endelige byggeri i et tæt samarbejde med den valgte udvikler.

Det er på denne baggrund administrationens anbefaling, at administrationens bemyndiges til at afsøge mulighederne for at indgå en udviklingsaftale med forkøbsret til den valgte ejendom med henblik på politisk godkendelse af udviklingsaftalens indhold og indgåelse i august eller september 2023.

Det er en forudsætning, at udnyttelse af forkøbsretten sker til markedsprisen. Det er derfor administrationens anbefaling, at der i udviklingsaftalen fastsættes en mindstepris på baggrund af to uvildige mæglervurderinger af ejendommen.

Det kan ikke udelukkes, at aftalen om forkøbsret vil kunne påvirke interessen om det senere udbud negativt. Det er dog administrationens vurdering, at anvendelse af en mindstepris på baggrund af to uvildige mæglervurderinger vil kunne sikre, at grundsalget sker til markedsprisen.

Placering af friplejehjemmet

Det er administrationens vurdering, at ejendommene beliggende på matr.nr. 3hm, Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø ("Nordgrunden") og matr.nr. 5cg, Kirke Hvalsø By, Kirke Hvalsø ("Sydgrunden") begge udgør egnede placeringer for etablering af et friplejehjem i Hvalsøområdet.

Denne vurdering er bekræftet af aktørerne på dialogmødet den 2. marts 2023.

På borgermødet den 4. maj 2023 blev der påpeget både fordele og ulemper ved begge placeringer.

Det er administrationens vurdering, at friplejehjemmet kan etableres på begge placeringer uden at fravige Lejre Kommunes princip om ikke at bygge landsbyerne sammen, idet der ved Nordgrunden vil være mulighed for via lokalplanen at sikre etableringen af grønne områder mellem friplejehjemmet og Nørre Hvalsø og derved sikring af landsbyens afgrænsning ud mod det åbne land.

Det er derfor administrationens anbefaling, at friplejehjemmet placeres på matr.nr. 3hm, Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø eller matr.nr. 5cg, Kirke Hvalsø By, Kirke Hvalsø, samt at udvalget drøfter valget mellem de to placeringer med henblik på at beslutte, hvor friplejehjemmet skal etableres.

Beslutningerne vedrørende de planmæssige forhold ved den valgte placering skal behandles i forbindelse med lokalplansarbejdet for området.

Antal pladser på friplejehjemmet

På baggrund af Lejre Kommunes behov for 50 ekstra plejeboliger i 2028 og drøftelserne fra markedsdialogmødet, er det administrationens anbefaling, at friplejehjemmet for at sikre tilstrækkelig kapacitet bør have en størrelse på minimum 65 pladser.

Det er administrationens anbefaling, at grundsalget bør udbydes med et interval for antallet af pladser på 65-75 pladser for at sikre størst mulig interesse for etableringen blandt aktørerne på markedet.

Det er endvidere administrationens vurdering på baggrund af erfaringerne fra de kommunale plejehjem, at et plejehjem på 65-75 pladser er en fornuftig størrelse ud fra hensynet til beboernes og deres dagligdag.

Det er derudover administrationens vurdering, at et friplejehjem i størrelsesordenen 65-75 pladser er en fornuftig størrelse i forhold til de to egnede placeringer og operatørens mulighed for driftsoptimering.

Anvisningsret

Det er administrationens anbefaling, at Lejre Kommunes udbud af grundsalget for etableringen af friplejehjemmet ikke indeholder krav om helt eller delvis anvisningsret til plejeboligerne.

Det er således administrationens vurdering på baggrund af drøftelserne på markedsdialogmødet og erfaringerne fra andre kommuner, at det bedste samarbejde med operatøren opnås ved at indgå en samarbejdsaftale med en hensigtserklæring om kommunens anvendelse af pladserne på friplejehjemmet.

Model for takstberegning

Det er administrationens vurdering, at taksten bør fastsættes efter Lejre Kommunes gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud med udgangspunkt i Lejre Kommunes nuværende takststruktur.

Det er derfor administrationens anbefaling, at den senere beregnede takst lægges til grund som takstniveauet i de senere drøftelser om en eventuel udviklingsaftale og det senere udbud.

Udvalget orienteres om den beregnede takst, når administrationen i samarbejde med BDO har afklaret alle de nødvendige forudsætninger, og den endelige beregning foreligger.

Beregningen af taksten er udtryk for et øjebliksbillede baseret på Lejre Kommunes gennemsnitlige langsigtede omkostninger ved drift af tilsvarende kommunale tilbud i forhold til 2023-priser. Det er derfor en forudsætning, at der skal ske en genberegning af taksten forud for friplejehjemmets idriftsætning.

Sygeplejeydelser

Det er administrationens vurdering, at det bedste samarbejde med operatøren af friplejehjemmet og den bedste udnyttelse af ressourcer opnås ved at uddelegere leveringen af sygeplejeydelser til operatøren af friplejehjemmet.

Det er endvidere administrationens vurdering, at denne model giver den bedste service og kontinuitet for borgerne på friplejehjemmet, da alle de visiterede ydelser derved leveres af samme leverandør med bedre mulighed for løbende dialog

mellem de forskellige faggrupper, borgeren og pårørende.

På denne baggrund er det administrationens anbefaling, at operatøren af friplejehjemmet skal levere delegeret sygepleje efter kommunens visitation til beboerne på friplejehjemmet.

Kombination med seniorboliger

Det er administrationens vurdering, at der i udbuddet af grundsalget og lokalplanen bør gives mulighed for at etablere et antal selvstændige seniorboliger i tilknytning til friplejehjemmet.

Det er derfor administrationens anbefaling, at de nærmere rammer for etableringen af seniorboliger i tilknytningen til friplejehjemmet behandles i forbindelse med godkendelsen af udbudsmaterialet for grundsalget og det senere lokalplansarbejde.

I den forbindelse vil administrationen tillige undersøge mulighederne for, at operatøren af friplejehjemmet kan levere visiterede ydelser til beboerne i seniorboligerne.

Tidsplan for etableringen

På baggrund af aktørernes input under markedsdialogen er det administrationens vurdering, at dele af udbudsmaterialet bør sendes i høring hos aktørerne for at imødegå eventuelle uhensigtsmæssigheder i det fastsatte vilkår. Det er administrationens vurdering, at høringen bør omfatte udkast til udbudsbetingelser, købsaftale og samarbejdsaftale om driften samt kommunens udkast til takstberegning.

Det foreslås, at administrationens udkast til udbudsmaterialet sendes i høring i august/september 2023 efter den politiske vedtagelse af principperne for udbudsmaterialet og derved forud for den endelige vedtagelse af udbudsmaterialet i oktober 2023. På denne måde kan eventuelt input fra høringen indgå i administrationens forslag til udbudsmaterialet ved den politiske behandling i oktober 2023.

Høring om udbudsmaterialet var ikke en del af den vedtagne tids- og procesplan. Det er imidlertid administrationens vurdering, at høringen ikke får konsekvenser for den vedtagne tidsplan for etableringen, hvis den gennemføres, som foreslået ovenfor.

Træffes der beslutning om at afsøge mulighederne for at indgå en udviklingsaftale vedrørende etablering af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren, er det administrationens anbefaling, at udbuddet af grundsalget først gennemføres, når administrationen i samarbejde med udvikleren har fået plangrundlaget for området på plads.

Det er derfor administrationens anbefaling, at spørgsmålet om indgåelse af en udviklingsaftale vedrørende etablering af friplejehjemmet med forkøbsret for udvikleren og valg af udvikler behandles politisk i august eller september 2023.

Økonomi og finansiering

Der er i budgettet for 2023 afsat et anlægsrådighedsbeløb på 2,0 mio. kr. til projekt friplejehjem, hvoraf 0,5 mio. kr. på baggrund af beslutning i Kommunalbestyrelsen den 30. januar 2023 er overført til bevilling 1.20.30 Fælles funktioner til juridisk bistand i forbindelse med etableringen af et muligt friplejehjem i Hvalsøområdet. Der er derfor aktuelt et resterende rådighedsbeløb på 1,5 mio. kr.

De 0,5 mio. kr. indeholder 105.800 kr. i uforudsete udgifter, som er anvendt til bistand i forbindelse med BDOs beregning af ydelsestaksterne.

Det indstilles, at der afsættes yderligere 50.000 kr. til bistand i forbindelse med indhentning af mæglervurderinger af den valgte grund.

Sagens forløb

12-06-2023 Udvalget for Social, Sundhed og Ældre - 2022 - 2025

Ad. 1) Indstillingen anbefales

For: Flemming Damgaard Larsen (V), Birgitte Schytte (C) og Henning Larsen (V) - i alt 3

Imod: Ivan Mott (Ø) - i alt 1 - med følgende bemærkning; Enhedslisten ønsker ikke, at der opføres friplejehjem i Lejre Kommune

Ad. 2) Udvalget anbefaler, at matr.nr. 3hm, Nr. Hvalsø By, Kirke Hvalsø og bygninger fortrinsvis placeres, så udsigten til Bjergskoven bevares, og der er afstand til Nr. Hvalsø .

For: Flemming Damgaard Larsen (V), Birgitte Schytte (C) og Henning Larsen (V) - i alt 3

Imod: Ivan Mott (Ø) - i alt 1 - med følgende bemærkning; Enhedslisten ønsker ikke, at der opføres friplejehjem i Lejre Kommune

Ad. 3)-6) Indstillingerne anbefales

For: Flemming Damgaard Larsen (V), Birgitte Schytte (C) og Henning Larsen (V) - i alt 3

Imod: Ivan Mott (Ø) - i alt 1 - med følgende bemærkning; Enhedslisten ønsker ikke, at der opføres friplejehjem i Lejre Kommune

Afbud: Connie B. Jensen (A)

Bilag

Kortbilag over Nordgrunden og Sydgrunden.pdf

Referat markedsdialogmøde (endelig)

Punkt 16: Lukket: SSÆ - Godkendelse af udbudsmateriale for fælles udbud af personlig pleje og praktisk hjælp med Ringsted Kommune

22-009674

Punkt 17: BU - Ny ressourcefordelingsmodel til skoleområdet

23-000293

Beslutning

Indstillingerne anbefales.

Resumé

Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med vedtagelsen af Budget 2023 besluttet, at der skal udarbejdes nye fordelingsmodeller for dagtilbud og folkeskoleområdet.

Fordelingsmodel til dagtilbud fremgår af særskilt sagsfremstilling på nærværende møde.

Administrationen har i samarbejde med skolelederrepræsentanter udarbejdet forslag til ny fordelingsmodel for folkeskolerne.

Modellen er baseret på et klassetfordelingsprincip, suppleret med øvrige fordelinger efter elevtal, samt fordeling til ledelse og administration og vedligehold.

Der anvendes færre fordelingsprincipper i modellen med henblik på at gøre modellen enkel og gennemsigtig.

Herudover er der beregnet og indsat de gennemsnitlige lønninger for lærere og pædagoger i Lejre Kommune, så modellen afspejler et retvisende lønniveau.

Sammenlignet med det niveau, der anvendes i nuværende model, giver dette en merudgift på i alt 15,3 mio. kr., fordelt med 12,5 mio. kr. på skoledelen og 2,8 mio. kr. på SFO-delen.

Folkeskolen – og de tilhørende ressourcefordelinger er opdelt i tre dele:

- Skoledelen, hvor fokus er på almen undervisning og tilknyttede aktiviteter. Her indgår både lærere og pædagoger
- SFO, hvor fokus er fritids- og læringsaktiviteter. Her indgår pædagoger og medhjælpere.
- Specialundervisning, hvor undervisningen er målrettet elever, der stiller særlige krav til læringsmiljøet.

I nærværende sag indgår alene ressourcefordelingsmodel til almenskoledelen.

SFO er medregnet for at angive udgiften til retvisende løn. Der er ikke i øvrigt set på fordelingen til SFO.

Der er udarbejdet en ny fordelingsmodel til specialundervisningsområdet, som vil kunne kobles på en ny almentfordelingsmodel, såfremt modellen inklusive finansiering besluttet.

Fordelingsmodellen til specialundervisningsområdet vil dog skulle genberegnes, inden den indføres, da specialområdet p.t. er udfordret, grundet et stigende antal elever i specialtilbud.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at orienteringen om arbejdet med ny fordelingsmodel tages til efterretning
2. at afklaringen af den samlede økonomiske ramme til folkeskoleområdet videresendes til budgetforhandlingerne

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Udvalget for Børn og Ungdom besluttede den 7. februar 2023, at der skal arbejdes med fordelingsmodeller for folkeskole og dagtilbudsområdet, ud fra principperne om

- at sikre mulighed for god økonomistyring, budgetoverholdelse og optimal anvendelse af det afsatte budget
- at sikre et retvisende og gennemsigtigt budget
- at gennemføre en nødvendig ajourføring og oprydning i den eksisterende fordelingspraksis
- at give plads til lokalt råderum og prioritering
- at sikre et ensartet serviceniveau på tværs af skoler og dagtilbud uagtet størrelse

En arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra Center for Børn & Læring, Center for Økonomi & HR og skoleledere har med afsæt i ovenstående udarbejdet forslag til ny tildelingsmodel for folkeskolerne.

Der er søgt inspiration fra andre kommuner for blandt andet at vurdere, om der skulle udarbejdes flere modeller, både med afsæt i en elevtildelingsmodel, klassetildelingsmodel eller en kombination heraf. Ligeledes er fordele og ulemper ved nuværende model drøftet og vurderet ift. fortsat anvendelighed.

Kort beskrivelse af den nuværende tildelingsmodel

Den nuværende tildelingsmodel er fra 2012 og er gennem årene justeret og løbende tilrettet de lands- og lokalpolitiske beslutninger.

Det har bevirket, at modellen over tid er blevet kompleks, og tildelingskriterierne fremstår ikke længere enkle og gennemskuelige, ligesom den ikke er opdateret med det aktuelle lønniveau.

Modellen tager afsæt i forventet elev- og klassetal, som opgøres primo marts måned forud for kommende skoleår. På baggrund heraf beregnes antal klasser ift. det lovpligtige undervisningstimal, og der sker en tildeling på baggrund heraf.

Derudover indgår klassekvotienten i beregningen, så skoler med klassekvotienter over kommunens gennemsnit, får en ekstra tildeling. Øvrige tildelinger sker med afsæt i elevtallet. Løn til ledelse og administration sker efter henholdsvis faktisk løn og en tildelingsnøgle.

Det medfører, at skolerne først får et endeligt budget i forlængelse af den politiske behandling af FR1 (forventet regnskab 1), og altså meget sent i forhold til at skolelederne har mulighed for at justere forbruget i indeværende år og planlægge det kommende skoleår.

Det aktuelle lønniveau i tildelingsmodellen betyder reelt, at midler, der var tiltænkt øvrige indsatser til vejledere, ressourcetimer, holddeling mv. må anvendes til at dække det lovpligtige undervisningstimal, da tildelingen hertil ikke for nuværende er tilstrækkelig.

Forslag til ny tildelingsmodel

Med afsæt i de besluttede principper er der udarbejdet en ny tildelingsmodel for almenskoleledelsen, som fordeler de økonomiske ressourcer efter følgende grundlæggende transparente parametre:

a) Grundtildeling:

Ressourcen indeholder løn til en viceskoleleder og en administrativ medarbejder på hver skole.

Allerslev Skole og Hvalsø Skole får yderligere hver 1,25 mio. kr., grundet skolernes størrelse.

Skolelederløn og SFO-lederløn afholdes i dag på centrale fælleskonti. Budgetterne foreslås lagt ud decentralt på hver skole og indgår ikke direkte i hverken nuværende eller ny tildelingsmodel.

b) Klassetildeling:

Der tages afsæt i antal klasser og det lovpligtige undervisningstimal for hver årgang, så alle skoler får ressourcer til at gennemføre fagopdelt og understøttende undervisning i alle klasser jf. folkeskoleloven. Tildelingen er ens, uanset klassekvotienten.

c) Elevbaseret tildeling:

Ressourcerne tildeles efter antallet af elever på skolen og hjælper med at imødekomme skoler, der har mange elever. Beløbet anvendes til at dække skolernes udgifter til holddannelse, vejledere, vikarer, undervisningsmaterialer, elevaktiviteter, inventar, kurser og PLC (skolebibliotek). Beløbet prioriteres af skolebestyrelsen.

d) Øvrige undervisningsopgaver:

Ressourcen tildeles efter skolernes elevtal medgår til at dække skolernes udgifter til læseundervisning, mellemformer, øvrige støtteindsatser (op til 9 timer*), sygeundervisning, undervisning i dansk som andetsprog, co-teaching og alle øvrige særlige undervisningstilbud på skolerne.

* I folkeskoleloven er der en sondring mellem støtte i undervisningen, der har et omfang under 9 klokketimer (12 lektioner) og specialundervisning, der har et omfang på mere end 9 klokketimer.

Denne tildeling er uændret i forhold til nuværende model.

e) Indvendigt vedligehold

Der tildeles en ressource baseret på en fast enhedspris pr. kvadratmeter og pr. elev. Dette sikrer, at både skoler med mange kvadratmeter og skoler med mange elever bliver tilgodeset.

Ressourcetildelingen skal dække betalingen af ABA-anlæg (automatisk brandalarmering), alarmsystemer, mindre reparationer og indvendig vedligeholdelse. Der er stor forskel på skolernes rammevilkår, og der er forskelle på skolernes udgifter i dag. Enkelte skoler har ikke alarm, og andre har etc.

Ressourcerne er baseret på det faktiske samlede forbrug for alle skoler i 2022. Beløbet er i den nuværende tildelingsmodel ikke tildelt som en særlig bevilling, men det medgår i det samlede beløb, skolerne tilføres.

Ved at trække beløbet ud synliggøres udgiften. Det er ikke forventningen, at beløbet på sigt er dækkende.

Alle lønudgifter i ny tildelingsmodel er baseret på den gennemsnitlige løn for lærere, pædagoger, PAU og medhjælpere i Lejre Kommune i 2022 og er fremskrevet med KL's pris- og lønindeks til 2023-niveau.

Hermed sikres en reel dækning til lovpligtigt undervisningstimetalt inkl. vikardækning, og øvrige indsatser som ressource timer, holddeling mv.

Den nye tildelingsmodel tager udgangspunkt i elevtallet 5.9 året forud. Der reguleres alene for flere/ færre elever i forbindelse med FR1, hvor indskrivningen til det kommende skoleår er afsluttet.

Skolerne får dermed en større budgetsikkerhed på et tidligere tidspunkt, hvilket giver bedre styrings- og tilpasningsmuligheder for den enkelte skole forud for et kommende skoleår.

De øvrige budgetter på skoleområdet

SFO-tildelingen indgår ikke for nuværende i afdækningen. Eventuelle tilpasninger forventes at kunne indarbejdes forholdsvis enkelt.

Specialundervisningsområdet

Det er i budgetaftalen for 2022 beskrevet: "Aftalepartierne ønsker i den forbindelse at afsøge fordele og ulemper ved en ny eller justeret styrings- og incitamentsmodel, som fremmer inklusion".

I dag afholdes udgifter til specialundervisning fra en central konto. Det betyder, at der er faste bevillinger til Lejre Kommunes specialundervisningstilbud og konkret afregning med eksterne tilbud.

Siden foråret 2022 har Center for Børn & Læring arbejdet fokuseret med Lejre Kommunes indsats for styrkede fællesskaber i dagtilbud og skoler. Målet er at sikre, at kommunens skoler i fremtiden i højere grad kan inkludere alle børn og unge, der kan have gavn af at være en del af almenområdet. Indsatsen er bygget omkring viden om, hvad der skal til for lede og styre kommunernes inklusion og specialundervisning (jf. sagsnummer 22-001334). Der er derfor igangsat en bred indsats for at vende denne udvikling og fremme inklusionen, der bl.a. indeholder:

- Forløb for alle skoleledere med fokus på ledelse af stærke fællesskaber og mellemformer. Skolelederne er klædt på med viden fra forskning og praksis med henblik på at kunne igangsætte relevante indsatser på egne skoler, samt understøttelse i skoleudviklingssamtaler.
- Afprøvning af ny praksis i visitationsudvalget med henblik på at understøtte, at skolerne arbejder systematisk med mulighederne for, at alle børn forbliver så tæt på almenområdet, som de profiterer af.
- En ny overgangspædagogik gældende for alle kommunens dagtilbud, skoler og SFO'er, som understøtter samarbejde, systematik og tidlig indsats i forhold til børn med særlige behov.
- Oplægsrække om stærke fællesskaber og relationskompetent praksis for alle medarbejdere i kommunens folkeskoler og specialtilbud v. skoleforsker Louise Klinge (november 2022 til januar 2023).

Der er udarbejdet forslag til en incitamentsmodel, der betyder, at pengene følger barnet, og skolerne skal betale for børn, der visiteres til specialtilbud.

Målet med at ændre tildelingen på specialundervisningsområdet er både at sikre, at skolerne får større indflydelse på anvendelsen af de afsatte midler og får et råderum til lokal disponering og styrkede fællesskaber, hvis flere børn kan inkluderes i almenskolen.

P.t. er den økonomiske ramme på specialundervisningsområdet udfordret pga. et stigende antal segrerede elever samt stigende priser på eksterne tilbud.

Der bør derfor ses på det samlede specialområde, og en evt. flytning af midler til almenområdet, inden en ny ressource tildeling for specialundervisningsområdet indføres.

Ny model for specialundervisningsområdet præsenteres for Udvalget for Børn & Ungdom, når en ny almenressourcetildeling er på plads.

Udtalelser

Den nye ressource tildelingsmodel skal sendes i høring i skolebestyrelser, lokaludvalg og centerudvalg inden sagen genbehandles i Udvalget for Børn & Ungdom

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at implementering af en ny tildelingsmodel er betinget af, at skoleområdet tilføres yderligere ressourcer. Ifald det ikke er muligt, er anbefalingen i stedet at fastholde den nuværende tildelingsmodel. Dette er begrundet i, at en ny alene model vil synliggøre udgifterne til konkrete basisydelser på skolerne, der ikke er finansieret. Administrationen bemærker, at en del af den manglende finansiering til skolerne forventes at kunne findes ved en gradvis omfordeling af midler fra specialundervisningsområdet til almenområdet.

Dette kræver dog en overgangsperiode, hvor der bør arbejdes med ny struktur på specialundervisningsområdet samt med at sænke antallet af segregerede elever.

Desuden kan en del af merudgiften eventuelt finansieres ved at hæve lærernes undervisningsandel.

Endelig er der mulighed for ikke at udmønte særlig afsatte midler til vedligehold, men fortsætte den nuværende praksis, hvor udgiften til vedligehold er indeholdt i skolernes samlede aktivitetsmidler.

Når den nye tildelingsmodel er endeligt udarbejdet, skal den sendes i høring i skolebestyrelser, lokaludvalg og centerudvalg inden sagen endeligt genbehandles og eventuelt besluttet i Udvalget for Børn & Ungdom.

Økonomi og finansiering

Politikområdet skoletilbud har i alt en budgetramme i 2023 på 307,8 mio. kr. Rammen på de 307,8 mio. kr. er fastlagt på baggrund af et fast rammebeløb i forhold til antallet af 6-16-årige og et fast rammebudget til specialundervisning.

Af rammen på de 319,9 mio. kr. fordeles de 154,2 i nuværende tildelingsmodel til folkeskolen.

	Kor. Budget 2023	FV. 2023	AFVIGELSE 2023
I alt	319,9	332,6	12,7
Fælles udgifter og indtægter	39,9	45,1	5,2
Fælles udgifter og indtægter	18,3	28,4	10,0
Forældrebetaling SFO	-28,2	-30,2	-2,0
Fripladser, søskenderabat m.v.	9,4	10,5	1,1
Bet. til/fra stat & kommuner -skoler & sfo	40,3	36,4	-3,9
Specialundervisning	61,4	68,9	7,5
Øvrige områder	218,6	218,6	0,0
Tildeling Folkeskoler	154,2	154,2	0,0
Tildeling ordblindeindsats	1,2	1,2	0,0
Tildeling skoler (Ukrainske flygtninge, overførsel, eksterne elever m.v.)	7,8	7,8	0,0
Tildeling SFO	33,4	33,4	0,0
Ungdommens Uddannelsesvejledning	3,4	3,4	0,0
Ungdomskole	6,6	6,6	0,0
PPR	12,1	12,1	0,0

Økonomisk ubalance i skoleområdet fællesøkonomi – de centrale konti

Der er for nuværende en økonomisk ubalance på 5,2 mio. kr. skoleområdet fælleskonti.

Skoleområdet fællesudgifter består af en række forskellige udgifter, fx løn til skole- og SFO-ledere, skolebuskørsel, it-investeringer, mellemkommunale betalinger mv.

Budgettet for det samlede skoleområde er demografireguleret og der tilføres et enhedsbeløb pr. borger i alderen 6-16 år. Praksis i dag er, at beløbet til skolerne fordeles først og restbeløbet anvendes til finansiering af fællesudgifterne.

Det er uhensigtsmæssigt, idet udgifterne i fællesområdet er faste omkostninger, der ikke nødvendigvis kan reguleres i sammenhæng med ændringer i elevtal. Det anbefales derfor, at beløbet til fælles udgifter fastlægges som en ramme.

Tilretning af løn til aktuel gennemsnitsløn

En opdatering af lønningerne til den aktuelle gennemsnitlige løn for faggrupperne betyder en merudgift på 15,3 mio. kr. i forhold til nuværende tildeling.

Dette uagtet om nuværende tildelingsmodel eller ny tildelingsmodel anvendes.

Merudgiften fordeler sig med 12,5 mio. kr. til almenskoletildelingen og 2,8 mio. kr. til SFO-delen.

I tabellen ses de økonomiske konsekvenser for skolerne enkeltvist med den nye ressourcefordelingsmodel, sammenlignet med skolernes korrigerede budget for 2023.

	Allerslev Skole	Brams-næsvig Skole	Hvalsø Skole	Kr. Såby Skole	Kr. Hyllinge Skole	Osted Skole	Trællerup-skolen	I alt
Forslag til ny tildelingsmodel	36,5	23,1	36,4	17,8	24,2	13,3	18,0	169,2
Nuværende tildelingsmodel	34,3	20,5	33,0	16,6	21,7	12,2	15,9	154,2
Forskel	2,3	2,5	3,4	1,2	2,5	1,1	2,1	15,0
Procentvis forskel	6,6%	12,3%	10,2%	7,0%	11,6%	9,0%	13,1%	9,7%

Tabellen er i hele mio. kr.

Med 15,1 mio. kr. kompenseres skolerne for, at lønningerne i ressourcefordelingen er sat for lavt i den nuværende tildelingsmodel.

Aktuelt er differencen mellem den anvendte lærerløn i nuværende tildelingsmodel og den aktuelle gennemsnitlige lærerløn i Lejre Kommune på ca. 70.000 kr.

Herudover er den ekstra tildeling til Hvalsø Skole og Allerslev Skole indeholdt i det samlede finansieringsbehov på 15,1 mio. kr.

ECO-nøgletal med sammenligninger af budget 2023 viser, at omkostningerne til skoleområdet i Lejre Kommune ligger lavt sammenlignet med lignende kommuner, landsgennemsnit og regionsgennemsnit.

Lejre Kommunes budget ligger 21,1 mio. kr. under de sammenlignelige kommuner til driften i folkeskolen, men der bruges samtidigt 11,2 mio. kr. mere til specialundervisningsområdet og 2.6 mio. kr. på PPR.

	Så meget bruger Lejre mer/mindre i forhold til sammenligningsgruppen i mio. kr. + vi bruger for lidt - vi bruger for meget	Lejre	Smnl.	Region	Hele
		Kommune	gruppen	Sjælland	landet
Budget 2023					
3.22.01 Folkeskoler kr. 6-16-årig	21,1	47.636	52.898	51.403	54.644
3.22.02 Fællesudg. for kommunens samlede skolevæsen kr. 6-16- årig	0,3	1.146	1.214	1.763	998
3.22.04 Pædagogisk psyk. rådg. kr. 6-16-årig	-2,6	3.067	2.425	2.410	2.081
3.22.06 Befordring af elever i grundskolen kr. 6-16-årig	-3,9	2.461	1.487	2.091	1.709
3.22.07 Specialunderv. i reg. tilbud kr. 6-16-årig	0,2	331	389	260	234
3.22.08 Kommunale specialskoler og interne skoler i dagbehandlingstilbud og på anbringelsessteder kr. 6-16-årig	-11,2	13.782	10.973	11.567	8.860

Der kan ikke anvises finansiering i forhold til retvisende lønbudgetter indenfor nuværende ramme.

Forudsætning for at sende almentildeling i høring er at den manglende finansiering kan anvises.

Når en ny model for specialundervisningsområdet er indført, er forventningen, at der over tid, kan flyttes midler fra specialområdet til almenområdet, og dermed være medfinansierende.

Herudover kan en evt. forøgelse af lærernes undervisningstimetale evt. medgå til finansiering.

Endelig er der mulighed for ikke at udmønte særlig afsatte midler til vedligehold, men fortsætte den nuværende praksis, hvor udgiften til vedligehold er indeholdt i skolernes samlede aktivitetsmidler.

Sagens forløb

13-06-2023 Udvalget for Børn og Ungdom - 2022-2025

Indstillingerne anbefales.

20-06-2023 Økonomiudvalget - 2022-2025

Beslutning ikke frigivet

Punkt 18: KFT - Vores grusgrav

22-009263

Beslutning

Indstillingerne anbefales.

Resumé

En gruppe borgere fra Hvalsø arbejder med projektet "Vores grusgrav" og ønsker at etablere en attraktiv legeplads og samlingspunkt for borgere i Hvalsø og omegn. Bag projektet står en projektgruppe tilknyttet Hvalsø Byforum. Projektgruppen ønsker at benytte et stykke af kommunens jord: matrikel 4p i Hvalsø gamle grusgrav. Projektet tænkes finansieret af fonde og puljer og med dele af driften finansieret af arrangementer i grusgraven samt sponsorater.

I første screening, som blev præsenteret for Udvalget for Kultur, Fritid & Turisme den 9. januar 2023, besluttede udvalget, at projektet skulle undersøges nærmere, herunder kvalificering af projekt, afledt drift og vedligehold. Resultatet af undersøgelsen foreligger nu.

Der skal i denne sag tages stilling til, om der kan gives en principiel interessetilkendegivelse til projekt "Vores grusgrav", og om områderne benævnt zone 2 og 3 på matrikel 4p i Hvalsø gamle grusgrav, 4330 Hvalsø kan stilles til rådighed for projektet.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at der gives en principiel interessetilkendegivelse til det borgerdrevne projekt "Vores Grusgrav" fra Lejre Kommunes side
2. at "zone 2 og 3"-området på matrikel 4p i Hvalsø gamle grusgrav, 4330 Hvalsø stilles til rådighed for projektet
3. at reserveringen af "zone 2 og 3"-området på matrikel 4p i Hvalsø gamle grusgrav, 4330 Hvalsø bortfalder, hvis projektet ikke er igangsat inden for 3 år

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

En gruppe borgere fra Hvalsø og omegn ønsker med projektet Vores grusgrav at skabe et samlingssted og attraktivt område for byens børn og voksne. Drømmen er, at området udvikles yderligere med bedre rammer for leg og kreativitet, og det skal kunne samle borgere i socialt samvær og fællesskab. Projektgruppen på fem personer bag projektet er tilknyttet Hvalsø Byforum. Området anvendes i dag til borger- og foreningsaktiviteter og til forskellige arrangementer.

I grusgraven ligger der i dag en tennisbane og en åben pavillon, der blandt andet anvendes til musikarrangementer, Sankt Hans mv. Området er offentligt tilgængeligt, og projektgruppen ønsker at imødekomme omegnens borgere, kommunens dagtilbud, de private pasningsordninger og hjemmepassere med et tilgængeligt og sikkert udflugtsmål. Området er centralt beliggende i Hvalsø med Skjoldungestien løbende midt i grusgraven.

Den overordnede projektbeskrivelse omfatter hele grusgraven, og det er i projektet tænkt, at grusgraven indrettes i en helhed med 5 forskellige zoner:

- Zone 1 i den nordvestlige del er "Sport-zonen"
- Zone 2 i den nordøstlige del er "Lege-zonen"
- Zone 3 i den østlige del er "Picnic-zonen"
- Zone 4 i det sydøstlige del er "Koncert-zonen"
- Zone 5 i det sydvestlige hjørne er "Skulptur-zonen"

Projektgruppens fokus er zone 2 og 3, legezone og picniczone da de øvrige zoner allerede er indrettet til det nævnte fokus. Projektgruppen ønsker i zone 2 at etablere en naturlegeplads. Grusgraven er opdelt i forskellige matrikler, og zone 2 er placeret på matrikel 4p, der ligesom resten af grusgraven er kommunes jord.

I zone 3 ønsker projektgruppen at opstille et "madpakkehus", som skal give borgere og besøgende mulighed for at søge ly. Zone 3 ligger også på matrikel 4p.

I en undersøgelse, som projektgruppen har foretaget på Kulturnatten i Hvalsø, svarer cirka 75 % af 195 respondenter, at de har stor interesse i, at der etableres en legeplads, og at det vil øge brugen af området markant.

Udvalget for Kultur, Fritid & Turisme blev på mødet i januar 2023 præsenteret for projektet og besluttede, at administrationen skulle undersøge projektet nærmere. Administrationen har efterfølgende været i dialog med projektgruppen, samt udført en screening og kvalificering af projektet for at belyse opmærksomhedspunkter. Projektet er kvalificeret efter nedenstående temaer:

Område	Beskrivelse	Administrationens vurdering
Ejerforhold	Herunder vurdering om et projekt forhindrer andre fremtidige projekter eller om projekt medfører matrikulære ændringer eller gener ved fx brandforhold.	Lejre Kommune ejer det ønskede areal. Projektet styrker de ønskede udvidelser i området og bygger i øvrigt på historisk benyttelse som rekreativt område. Opmærksomhed på skel og beredskabets indsatsmuligheder.
Forundersøgelser	Herunder undersøgelser af støjzoner, beskyttelseszoner, zoner for bevaringsværdigt landskab mv.	Vurderes ikke at være støjbelastet. Matriklen ligger inden for kirkebyggelinje, men det vurderes ikke at være en udfordring.
Myndighed	Herunder undersøgelse om projektet udløser en ny lokalplan eller dispensation fra eksisterende og om der er elementer fra eksisterende lokalplan som særligt skal indtænkes, som fx lysforhold.	Projektet vil ændre områdets karakter og skal derfor i nabohøring. Der er ikke udarbejdet lokalplan for området, og projektet ligger inden for kommuneplansrammen 6.R1. "Området skal friholdes for boligbebyggelse, men der kan etableres mindre bygninger, som understøtter den rekreative anvendelse, så som shelters, bålhytter og læskure."
Trafikale forhold	Herunder om der skal udvikles/Det skal undersøges nærmere om der er behov for ekstra parkeringspladser hvis forøges infrastruktur eller om projekt blokerer for udvidelse af infrastruktur. Adgangsforhold for	Projektet kan muligvis tilføre en øget blød trafikbelastning men det vurderes ikke som et problem. Kommuneplanen stiller ikke krav til parkeringspladser ifm. legepladser, men forbedring af tilgængelighed fra Solvænget

	affaldshåndtering, brand mv. undersøges.	og evt. Kirkestien, kunne overvejes.
Bæredygtigt byggeri	Herunder om projekt kan medvirke til Lejre Kommunes bæredygtige udvikling eller der fordres fx træfældning.	Der vurderes at være et godt potentiale for brug af bæredygtige materialer. Dertil kan etablering af beplantning for at styrke biodiversitet indtænkes.
Tilslutninger	Herunder belysning om projektets muligheder og priser for tilslutning til vand, el, fiber, afledning, varme mv.	Der er allerede etableret strøm i grusgraven, som kan udvides til projektet.
Myndighedsgodkendelser	Herunder kortlægning af hvilke typer af tilladelser der skal søges og sikring for at projekt efterlever gældende lovgivning.	Legepladser skal sagsbehandles iht. BR18. Det betyder bl.a. ibrugtagningstilladelser og årlige kontroleftersyn af myndighed. Overdækninger mv. skal overholde placeringer i forhold til beredskabets indsatsmuligheder.
Økonomi herunder etablering, drift og vedligehold	Herunder vurdering af projektets anlægsbudget og estimering af afledt drift og vedligehold.	Fremlagt budget på 1,95 mio. kr. er umiddelbart realistisk. Projektet er baseret på fremtidig finansiering igennem fonde (Nordea, Hedeselskabet, Statens kunsthøjdepulje, Børne- og kulturpuljen). Drift og vedligehold vurderes til 50.000 kroner årligt. Der bør indtænkes vedligehold og udskiftning af træ inden for 5-10 år. Vej & Park, Lejre Kommune udtrykker bekymring for faldunderlag og afgrænsning ift. pleje af grønne arealer samt øget udgifter til udbedring af øget hærværk.

Ovenstående er screenet hos administrationen, og det kvalificeres efterfølgende med projektgruppen.

Udtalelser

I en undersøgelse, som projektgruppen har foretaget i perioden den 25. august - 1. oktober 2022, svarer cirka 75 % af 195 respondenter, at de har interesse i, at der etableres en legeplads, og at det vil øge brugen af området markant. Samme undersøgelse fortæller, at mængden af besøgende, der hyppigt anvender området, vil stige fra 23,4 % i dag til 65,8 % i fremtiden

På opfordring fra Udvalget for Kultur, Fritid & Turisme har administration foretaget rundspørge hos repræsentanter for grupper, der enten bruger Hvalsø gamle grusgrav eller bor tæt op ad den: Beboerforeningen Kløvermarken, FDF Hvalsø og de grønne pigespejdere, Grusgravens tennis, Kulturkaravanen, Nationalpark Skjoldungernes Land og diverse interessenter ved kontaktperson for området.

Tre grupper har besvaret henvendelsen og udtrykker generel imødekommenhed overfor projektet. Der gives udtryk for, at projektet er spændende, og at byens borgere kan få glæde af det. Tennisklubben har bemærkninger til selve den overordnede projektbeskrivelse, men det er administrationens vurdering, at indretningen af zone 2 til legeplads ikke giver udfordringer for klubben, da tennisklubben ligger i zone 1.

Projektgruppen har efterfølgende præciseret, at den nuværende projektbeskrivelse alene vedrører zone 2: Lege-zonen og zone 3: Picnic-zonen.

Gruppen udtaler, at zone 4: Koncert-zonen, ikke vil blive berørt af dette projekt og at zone 4 inkl. pavillonen skal fortsat kunne bruges til Sankt Hans, 1. maj, koncerter og lignende formål. Alle nuværende adgangsveje til grusgraven vil forblive frie, ligesom 'kælkebakken' heller ikke vil blive berørt.

Projektgruppen ser ikke, at projektet vil stå i vejen for de aktiviteter som foregår i grusgraven nu. Projekt i zone 5: Skulptur-zonen vil evt. blive et fremtidigt projekt, men den indgår ikke i nærværende projektering.

Grusgraven anvendes p.t. af offentligheden, og Lejre Kommune drifter området som et offentlig grønt område. Det betyder, at der slås græs og udføres grønt vedligehold af buske mv. Området er udlagt til Vild med Vilje.

Administrationens vurdering

Det er administrationens umiddelbare vurdering, at projektet vil binde hele området godt sammen. Det er placeret som knudepunkt i Hvalsø med institutioner, idrætsfaciliteter og boliger i umiddelbar nærhed. Administrationen vurderer ikke, at projektet vil genere andre aktiviteter i området.

Administrationen vurderer, at de brugerundersøgelser, som projektgruppen har foretaget, giver et overordnet udtryk for at projektet har opbakning. Dette giver sig også til udtryk i administrationens kontakt til brugergrupper i området. Hvis projektet igangsættes, vil der automatisk blive foretaget nabohøring.

Lejre Kommune ejer arealet, som projektet ønskes placeret på. Administrationen foreslår derfor, at det besluttet, at området svarende til zone 2 og 3 på matrikel 4p i Hvalsø gamle grusgrav, 4330 Hvalsø stilles til rådighed for projektet, og at reserveringen bortfalder, hvis projektet ikke er igangsat inden for 3 år. Administrationen har i dialogen med projektgruppen pointeret, at denne beslutning alene giver gruppen råderet over zone 2 og 3.

Administrationen vurderer, at det vil være fornuftigt forud for projektering at sikre beslutning om drift og vedligehold.

Økonomi og finansiering

Projektet tænkes finansieret af fonde og puljer og med dele af driften finansieret af arrangementer i grusgraven, hvor lokale sponsorater til arrangementerne også vil kunne søges.

Projektet har et anslået anlægsbudget på omkring 2 mio. kr. i 2023-priser.

Skal Lejre Kommune stå for driften, vurderes det, at der årligt bør afsættes 50.000 kr. til drift og vedligehold af det færdige projekt.

Sagens forløb

12-06-2023 Udvalget for Kultur, Fritid og Turisme - 2022-2025

Indstillingerne anbefales.

20-06-2023 Økonomiudvalget - 2022-2025

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Vores grusgrav_brugerundersøgelse

Vores Grusgrav - Projektbeskrivelse og resultater af spørgeskemaundersøgelse

Hvalsø bypark_idekatalog

Grusgrav_matrikel og komunal jord

bilag - hørings svar

VoresGrusgrav_Screeningsliste

Punkt 19: ØU - Godkendelse af referat