

REFERAT Udvalget for Social, Sundhed og Ældre - 2022 - 2025 d. 24-09-2025

Mødedato Onsdag d. 24. september 2025 kl. 18:00

Mødested Mødelokale 2, Allerslev

Mødedeltagere Peter Olsen, Ivan Mott (Afbud), Birgitte Schytte, Connie B.
Jensen, Flemming Damgaard Larsen, Henning Nielsen

Indholdsfortegnelse

SSÆ - Godkendelse af dagsorden.....	3
SSÆ - Præsentation af skitseforslag for nyt plejehjem i Hvalsø.....	4
SSÆ - Eventuelt.....	9
SSÆ - Godkendelse af referat.....	10

Punkt 1: SSÆ - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt

Punkt 2: SSÆ - Præsentation af skitseforslag for nyt plejehjem i Hvalsø

22-006089

Beslutning

Drøftet og taget til efterretning.

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. juni 2025 Lejre Kommunes værdi- og funktionsprogrammer for det nye plejehjem i Hvalsø.

På baggrund af programmerne og det offentliggjorte lokalplansforslag har Tegnestuen Vandkunsten i samarbejde med administrationen, Boligselskabet Sjælland og OK Fonden udarbejdet et skitseforslag for plejehjemmet.

Den 11. august 2025 godkendte Udvalget for Social, Sundhed & Ældre, at administrationen indkalder til ekstraordinært møde i udvalget den 24. september 2025 med henblik på en præsentation af skitseforslaget.

Skitseforslaget er udarbejdet på koncept-niveau med henblik på godkendelse af de overordnede valg for plejehjemmets form og indhold. Skitseforslaget skal efter planen godkendes politisk i oktober 2025.

Med denne sag får udvalget præsenteret skitseforslaget med mulighed for at stille spørgsmål til forslagens indhold og udformning.

Når skitseforslaget er endelig godkendt, påbegyndes detailprojektering af plejehjemmet med henblik på senere politisk godkendelse af det endelige projekt.

Præsentationen af skitseforslaget forestås af arkitekter fra Tegnestuen Vandkunsten.

På mødet deltager derudover repræsentanter for Boligselskabet Sjælland.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at udvalget tager det præsenterede skitseforslag til efterretning og drøfter eventuelle ønsker til justeringer i henhold til de vedtagne værdi- og funktionsprogrammer inden den politiske behandling af skitseforslaget i oktober 2025.

Beslutningskompetence

Udvalget for Social, Sundhed & Ældre.

Sagsfremstilling

Skitseforslaget er udarbejdet på et overordnet koncept-niveau, som har til formål at vise form og indhold for et byggeri på et tidligt stadie i designprocessen.

Skitseforslaget viser, hvordan kravene i værdi- og funktionsprogrammerne og lokalplanen i videst mulige omfang foreslås løst i byggeriet på et overordnet niveau, inden projektet tegnes færdigt med den nødvendige detaljeringsgrad for byggeriets opførelse.

Et skitseforslag er således ikke udtryk for en færdigprojektering af byggeriet, men har til formål at vise byggeriets indhold og form på et helt overordnet niveau.

I den senere færdigprojektering vil der forekomme ændringer og justeringer i projektets indretning. Projektforslaget skal således danne grundlag for denne færdigprojektering med henblik på politisk godkendelse af det endelige projekt.

Skitseforslaget indeholder en skitsering af følgende elementer:

- Situationsplan for bebyggelsen og udearealerne
- Funktionsdiagrammer
- Etageplaner for bebyggelsen
- Arealdisponering for bebyggelsen
- Afdelingerne
- Boligerne
- Boligorganisering

Skitseforslaget er vedlagt som bilag 1. Derudover vedlægges de vedtagne værdi- og funktionsprogrammer som bilag 2 og 3.

Nedenfor gennemgås udvalgte elementer i skitseforslagets indhold. Der redegøres nærmere for de valgte løsninger på mødet.

Byggeriets placering

Skitseforslaget indeholder en situationsplan for byggeriets placering på byggegrunden, herunder:

- Adgangsvejen fra Holbækvej
- Plejehjemmets ankomstplads og parkeringsplads
- Stier samt udsigts- og sansepunkter
- Faciliteter for affald og renovation

I henhold til det endelige lokalplanforslag anlægges der 40 almindelige p-pladser, 4 handicapparkeringspladser og 3 pladser til minibusser. Derudover udlægges der plads til yderligere 20 p-pladser.

Udearealer

Med skitseforslaget foreslås det omkringliggende landskab på grunden bevaret, idet der anlægges en offentlig sti og udsigtspunkter omkring byggeriet.

Derudover indeholder skitseforslaget en lukket gårdhave.

Bygningsarealer

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. maj 2025, at plejehjemmets servicearealer skal ejes af Lejre Kommune. Ved beslutningen var de samlede servicearealer foreløbig opgjort til at udgøre 1.900-2.000 m².

Med det godkendte funktionsprogram blev det besluttet, at plejeboligerne skal være max 65-75 m² i det huslejbærende boligareal.

I funktionsprogrammet var det samlede bygningsareal derudover foreløbigt opgjort til 6.450-7.525 m².

Med projektforslaget udgør det samlede bygningsareal for plejehjemmet 7.000 m² eksklusive teknikrum.

Servicearealer er opgjort til 2.184 m², eksklusive teknikrum.

Det samlede boligareal er opgjort til 4.817 m² svarende til 67 m² pr. bolig i huslejbærende areal.

I det videre arbejde med færdigprojekteringen skal der ske en fastsættelse og fordeling af arealerne til teknikrum. Arealerne til teknikrum i afdelingerne vil indgå i boligernes huslejbærende areal. Der henvises i øvrigt til afsnittet om økonomi og finansiering.

Servicearealer

Skitseforslaget indeholder etageplaner (s. 7) for byggeriets to etager samt en oversigt over arealdisponeringen (s. 8), som viser byggeriets opdeling i forskellige arealtyper.

Servicearealerne på 1. sal er primært placeret i tilknytning til plejehjemmets hovedindgang og består af caféområde med garderobe og toiletfaciliteter, produktionskøkken med personalefaciliteter og teknik samt lederkontor, personalerum og viceværtfunktion.

Udover plejehjemmets hovedindgang indeholder skitseforslaget en sekundær indgang til brug for varelevering og bedemand. Den sekundære indgang er placeret med direkte adgang til produktionskøkkenet og rum for depot og vareindlevering.

Servicearealerne i stueetagen indeholder yderligere opholdsrum mod gårdhaven, affalds- og teknikrum og faciliteter til omklædning og depoter.

På baggrund af dialog med OK Fonden og Center for Velfærd og Omsorg indeholder skitseforslaget ikke et stort centralt vaskeri. Derimod er der disponeret areal til eventuelle vaskerier i afdelingerne. Derudover indeholder boligerne plads til egen kombi-vaskemaskine/tørretumbler.

Teknikrum

Skitseforslaget indeholder en disponering af arealer til teknikrum for plejehjemmet. Omfanget af teknikrum er endnu ikke afklaret, idet der udestår en afklaring af behov med den kommende entreprenør og bygningsingeniør.

Teknikrummene i stueetagen vil indgå i de samlede servicearealer, som skal ejes af Lejre Kommune.

De endelige arealer til teknikrum i stueetagen skal derfor lægges oveni det opgjorte servicearealet på 2.184 m². I det videre arbejde med projektets detaljering vil der være et fokus på at minimere arealerne til teknikrum og servicearealer mest muligt. Derudover skal det afklares, i hvilket omgang udgifterne til teknikrummene kan fordeles på boligerne.

Gangforløb og elevatorer

Etageplanerne viser byggeriets gangforløb med adgang fra hovedindgangen og ud til de enkelte afdelinger. Gangforløbet suppleres med en svævende fordelingsgang på tværs af bygningens gårdhave med adgang fra caféområdet.

For adgang mellem etagerne er der placeret trapper og elevatorer centralt i caféområdet og i opholdsrummet for enden af fordelingsgangen. Derudover er afdelingerne forbundet af trapper mellem de to etager.

Samlingssalen

Funktionsprogrammet indeholder en beskrivelse af en multifunktionel samlingssal bestående af caféområdet, møderum og træningssal, som skal kunne slås sammen og adskilles fra hinanden med foldedøre.

I projektforslaget er samlingssalens funktioner opdelt mellem de to etager.

På 1. sal ved hovedindgangen er placeret et café- og opholdsområde med forbindelse til fordelingsgangen.

På stueetagen placeres yderligere opholdsrum med udsigt til gårdhaven med mulighed for afholdelse af arrangementer og træning.

Rummene er forbundet ved en træningstrappe og elevator centralt placeret.

Dele af området mellem caféområdet og fordelingsgangen er udført med åben etageadskillelse for større rummelighed og gode udsigtsforhold til gårdhaven.

Afdelingerne

Skitseforslaget indeholder 6 afdelinger med hver 12 boliger. I midten af hver afdeling er placeret afdelingens fællesareal med anretterkøkken, spisstue og opholdsstue og udgang til gårdhaven og/eller en lukket terrasse eller altan.

Fællesarealerne er placeret midt i afdelingerne for at bryde gangforløbet og trække lys ind igennem bygningen.

I afdelingerne er der disponeret areal til afdelingsleder, personalerum og medicinrum. Derudover deler flere afdelinger yderligere møde- og samtalerum.

I hver afdeling er der derudover afsat arealer til depot, rengøring og vaskeri samt grovkøkken og opvaskerum i forbindelse med anretterkøkkenet.

Boligerne

Projektforslaget indeholder 72 plejeboliger. Boligerne er 2-rumsboliger med en halv fast væg mellem stue og soveværelse med en skydedørsløsning, hvor skydedøren kan køres ind i den faste væg. Derudover indeholder boligerne et minimal-køkken og badeværelse.

Boligernes areal udgør 44,7 m², men det huslejbærende areal svarende til 67 m².

Indgangsdørene til boligerne er placeret forskudt i forhold til hinanden.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at skitseforslaget på det foreliggende designstadie samlet set er udtryk for en god og veldisponeret helhedsløsning for plejehjemmets form og indhold, som i det væsentligste opfylder kravene i Lejre Kommunes værdi- og funktionsprogram.

Det er derudover administrationens vurdering, at projektforslagets disponering af plejehjemmets servicearealer centralt og i afdelingerne opfylder de med programmerne udtrykte ønsker og behov.

Det er derfor administrationens vurdering, at det præsenterede skitseforslag kan forelægges til politisk godkendelse i oktober 2025.

Økonomi og finansiering

Budget til nyt plejehjem i Hvalsø (2025–2029)

I både budgetforslaget for 2026–2029 og det gældende budget for 2025 er der samlet afsat 87,6 mio. kr. til etablering af et nyt plejehjem i Hvalsø.

Budgettet er fordelt som følger:

Mio. kr.	2025	2026	2027	2028	i alt
Servicearealer	9,4	0,0	46,5	15,3	71,2
Indretning	0,0	0,0	0,0	7,6	7,6
Servicearealtilskud	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,9
Salg af grund	0,0	0,0	-5,0	0,0	-5,0
Grundkapital	0,0	0,0	0,0	16,7	16,7
I alt	9,4	0,0	41,5	36,7	87,7

De budgetterede beløb tager udgangspunkt i det værdi- og funktionsprogram, som blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 24. juni 2025 (punkt 23). Her blev servicearealerne estimeret til at udgøre mellem 1.900 og 2.000 m², med en enhedspris på 35.600 kr. pr. m².

Udover bygning og tekniske installationer omfatter ovenstående også en særskilt post på 7,6 mio. kr. til indretning af plejehjemmet på Lejre Kommunes arealer og grund. Denne post dækker udgifter til bl.a. hjælpemidler, møbler, driftsmateriel, rengøringsudstyr, IT-udstyr, kunst, lyd og billede samt indretning af udearealer.

Der forventes et statsligt tilskud på 2,9 mio. kr. til servicearealerne.

Til gengæld er udgifter til ændringer af adgangsveje og trafikregulering i området ikke inkluderet i det nuværende budget. Disse udgifter skal finansieres særskilt. Administrationen vil på et senere tidspunkt fremlægge skitseforslag og økonomi for relevant udvalg.

Ligeledes er der ikke afsat midler i projektbudgettet til en nødgenerator, da denne udgift er budgetteret i en særskilt bevilling sammen med øvrige nødgenerators.

Det vil derfor blive vurderet, om de to nævnte bevillinger kan rumme disse udgifter, og hvilke prioriteringer der eventuelt vil være nødvendige.

Samlet set udgør den økonomiske ramme 87,6 mio. kr., hvilket danner grundlaget for den videre proces frem mod behandling af skema A i Kommunalbestyrelsen primo 2026.

Projektets budgetramme er den styrende faktor. Det betyder, at det samlede antal kvadratmeter kan justeres både opad og nedad, så længe ændringerne holder sig inden for funktionsprogrammets rammer og de definerede funktioner.

Justeringerne skal samtidig tage højde for de tekniske forhold, der gør sig gældende ved opgørelsen af arealer som kælder, depotrum og teknikrum, da disse har særlige krav og beregningsmetoder.

Økonomi i skitseprojektet

I det skitseforslag, som er udarbejdet af Vandkunsten, forventes servicearealerne at udgøre 2.184 m² – hvilket er 184 m² mere end forudsat i det godkendte funktionsprogram. Det vurderes dog, at de ekstra kvadratmeter kan holdes inden for den økonomiske ramme, da der er indregnet en vis buffer i den fastsatte enhedspris på 35.600 kr. pr. m².

Hvis det viser sig, at den økonomiske ramme ikke kan rumme de ekstra kvadratmeter, er udgangspunktet, at servicearealerne reduceres. Det skyldes, at disse arealer på nuværende tidspunkt generelt vurderes at kunne nedskaleres uden at gå på kompromis med funktionaliteten.

Det skal desuden bemærkes, at skitseforslaget indeholder en række arealer udlagt til teknik og depot, som ikke indgår i opgørelsen af hverken boligareal eller servicearealer. En del af disse arealer forventes placeret i kælder, mens andre potentielt vil indgå i bolig- og servicearealerne. Forudsætningen er, at disse arealer kan finansieres inden for de respektive rammer for boliger og servicearealer.

For boligerne gælder, at der kan bygges for et rammebeløb på 35.600 kr. pr. m². Flere kvadratmeter vil dermed øge det samlede byggebeløb, men også medføre en højere husleje.

Det er fortsat en forudsætning, at plejeboligerne – som godkendt i funktionsprogrammet – får et huslejbærende bruttoareal på maksimalt 65–75 m², med et nettoareal på cirka 40–45 m².

Frem mod den endelige politiske behandling af projektet og den forventede godkendelse af skema A primo 2026, vil der blive arbejdet videre med projektets forarbejdning. Formålet er at sikre, at de økonomiske rammer og forudsætninger i værdi- og funktionsprogrammet – samt eventuelle politiske ønsker til justeringer, som er fremsat i forbindelse med behandlingen af denne sag – kan danne et solidt grundlag for godkendelsen af skema A.

Bilag

Bilag 1 - Skitseforslag - Nyt plejehjem i Hvalsø

Bilag 2 - Værdiprogram for nyt plejehjem i Hvalsø - endelig version af 25. juni 2025

Bilag 3 - Funktionsprogram for nyt plejehjem i Hvalsø - endelig version af 25. juni 2025

Punkt 3: SSÆ - Eventuelt

Beslutning

Intet under dette punkt

Punkt 4: SSÆ - Godkendelse af referat

Beslutning