

REFERAT Kommunalbestyrelsen d. 28-06-2017

Mødedato Onsdag d. 28. juni 2017 kl. 13:15

Mødested Sagnlandet, Slangealleen, 4320 Lejre

Mødedeltagere Carsten Rasmussen, Leif V. Nielsen, Martin Stokholm (Afbud), Asta Rasmussen, Grethe Nørtoft Saabye (Afbud), Claus Jørgensen, Christian Plank (Afbud), Julie Hermind, Mikael Ralf Larsen, Villy Hauritz, Birger Prahl, Ole Møller, Jan Vedel Heine, Thomas Stokholm (Afbud), Ole Blickfeldt, Erik Falkenberg (Afbud), Tina Mandrup, Søren Bo Hansen, Carsten Helles Rasmussen, Henning Nielsen (Afbud), Jens K. Jensen, Line Jacobsen, Flemming Damgaard Larsen, Ivan Mott, Lulle Zahle (Afbud), Inger Marie Vynne

Indholdsfortegnelse

KB - Godkendelse af dagsorden.....	3
KB - Genoptagelse af behandling, bortforpagtning af areal.....	4

Punkt 1: KB - Godkendelse af dagsorden

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 28-06-2017

Godkendt.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Grethe Saabye (C)

Christian Plank (F)

Thomas Stokholm (I)

Erik Falkenberg (O)

Henning Nielsen (V)

Lulle Zahle (Løsgænger)

Punkt 2: KB - Genoptagelse af behandling, bortforpagtning af areal

17/5380

Resumé

Kommunalbestyrelsen foretog fornyet behandling af sagen om bortforpagtning af arealet den 19. juni 2017. Sagen har tidligere været behandlet i Kommunalbestyrelsen på mødet den 29. maj 2017. Som følge af stemmelighed faldt sagen, da der ikke var flertal for at indgå en kontrakt med 10 års uopsigelighed.

Der forelægges nu en revideret sag med forslag om, at kontrakten indgås med 5 års uopsigelighed fra Lejre Kommunes side, hvor forpagter gives fortrinsret til at genforpagte arealet for en ny 5 års periode til markedslejen, som findes på baggrund af et offentligt udbud af arealet.

Sagen beskriver mulighederne for at opsiges en forpagtningsaftale med virkning fra den 1. oktober med henblik på at indgå en ny forpagtningsaftale, som i højere grad tilgodeser et alment formål og understøtter bosætningsstrategien for Allerslev området.

En virkeliggørelse af projektet vil kræve, at Lejre Kommune opsiger en eksisterende forpagtningsaftale. Lejre Kommune har en kontraktmæssig mulighed for at opsiges forpagtningsaftalen med virkning fra den 1. oktober 2017, forudsat dette sker senest med udgangen af juni måned 2017.

Indstilling

Koncerndirektionen indstiller:

1. at den nuværende forpagtningsaftale vedrørende del af matr. nr. 2G og 2L Allerslev, Lejrevej opsiges,
2. at der indgås ny forpagtningsaftale med lokal virksomhedsejer med følgende vilkår:

- o forpagter forpligtes til at etablere og drive projektet, så intentionen med projektet opfyldes,
- o der må ikke etableres væksttunneler på arealet,
- o forpagter kan fremleje dele af arealet på samme økonomiske vilkår, som der står i kontrakten,
- o kontrakten indgås med 5 års uopsigelighed fra Lejre Kommunes side,
- o forpagter gives fortrinsret til at genforpagte arealet for en ny 5 års periode til markedslejen, som findes på baggrund af et offentligt udbud af arealet.

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 28-06-2017

Ad. 1. Indstillingen tiltrådt.

Ad. 2. Tiltrådt med den justering, at ordet uopsigelig indføres i dot 5: forpagter gives fortrinsret til at genforpagte arealet for en ny *uopsigelig* 5 årsperiode til markedslejen, som findes på baggrund af et offentligt udbud af arealet.

Ole Blickfeldt (O) kunne ikke tiltræde indstillingerne, da han mener at der er tale om forskelsbehandling.

Afbud:

Martin Stokholm (A)

Grethe Saabye (C)

Christian Plank (F)

Thomas Stokholm (I)

Erik Falkenberg (O)

Henning Nielsen (V)

Lulle Zahle (Løsgænger)

Sagsfremstilling

Ejeren af Hegnsholt Hønseri, en lokal virksomhed ved Allerslev, har rettet henvendelse til Lejre Kommune med ønske om at forpagte et kommunalt ejet jordareal til virkeliggørelse af et projekt.

Sagen blev drøftet af Økonomiudvalget den 23. maj 2017 og af Kommunalbestyrelsen den 29. maj 2017, som besluttede at udsætte sagen med henblik på afklaring af en række spørgsmål, samt et ønske om tilføjelser til kontrakten. Helt konkret blev der efterspurgt:

1. At det i kontrakten sikres, at der ikke må opsættes væksttunneller på arealet.
2. At det i kontrakten sikres, at betalingsrettigheder på arealet kan genskabes når arealet går tilbage til Lejre Kommune.
3. At det sikres i kontrakten, at eventuel videreforgpagtning sker på samme vilkår.
4. At der tilføjes en præcisering af, at manglende overholdelse af påbud eller anden lovovertrædelse er misligholdelse.
5. Uddybning af den juridiske vurdering i forhold til lovligheden af opsigelsen, samt muligheden for at tildele forpagtningen direkte.

Punkterne 1-4 blev tilføjet eller præciseret i kontrakten.

Den juridiske vurdering – punkt 5 - blev tilsendt Kommunalbestyrelsen og vedhæftet som bilag til sagen.

Sagen blev behandlet på ny af Økonomiudvalget den 13. juni 2017 og af Kommunalbestyrelsen den 19. juni 2017, hvor der ikke var flertal for at indgå en kontrakt med 10 års uopsigelighed.

Der er derfor udarbejdet fornyet udkast til forpagtningskontrakt, hvor der er lagt op til 5 års uopsigelighed, hvorefter arealet udbydes for en ny 5 års periode med fortrinsret for forpagter til at genforpagte arealet ved udløbet af forpagtningsperioden, til markedslejen.

Beskrivelse af projektet

Hegnsholt Hønseri ønsker at omdanne arealet til et demonstrationslandbrug, hvor jorden drives lønsomt, men samtidig på en måde, der er til gavn for almenheden ved at tilgodese naturen og de mennesker, der bor i og besøger området. Til inspiration for andre landmænd og landsbyer i og udenfor Lejre Kommune.

Dette skal ske i praksis ved at omdanne arealet til:

- Et landbrugsareal, der er åbent for lokalmiljøet. Omverdenen får mulighed for at opleve produktionen på tæt hold, idet der etableres stier igennem markerne med planteproduktion og afgræsning af gamle danske racer af husdyr. Alt efter interesse er der mulighed for etablering af skolehaver, nyttehaver og bistader
- Et attraktivt rekreativt område. Det er allerede muligt at gå/løbe/cykle rundt om arealet, hvor der er etableret 3,1 km vandre- og cykelsti. Der planlægges udarbejdet en naturplan for området for at understøtte plante- og dyreliv. Herudover vil der blive anlagt stier igennem området og opsat borde/bænke sæt
- Læring og vidensdeling om landbrug, biodiversitet og maddannelse. Borgere, skoleklasser, børnehaver, universitetsstuderende og/eller forskere kan på mange niveauer komme helt tæt på produktionen og følge hele vejen fra jord til bord i et komplet økosystem. Der kan indrettes skolestue/undervisningslokale på gården, såfremt der kan rejses ekstern finansiering
- Udvikling af nye innovative landbrug og madvarer. Madiværksættere og/eller yngre landmænd, som ønsker at afprøve deres ideer, kan leje dele af arealet fleksibelt og låne maskiner, bygninger og andet udstyr fra Hegnsholt Hønseri. Det giver grobund for, at flere kan afprøve deres ideer i en mindre skala. Og for innovation af nye produkter og produktionsformer
- Branding og udvikling af fødevarerproduktion i området. Projektet kan bidrage til at brande Lejre Kommune med afsæt i Vores Sted som et sted med økologisk, lokal kvalitetsfødevarerproduktion, men også som et sted, der vægter entreprenørskab og borgerinvolvering.

Arealet og den nuværende forpagtningsaftale

Den lokale virksomhedsejer ønsker at forpagte jordarealerne matr. nr. 2G og 2L Allerslev, Lejrevej, som har et samlet areal på i alt 22,59 ha.

Arealerne er på nuværende tidspunkt forpagtet bort til anden forpagter, som dyrker korn på arealerne. Den nuværende aftale er indgået med virkning fra den 15. oktober 2014 og løber indtil den 30. september 2019, hvorefter aftalen ophører.

Mulighed for at opsiges forpagtningsaftalen

Ifølge forpagtningsaftalens § 3 kan den når som helst i løbeperioden opsiges med 3 måneders varsel til den 1. oktober. En opsigelse kræver ikke juridisk set en begrundelse, men skal selvfølgelig være saglig.

En opsigelse der er begrundet i, at Lejre Kommune ønsker en ændret anvendelse af arealet er saglig. Som projektet foreligger beskrevet er der tale om et projekt af almen interesse. Det er også en saglig grund til at opsiges den nuværende forpagtningsaftale.

Lejre Kommune har dermed en kontraktmæssig mulighed for at opsiges forpagtningsaftalen med virkning fra den 1. oktober 2017.

Forpagtningsaftale med Hegnsholt Hønseri

Administrationen har været i dialog med den lokale virksomhedsejer på Hegnsholt Hønseri, hvor rammerne og ønskerne for projektet er blevet drøftet. Der er på den baggrund udarbejdet udkast til forpagtningsaftale, hvor der er taget udgangspunkt i Lejre Kommunes standardaftale for jordforpagtninger.

Udkastet til forpagtningsaftale er tilpasset i forhold til Kommunalbestyrelsens tilkendegivelser på mødet den 29. maj 2017.

Udkast til forpagtningsaftale afviger på følgende punkter i forhold til standardaftalen:

- *Formål og forpagternes forpligtelser*

For at sikre og synliggøre den forpligtelse, som virksomhedsejeren påtager sig i forhold til gennemførelse af projektet, indeholder aftalen bestemmelser herom, hvoraf det blandt andet fremgår, at projektet skal være til gavn for almenheden.

Forpagteren må ikke opsætte væksttunneller på arealet.

Når forpagteren overdrager arealet til Lejre Kommune igen, skal der være de samme betalingsrettigheder, som der er nu.

- *Fremleje*

Udkast til forpagtningsaftale giver, i modsætning til standardaftalen, mulighed for at forpagter kan fremleje dele af arealet til aktiviteter, som ligger inden for projektets formål. Der er her behov for denne mulighed, for at sikre virkeliggørelse af den del af projektet, der handler om at skabe muligheder for produktudvikling for yngre, innovative landmænd, som ønsker at bruge mindre dele af det forpagtede areal til opstart af produktion af fødevarer. Denne mulighed er væsentlig i forhold til at tiltrække yngre landmænd og i forhold til at fremme en mere mangfoldig fødevarerproduktion. Det er sikret i kontrakten, at en eventuel fremleje skal ske til samme forholdsmæssige pris, som forpagter selv betaler.

- *Uopsigelighed i 5 år med fortrinsret til genforpagtning*

Udkastet lægger op til, at aftalen løber 5 år, hvor den er uopsigelig fra Lejre Kommunes side. Det er en fravigelse fra standardaftalen, hvor der er mulighed for årlig opsigelse. Uopsigeligheden medfører tillige en fravigelse af standardbestemmelse om kommunens adgang til, mod rimeligt passende varsel, at opsiges aftalen med henblik anvendelse af arealerne til byudviklingsformål. Behovet for uopsigelighed er begrundet i forpagters investering, hvor etableringsfasen vil være noget længere end normal omlægning til økologisk landbrug, fordi projektet kræver investeringer eksempelvis i form af anlægning af stier, rekreative områder, folde mm.

Udkastet til forpagtningsaftale giver en fortrinsret for forpagter til at genforpagte arealet ved udløbet af den 5-årige forpagtningsperiode på baggrund af et udbud af arealet og til markedsprisen. Det betyder, at Hegnsholt Hønseri har en fortrinsret til at forpagte arealet for en ny 5-årig uopsigelig periode til markedsprisen, som findes gennem et offentligt udbud. Hvis en anden tilbudsgiver, hvis tilbud lever op til kriterierne for udbuddet, tilbyder en højere pris for arealet, vil den aktuelle forpagter således kunne vælge at videreføre forpagtningsaftalen, forudsat forpagteren er villig til at betale den højere pris fremkommet gennem udbuddet.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at projektet, som det er beskrevet af virksomhedsejeren, vil understøtte lokalområdets profil og udvikling, herunder bosætningen ved at tiltrække besøg udefra og at der med de ønskede ændringer, nu er sikret, at Lejre Kommunes ønsker til arealet fastholdes.

Det er endvidere administrationens vurdering, at projektet vil kunne anvendes af kommunens borgere, skoler, institutioner m.v.

Det er administrationens vurdering, at den eksisterende forpagtningsaftale kan opsiges med virkning fra den 1. oktober 2017, og at kommunen lovligt vil kunne indgå en ny forpagtningsaftale med den lokale virksomhedsejer.

Udkast til ny forpagtningsaftale

Det er administrationens vurdering, at forpagtningsaftalen indeholder en beskrivelse af forpagterens forpligtelser til at anvende arealet til borgerinddragende aktiviteter med offentlig tilgængelighed. Derved tydeliggøres Lejre Kommunes saglige hensigter med at opsiges den nuværende forpagtningsaftale, og kommunen bevarer en vis kontrol i forhold til at sikre projektets gennemførelse.

Det er administrationens vurdering, at der er behov for at garantere forpagter en langsigtet aftale, der modsvarer de investeringer, der skal foretages. I modsat fald kan et projekt som det beskrevne ikke gennemføres af små

fødevarerentreprenører.

Det er Center for Teknik & Miljø vurdering, at det med den beliggenhed, som arealerne har, ikke vil blive aktuelt at byudvikle herpå inden for en 10 års horisont. Planmæssigt er der derfor ikke noget til hinder for, at der bliver indgået en forpagtningsaftale som foreslået uden mulighed for byudvikling i perioden. Hvis Lejre Kommune mod forventning får et behov for at komme ud af aftalen, eksempelvis begrundet i byudvikling, vil der være mulighed for at indgå en forhandling med forpagter om ophør af aftalen mod kompensation. Dette er et almindeligt obligationsretligt princip.

Det er administrationens vurdering, at det er nødvendigt at give forpagter mulighed for at fremleje dele af arealet til andre indenfor naturplanens formål, da et samarbejde med yngre, innovative landmænd om udvikling af en mere mangfoldig fødevarerproduktion, udgår en del af projektet.

Det er administrationens vurdering, at fravigelserne fra standardaftalen for jordforpagtning er konkret begrundet i forholdene omkring det planlagte projekt.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitisk betydning.

Økonomi og finansiering

Sagen vil ikke få økonomiske konsekvenser for Lejre Kommune, da forpagtningsafgiften vil være uændret. Den nuværende afgift bygger på et offentligt udbud gennemført i 2014 og vurderes aktuelt at være udtryk for markedslejen. Et nyt offentligt udbud om godt fem år vil sikre en regulering af afgiften svarende til markedsprisen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Bilag

Henvendelse fra Hegnsholt

Forpagtningsaftale, areal 2

Svar vedr. bortforpagtning af areal - behandlet på KB den 29. maj 2017

Udkast til forpagtningsaftale med Hegnsholt - af 23. juni 2017