

# REFERAT Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022 til 2025 d. 03-10-2024

**Mødedato** Torsdag d. 03. oktober 2024 kl. 09:00

**Mødested** LF Brandvæsen, Skibevejen 2, Maribo

**Mødedeltagere** Holger Schou Rasmussen, Henrik Jacobsen, Ann-Britt Lærkedahl, Lasse Falster, Muj Berisha, Steffen Rasmussen, Lars Christiansen, Eric Steffensen, Merete Meyer, Tine Vinther Clausen, Vibeke Grave

# Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Arbejdsmarkedet i Lolland Kommune frem mod 2040: Oplæg ved COWI om ny analyse.....	4
2. behandling af budget 2025 til 2028.....	5
Takstblad 2025.....	7
Kirkeskat i 2025.....	8
Halanalyse og halstrategi.....	10
Planlægning for aflastningsområde til butikker nord for Afkørsel 48 i Maribo.....	12
Godkendelse af skema B for ombygning og reovering af afd. Rosenparken, tilhørende Nakskov A	16
Godkendelse af skema A og B for nybyg af 30 rækkehusboliger i Rosenparken, tilhørende Nakskov	19
Konkurrenceudsættelse af Fælleskøkkenet.....	23
Evaluering af Grøn tænketank.....	25
Åben orientering.....	26
Lukket: Salg af ejendom.....	27
Lukket: Salg ejendom.....	28
Lukket: Lukket orientering .....	29
Lukket: Godkendelse af referat.....	30

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.01.00-G01-11-23

### **Sagsfremstilling**

Godkendelse af dagsorden til Økonomi- og Erhvervsudvalgsmødet den 3. oktober 2024.

### **Beslutning**

Godkendt.

# Punkt 2: Arbejdsmarkedet i Lolland Kommune frem mod 2040: Oplæg ved COWI om ny analyse

00.01.00-P20-4-24

## Supplerende sagsfremstilling

Orienteringen taget til efterretning.

## Sagsresumé

COWI afleverede i august 2024 en ny analyse om arbejdsmarkedet i Lolland Kommune frem mod 2040. På mødet orienteres ØKE om analysens hovedresultater.

På mødet præsenterer Poul Sørensen fra COWI analysen, og der vil være mulighed for at spørge ind til analysens resultater og perspektiver. Poul Sørensen er inviteret til at komme kl. 9.00.

## Sagsfremstilling

Med budgetaftalen 2024 bekræftede Økonomi- og Erhvervsudvalget, at der fortsat skal arbejdes med bosætnings- og rekrutteringsindsatser. I den forbindelse blev de gamle puljer til formålet fusioneret i en ny pulje til finansiering af indsatsen. Parallelt er der formuleret et fyrtårn, der har specifikt fokus International rekruttering og bosætning. Dette har senest været af rapporteret til byrådet i august 2024.

På ØKE's møde den 22. feb. 2024 fremlagde administrationen en plan for indsatser indenfor området Bosætning og Rekruttering frem mod sommerferien. Indsatserne har reference til hhv. fyrtårnet "International rekruttering og bosætning" samt Budgetaftalen 2024 og har strategisk ophæng til Plan og Udviklingsstrategien samt bl.a. fokus på opprioritering af indsatser, der er intervenserende (dialog, mobilisering, kommunikation, rådgivning mm.) mhp at imødekomme byrådets ønsker om prioritering af nære og konkrete indsatser på området.

Som en undtagelse til de handlingsorienterede og intervenserende indsatser indeholdt planen én analyse. Analysens formål er at fremkomme med scenarier for Lolland Kommune fremtidige arbejdsmarked givet en række forudsætninger fx turismeudvikling på sydkysten, grøn erhvervs politik mm.

Denne analyse blev igangsat i 1. kvartal 2024 og er nu tilendebragt. Analysen, der er vedhæftet denne sag, er udarbejdet af COWI og belyser fremtidens arbejdsmarked og arbejdskraftsbalance frem mod 2040. Rapporten giver et indblik i udviklingen af arbejdsstyrken, og omfanget og typen af den arbejdskraft, der kan forventes øget efterspørgsel på i de kommende 10-15 år.

Analysens hovedresultater fremlægges på mødet af COWI.

ØKE vil blive fremlagt en status på et kommende møde for den resterende del af indsatserne på bosætnings- og rekrutteringsområdet.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at ØKE tager orienteringen og analysens resultater til efterretning.

## Beslutning

Taget til efterretning.

## Bilag

COWI-analyse Arbejdsmarkedet i Lolland Kommune frem mod 2040

## Punkt 3: 2. behandling af budget 2025 til 2028

00.30.10-000-3-23

### Historik

Byrådet behandlede den 19. september 2024 første gang budgetforslag 2025 med overslagsårene 2026 til 2028.

Budgetforslaget indebar et kassetræk på 180,9 mio. kr. i 2025. Efter udarbejdelse af budgetforslaget fik Lolland Kommune meddelelse om et yderligere paragraf 16-særtilskud på 90 mio. kr. og et nyt finansieringstilskud på 20,7 mio. kr. Når ekstra særtilskud og nyt finansieringstilskud blev indregnet i indtægterne, viste budgetforslaget i stedet en samlet ubalance på 70,7 mio. kr. svarende til et kassetræk.

Til førstebehandlingen var samtidig forslag til budgetreduktioner i form af et katalog med spareforslag for knap 30 mio. kr., se **bilag 3**.

Det indgik i budgetforslaget, at alle skattesatser er uændrede, og at der anvendes det statsgaranterede udskrivningsgrundlag.

### Sagsresumé

Sagen omhandler vedtagelse af budget 2025 herunder valget mellem statsgaranti og selvbudgettering.

Sagen er en beslutningssag.

### Sagsfremstilling

#### Valg mellem statsgaranti og selvbudgettering

Ifølge Økonomisk Redegørelse fra august 2024 er det vurderingen, at udskrivningsgrundlaget i statsgarantien på nuværende tidspunkt er undervurderet med 14,2 mia. kr. På samme tidspunkt sidste år var udskrivningsgrundlaget i statsgarantien til sammenligning undervurderet med 19,1 mia. kr., og 82 kommuner valgte at selvbudgettere. Mekanismerne i den kommunale udligning gør, at Lolland Kommune kan få en gevinst ved at selvbudgettere, hvis få kommuner vælger at selvbudgettere. Hvis mange kommuner vælger at selvbudgettere, så vil kun de kommuner med en vækst over landsgennemsnittet få en gevinst. Men da kommunernes eventuelle gevinster ved selvbudgettering i 2025 bliver fratrukket i det samlede bloktilskud i 2028, så kan en selvbudgettering også handle om at formindske tabet.

Der er redegjort nærmere for problemstillingen i **bilag 5** om valget mellem statsgaranti og selvbudgettering for budget 2025. Administrationen anbefaler at vælge selvbudgettering af udskrivningsgrundlaget, men anbefaler samtidig at fastholde niveauet fra statsgarantien i budgetlægningen – og først indarbejde efterreguleringen i budget 2028.

### Skattesatser i 2025

Alle skattesatser foreslås fastholdt uændret i forhold til 2024. Satserne er vist nedenfor.

Udskrivningsprocent for indkomstskat	26,30 %
Grundskyldspromille	17,40 ‰
Grundskyldspromille, produktionsjord	7,20 ‰
Dækningsafgift af statslige og andre offentlige ejendommers grundværdi	15,00 ‰

### Økonomi

Under udarbejdelse - afventer eventuelt budgetforlig.

### Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse og bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision med videre.

I henhold til lov om kommunernes styrelse skal budget for kommende regnskabsår og tre overslagsår udarbejdes af Økonomiudvalget og fremsendes til kommunalbestyrelsen.

Endvidere angives, at Økonomiudvalgets forslag til årsbudget og flerårige budgetoverslag skal undergives to behandlinger i kommunalbestyrelsen. Den anden og sidste behandling af budgetforslaget skal senest finde sted den 15. oktober 2024.

## **Høring/Udtalelse**

Budgetforslaget har været sendt i høring med svarfrist den 17. september. Høringssvar og øvrige bemærkninger er vedhæftet, se **bilag 4**.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at

1. Lolland Kommune vælger selvbudgettering i 2025
2. budgetforslaget vedtages under iagttagelse af indkomne høringssvar og bemærkninger, mulighederne for skatteændringer, besparelser, eventuelle politiske ændringsforslag og eventuelt budgetforlig
3. bevillingsniveauet fastlægges på udvalgsniveau.

## **Beslutning**

Oversendes til byrådets behandling.

## **Behandlingsplan**

Sagen afgøres af byrådet.

## **Bilag**

Forslag til budget 2025 tabel

Budgetforlig 2025

Bilag 5\_Valget mellem statsgaranti og selvbudgettering i 2025

Bilag 4\_Høringssvar og udtalelser\_budgetforslag 2025 til 2028

Bilag 3\_Sparekatalog budget 2025 til 2028\_tilg

Bilag 2\_Budgetbemærkninger

Bilag 1\_Sammendrag af budgetforslag 2025 til 2028\_tilg

## **Punkt 4: Takstblad 2025**

27.03.12-G01-1-24

### **Sagsresumé**

På baggrund af budgetforslag 2025 fremlægges der takstblad til beslutning i Byrådet.

### **Sagsfremstilling**

I overensstemmelse med fremsendte budgetforslag 2025 - 2027 fremlægges takstblad for 2024 til behandling.

Til orientering er der imellem 1. og 2. behandling af budget 2025 tilføjet en ny takst vedrørende leje af sauna pr. time hos Nakskov Idrætscenter.

Taksterne beregnes på baggrund af det budget som vedtages for 2025 - 2027. Såfremt det vedtagne budget giver behov for genberegning af taksterne vil takstbladet blive forelagt til godkendelse i november måned 2024.

På det samlede forsyningsområde fastsætter selskabet selv taksterne, og de skal ikke godkendes af Byrådet særskilt (dette jævnfør styrelsesloven). Til orientering vil taksterne være at finde på forsyningens hjemmeside [www.lollandforsyning.dk](http://www.lollandforsyning.dk) primo december måned.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at takstbladet for 2025 godkendes.

### **Beslutning**

Indstilles godkendt. Der henvises til, at alle selskaber indsender retvisende takster rettidigt så efterregulering kan undgås.

### **Bilag**

Takstoversigt 2025

Refa følgeskrivelse takster og gebyrer 2025

Refa, Takster og gebyrer 2025 til kommunerne, ny

Alfa specialaffald Takster 2025, ny

## Punkt 5: Kirkeskat i 2025

00.30.10-Ø00-3-23

### Sagsresumé

Sagen omhandler dels beregning af kirkernes økonomi og dels valg af kirkeskatteprocent i 2025.

Sagen forelægges til beslutning.

### Sagsfremstilling

#### Kirkens udgifter

Kirkeministeriet har fastsat landskirkeskatten for Lolland Kommune til 9 mio. kr. i 2025. Endvidere har Provstiudvalget fastsat en rammebevilling for de kirkelige kasser i provstiet svarende til samlet set 81,3 mio. kr.

De samlede udgifter skønnes således at udgøre 90,3 mio. kr. i 2025.

#### Kirkens indtægter

Indtægterne består dels af et udligningstilskud og dels af et provenu fra kirkeskat.

Udligningstilskuddet for Lolland Kommune udgør i 2025 15,7 mio. kr.

Det statsgaranterede udskrivningsgrundlag vedrørende kirkeskat for 2025 udgør 6.069,6 mio. kr., hvilket - ved en uændret kirkeskatteprocent på 1,23 - giver et provenu på 74,6 mio. kr.

De samlede forventede indtægter kan herefter opgøres til 90,3 mio. kr.

#### Valg mellem statsgaranti og selvbudgettering

Kirken skal følge Lolland Kommunes valg mellem statsgaranti og selvbudgettering. Ved valg af selvbudgettering gælder det for både kirken og kommunen, at administrationen anbefaler at budgetlægge med det statsgaranterede udskrivningsgrundlag – og indregne en eventuel efterregulering i budget 2028. Efterreguleringen vil være kendt med tilskudsudmeldingen i starten af juli 2027.

### Økonomi

I 1.000 kr.

<b>Udgifter</b>	
Landskirkeskat	8.962
Kirkekassernes samlede rammebevilling	81.361
<b>Udgifter i alt</b>	<b>90.323</b>

<b>Indtægter</b>	
Udligningstilskud	15.668
Provenu af kirkeskat	74.655
<b>Indtægter i alt</b>	<b>90.323</b>

## **Planmæssige forhold/Lovgrundlag**

Lovbekendtgørelse nr. 424 af 19. april 2023 om folkekirkens økonomi.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller, at kirkeskatten i 2025 forbliver uændret svarende til 1,23 procent.

## **Beslutning**

Indstilles godkendt.

## **Behandlingsplan**

Sagen afgøres af byrådet.

## Punkt 6: Halanalyse og halstrategi

04.04.00-A00-2-24

### Sagsresumé

I budgetforlig 2024 fik udvalget til opgave at lave en strategi for fremtidens haller i Lolland Kommune.

I denne sag skal udvalget tage stilling til en strategi for den fremtidige halstruktur i Lolland Kommune. Strategien er baseret på en kortlægning og analyse af halområdet samt input fra de afholdte borgermøder.

### Sagsfremstilling

For at skabe et samlet overblik over idrætsfaciliteterne og deres tilstand i Lolland Kommune, er den eksisterende halanalyse fra 2020 anvendt som udgangspunkt og opdateret med de nyeste data. Derudover er analysen suppleret med viden fra analysen af kommunens samlede bygningsmasse.

Yderligere oplysninger er indsamlet fra foreninger, der benytter idrætsfaciliteterne, samt input fra borgere og brugere på baggrund af borgermøder afholdt i slutningen af august 2024 i Ravnsborghallen, Rudbjerghallen, Rødbyhavn Sportshal og Østoftehallen.

Rapporten og input fra borgermøderne skal danne rammen for en kommende halstrategi og det politiske arbejde med at prioritere og sætte retning for drift og udvikling af faciliteterne de kommende år. Derudover skal strategien danne grundlag for en allerede besluttet besparelse på 1,5 mio. kr., der skal udmøntes i 2025.

### Potentialer

I processen er opstået nogle opmærksomheder på mulige potentialer for effektivisering. Derfor anbefaler administrationen en specifik analyse af teknisk service og rengøringen i hallerne, for at undersøge mulighederne for at reducere drifts- og rengøringsomkostningerne gennem optimering og standardisering af rengøringsstandarden i idrætshallerne.

Desuden bør det undersøges, om det er muligt at foretage dellukninger af mindre rum og funktioner inden for de eksisterende faciliteter. Det anbefales også at vurdere, om inddragelse af brugerne i rengøringen af visse dele af faciliteterne kan være værdifuldt. Begge tiltag kan have potentialer i forhold til at reducere de løbende driftsomkostninger og mindske kommunens samlede rengøringsudgifter.

I overensstemmelse med Lolland Kommunes strategi for ejendomsporteføljen, der prioriterer en mere effektiv og bæredygtig anvendelse af kommunens bygninger, anbefales det derfor, at der kigges på rengøring og teknisk service som et element i at realisere besparelsen på 1,5 mio. kr.

### Halstrategi

I forhold til opgaven med at sikre en langsigtet strategi for bæredygtige, moderne og tidssvarende fritidsfaciliteter i Lolland Kommune på tværs af by og landområder står det på baggrund af analysen klart, at det ikke kan ske uden væsentlige tilpasninger i den nuværende halstruktur.

I rapporten fremgår det tydeligt, at der særligt i visse områder af kommunens geografi er en stor koncentration af haller med 6-7 idrætsfaciliteter inden for en afstand af 10 km. Rapporten peger også på, at nogle haller har en lav grad af benyttelse, store driftsudgifter og større vedligeholdelsesopgaver i nærmeste fremtid. En enkelt hal er desuden energimærke E.

For at sikre bæredygtige og moderne idrætstilbud, der kan imødekomme borgernes behov, ser administrationen en nødvendighed i at foretage en strategisk tilpasning af faciliteterne i forhold til brugerpotentialer, belægningsgrad mm. samt en optimering af driften på området. Samtidig er der behov for at balancere geografiske hensyn, sådan at der er en mere ensartet tilgængelighed til idrætsfaciliteter i hele kommunen.

### Høring/Udtalelse

Rapporten og udvalgets beslutning sendes i 6 ugers offentlig høring

## Indstilling

Administrationen indstiller, at

- udvalget drøfter rapporten
- besparelsen på 1,5 mio. kr. udmøntes på nedlæggelse af halinspektørstillinger i Ravnsborghallen, Rudbjerghallen, Rødbyhavn Sportshal, Højrebyhallen og Østoftehallen, tilpasning af rengøringsstandarden samt harmonisering af tilskud til selvejende haller
- udvalget arbejder videre med at udvikle en bæredygtig halstrategi i 2025

Beslutningen og rapporten sendes i offentlig høring i 6 uger.

## Beslutning

Udvalgets beslutning taget til efterretning.

## Tidligere beslutning

### Beslutning fra Fritids-, Kultur- og Folkesundhedsudvalget, den 26. september 2024, punkt 2:

Udvalget besluttede at:

1. effektuere besparelsen på 1,5 mio. kr. ved
  1. at effektivisere og optimere teknisk service og rengøringsfunktioner og dermed genforhandle brugsretsaftaler
  2. harmonisere driftstilskud til selvejende haller i forbindelse med genforhandling af kontrakter ultimo 2024
2. udvalget afholder temamøde om halstruktur i oktober
3. udkast til halstrategi sendes i offentlig høring på udvalgets møde i november, med henblik på endelig beslutning i byrådet i februar 2025.

## Behandlingsplan

Fritids-, Kultur- og Folkesundhedsudvalget

### Bilag

Halanalyse 20.9.24

Skema større haller

Skema haller under Skole og Dagtilbud

Skema haller under Kultur og Fritid

Skema selvej. haller

Referat fra borgermøde vedr. idrætsfaciliteter - Rudbjerghallen

Referat fra borgermødet vedr. idrætsfaciliteter - Ravnsborghallen

Referat fra borgermødet vedr. idrætsfaciliteter - Rødbyhavn Sportshal

Referat fra borgermødet vedr. idrætsfaciliteter - Østoftehallen

# Punkt 7: Planlægning for aflastningsområde til butikker nord for Afkørsel 48 i Maribo

01.02.03-P20-1-23

## Historik

Af relevans for denne sag, skal følgende tidligere sager fremhæves:

- Udvalget for Klima-, Teknik og Miljø har på mødet den 13. november 2023 fået forelagt en ny detailhandelsanalyse (**Bilag 1**). Analysen konkluderede, at bymidten i Maribo har det svært i forhold til detailhandlen.
- Udvalget for Klima-, Teknik og Miljø er tidligere blevet orienteret om et boligprojekt ved Nørresø, som på daværende tidspunkt hed "Sømærkeengen". Udvalget godkendte, at Teknik- og Miljømyndigheden kunne indarbejde boliger på arealet længst nede mod Nørresø i kommende kommuneplan.
- Udvalget for Klima-, Teknik og Miljø har på mødet den 6. maj 2024 godkendt igangsættelse af planlægning for et nyt butikprojekt til store udvalgswarebutikker på Bryghusgrunden og dermed udvidelse af Maribo bymidte.

## Supplerende sagsfremstilling

### Supplerende sagsfremstilling til Økonomi- og Erhvervsudvalget den 3. oktober 2024

Teknik- og Miljømyndigheden har fået udarbejdet en udvidet detailhandelsredegørelse, som skal afdække konsekvenserne for bymidten af et aflastningsområde til butikker ved Nørresø (**Bilag 5**).

Sammenfatningen af redegørelsen for etablering af et aflastningsområde i Maribo beskriver, at det vil skabe plads til butikker, som i dag ikke findes i byen. Disse butikker vil på grund af deres størrelse ikke kunne placeres i Maribos bymidte.

Overordnet vil det styrke detailhandlen både i Maribo og Lolland Kommune. Maribo vil blive en stærkere handelsdestination, forbedre mulighederne for indkøb af dagligvarer og udvalgsvarer og bidrage til turisme og erhverv. Det kan ikke udelukkes, at tilbagegangen i omsætning i eksisterende dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, som i forvejen har det vanskeligt, vil betyde enkelte lukningstruede butikker i Maribo by og eller i oplandet.

For at begrænse påvirkningen af bymidten er der fastsat krav om butikkernes størrelse, og det er nødvendigt at skabe gode forbindelser fra aflastningsområdet til bymidten, for eksempel ved etablering af en alternativ vejforbindelse.

Der har den 18. september 2024 været afholdt borgermøde om Byudvikling og Detailhandel i Maribo. Opsamling fra mødet er vedlagt (**Bilag 6**).

### Supplerende indstilling til Økonomi- og Erhvervsudvalget den 3. oktober 2024

Administrationen indstiller overfor Økonomi- og Erhvervsudvalget, at der på baggrund af ovenstående tages stilling til en af de to følgende muligheder:

1. at Teknik- og Miljømyndigheden indarbejder aflastningsområde til butikker ved Nørresø i kommende kommuneplan eller
2. at Teknik- og Miljømyndigheden ikke indarbejder aflastningsområdet til butikker ved Nørresø i kommende kommuneplan og kun arbejder videre med muligheden for boliger, hotel og kontorerhverv.

## Sagsresumé

Som anført under historik-afsnit har udvalget tidligere behandlet sager, hvis indhold må forventes at have betydning for Maribo bymidte - denne sag er endnu en i rækken.

En investor planlægger at udvikle et nyt byområde ved Nørresø/Afkørsel 48 i Maribo, der udover boliger, hotel og kontorer **også** indeholder 5.000 m<sup>2</sup> butikker. Butikker er ikke en del af den planlægning for ændring af kommuneplanrammen, der er igangsat, og projektet kræver derfor ændringer i den nuværende planlægning.

En indledende screening, udført af COWI, viser, at et nyt butiksområde (aflastningsområde) kan styrke Maribos detailhandel, men også påvirke eksisterende butikker.

Udvalget skal beslutte, om der skal igangsættes en udvidet detailhandelsredegørelse, som efterfølgende kan danne baggrund for en endelig stillingtagen til, hvorvidt der ønskes planlagt for projektet.

## Sagsfremstilling

En investor ønsker at udvikle et nyt byområde ved Nørresø/afkørsel 48 i Maribo med 5.000 m<sup>2</sup> til dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt boliger. Dette kræver ændringer i den nuværende planlægning. Desuden ønskes et hotel og kontorerhverv, hvilket allerede er muligt under de nuværende planer.

## Projektbeskrivelse

Nørresø Park (**Bilag 2**) er tænkt som en moderne bydel i Maribo med et fokus på at skabe en balanceret udvikling, der komplementerer byens eksisterende struktur. Projektet omfatter:

- Hotel, detailhandel og kontor:  
Opførelse af et hotel i fire etager.  
Etablering af større dagligvarebutikker på op til 3.000 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker (boks-butikker) på i alt 2.000 m<sup>2</sup>, som er større butikker, der ikke kan integreres i bymidten.  
Opførelse af kontorerhverv i to etager.
- Boliger:  
135 boliger, herunder både rækkehuse og etageboliger, som kan tiltrække nye borgere til byen.  
Fokus på familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger for at skabe en varieret beboersammensætning.
- Transport og Infrastruktur:  
Et nyt vejsystem, der inkluderer til- og frakørselsveje til motorvejen og nye forbindelser til bykernen via Vestre Landevej.  
Cykel- og gangstier, der forbinder Nørresø Park med Maribos bykerne og transportcenter (Afkørsel 48).

## Baggrund om aflastningsområder

Planloven giver kommunerne mulighed for at udlægge aflastningsområder i byer med tilstrækkeligt kundegrundlag. Formålet med et aflastningsområde er også at aflaste bymidten ved at give plads til butikker af en vis størrelse, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. Aflastningsområder bør ikke placeres på en sådan måde, at de samlet set vil medføre en funktionsudtømmning af bymidten.

Når en kommune planlægger for aflastningsområder, skal den i kommuneplanen redegøre for det kundegrundlag, som etableringen af nye butikker baseres på. Desuden skal der redegøres for det opland, som aflastningsområdet henvender sig til, og det skal vurderes:

- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan styrke konkurrencen med et større vareudvalg og lavere priser til fordel for forbrugerne,
- Hvordan det planlagte aflastningsområde kan forventes at påvirke butiksforsyningen i bymidten, i de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne samt
- Hvordan det planlagte aflastningsområde, blandt andet set i forhold til kommunens størrelse, forventes at påvirke byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner.

Disse vurderinger giver dels kommunen en forståelse af, hvorfra omsætningen i et aflastningsområde kan forventes at komme, og dermed for aflastningsområdets konsekvenser for butikstrukturen i den øvrige del af kommunen samt for nabokommunerne. Dels giver det kommunen en forståelse af, hvilken betydning et aflastningsområde vil få for forbrugerne i form af et eventuelt større vareudbud og lavere priser.

Kommunens endelige beslutning om etablering af et aflastningsområde skal ske på baggrund af en samlet vurdering og afvejning af disse hensyn og konsekvenser. Det gøres først med en indledende screening og derefter en udvidet detailhandelsredegørelse.

## Indledende screening

Teknik- og Miljømyndigheden har anmodet COWI om at udarbejde et indledende screeningsnotat (**Bilag 3**) for at vurdere behovet for og de overordnede konsekvenser ved etablering af et aflastningsområde i Maribo. Det indledende screeningsnotat skal danne grundlag for en efterfølgende detailhandelsredegørelse i overensstemmelse med planlovens bestemmelser. Detailhandelsredegørelsen vil skulle beskrive aflastningsområdets forventede påvirkning af bymidten og en sammenfattende vurdering af detailhandelen, derudover skal redegørelsen indeholde sammenhæng med planerne for 5.000 m<sup>2</sup> store udvalgsvarebutikker på Bryghusgrunden, som er under udarbejdelse.

Vurderingerne i screeningsnotatet bygger på den seneste detailhandelsanalyse, kommuneplanen, befolkningsprognoser og supplerende undersøgelser af relevante brancher.

Aflastningsområdet skal omfatte området mellem Vestre Landevej og Brovejen (som er en del af det nuværende bydelscenter) samt mod nord til motorvejens til- og afkørsel. Bydelscentret skal omdannes og indskrænkes, mens den ubebyggede grund ved Nørresø udvikles til en ny bydel med boliger, kontorer, hotel og butikker. Der planlægges en ny vejforbindelse fra Gasværksvej for at sikre god sammenkobling med bymidten. Afgrænsningen af aflastningsområdet kan ses på kort (**Bilag 4**).

Detailhandelsramme og butikstyper: Den samlede detailhandelsramme for aflastningsområdet fastsættes til 12.000 m<sup>2</sup>, fordelt med 5.000 m<sup>2</sup> i bydelscentret og 7.000 m<sup>2</sup> i Nørresø Park. Der foreslås en maksimal størrelse på 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og en minimumsstørrelse på 1.000 m<sup>2</sup> for både dagligvare- og udvalgsvarebutikker for at undgå bymidteorienterede butikker i området.

Kundegrundlag og opland: Aflastningsområdet forventes at tiltrække kunder fra den østlige del af Lolland Kommune og den vestligste del af Guldborgsund Kommune. Kundegrundlaget vurderes at være tilstrækkeligt med cirka 20.000 indbyggere i oplandet. Området vil bidrage til at reducere kundetab til større udbudspunkter som Nykøbing Falster, Nakskov og Næstved.

Nuværende butiksstruktur i Maribo: Maribo bymidte huser hovedparten af byens detailhandel med i alt 55 butikker, heraf 17 dagligvarebutikker. Den funktionelle bymidte er koncentreret omkring Torvet, Østergade og Vestergade med et bredt udvalg af bymidteorienterede butikker, spisesteder og servicefunktioner.

COWI konkluderer i deres indledende screeningsnotat, at etableringen af et aflastningsområde i Maribo vil muliggøre butikker, som ikke findes i dag og er svære at placere i bymidten. Dette vil styrke detailhandlen i Maribo og Lolland Kommune, samt forbedre indkøbsforholdene for lokale og turister. Området planlægges med en dagligvarebutik og flere udvalgsvarebutikker, hvilket vil tiltrække kunder fra nærliggende byer. Dog kan det påvirke eksisterende butikker negativt, men samlet set styrkes Maribos handelsposition.

## Videre proces

Hvis udvalget træffer beslutning om at igangsætte en udvidet detailhandelsredegørelse, vil redegørelsens konklusioner blive forelagt Klima-, Teknik- og Miljøudvalget den 23. september 2024 og Økonomi- og Erhvervsudvalget den 3. oktober 2024. Herefter vil der skulle tages endeligt stilling til, om der ønskes planlagt for et aflastningsområde til butikker i Maribo.

## Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Planlovens § 5 n

Ud over bymidter og bydelscentre kan der,

1) udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten.

## Indstilling

Administrationen indstiller overfor Klima-, Teknik- og Miljøudvalget at indstille til Økonomi- og Erhvervsudvalget, at der på baggrund af ovenstående tages stilling til en af de to følgende muligheder:

1. at Teknik- og Miljømyndigheden skal sætte gang i en udvidet detailhandelsredegørelse, som skal afdække konsekvenserne for bymidten af et aflastningsområde til butikker ved Nørresø eller
2. at Teknik- og Miljømyndigheden skal stoppe arbejdet med aflastningsområdet til butikker ved Nørresø og kun arbejde videre med muligheden for boliger, hotel og kontorerhverv.

Hvis udvalget igangsætter en udvidet detailhandelsredegørelse, kan denne danne grundlag for en senere beslutning om, hvorvidt der skal planlægges for et aflastningsområde.

Hvis udvalget ikke igangsætter en udvidet detailhandelsredegørelse, er det ensbetydende med, at arbejdet med aflastningsområdet stoppes.

## Beslutning

ØKE besluttede at arbejde videre med model 1.

## **Tidligere beslutning**

**Beslutning fra Klima-, Teknik- og Miljøudvalget, den 12. august 2024, punkt 13:**

Fraværende: Muj Berisha, Klaus Svensson

Udvalget indstiller til ØKE, at der skal arbejdes videre med model 1.

SF ønsker status quo og dermed model 2.

## **Behandlingsplan**

Klima-, Teknik- og Miljøudvalget og Økonomi- og Erhvervsudvalget.

## **Bilag**

Bilag 1 - Detailhandelsanalyse 2023 - Resumé-rapport\_tlg

Bilag 2 - Nørresø Park - Lolland Kommune - Juli 2024

Bilag 3 - Screeningsnotat Maribo aflastningsområde

Bilag 4 - Kort af afgrænsning af aflastningsområde

Bilag 5 - Redegørelse for aflastningsområde Maribo\_undt

Bilag 6 - Borgermøde om Byudvikling og Detailhandel i Maribo - d. 18. september 2024

# Punkt 8: Godkendelse af skema B for ombygning og renovering af afd. Rosenparken, tilhørende Nakskov Almene Boligselskab

03.02.13-P19-3-24

## Historik

Renoveringsprojektet for afd. Rosenparken har været udbudt, og licitationsresultatet betyder at projektet er væsentligt fordyret, dog er også 1. sals boligerne i de nuværende projekt bragt op til en nutidig standard med nye køkkener og badeværelser. Afdelingen vil fremstå fremtidssikret og med god tilgængelighed.

Byrådet skal tage stilling til godkendelse af skema B, låneoptag og garantistillelse samt fremtidige lejeniveauer.

## Sagsfremstilling

Siden Byrådet godkendte skema A i maj 2020 som et af de fremrykkede projekter, har sagen være påvirket af prisstigninger, høje indekseringer og renter. Desuden er udbudssituationen særdeles presset grundet transportpriser og ringe udbuds-/og konkurrencemulighed for byggeri på Lolland, som bl.a. skyldes mangel på kvalificeret arbejdskraft. Det har været vanskeligt at finde entreprenører, der både kunne løfte opgaver af en vis størrelse og til en fornuftig pris. Enemærke & Petersen vandt udbuddet i september 2023 og har siden projektudviklet sammen med totalrådgiver og bygherre. Nakskov almene boligselskab sender derfor nu klar til, at fremsende ansøgningen om godkendelse af skema B på baggrund af det oprindelige projekt, men med opjusteret økonomi. Den pressede udbudssituation sås også i renoveringssagen for omdannelse af Sognefogedvænget, hvor licitationsresultatet langt oversteg, det som Landbyggefonden kunne støtte. Tilsvarende må også forventes for sagerne for Rosnæs og Klørvænget.

Projektindhold:

Afdelingen er fra januar 1950 og består i dag af 155 boliger fordelt på 6 blokke med stueplan, 1. sal og 2. sal. Rosenparkens boligblokke og varmecentral er nedslidte, og boligerne er utidssvarende i deres indretning med små badeværelser og køkkener. Afdelingen lider under en række byggetekniske udfordringer, blandt andet nedslidte og dårlige tage, dårligt isolerede facader og ovenlys, altankonstruktioner som medfører kuldebroer, dårligt indeklima mv. Boligerne har således dårlige varme-, ventilations og isoleringsforhold, som skaber grobund for skimmelsvampe.

Boligerne på 2-sal har generelt været svære at leje ud, hvilket kan ses på tidligere års lejetab i den godkendte nedrivningsansøgning.

Projektet omfatter, som i skema A godkendelsen:

- Nedrivning af 3 boligblokke Rosenvænget 14, 16 og 18, samt varmecentral.
- nedlægning af 30 stk. 2-sals boliger.
- 30 nye fuldt tilgængelige boliger etableres i stueetagen og
- 30 boliger moderniseres på 1-sal, men ny indretning, herunder større bad og køkken samt altan.
- Landskabsprojektet omfatter hele afdelingen.

Projektet kan ses på bilag, og skal ses i sammenhæng med skema AB ansøgning om nybyggeri af 30 moderne rækkehusboliger med fuld tilgængelighed på grundstykket, hvor de 3 boligblokke nedrives. Nakskov almene boligselskabs venteliste indikere tydeligt, at der er et højt ønske blandt ventelistefiguranterne om fuldt tilgængelige boliger. Med projektet skabes 30 fuldt tilgængelige boliger og 30 med øget tilgængelighed.

Det nuværende Rosenparken på 155 boliger, vil reduceres til 60 boliger i de resterende blokke med enten fuld eller øget tilgængelighed, samt 30 nye rækkehusboliger med fuld tilgængelighed, hvor de eksisterende blokke nedrives. Desuden vil afdelingen blive tilført et nyt fælleshus mod nord, hvor både driften skal huses, men som også kan blive samlingssted for afdelingens beboer, samt rummer en gæstebolig, der kan lejes af afdelingens lejere.

Administrationens vurdering af projektet:

Administrationen anbefaler gennemførelse af projektet trods den øgede anskaffelsessum.

Samlet set vil de resterende blokke udgøre et fremtidssikret boligudbud, og renoveringen vil medvirke til at løse de nuværende byggetekniske udfordringer med en respektfuld

nytænkning af det oprindelige arkitektoniske bygningsudtryk. Bebyggelsen vil henvende sig til

et bredt borgersegment, da den vil bestå af fuldt tilgængelige boliger i stueplan og moderniserede og delvist tilgængelige boliger på 1. sal. Der vil blive et relativt differentieret boligudbud i den fremtidige afdeling Rosenparken, hvilket formentligt vil betyde både en styrket beboersammensætning i afdelingen, samt tilføre Nakskov fremtidssikrede boliger, som kan udgøre en god ramme for borgere i alle livets faser.

## Økonomi

Generelle prisstigninger, byggerenter, presset udbudssituation mv. har betydet at boligselskabet i 2023 havde svært ved, at få økonomien til at hænge sammen for Landsbyggefondssagen, hvorfor der har været gentagne drøftelser med Landsbyggefonden om finansierings- og besparelsesmuligheder. Landsbyggefonden har ved udbuddet i august 2023 tillagt indeksring på 20,2 %.

Anlægsbudget er vedlagt i bilag tillige med skema B. I hovedtal er der følgende ændringer:

	Skema A	Skema B
Gruppe 1 arbejder (støttet sag)	70.203.608 kr.	103.279.998
Gruppe 2 (støttet) og 3 arbejder (uden for LBF sag)	49.185.275 kr.	116.015.508
Det samlede projekt	119.388.883	219.295.506

Det samlede projekt finansieres via:

Kreditforeningslån med hovedstol: 155.155.496 kr.

Fællespuljetilskud: 3.100.000 kr.

Reguleringskonto: 38.500.000 kr.

LBF-egen trækingsret: 1.040.000 kr.

Langtidsplanlægning + projektmidler fra RealDania: 21.500.000 kr.

Huslejekonsekvenserne er fordelt efter indbyrdes brugsværdi. Lejen pr. m<sup>2</sup> efter ombygning er beregnet til:

30 nye tilgængelige boliger i stueplan: 1.111 kr. pr. kvm.pr. år

30 nye moderniseret boliger på 1 sal: 1.027 kr. pr. kvm.pr. år

30 helt nye rækkehuse: 1.148 kr. pr. kvm.pr. år

Driftsstøtte nedtrappes efter 4 år med 2 % pr. år.

## Planmæssige forhold/Lovgrundlag

Lov om Almene Boliger §91

## Høring/Udtalelse

Organisationsbestyrelsen har godkendt fremsendelse af skema B d. 25. juni 2024, og det ekstraordinære afdelingsmøde har godkendt fremsendelse af skema B d. 7. august 2024. Repræsentantskabet har på ekstraordinært møde 24. sept. 2024 ligeledes godkendt sagen.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller til godkendelse, at:

A) Skema B godkendes, herunder den samlede anskaffelsessum på 219.295.506 kr. godkendes under forudsætning for at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, herunder byggetilladelse og nedrivningstilladelse fra kommunen.

B) At der gives tilladelse til i alt låneoptag 155.155.496 kr., herunder at

- Der ydes kommunegaranti på støttet lån kr. 103.280.000 med regaranti og
- Der ydes kommunegaranti på 69,42% på ustøttet lån kr. 51.875.508 uden regaranti.

C) Fortsat medvirken med den kommunale andel af kapitaltilførelsessagen med 1/5 svarende til 250.000 kr.

D) De kommende lejeniveauer godkendes.

## **Behandlingsplan**

Byrådet via Økonomi- og Erhvervsudvalget.

## **Beslutning**

Indstilles godkendt.

## **Bilag**

Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde i NAB tirsdag d.pdf

Bilag 9\_2024-08-07 Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde NAB afd. 1 - Rosenparken.pdf

Bilag 8\_2024-06-25 Referat Organisationsbestyrelsesmøde (ordinært).pdf

Bilag 3\_1 garantiredegørelse.pdf

Bilag 3\_2 garantiredegørelse.pdf

Rosenparken - Skema B ansøgning.pdf

Bilag 1 Anlægsbudget LBF sag\_26.8.2024.pdf

Bilag 10. Bossinf skema B\_støttet del.pdf

2021.10.21 Projektforslag\_Rosenparken\_Ombyg.pdf

# Punkt 9: Godkendelse af skema A og B for nybyg af 30 rækkehusboliger i Rosenparken, tilhørende Nakskov Almene Boligselskab

03.02.13-P19-4-24

## Sagsresumé

Det oprindelige godkendte skema A udløb i juni 2023 og boligselskabet ansøger nu om godkendelse af nyt skema A samt skema B efter afholdt licitation. Projektet skal ses i sammenhæng med renoveringsprojekt for den øvrige afdeling Rosenparken, hvor 3 blokkes nedrives og gør plads til 30 rækkehusboliger.

Byrådet skal tage stilling til godkendelse af skema A og B, grundkapitallån, låneoptag og garantistillelse samt det fremtidige lejeniveau.

## Sagsfremstilling

Siden Byrådet godkendte det oprindelige skema A i juni 2020, har sagen være påvirket af prisstigninger, høje indekseringer og renter. Desuden er udbudssituationen særdeles presset grundet transportpriser og ringe udbuds-/og konkurrencemulighed for byggeri på Lolland, som bl.a. skyldes mangel på kvalificeret arbejdskraft. Dette resulterer desværre i, at boligselskabet i 2023 havde svært ved at få en økonomi til at hænge sammen for nybyggeridelen af den samlede sag.

Således udløb skema A i juni 2023. Men da det var vurderingen, at sagen ville bidrage med 30 nye boliger, af en type, der er meget efterspurgt i den Lollandske geografi, blev det aftalt med borgmester at udskyde sagen og søge skema A på ny, når priser og muligheder viste sig gunstige.

Efter konsultation med advokatfirma Poul Schmith blev sagen udbudt i august 2023, som en samlet sag med projektudvikling jf. AB18 appendix. Enemærke & Petersen vandt udbuddet i september 2023. Siden har der været projektudviklet sammen med totalrådgiver og bygherre, hvorfor Nakskov almene boligselskab nu er klar til at fremsende ansøgningen om godkendelse af skema A og B til nybyggeri af 30 fuldt tilgængelige familieboliger.

Det har været vanskeligt at finde entreprenører, der både kunne løfte opgaver af en vis størrelse og til en fornuftig pris, og det er kun muligt at gennemføre sagen inden for rammebeløbet, da der er tale om en samlet kontrakt på både nybyggeri og renoveringssagen. Således skal der kun etableres en byggeplads mv. som er med til at holde udgifterne nede. Udgiften til driften af fælleshuset fordeles mellem de 30 nybyggede rækkehuse samt de resterende 60 boliger i blokkene, da det er forventningen, at de fremtidigt skal udgøre en samlet afdeling.

Projektindhold:

Afdeling Rosenparken er fra januar 1950 og består i dag af 155 boliger fordelt på 6 blokke med stueplan, 1. sal og 2. sal. Rosenparkens boligblokke og varmecentral er nedslidte, og boligerne er utidssvarende i deres indretning med små badeværelser og køkkener. Afdelingen lider under en række byggetekniske udfordringer, blandt andet nedslidte og dårlige tage, dårligt isolerede facader og ovenlys, altankonstruktioner som medfører kuldebroer, dårligt indeklima mv. Boligerne har således dårlige varme-, ventilations og isoleringsforhold, som skaber grobund for skimmelsvampe.

Derfor nedrives 3 hele blokke i Landsbyggefondssagen på Rosenvænget 14, 16 og 18. På den tomme grund og delvist ved genbrug af fundamentene ønskes opført 30 nye boliger i et plan, som rækkehusbebyggelse med fuldt tilgængelighed, og lille have både foran og bagved.

I nybyggerisagen ansøges tillige om opførelse af et længe ønsket fælleshus samt lovpligtige mandskabsfaciliteter i afdelingen.

De 30 rækkehusboliger fordeler sig med:

4 stk. 1-værelses,

14 stk. 2-værelses,

10 stk. 3-værelses og endelig

2 stk. 4-værelses, og kan ses af bilag.

Der opføres flest 2 og 3-rums boliger, som er den boligtype, der er stærkt eftertragtet blandt opskrevne på Nakskov almene boligselskabs ventelister, men også et antal mindre og dermed billigere boliger samt få helt store boliger vurderes at være efterspurgt, og vil alt i alt bidrage til et blandet boligudbud, der vil tiltrække differentierede målgrupper og dermed bidrage til en heterogen beboersammensætning.

Hver bolig får et stort gennemlyst køkkenalrum, et badeværelse og fra 1-3 værelser. Alle boliger bliver udført som tilgængelighedsboliger, hvilket blandt andet betyder, at der er niveaufri adgang og plads til en venderadius på 150 cm. i alle rum. Boligerne har skur i forhaven, som består af et terrasseområde, samt mulighed for beplantning mod offentlig sti. Baghaver har terrasseområde samt græsplane. Der afskærms mellem boligerne med hæk.

Projektet kan ses på bilag, og skal ses i sammenhæng med B ansøgning om renovering og ombygning af de resterende blokke. Det nuværende Rosenparken på 155 boliger, vil reduceres til 60 boliger i de resterende blokke med enten fuld eller øget tilgængelighed, samt disse 30 nye rækkehusboliger med fuld tilgængelighed, hvor de eksisterende blokke nedrives. Desuden vil afdelingen blive tilført et nyt fælleshus mod nord, hvor både driften skal huses, men som også kan blive samlingssted for afdelingens beboer, samt rumme en gæstebolig, der kan lejes af afdelingens lejere.

Administrationens vurdering af projektet:

Administrationen anbefaler gennemførelse af projektet trods den øgede anskaffelsessum. Det er erfaringen, at boligtypen er eftertragtet og at boligerne i kraft af den fulde tilgængelighed, placering og udformning, vil udgøre et fremtidssikret boligtilbud på det lollandske boligmarked.

## **Økonomi**

Almene boliger finansieres med kommunal grundkapital 8-12%, beboerindskud på 2 % og 86-90% realkreditlån.

For familieboliger deles den kommunale grundkapital op i tre kategorier, når projektets gennemsnitlige boligstørrelse udgør:

- Under 90 m<sup>2</sup> 8 % grundkapital og 90 % realkreditlån
- Under 104 m<sup>2</sup> 10 % grundkapital og 88 % realkreditlån
- Over 105 m<sup>2</sup> 12 % grundkapital og 86 % realkreditlån

Beboerbetalinger af ydelser på realkreditlånet beregnes som en procentdel af anskaffelsessummen og udgør 2,8 % af anskaffelsessummen, første gang den beregnes. Derudover betales der et løbende bidrag til det långivende realkreditinstitut på 0,27 % af anskaffelsessummen.

Statens ydelsesstøtte til almene boliger udgør forskellen mellem den fulde ydelse på realkreditlånet og beboernes betaling. Beregningsgrundlaget for den statslige ydelsesstøtte er den anskaffelsessum, som kommunen godkender ved byggeriets afslutning (skema C).

Skema A

Boligorganisationen ansøger om tilsagn om støtte til at realisere et alment boligprojekt. Kommunalbestyrelsen godkender ved tilsagnet:

- Driftsstøtte (på statens vegne)
- Grundkapitallån
- At stille regaranti for staten garanti for realkreditlånet i ejendommen. Staten stiller garanti for hele realkreditlånet. Kommunens regaranti, som beregnes af långiver, er som sikkerhed for den del af lånet som ligger udover 60 % af ejendommens markedsværdi.

På skema A tidspunktet er anskaffelsessummen foreløbig. Det støttede byggeri er underlagt et maksimumbeløb, som den samlede anskaffelsessum ikke må overstige. På skema B tidspunktet har projektet været i udbud. Den samlede finansieringsberettigede anskaffelsessum efter udbud (skema B) er 60.937.000 kr. og er således akkurat under gældende maksimumbeløb for 2024 for almene familieboliger.

Finansiering:

90 % realkreditlån 54.843.000 kr.

8 % kommunal grundkapital 4.875.000 kr.

2 % beboerindskud 1.218.800 kr.

I alt 60.937.000 kr. kr.

Husleje:

Kapitaludgift 1.706.300 kr. samt 164.000 kr.

Øvrige driftsudgifter 920.000 kr.

I alt 2.790.900 kr.

Låntagers andel af ydelsen udgør 2,80 % af den samlede anskaffelsessum med tillæg af

kreditforeningens administrationsbidrag på 0,27 % af hovedstolen.

Årlig husleje pr. m<sup>2</sup> familieboligareal anslås herefter at andrage 1.239 kr. Huslejen er eksklusiv forbrug til vand, varme, el og antenne.

For den del af boligdelens realkreditlån som ligger ud over 60 % af markedsværdien, skal kommunen yde kommunal garanti overfor realkreditinstituttet. Garantistillelsesprocent er opgjort til 77,12%.

Byrådet godkendte det oprindelige skema A i 2020 og med det et grundkapitallån på 3.637.600 kr., der blev indarbejdet i budget 2021. Med det nye skema A (og B) udgør grundkapitalen 4.875.000 kr. Differencen på 1.237.400 indarbejdes i budget 2025 som tillægsbevilling.

## **Planmæssige forhold/Lovgrundlag**

Lov om almene boliger § 115

## **Høring/Udtalelse**

Repræsentantskabet i Nakskov Almene Boligselskab har godkendt skema A og B d. 24. sept. 2024.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at behandle og godkende vedlagte Skema A og B, herunder:

- at skema A godkendes med en anskaffelsessum for boligerne på 60.937.000 kr.
- at boligafgiften godkendes til 1239 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Huslejen er eksklusiv forbrug til vand, varme, el og antenne.
- at kommunen påtager sig en garantiforpligtelse på den del af boligdelens realkreditlån som ligger ud over 60 % af markedsværdien, skal kommunen yde kommunal garanti overfor realkreditinstituttet. Garantiberegning lyder på 77,12%.
- at kommunen indbetaler grundkapitallån på i alt 4.875.000 kr. til Landsbyggefonden, og at differencen på 1.237.400 kr. fra det oprindelige skema A til det nuværende skema A indarbejdes i budget 2025.
- at skema B efter licitation med samlet anskaffelsessum på 60.937.000 kr. godkendes.

## **Behandlingsplan**

Økonomi- og Erhvervsudvalget og herefter Byrådet

## **Beslutning**

Indstilles godkendt

## **Bilag**

Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde i NAB tirsdag d.pdf

mail fra Klagenævn for udbud\_ingen klager\_31.7.2024.pdf

Bilag 3 garantiredegørelse nybyg.pdf

Skema AB nybyggeransøgning Rosenparken.pdf

Præsentation\_Rosenparken nybyg\_25.06.2024.pdf

BOSSINF-STB Rosenparken II.pdf

Bilag 1 Rosenparken nybyg - anlægsbudget med fællesfinansiering af fælleshus 26.8.2024.pdf

# Punkt 10: Konkurrenceudsættelse af Fælleskøkkenet

86.01.00-000-1-20

## Sagsresumé

Udvalget skal i denne sag tage stilling til, om der skal gennemføres en konkurrenceudsættelse af Fælleskøkkenets produktion.

## Sagsfremstilling

Ejerkredsen bag Fælleskøkkenet (Region Sjælland, Lolland kommune og Guldborgsund kommune) besluttede i april 2024 at gennemføre en økonomisk rekonstruktion af Fælleskøkkenet I/S i Saksøbing med det formål at sikre mere stabil drift, effektivisere produktionen og sikre konkurrencedygtige priser.

Beslutningen blev bl.a. truffet med baggrund i en rapport fra BDO, der viste, at Fælleskøkkenet på en række udvalgte varegrupper ikke var konkurrencedygtigt ift. markedet. Beslutningen havde desuden baggrund i udfordringer ift. at sikre volumen og stabilitet i Region Sjællands aftag. Region Sjælland forpligtede sig i 2020 på at aftage for 18 mio. kr. årligt, men havde særligt i 2023 udfordringer med at sikre et stabilt aftag. Det var desuden en udfordring, at kun ca. halvdelen af aftaget var forarbejdede varer, hvilket gjorde det vanskeligt for Fælleskøkkenet at tilpasse og sikre flow i produktionen.

En rekonstruktion ville bl.a. indebære, at Region Sjællands aftag skulle reduceres til ca. 10 mio. kr. fordelt på forarbejdede komponenter med mulighed for, at aftaget evt. kunne udvides gennem leverance til sociale institutioner. Kommunes aftag blev antaget nogenlunde uændret og stabilt.

## Konsulentundersøgelse

Der blev som opfølgning på beslutningen om økonomisk rekonstruktion igangsat en konsulentundersøgelse, der skulle give forslag til tilpasninger i driften af Fælleskøkkenet for at sikre konkurrencedygtige priser.

Konsulentundersøgelsen konkluderede, at:

- der i begrænset omfang vil kunne gennemføres økonomiske tilpasninger gennem nedlæggelse af stillinger i produktion og administration/ledelse
- der ikke er økonomisk potentiale forbundet med at reducere økologiandel eller forbrug af lokale råvarer
- yderligere optimeringer af produktionen vil kræve fuld kapacitetsudnyttelse af produktionsapparatet gennem øget aftag, der muliggør et bedre produktionsflow.
- Der på sigt vil være behov for reinvesteringer i produktionsudstyr, der er mere end 10 år gammelt

Undersøgelsen konstaterede desuden, at der er behov for at nytænke samarbejdet mellem Fælleskøkkenet og ejerkredsen for at skabe en kultur, der kunne sikre et bedre fundament for løbende dialog om udvikling af og tilpasninger i driften af køkkenet.

## Fælleskøkkenets økonomiske situation

For at tilpasse Fælleskøkkenets budget til interessenternes forventede efterspørgsel samt stigende råvarepriser, har bestyrelsen udarbejdet en handleplan, der skal sikre et budget i balance i 2024. Handleplanen indebærer, at der i 2024 sker en række tilpasninger i driften gennem bl.a. reduktion af socialt ansvar, reduceret udbud af retter, begrænsning af udviklingsaktiviteter samt minimering af vedligeholdelse. Der er samtidig udarbejdet et nyt budget for 2025, der tager udgangspunkt i et fortsat aftag fra Region Sjælland på 18 mio. kr. fremskrevet til 2025-p/l. Kommunernes forventede aftag er nogenlunde uændret og udgør hhv. 22,8 mio. kr. (Guldborgsund) og 28,2 mio. kr. (Lolland). Med dette budget implementeres bl.a. anbefalingerne fra BDO om personalereduktioner, reduktion i udviklingsaktiviteter og socialt ansvar for at sikre balance i 2025.

## Konkurrenceudsættelse

Med baggrund i ovenstående er det ejerkredsens vurdering, at der er behov for at finde en langsigtet og mere stabil løsning på både de økonomiske udfordringer og samarbejdsudfordringerne i Fælleskøkkenet. Det er ejerkredsens vurdering, at den oprindelige plan om at gennemføre en rekonstruktion af Fælleskøkkenet ikke vil løse udfordringerne i Fælleskøkkenet. Ejerkredsen indstiller derfor, at der sker en konkurrenceudsættelse af hele Fælleskøkkenets produktion, herunder både det regionale og kommunale aftag, med henblik på både at opnå mere konkurrencedygtige priser og give

mulighed for at skabe mere fleksible rammer om driften af køkkenet, der kan sikre bedre kapacitetsudnyttelse og fremtidssikre køkkenet.

En forudsætning for konkurrenceudsættelsen vil være, at produktionen opretholdes i Fælleskøkkenets lokaler, og at der sker virksomhedsoverdragelse af medarbejderne. Der vil desuden kunne specificeres krav til socialt ansvar, økologiandel og brug af lokale råvarer i udbuddet efter nærmere aftale i ejerkredsen. Beslutningen er i tråd med den aftale, der blev indgået ved etableringen af Fælleskøkkenet om konkurrenceudsættelse fem år efter, at køkkenet kom i drift.

### **Videre proces**

Denne sag med indstilling om konkurrenceudsættelse forelægges parallelt i Region Sjællands forretningsudvalg og i økonomiudvalgene i Lolland og Guldborgsund kommuner.

Hvis indstillingen følges, vil der hurtigst muligt blive forelagt ny sag med beskrivelse af videre proces. En konkurrenceudsættelse forventes at kunne være gennemført inden udgangen af 2025.

Der vil som led i denne proces også blive udarbejdet en kommunikationsplan, der sikrer, at medarbejderne løbende orienteres i processen.

Bestyrelsen for Fælleskøkkenet er orienteret om ejerkredsens indstilling på møde den 24. september 2024.

### **Økonomi**

Der vil være behov for ekstern juridisk bistand til at gennemføre konkurrenceudsættelsen. Udgifterne til juridisk bistand deles ligeligt mellem de tre ejere af Fælleskøkkenet.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at der gennemføres en konkurrenceudsættelse af Fælleskøkkenets produktion.

### **Beslutning**

Godkendt.

### **Behandlingsplan**

Økonomi- og Erhvervsudvalget - herefter til orientering i Ældre- og Sundhedsudvalget.

# Punkt 11: Evaluering af Grøn tænketank

00.16.00-P20-1-22

## Sagsresumé

Der skal tages stilling til evaluering og fremtidige aktiviteter i den grønne tænketank.

## Sagsfremstilling

Lolland kommunes grønne tænketank blev aftalt igangsat i forbindelse med byrådets Konstitueringsaftale 2022-2025 og har bl.a. til formål at inspirere og rådgive den politiske ledelse i Lolland Kommune, give indsigt i nye tendenser og viden inden for grøn erhvervspolitik, samt medvirke til at synliggøre Lolland Kommunes potentialer over for beslutningstagere, energibranchen, videns institutioner o.a.

Deltagerne i tænketanken fremgår af den vedlagte evaluering af tænketanken.

Der har været afholdt 5 møder i tænketanken med fokus på bl.a. industrielle symbioser, grøn omstilling i landbruget og borgerinvolvering i forbindelse med grøn omstilling.

Ren Energi Lolland og Gate 21 har bistået Lolland kommune i implementeringen af møderne i tænketanken og har modereret møderne. Som en del af dette arbejde er der gennemført en evaluering af udbyttet af arbejdet i tænketanken (vedlagt).

Konklusionen i evalueringen kan opsummeres som følger:

- at tænketanken i høj grad har opfyldt målsætningerne.
- at der er kommet nyt input indenfor forskellige emner der relaterer sig til grøn erhvervspolitik med relevans for Lolland og de udviklinger som kommunen står overfor.
- at tænketanken i høj grad har bidraget til at synliggøre Lollands grønne potentialer for deltagerne i tænketanken og de inviterede eksterne gæster / oplægsholdere.
- at det er lykkedes at holde momentum blandt deltagerne, på trods af, at alle ikke har været til stede ved alle møderne. Dette koblet med at deltagerne ikke nødvendigvis har samme interesse for alle emner, kunne være en retningsgiver for at man i fremtiden bør se efter en model, hvor viden og inspiration dels fødes ind til den politiske og administrative ledelse i Lolland kommune, men hvor man også åbner for muligheden for at flere interesserede kan følge debatten

Evalueringen har været drøftet på tværs i administrationen, og det vurderes, at tænketanken har opnået sine mål og bør nytænkes.

## Indstilling

Administrationen indstiller,

1. At tænketanken ikke videreføres i sin nuværende form med fast deltagerkreds og møderække.
2. At der i stedet i 2025 afholdes en minikonference om Lolland Kommunes grønne erhvervspolitik; herunder status, aktuelle planer og inspiration til det videre arbejde med at realisere visionerne. Konferencen foreslås planlagt- og gennemført i samarbejde med REEL-partnerskabet og Business Lolland-Falster for en indbudt kreds af virksomheder, nøgleinteressenter, m.fl.

## Beslutning

Godkendt.

## Bilag

Kommisorium for Grøn erhvervspolitisk tænketank

Evaluering af Grøn Tænketank Lolland kommune

## **Punkt 12: Åben orientering**

00.01.00-G01-11-23

### **Sagsfremstilling**

Åben orientering til Økonomi- og Erhvervsudvalgsmøde den 3. oktober 2024.

1. Midtvejsevaluering af målsætninger, besparelser og budgetaftale.

### **Beslutning**

Orientering om klage over KLAP-tilladelse til udretning af sejltrede i Nakskov fjord.

### **Bilag**

Midtvejsevaluering af målsætninger, besparelser og budgetaftale

## **Punkt 13: Lukket: Salg af ejendom**

82.02.00-G00-1-24

Udsat

## **Punkt 14: Lukket: Salg ejendom**

82.02.00-G00-3-23

Udsat

## **Punkt 15: Lukket: Lukket orientering**

00.01.00-G01-11-23

Taget til efterretning.

## **Punkt 16: Lukket: Godkendelse af referat**

00.01.00-G01-11-23

Godkendt.