



Slagelse Kommune  
Teknik, Plan og Erhverv  
Casper Brands Plads 6  
4202 Korsør  
Att. Lone Halckensten & Henrik Sørensen

Dato. 11.07.2023.

v/ Slagelse Kommunen, grundkøb

**Vedr. Anmodning om refusion af ekstraordinære /uforudsete udgifter vedr. jordhåndtering-  
forurening- og funderingsudgifter vedr. Seniorbofællesskabet i Korsør bypark.**

Opstart af arbejdet med Seniorbofællesskabet Byparken, Korsør.

I starten af 2019 kontaktede Initiativgruppen daværende borgmester John Dyrbye, for at høre til Slagelse Kommunes interesse i (IG) at støtte dannelsen af et Seniorbofællesskab i Korsør.

Borgmesteren tilkendegav en stor interesse og medvirkede straks til at skabe kontakt mellem Byplanafdelingen og IG.

Vores kontaktperson blev byplanarkitekt Ole Lund Sørensen. Ole Lund Sørensen sørgede for, at vi fik alle oplysninger om, hvilke muligheder der var for tilgængelige bolig-udviklingsområder i Kommuneplanen.

Vi blev oplyst om 6 bolig-udviklingsområder, heriblandt Byparken Syd. Vi valgte Byparken Syd som vores område. Byparken Syd ligger centralt med god adgang til indkøbsmuligheder og kulturelle tilbud. Ønsket om en placering i Byparken blev bakket op af Borgmesteren ved et møde i maj 2019, hvor vi præsenterede vores tanker og visioner for udviklingen af seniorbofællesskabet på området. På dette møde mødte vi også stor forståelse for, at vi ønskede bofællesskabet opført som almene boliger og i samarbejde med et boligselskab, gerne BoligKorsør.

IG deltog i et godt og positivt forløb med Ole Lund Sørensen. Et forløb, der kulminerede med et stormøde, som Slagelse Kommune inviterede til på Musholmcentret i Korsør i marts 2020. Slagelse Kommunes formål med mødet var at oplyse om muligheder og vilkår for at etablere seniorbofællesskaber, samt at opfordre interesserede til at tage initiativer til at oprette seniorbofællesskaber. På mødet deltog udvalgsformanden for planudvalget, byplanafdelingen, flere boligselskaber, OK-fonden, Arkitektfirmaet Pluskontoret, Initiativgruppen m.fl. Der mødte mere end 200 interesserede borgere frem til mødet, hvoraf ca. 130 lod sig skrive op som interesserede i en bolig, hvis projektet blev realiseret.

I forlængelse af mødet blev det aftalt, at BoligKorsør ville engagere sig i et forpligtende samarbejde om etableringen af Seniorbofællesskabet Byparken – Korsør, som almene boliger. BoligKorsør etablerede en rådgivergruppe, som siden har været et fast anker punkt for udviklingen af projektet.



## **Baggrund for anmodning om refusion af ekstraordinære udgifter.**

Til Bolig Korsørs store overraskelse, bliver Boligselskabet i forbindelse med udarbejdelsen af paragraf 8 ansøgningen opmærksom på de meget dårlige jordbundsforhold samt en meget større mængde let forurenede jord som skal bortskaffes fra grundstykket.

Boligkorsør har som udgangspunkt indregnet udgiften for normale funderings forhold inkl. bortskaffelse af jordmængder svarende til dette arbejde i skema A, efterfølgende har vi desværre kunnet konstatere, at omfanget af let forurenede jord samt udgifterne til ekstra fundering m.v. langt overstiger det afsatte beløb i skema A.

I forbindelse med udarbejdelsen af §8 ansøgningen og yderligere kortlægning af jordbundsforhold m.v. har det ligeledes vist sig nødvendigt med et yderligere antal prøveboringer m.v. på grundstykket.

BoligKorsør har kontaktet DMR for yderligere undersøgelser af grunden, det har i den forbindelse desværre vist sig, at grundforholdene ikke er som det var forudsat i div. rapporter, som blev udarbejdet tilbage i 2010. DMR 's nye undersøgelser, har påvist et større omfang af blød bund, desværre meget større end forudsat, der skal ligeledes udskiftes en meget stor andel af overfladejorden, der som udgangspunkt var forudsat som ren jord, men som desværre er i kategorien let forurenede.

I forlængelse af møde med Slagelse kommune d. 20. juni. 2023 og på vegne af BoligKorsør fremsender vi hermed en anmodning om refusion af de ekstraordinære udgifter til bortskaffelse af let forurenede jord, ekstraudgifter til fundering samt etablering af sandpude.

### **DMR-opgørelse pr. 9. juni. 2023.**

BoligKorsør har søgt rådgivning hos DMR, der vurderer, at der skal bortkøres ca. 10.000 t jord, da den jord som er blevet lagt på grundstykket af Slagelse Kommune tilbage i 2010, er forurenede i en grad, at den skal fjernes fra grunden og erstattes med ren jord.

DMR har vurderet, at der er miljømæssige og funderingstekniske problemstillinger, der vil medføre ekstraomkostninger ved projektudvikling på arealet i forhold til et byggeri på en ikke kortlagt ejendom, hvor der kan foretages normal-fundering. Ekstraomkostningerne er relateret til:

- Miljøteknisk rådgivning i forbindelse med §8-ansøgning og forundersøgelser for §8 og herunder forklassificering af jord og undersøgelse og risikovurdering af forurening med chlorerede opløsningsmidler
- Eventuel håndtering af kraftig forurenede jord ved forklassificering af jorden (ikke endelig klarlagt, men de foreløbige undersøgelser indikerer ikke væsentlige jordmængder af kraftig forurenede jord)
- Eventuel risiko for krav om indeklimasikring i primært byggefelt A (ikke endelig klarlagt, men det forventes at yderligere undersøgelser kan underbygge at der ikke er risiko ved normal radonsikring af byggeriet)
-



- Udgifter til fundering, herunder de øgede jordmængder der skal håndteres ved forventet sandpudedefundering eller dyb direkte fundering i byggefelt A-C (udgifter indledende estimeret, men ikke endelig fastlagt)
- Udgifter til forventet punktfundering i byggefelt D+E (udgifter indledende estimeret, men ikke endelig fastlagt)

DMR har på det foreliggende grundlag udarbejdet en indledende vurdering af de forventede ekstraomkostninger, som kan belyses nærmere i det efterfølgende forløb. Dette angiver en forventet størrelsesorden af udgifterne på det nuværende vidensgrundlag.

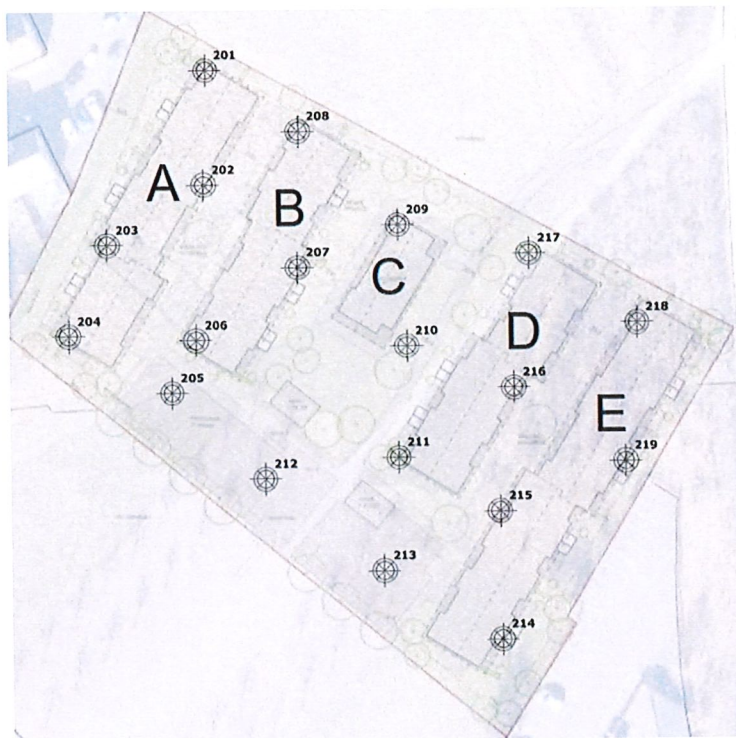
Der ønskes en dialog med Slagelse Kommune omkring håndteringen af ovenstående ekstraudgifter i forhold til købsaftalen og samarbejdet omkring etablering af almennyttige boliger på arealet.

### **DMR- Redegørelse / opgørelse over ekstraudgifter.**

For bygning D+E skal man nok regne med pælefundering og ca. 1.500-1.600 kr. ekskl. moms ekstra pr. kvadratmeter byggefelt i merpriser.

For byggefelt A-C kommer DMR frem til, med de nuværende jordpriser at omkostningerne er på ca. 1100-1200 kr. ekskl. moms ekstra pr. kvadratmeter byggefelt i merpriser for sandpudedefundering til ca. 2 meter

Hvis det antages at der i byggefelt A, B og C udskiftes jord til gennemsnitligt 2 meter og indbygges sandpude og hvis det antages, at der pælefunderes i byggefelt D + E, har DMR søgt at regne på jordbalancen og omkostningerne.





Samlet opgørelse over ekstraudgifter på baggrund af DMR's opgørelse

For byggefelt A-B-C  
For byggefelt D-E

skønnet ekstraudgift ca. 1.71 mio. inkl. moms  
skønnet ekstraudgift ca. 1.98 mio. inkl. moms.

### Konsekvens

Boligkorsør står desværre i en rigtig ugunstig situation. Boligselskabet vil meget gerne gennemføre projektet og indfri initiativgruppens ønsker om at kunne flytte i et velfungerende seniorbofællesskab.

Seniorbofællesskabet Byparken er et projekt, hvor BoligKorsør har brugt rigtig mange resurser i udviklingsarbejdet og der er lagt meget hjerteblod i arbejdet fra initiativgruppens side, et udviklingsprojekt som er præget af en rigtig god dialog med initiativgruppen og med de næsten 100 borgere, som har meldt sig til udviklingsarbejdet i håb om at få en bolig i bofællesskabet.

Hvis byggesagen ikke kan kompenseres for ovennævnte uforudsete udgifter til jord behandling, forurenede jord samt ekstra udgifter til fundering m.v. vil det medføre at projektet desværre ikke kan gennemføres inden for rammebeløbet for almene boliger og sagen bliver lukket ned.

Dette vil ligeledes betyde, at BoligKorsør kan forvente et tab på ca. 2 mio. kr. – et beløb som boligselskabet har brugt på udarbejdelse af lokalplan, projektudvikling, projekteringsudgifter, prøvetagninger m.v.

Med venlig hilsen

På vegne af BoligKorsør, Casper Brands Plads 3A, 4220 Korsør.

Michael Friis Nielsen  
v/ BDO Advisory  
Thors Bakke 4,2.  
8900 Randers