

Energipark Korsør, salg af arealer

Salget af arealer i EnergiPark Korsør sker med afsæt i områdets dobbeltfunktion - fysisk tiltrækning af virksomheder (erhvervsområdet) og tiltrækning af besøgende (oplevelsesområdet) med fokus på, at området også skal fungere som rekreativt område og bindeled mellem Korsør Station og Korsør by for borgerne i Korsør.

Arealer til salg

Det følger af lokalplan LP 1158, EnergiPark Korsør, at området indrettes med erhvervsområde mod øst og oplevelsesområde med mulighed for udstilling og demonstration af produktion mod vest. Oplevelsesområdet udgøres af arealer, som ikke må bebygges.

Det betyder, at der er følgende salgbare arealer:

Delområde 1 og 2

I alt 71.200 m², der kan sælges som erhvervsareal.

Delområde 3

I alt 62.800 m² ikke bebyggelige arealer, der derfor kan frasælges svarende til langbrugsjord.

Herudover der er følgende arealer, som ikke indgår i opgørelsen:

- 24.800 m² i fortidsmindeområdet, hvor tilstanden som udgangspunkt ikke kan ændres, og som derfor formodentligt ikke vil kunne frasælges.
- 9.000 m² til regnvandshåndtering tilhørende grundejerforeningen
- 4.000 m² til regnvandshåndtering tilhørende Slagelse Kommune

Hertil kommer vejudlæg tilhørende Slagelse Kommune.

Arealstørrelserne er med forbehold, da der endnu ikke er udført arealopmåling i EnergiPark Korsør. Dette arbejde udføres, når der foreligger politisk beslutning om igangsætning af byggemodningen.

Salg

Det følger af reglerne for salg af kommunale ejendomme, at salget skal udbydes på sædvanlig vis. Det kan ske f.eks. i form af et annonceret udbud med invitation til at komme med et tilbud (svarende til udbud i forbindelse med indkøb) eller ved annoncering med en fast pris (svarende til f.eks. salg ved en ejendomsmægler). EnergiPark Korsør er målrettet en specifik gruppe af virksomheder, clean tech, og virksomheder om ønsker at indgå i synergi-samarbejder. Det vurderes derfor, at arealerne bør sælges i lighed med kommunens øvrige erhvervsarealer via annoncering på kommunens hjemmeside eller tilsvarende elektronisk platform. Ikke mindst fordi, at arealerne forventes solgt gennem netværket omkring Energy Future og dermed over længere tid. Strategien for salg er således netværk, web og film samt i mindre grad trykt materiale.

Det følger af de kommunalretlige principper, at kommunen er forpligtet til at tage markedspris for arealerne. Markedsprisen er her den maksimalt opnåelige pris i fri handel. Et annonceret udbud med invitation til at komme med et tilbud (svarende til udbud i forbindelse med indkøb), er garanti for, at markedsprisen er opnået. Her frasælges et helt erhvervsområde. Et udbud på ovenstående måde omkring et så stort areal sker typisk med sigte på tiltrækning af

ejendomsinvestorer og entreprenører og nok til forholdsmæssigt lavere forventede priser, end hvis arealerne frasælges over tid i mindre størrelser direkte til en virksomhed, som vil etablere sig i området (svarende til f.eks. salg ved en ejendomsmægler). EnergiPark Korsør er målrettet clean tech, og virksomheder om ønsker at indgå i synergisamarbejder. Det vurderes derfor, at arealerne bør sælges i lighed med kommunens øvrige erhvervsarealer via annoncering på kommunens hjemmeside eller tilsvarende elektronisk platform.

Udgangspunktet for en fastsat pris er den forventede interesse for arealerne ud fra deres anvendelsesmulighed og sammenlignet med tilsvarende arealer. Der kan være særlige værdier f.eks. placering nær motorvej eller andre relevante aktiviteter, som i forvejen tiltrækker kunder til virksomhederne i området, og som taler for en højere pris. Ligesom der kan være forhold, der taler for en lavere pris f.eks. særligt dyre økonomiske byrder, som måtte påhvile ejendommen f.eks. høj betaling til en grundejerforening eller krav om særlige bygningsindretninger.

Prisniveauet skal selvfølgelig være realistisk med henblik på fremdrift i salget – usolgte, byggemodnede arealer giver kommunen ekstra omkostninger i form af betaling af grundejerforeningens driftsomkostninger. Der er derfor med baggrund i princippet om ansvarlig økonomisk handlemåde et vist rum for prisnedsættelse med henblik på hurtigt salg og minimering af tab til driftsomkostninger. Prisen kan dog kun sættes lavere end omkostningsprisen, hvis dette er sagligt begrundet.

Pris, erhvervsarealer

For erhvervsarealerne er udgangspunktet nok en pris på mellem kr. 140 og kr. 300 pr. m². Hvor kr. 140 er prisen i den nærliggende Storebælt Erhvervspark og kr. 300 formodentligt den absolutte toppris for et erhvervsareal i Slagelse Kommune i det hele taget. Toppriisen for kommunens eget frasalg er kr. 225 pr. m² - arealerne ved Japanvej i Slagelse. Priserne er eksklusiv tilslutningsafgifter og udstykningsomkostninger, som betales af køber og eksklusiv moms.

Typisk varierer priserne ud fra de specifikke anvendelsesmuligheder, hvor arealer til boksforretninger typisk har en anden pris end arealer til industriformål.

For EnergiPark Korsør skal der en pris på kr. 215 pr. m² hjem for erhvervsarealerne for at dække omkostningerne til byggemodningen, hvis prisen for oplevelsesarealer samtidigt sættes til kr. 27 pr. m². Denne pris på erhvervsarealer ligger indenfor det spillerum, der er at arbejde med prismæssigt. Det er et spørgsmål om, hvorvidt vi tror på, at den unikke funktion og indretning af EnergiPark Korsør kan opveje den relativt høje pris i forhold til at kunne tiltrække virksomhedernes interesse. I denne vurdering bør det indgå, at placering i EnergiPark Korsør giver brandingmulighed i forbindelse med bl.a. EMKC, samt at der er samlet set er relativt få erhvervsarealer til salg i området.

Prisen er ex. moms. Køber skal udenfor købesummen betale tilslutningsafgifter, udstykningsomkostninger og handelsomkostninger.

Pris, oplevelsesarealer

For de ikke-bebyggelige arealer, hvor der f.eks. kan opstilles solcelle- og solvarmeanlæg er prisniveauet typisk svarende til prisen på landbrugsjord. Det vil sige omkring kr. 20 til kr. 30 pr. m².

For disse arealer handler det reelt ikke om muligheden for indtjening ved frasalg men derimod, da arealerne er beliggende i et ønsket besøgsområde, at frasælge med henblik på at minimere omkostningerne til løbende drift samt at aktivgøre arealerne i forhold til tiltrækningen af besøgende.

Det bør også have betydning for den opnåelige pris, at arealerne formodentligt ikke er store nok til at opstille egentlige overskudsgenerende anlæg – sådanne anlæg er typisk meget store. Muligheden for at generere overskud beror derfor som udgangspunkt på synergimulighederne med de øvrige virksomheder i EnergiPark Korsør.

Da betalingen til grundejerforeningen sker efter antal m² tilhørende det enkelte medlem, vil disse arealer dermed komme til at bære en forholdsmæssig stor del af udgifterne til grundejerforeningen ikke mindst set ud fra indtjeningsmuligheden på arealerne og i betragtning af, at der ikke etableres vejadgang til disse arealer – virksomhederne med aktiviteter i disse områder kommer til at betale til den årlige drift af infrastruktur, som de reelt ikke har ret meget glæde af.

En pris på kr. 27 pr. m² svarer til, at omkostninger til byggemodning dækkes, når prisen for erhvervsarealer udgør kr. 215 pr. m². Det er et spørgsmål om at finde en passende balance mellem de to priser.

Det forventes, at salgsindtægter for disse arealer, fordi de ikke kan bebygges, er fritaget for moms. Men det kan ud fra en konkret vurdering af de påtænkte aktiviteter forholde sig anderledes. Eventuelle købere vil derfor blive opfordret til selv at afklare dette med SKAT, inden der afgives tilbud. Køber skal udenfor købesummen betale tilslutningsafgifter, udstykningsomkostninger og handelsomkostninger.

Da der er tale om arealer i byzone med en yderst fordelagtig pris, hvis lovgivningen omkring anvendelse i beskyttelseszoner ændres, bør det sikres, at disse arealer ikke kan gøres til genstand for spekulation, at man kan spekulere i f.eks. etablering af et anlæg til afprøvning af vindenergi med henblik på "reservation" af muligheden for at kunne sælge over tid som erhvervsjord med motorvejsnær placering. Dette kan sikres ved at give Slagelse Kommune tinglyst forkøbsret til disse arealer ved ejerskifte.

Båndlæggelse, grundejerforening

Der skal ifølge lokalplan LP 1158, EnergiPark Korsør etableres en grundejerforening i området.

Ud over at sikre den enkelte grundejers bidrag til fælles driftsopgaver som regnvandshåndtering og generel vedligeholdelse af området, er vedtægterne også et værktøj til at fastholde den enkelte grundejer i relation til forpligtelserne omkring deltagelse i realiseringen af visionen om et oplevelses-, videns- og læringsmiljø.

Det er på nuværende tidspunkt også en opgave sikre områdets påtænkte anvendelse ved fremtidige handler, hvor det ikke er kommunen, der er sælger. Der kunne f.eks. etableres pligt til at orientere grundejerforeningen inden overdragelse og skift af virksomhedsaktiviteter for at give grundejerforeningen vejledningsmulighed i forhold til den åbne produktion og mulighederne for at indgå i synergier med de andre virksomheder i EnergiPark Korsør.

Båndlæggelsen af arealet vil næppe på længere sigt kunne sikres 100 % rent juridisk – retten til frit at sælge et aktiv er en grundlæggende rettighed, og kommunen kan kun i særlige situationer foretage ejendomsopkøb.

Båndlæggelse, clean tech

Det fremgår af det politiske forarbejde, at erhvervsområdet tænkes målrettet clean tech virksomheder, som ønsker at indgå i synergisamarbejder med andre virksomheder i området. Dette formål kan sikres fremadrettet med tinglysning af en servitut. Det bør overvejes, om servituten i givet fald skal være tidsbegrænset, da opfattelsen af clean tech som værende ny teknologi jo også vil ændre sig over tid.

Båndlæggelse, "Åben Produktion"

En grundlæggende forudsætning for at realisere visionen om et oplevelses-, videns- og læringsmiljø er, at virksomhederne i EnergiPark Korsør alle bidrager med åben produktion.

Åben produktion vil sige formidling af aktiviteter, som virksomheden varetager. Det kunne være....

- Virksomhedens håndtering af eller bidrag til grøn omstilling
- Tal fra en lokal energiproduktion eller –besparelse
- Data om en ny teknologi, der udvikles eller anvendes
- En unik bygningsindretning f.eks. mulighederne i et grønt tag

Som eksempel kan nævnes det nye halmvarmeværk, som vil levere produktionstal til kompetencecentret, og hvor værket udføres med glasfacade mod Korsørstien, så besøgende kan se, hvad der foregår indenfor, ligesom akkumuleringstanken indrettes med udsigtsplatform, hvorfra besøgende i ca. 30 meters højde vil kunne se Storebæltsbroen, fortidsminderne i området og EnergiPark Korsør som helhed. Eller det kommende solvarmeanlæg, som også vil levere produktionstal til kompetencecentret samt opstille demonstration omkring mulighederne i vind- og solenergi med henblik på de besøgende i området.

Også kravet om åben produktion kan sikres med tinglysning af en servitut.