



Den 20. april 2017

EnergiPark Korsør, indretning og funktion

EnergiPark Korsør er muligheden for fysisk tiltrækning af virksomheder til Slagelse Kommune, forankringspunktet for erhvervsfremmeaktiviteterne i projektprogrammet Energy Future i det hele taget.

Lokalplansforslaget

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. Områderne adskilles af den nye nord-/sydgående sti, som forbinder Korsør Station med Korsør By.

Områdets indretning og tidshorizonten for arbejderne sker derfor med baggrund i den påtænkte dobbeltfunktion, fysisk tiltrækning af virksomheder (erhvervsområdet) samt 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.

Projekt i etaper og finansiering

SK Forsyning A/S ønsker at tage første spadestik til det nye halmvarmeværk umiddelbart efter sommerferien 2017. Dette er således tidshorizonten for byggemodningen i det hele taget – vejanlæg, fremføring af forsyningsledninger sammen med vejanlægget samt regnvandshåndtering ikke mindst med henblik på at kunne bortlede vand fra vejanlægget. Da den planlagte placering af halmvarmeværket er ovenpå den eksisterende stiforbindelse, skal den flyttes.

Kommunen er forpligtet af princippet om ansvarlig økonomisk handlemåde. En kommune kan godt foretage større investeringer med henblik på tiltrækning af besøgende til en kommunal attraktion, uanset at attraktionen endnu ikke er på plads. Ikke mindst når indretningen som her også har væsentlig betydning for muligheden for at tiltrække besøgende i det hele taget f.eks. demonstrationen af, hvordan kommunen arbejder med, at alt enten skal generere eller spare energi, hvilket også omfatter indretning som sti, bænke og skiltning.

De kommunale omkostninger til de på nuværende tidspunkt nødvendige investeringer i området udgør som minimum i alt kr. 8.650.000 – opfyldelse af kravene i lokalplan LP 1158, EnergiPark Korsør. Hertil kommer ved frasalg af de nordlige arealer også anslåede udgifter på kr. 3.100.000 til etablering af stikveje m.v. formodentligt vil denne udgift kunne skydes til efter 2017. Der er endvidere en forventet udgift i 2017 på kr. 250.000 til vedligeholdelse af veje m.v. Omkostningen til byggemodning på i alt kr. 17.500.000 modsvares af de forventede indtægter ved salg af arealer i EnergiPark Korsør, såfremt arealerne sælges til den beregnede "omkostningspris".

Arbejderne er oplistet nedenfor. Behovet for investeringer med henblik på tiltrækning af besøgende er ikke vurderet på nuværende tidspunkt. Det afhænger af tidspunktet og arbejdets tilrettelæggelse i øvrigt f.eks. vil en højt profileret brintsatsning uden tvivl kunne tiltrække sponsorer også til den fysiske indretning af området.

Der genereres ikke et overskud på det forventede salg af arealer i EnergiPark Korsør. Eventuelle investeringer i indretning ud over selve byggemodningen og etablering af en by-sti, skal derfor finansieres gennem andre indtægter.

Arbejder og omkostninger:

Lokal målgruppe	Erhvervsområdet		Oplevelsesområdet	
	Betale som kommune	Betale som grundejer	Betale som kommune	Som grundejer
	Offentlig vej, afvanding, LAR og belysning 6.250.000	Omkostning på vej til Kodakbygningen 6.000.000, hvor kommunen har modtaget vejbidrag på ca. kr. 500.000	Omplacering af sti og etablering af belysning 1.350.000	Rydning af områder samt etablering af madpakkested 300.000
	Grønt strøg 200.000	LAR – bassin N 300.000		
Forventede omkostninger til byggemodning efter 2017 3.100.000, Samt kr. 250.000 til drift i indeværende år	Etablering af stikvej mod nord til forretnings- og kontorområdet			Omkostning til klargøring af arealer, som ikke kan sælges
Årlig drift fra 2018	200.000	300.000	50.000 (sti)	?

	Erhvervsområdet	Oplevelsesområdet
Fokus på tiltrækning af besøgende		Demonstration af fremtidige energimuligheder i forhold til de kommunale anlæg som sti, skiltning og belysning
		Etablering af Energi- og Miljøkompetencecenter, ved tiltrækning af ekstern investor

Indtægter på salg af arealer:

	Erhvervsområdet	Oplevelsesområdet
Salgbart areal	71.200 m ²	62.800 m ²
Pris	220 kr. pr. m ²	30 kr. pr. m ²
I alt	15.664.000 kr.	1.884.000 kr.

Det vil samlet set være dyrere at foretage investeringerne ad to omgange f.eks. at anlægge en midlertidig sti for senere at opgradere den til energi-sti.

Måske er det rette tidspunkt for besøgsfremmende investeringer når der er udsigt til en aftale med en ekstern investor omkring realiseringen af Energi- og Miljøkompetencecentret for at fremme muligheden for at kunne indgå aftale om realiseringen?

Den resterende del af notatet omhandler således behovet for arbejder i forbindelse med anlæg af infrastruktur med henblik på salg samt den umiddelbare anvendelse af oplevelsesområdet som lokalt rekreativt område og stiforbindelse.

Erhvervsområdet

Erhvervsområdet etableres på traditionel vis – offentlig vej med grønt strøg, belysning, forsyningsledninger samt regnvandshåndtering, hvor vedligeholdelsen efter etableringen overgår til grundejerforeningen.

Vej

Fra det igangværende vejprojekt med vejforbindelse til Kodakbygningen videreføres stamvejen for at give vejforbindelse til den vestlige del af erhvervsområdet. Vejanlægget dimensioneres til modulvogntog.

Området er stærkt kuperet og jordbundsforholdene ubekendte. Vejanlæg, herunder etablering af vejadgang til de enkelte ejendomme, er derfor ikke uden udfordringer.

Stamvejen placeres, så den følger regnvandshåndteringen, det vil sige laveste punkt i terræn, for på den måde at friholde så meget areal som muligt til senere udstykning.

Da det er erhvervsområde, hvor de fremtidige virksomhedsaktiviteter endnu ikke kendes fuldt ud samt med henblik på at begrænse omkostningerne mest muligt, etableres der på nuværende tidspunkt ikke yderligere vejanlæg.

Vejadgang etableres fra den enkelte ejendom på købers regning ved egen foranstaltning. Arbejdet skal godkendes af kommunen.

Regnvandshåndtering

Det fremgår af lokalplan LP 1158, EnergiPark Korsør, at regnvand som udgangspunkt skal håndteres på virksomhedens eget område, og at overskydende overfladevand ledes til grøft eller bassin indenfor lokalplansområdet.

Der ligger et naturligt vandskel cirka 1/3 inde i området ad stamvejen fra øst. Regnvand fra den østlige del af området i EnergiPark Korsør håndteres derfor via den åbne grøft nord for stamvejen og den nuværende og kommende løsning mod rundkørslen. Regnvand fra den vestlige del af området bortledes via grøften nord for stamvejen og til bassiner i oplevelsesområdet.

Vi bruger den nødvendige etablering af regnvandshåndtering i området til at vise, hvordan regnvandshåndtering også kan fremme biodiversiteten.

Arealerne med anlæg til regnvandshåndtering tilskødes grundejerforeningen, bortset fra arealet syd for stamvejen ved indkørslen til området. Dette bassin anvendes udelukkende til vand fra vejanlægget, og vil derfor fortsat tilhøre Slagelse Kommune.

Sti

Den nuværende nord-/sydgående sti flyttes mod vest beliggende ved byggelinjen mod kolonihaverne for at frigøre mest muligt areal til virksomhedsaktiviteter.

Der skal søges om dispensation, da stien også omlægges indenfor områder med fortidsmindebeskyttelse (de mørkelilla linjer på kortet "EnergiPark Korsør, aktiviteter").

Stien bliver by-sti, og belyses så den også kan benyttes af de bløde trafikanter i de mørke timer på døgnet, for i videst muligt omfang at inititere borgerne til at benytte Korsørstien i stedet for ruten ad Tårnborgvej hvor rundkørslen ved frakørsel 42 og EnergiPark Korsør skal passeres.

De enkelte områder i Oplevelsesområdet

Område A:

Forskydningen af Korsørstien starter i dette område, der således naturligt udgør det primære indgangsområde til EnergiPark Korsør i det hele taget for besøgende.

- Generel oprydning af området er nødvendig ikke mindst med henblik på at muliggøre kig til fortidsmindet.

Område B:

Området er ud over at være rekreativt også tiltænkt en fremtidig funktion som det primære område for ad hoc opstilling af anlæg til demonstration af energiproduktion f.eks. mini-vindmøller, da området er beliggende umiddelbart ved det påtænkte Energi- og Miljøkompetencecenter. Det overvejede og indtegnede opholdsområde på kortet "EnergiPark Korsør, aktiviteter" kunne på et senere tidspunkt indrettes med legemulighed med baggrund i placeringen tæt ved indgangen til området og kompetencecentret.

- Der etableres randbeplantning mod kolonihaveområdet, således at den grønne ramme omkring området kommer på plads, og området afgrænses mod kolonihaverne.
- På nuværende tidspunkt ryddes området, og søges udlejet til landbrug med henblik på at minimere omkostningerne til vedligeholdelse, indtil området på et senere tidspunkt skal aktiveres i forhold til tiltrækningen af besøgende.

Område C:

Området er tiltænkt frasalg til opstilling af forsøg omkring energiproduktion. Det skal derfor udelukkende vedligeholdes i netop tilstrækkeligt omfang i forhold til at være en integreret del af EnergiPark Korsør indtil bortsalg er muligt.

- Der etableres et midlertidigt opholdsområde overfor halmvarmeværket i områdets nordlige kant, således at besøgende i området har mulighed for at følge med i byggeriet på afstand.
- På nuværende tidspunkt søges området udlejet til landbrug med henblik på at minimere omkostningerne til vedligeholdelse, indtil området på et senere tidspunkt skal aktiveres i forhold til tiltrækningen af besøgende.

Område D:

Området har potentiale bl.a. på grund af den formodentlig tidligere mergelgrav, men er ikke for nuværende tiltænkt en specifik anvendelse.

Område E:

Området kan med sin placering ved fortidsmindet næppe frasælges. Området kan derfor aktiveres i forhold til tiltrækningen af besøgende som rekreativt område.

- På nuværende tidspunkt søges området udlejet til landbrug med henblik på at minimere omkostningerne til vedligeholdelse, indtil området på et senere tidspunkt skal aktiveres i forhold til tiltrækningen af besøgende.

Udlejning til landbrug

Udlejning til landbrug handler ikke om at generere indtægter men at minimere omkostningerne til løbende drift. Hvis området genererer lejeindtægter, skal der betales ejendomsskat af den fulde matrikel. På nuværende tidspunkt i processen omkring salg af arealer synes det derfor samlet set økonomisk mest fordelagtigt for kommunen at udlåne arealerne frem for at udleje dem. Det er derfor denne mulighed, der arbejdes videre med.