

Biblioteksgrunden, Bernstensgade 3, Korsør

Hermed redegøres for de aktiviteter og den økonomi der er forbundet med evt. nedrivning af biblioteket og efterfølgende udnyttelse af grunden til andet formål.

Byggeteknisk vurdering

Den byggetekniske vurdering tager udgangspunkt i den - af BoligKorsør foranledigede - udarbejdede førsynsrapport, dateret 25.7.2025 (revideret 8.8.2025), tilføjet Kommunale Ejendommers bemærkninger og vurdering.

Det er Kommunale Ejendommers opfattelse, at rapportens konklusioner ikke til fulde er baseret på data og fakta. Eksempelvis nævnes det at der er fugt i murværk uden at det dokumenteres med målinger. Det anføres også at der er råd i vinduer, hvilket ikke fremgår af de viste fotos.

Det anføres at "taget har opbrugt levetiden og bør skiftes og efterisoleres". Kommunale Ejendomme vurderer ikke at tagets levetid er opbrugt. Taget på den oprindelige bygning, opført i 1968, består af bølgeeternitplader, formodentlig fra bygningens opførelse. Tagplader indeholder asbest, og det ikke utæt eller har skader, så det har nogle års restlevetid endnu. Det er derfor heller ikke prioriteret i vores tagpulje. Paptaget, på bygningen opført i 1989, er ligeledes i god stand og kræver ingen vedligeholdsmæssige tiltag nu.

Det anføres desuden i rapporten, at der skal foretages "en omfattende efterisolering". Ejendommens energimærke, som er udarbejdet i 2020, viser at bygning 1 (med tagplader) har energimærke **B** og bygning 2 (med tagpap) har energimærke **C**. Ejendommen er siden blevet konverteret fra gas til fjernvarme, hvilket er en energimæssig forbedring.

Hvis man ønsker at ombygge og/eller renovere bygningerne, er vi enige i at der bør foretages "en grundig undersøgelse" af bygningen for at klarlægge det konkrete renoverings- og vedligeholdelsesbehov. Denne undersøgelse bør udføres af fagfolk med den fornødne byggetekniske indsigt.

Kommunale Ejendomme er enige i rapportens overordnede konklusion: At bygningen ikke er egnet til ombygning til boliger. Hvis bygningerne skal ombygges til boliger, kræver det at der ændres anvendelseskategori for bygningerne. Dette vil medføre uforholdsmæssige store udgifter til ombygning og renovering, da en række bygningsdele og konstruktioner skal lovliggøres efter det nyeste Bygningsreglement (2025).

Bygningerne vil, i sin nuværende stand, umiddelbart kunne anvendes til (andre) offentlige formål. I den forbindelse vil der skulle foretages nogle indvendige ombygninger, hvor omfanget (og økonomien) afhænger af det konkrete formål.

Hvis man ønsker at renovere bygningens eksisterende bygningsdele, herunder udskiftning af tage og vinduer, vil dette overslagsmæssigt kunne gennemføres for **5 mio. kr.**

Nedrivning

Biblioteksbygningen har et samlet erhvervsareal er 1.809 m². Erfaringstal for selektiv nedrivning (inklusive sortering og miljøsanering) ligger typisk mellem 900 og 2.000 kr. pr. m². Prisen af-

hænger bygningstype, hvilke materialer der skal sorteres fra (f.eks. farlige stoffer, træ, beton, mursten), adgangsforhold, opgavens størrelse, geografisk placering og omkostninger til bortskaffelse mv.

Kommunale Ejendomme har, i forbindelse med nedrivningen af ejendommen på Madevejen 63 i Skælskør (140 m² med asbesttag), for nylig indhentet tre tilbud, hvor det billigste var på 1.028 kr. pr. m², mens det næst billigste var på 1.560 kr. pr. m². Dette illustrerer også at der kan være stor spredning i priserne afhængig af de bydenes erfaring med selektiv nedrivning. Kommunale Ejendomme anbefaler at man tillige medregner en pris for optagning og opbevaring af flisebelægningen omkring bygningen. Denne udgør ca. 3.300 m². Den gennemsnitlige pris for optagning af fliser til genbrug er ca. 350 kr. pr. m².

En samlet estimering er som følger:

Selektiv nedrivning af selve huset 1.809 m² x 1.560 kr. = 2.822.040 kr.

Optagning af flisebelægning til genbrug 3.300 m² x 350 kr. = 1.155.000 kr.

Uforudsete udgifter (10% af ovenstående) = 397.704 kr.

Ekstern rådgivning (skøn) = 250.000 kr.

Kommunale Ejendomme (4% af sum af ovenstående) = 185.000 kr.

I alt samlede nedrivningsomkostninger = **4.799.734 kr.**

Miljømæssige forhold

I forhold til miljøvurdering af grunden (§8 godkendelse) har Kommunale Ejendomme været i dialog med DMR.

De vurderer at udarbejdelse af miljøhistorisk redegørelse og undersøgelsesoplæg og efterfølgende myndighedsdialog, planlægning og udførelse af miljøundersøgelser samt afrapportering og §8-ansøgning kan gennemføres indenfor en tidsperiode på 3-6 måneder.

En evt. oprensning vil først kunne planlægges og udføres herefter. Det kan kræve supplerende undersøgelser for at afgrænse og vurdere omfanget. Typisk tager det 2-4 måneder afhængigt af hvad der konkret skal ske. Dvs. at den samlede tidsperiode vil ligge i intervallet 5-10 måneder for §8 godkendelse inkl. evt. oprensning.

Grunden, hvor selve biblioteket ligger, er registreret i Danmarks Miljøportal og klassificeret som V1 (vidensniveau 1). Det betyder kort sagt, at man ved, at der på grunden har ligget et jernstøberi i perioden 1912-1967. Og at der derfor er en risiko for at jorden er forurenet. Men det er ikke undersøgt.

Den del af grunden der ligger ud mod Halskovvej (det trekantede grundstykke) er undersøgt i 2023 med tre borer. De tre boreprøver viser at jorden er Klasse 0 og Klasse 1 jord. Begge dele betegnes derfor som "ren jord".

Udgift til analyse af jordforhold jf. tilbud fra DMR den 3.9.2025 ca. **370.000 kr.**

Oprensning og fundering

Kommunale Ejendomme forudsætter, at der skal udskiftes jord på den del af grunden hvor biblioteket er placeret.



SLAGELSE

KOMMUNE

Kommunale Ejendomme

Styrelsesleder

Søren Ole Nielsen

Dahlsvej 3

4220 Korsør

sorolnie@slagelse.dk

I 2023 blev der udført en vurdering af omkostningerne til oprensning, jordflytning og pilotering i forbindelse med byggeriet Korsør Bypark.

Biblioteksgrunden forudsættes betragtet som et tilsvarende scenarie da de to grunde er naboer. Byggefeltets areal er ca. 1.800 m².

Med udgangspunkt i beregninger foretaget i forbindelse med Korsør Bypark i 2023, forudsætter Kommunale Ejendomme, at der skal sandpudefunderes i halvdelen af byggefeltet, dvs ca 0,5 x 1.800 m² a 1500 kr/m² = 1,35 mio.

Med udgangspunkt i beregninger foretaget i forbindelse med Korsør Bypark i 2023, forudsætter vi at der skal pælefunderes i halvdelen af byggefeltet, dvs ca 0,5 x 1.800 m² a 2.000 kr/m² = 1,8 mio. mio.

Registrering og opbevaring af materialer til genbrug, skønnet udgift 300.000 kr. Dertil skal lægges udgifter til uforudsete på ca. 350.000 kr. (10%).

Den samlede udgift til oprensning og fundering skønnes derfor til **ca. 3,8 mio. kr.**

8. oktober 2025

Sags ID: