

19. Arealudvikling - Halsskov

Sagsnr.: 25-015914

Åbent

Kompetence

Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Som opfølgning på sagen "Forslag til igangsættelse af en proces for arealudvikling af Halsskov (B)", som blev behandlet i Økonomiudvalget den 22. april 2025, skal Økonomiudvalget i denne sag tage stilling til om Korsør Bibliotek og Borgerservice skal flytte til Korsør Kulturhus. Dertil skal Økonomiudvalget godkende om biblioteksgrunden kan bruges til opførelse af almene senioregnede boliger.

Initiativerne understøtter både en styrkelse af kulturtilbuddene i Korsør og den strategiske udvikling af Halsskov med særligt fokus på at øge antallet af boliger målrettet seniorer. Den indledende proces har været i gang siden foråret, og der skal nu træffes beslutning om realisering og den videre proces af projekterne.

Indstilling

Chef for Kommunale Ejendomme og Chef for Kultur, Fritid og Borgerservice indstiller:

- 1. at** Økonomiudvalget godkender at flytte Korsør Bibliotek- og Borgerservice til bygningerne ved Korsør Kulturhus, i forbindelse med udviklingen af den nuværende biblioteksbygning
- 2. at** Økonomiudvalget godkender de skitserede forudsætninger og den videre proces for almene senioregnede boliger på biblioteksgrunden i overensstemmelse med idéoplægget (Bilag 1)

Sagens indhold

Tidligere behandling i Økonomiudvalget og Udviklingsplanen

Den 22. april 2025 besluttede Økonomiudvalget at igangsætte en proces for arealudvikling af Halsskov (Bilag 2). Beslutningen omfattede fire strategiske initiativer: flytning af Korsør Bibliotek og Borgerservice til Korsør Kulturhus - og i den forbindelse undersøger mulighederne for at flytte biblioteket til Caspar Brands Plads.

Herudover også opførelse af senioregnede boliger på den nuværende biblioteksgrund, udvikling af Halsskovvej samt undersøgelse af mulighederne for etablering af en cykel- og gangbro mellem Halsskov og Korsør.

Der blev afsat 1 mio. kr. fra Økonomiudvalgets pulje "Udviklingsplan Korsør", til forundersøgelser og analyser af initiativerne. Formålet med beslutningen var at understøtte implementeringen af Udviklingsplanen, som har fokus på at styrke kultur- og fritidstilbud, skabe bedre forbindelser mellem bydelene og øge antallet af attraktive boliger i Korsør.

Siden april er der arbejdet videre med forundersøgelser og dialoger om boligudvikling på den nuværende biblioteksgrund ved Halsskovvej.

Der foreligger nu et konkret forslag fra Bolig Korsør om opførelse af almene, senioregnede boliger på grunden, hvor biblioteket i dag er placeret. I forbindelse med budgettets vedtagelse den 6. oktober 2025 blev der afsat rådighedsbeløb og givet anlægsbevilling på 7.042.000 kr. til gennemførelse af flytningen af biblioteket. Økonomiudvalget skal derfor tage stilling til, at biblioteket flyttes til Korsør Kulturhus, så grunden kan frigives til boligopførelse. Udvalget skal samtidig godkende de skitserede forudsætninger for aftalen med Bolig Korsør og igangsætte processen af de almene senioregnede boliger med udgangspunkt i visionerne i det fremlagte idéoplæg.

Ejendommen

Ejendommen beliggende på biblioteksgrunden, Bernstengade 3, 4220 Korsør, er en kommunalt ejet bygning beliggende centralt i Halsskov. Ejendommen rummer i dag faciliteterne for Korsør Bibliotek og Borgerservice. Bygningen er opført i 1968/1989 og har et samlet erhvervsareal på 1.809 m². (Bilag 3)

Området er underlagt Rammeplasserne 2.3C2 og 2.3B25 og er ikke lokalplanlagt.

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter udgør 1.048.600 kr. i 2025.

Flytning af Korsør Bibliotek og Borgerservice til bygninger ved Korsør Kulturhus

Som en del af det samlede arbejde med Udviklingsplan Korsør har der blandt andet været fokus på at udvikle en sammenhængende bymidte samt på at skabe attraktive rammer og tilbud for foreningslivet, kulturen og kulturelle aktiviteter målrettet børn og unge.

Der er flere gode grunde til at flytte Korsør Bibliotek og Borgerservice til Kulturhuset. En samling af de to kulturtilbud kan skabe synergi, især i forhold til unge, og dermed øge både synlighed og brug af aktiviteterne. Flytningen har tidligere været drøftet politisk, bl.a. på mødet den 22. april 2025 (Bilag 2), hvor et idéoplæg (Bilag 4) blev fremlagt. Idéoplægget blev dog udarbejdet før perspektiverne for Caspar Brands Plads blev beskrevet i Udviklingsplan Korsør, og skal derfor primært ses i relation til fase 1. I den videre proces forventes nye perspektiver at opstå i forbindelse med fase 2.

Flytningen betyder samtidig, at grunden ved det nuværende bibliotek på Bernstensgade, kan frigøres til boligudvikling, jf. sagens indstilling **at. 2.**

Da Økonomiudvalget den 22. april 2025 valgte at igangsætte en proces for at flytte Korsør Bibliotek og Borgerservice til Korsør Kulturhus, var det med bemærkning om at flytningen også skal vurderes i forhold til placering på det tidligere Rådhus i Korsør jf. tidligere sag og udviklingen af Caspar Brands Plads, som i udviklingsplanen er tænkt som et fremtidigt samlingspunkt for børn og unge.

En placering i Kulturhuset vurderes som et første, realiserbart skridt, der samtidig giver mulighed for at udvikle og afprøve nye koncepter. Bygningerne på Skolegade 1 ved Korsør Kulturhus anses som egnet til at huse både bibliotek og borgerservice.

Flytningen af Korsør Bibliotek og Borgerservice tilgås derfor i 2 primære faser:

1. Flytning af Korsør Bibliotek og Borgerservice til Skolegade 1 i tilknytning til Korsør Kulturhus
2. Nærmere afklaring og synergi mellem fremtidens kulturtilbud i Korsør, herunder bibliotek, i kobling til den samlede vision og udvikling af Casper Brands Plads

Fase 1 - flytningen af biblioteket giver mulighed for at afprøve nye tiltag, der kan styrke brugen af biblioteket og kulturhuset – særligt blandt unge. I stedet for en direkte 1:1-flytning foreslås en eksperimenterende og borgerinddragende tilgang, som kan bidrage til udviklingen af fremtidens tilbud. Borgerservice tænkes med i den samlede nytænkning.

Vurdering af flytning af Korsør Bibliotek og Borgerservice til bygninger ved Korsør Kulturhus

Administrationen vurderer, at flytningen af Korsør Bibliotek og Borgerservice og en samtidig udvikling målrettet de yngre målgrupper understøtter de samlede ambitioner og retninger i Udviklingsplan Korsør. Flytningen i 2 faser vil tilgodese den nødvendige frigørelse af de nuværende bygninger og grund, ligesom det vil styrke udvikling af sammenhængende kulturtilbud, sikre et nutidigt kultur- og bibliotekstilbud til borgerne, samtidig med at der gives rum og tid til at udviklingen af Casper Brands Plads kan forløbe med plads til inspiration og nytænkning.

Almene boliger på biblioteksgrunden

Bolig Korsør har udarbejdet et idéoplæg til, hvordan boligudvikling på biblioteksgrunden kan se ud (Bilag 1). Områderne som der planlægges på, er matrikel 298a, biblioteksgrunden, og en del af 324h, Byparken (Bilag 5).

Idéoplægget tager udgangspunkt i Udviklingsplan Korsør, som kan findes i sin helhed på kommunens hjemmeside, som peger på området omkring Byparken, som et oplagt sted til arealudvikling på Halsskov. Udviklingsplanen lægger vægt på, at bebyggelsen skal passe ind i Halsskavs eksisterende bystruktur og samtidig styrke de grønne områder og adgangene til dem. Der er fokus på boligtyper som rækkehuse, dobbelthuse og mindre etagebyggeri (2-4 etager) samt på at skabe gode uderum der indbyder til fællesskab og ophold, og større sammenhængende bynatur.

Bolig Korsørs oplæg foreslår et seniorbofællesskab med 42 boliger, udformet som toetagers rækkehuse/lejligheder i forskellige størrelser. Det arkitektoniske udtryk er vigtigt, og i oplægget vil byggeriet få varierende facader som sikrer et dynamisk og levende udtryk.

Bebyggelsen placeres med god afstand mellem længerne, så der er lys, luft og plads til grønne korridorer og stiforbindelser. Stierne skal forbinde området med nærliggende steder som Byparken og Halsskovvej, så området bliver en naturlig del af bydelen.

Fællesskab er et centralt element i oplægget – både for beboerne og for hele Halsskov. Derfor foreslås et fælleshus placeret ved torvet, som skal kunne anvendes til arrangementer og aktiviteter og være tilgængeligt for alle. Derudover indeholder oplægget idéer til faciliteter, som kan komme hele bydelen til gavn, såsom en bytteboks, udendørs opholdsrum og en cykelservicestation.

Vurdering af almene boliger på biblioteksgrunden

Administrationen vurderer, at idéoplægget er i god overensstemmelse med Udviklingsplan Korsørs overordnede principper for arealudvikling på Halsskov. Samtidig vurderes det, at boligområdet vil indgå i en større helhed sammen med de øvrige initiativer, som blev besluttet på Økonomiudvalgets møde den 22. april (Bilag 2).

I den kommende lokalplanproces vil projektet blive kvalificeret og videreudviklet, så der kan sættes to streger under de endelige løsninger og med fokus på ovenstående nævnte kvaliteter.

De overordnede forudsætninger for projektet

Ejendommen på Bernstengade 3, 4220 Korsør, er blevet gennemgået som led i forberedelserne til et eventuelt salg.

Kommunen har vurderet Bolig Korsørs tekniske gennemgang af ejendommen (Bilag 6), herunder både den nuværende stand og de potentielle anvendelsesmuligheder.

Som led i processen har kommunen hertil udarbejdet et notat over de forventede omkostninger i forbindelse med nedrivning, oprensning og fundering af ejendommen. Disse omkostninger er væsentlige for at få oplyst sagen, da de påvirker den samlede økonomi i forbindelse med ejendommens fremtidige anvendelse (Bilag 7).

Undersøgelserne viser følgende:

Bygningen i sin nuværende stand

Bygningen kan i sin nuværende stand anvendes til andre offentlige formål, men dette kræver en renovering med anslåede omkostninger på ca. 5.000.000 kr., til blandt andet udskiftning af tage og vinduer.

En omdannelse til boliger vurderes ikke at være økonomisk hensigtsmæssig, da det vil kræve omfattende forberedelser og tilpasninger med en forventet udgift på ca. 18.750.000 kr. (Bilag 6).

Alternativt kan bygningen nedrives, og der kan opføres ny bebyggelse på grunden.

Vurderingsrapport – Nordicals af 13.oktober 2025

Markedsprisen for arealet er fastlagt til 7.200.000 kr.

Vurderingen fremgår af erhvervsmæglerens rapport (Bilag 9), som er udarbejdet på baggrund af tilgængelige oplysninger samt estimerede omkostninger til nedrivning, forureningsundersøgelse, fundering m.v. Det bemærkes, at vurderingen forudsætter, at størstedelen af salgsprisen er momsfri, og at køber ikke påtager sig udgifter eller risici i forbindelse med nedrivning, oprensning eller fundering.

Det er oplyst, at ejendommen kan antage negativ værdi, hvis køber påtager sig nedrivning samt risiko for forurening og funderingsforhold.

Erhvervsmægleren oplyser desuden, det er almindeligt, at en handel betinges af undersøgelser af jordbund og forurening. Resultaterne kan påvirke behovet for fx pælefundering, hvilket i så fald bør indgå som en forhandlingsparameter og kan medføre justering af salgsværdien.

Nedrivning og oprensning

Udgiften til nedrivning af bygningen er anslået til 4.800.000 kr. Hertil kommer en estimeret udgift på 3.500.000 kr. til oprensning og fundering af grunden. Det skal dog bemærkes, at dette beløb er med

forbehold, da de faktiske jordbundsforhold endnu ikke er afklaret. En analyse af disse forhold anses som nødvendig og anslås til 370.000 kr.

De samlede omkostninger til nedrivning, oprensning og fundering er estimeret til 8.969.734 kr. (Bilag 7)

Det kan umiddelbart konstateres, at bygningen ikke kan generere en indtægt til kommunen i dens nuværende stand. Uanset om bygningen anvendes til offentlige formål eller sælges, vil der være betydelige omkostninger forbundet med dens fremtidige anvendelse.

Seniorbofælleskab – Bolig Korsørs idéoplæg

Som en del af sagens oplysning er Bolig Korsørs idéoplæg (Bilag 1) omkring opførelse af 42 senioregnede boliger på grunden vedlagt som bilag. Oplægget indeholder en beskrivelse af projektet, herunder de planlagte boligernes størrelse, indretning og fællesområder. Derudover er Bolig Korsørs foreløbige overslag over de samlede udgifter for projektet (Bilag 8). Overslaget angiver et samlet anlægsbudget på ca. 92.327.660 kr.

Bolig Korsør har i deres oplæg angivet en anskaffelsesværdi af grunden på 7.380.000 kr.

Kommunens grundkapital

I henhold til reglerne i almenboligloven skal kommunen yde en grundkapital som en del af finansieringen af almene boliger. For almene boliger, der opføres med et gennemsnitligt bruttoetageareal på under 90 m², er den kommunale grundkapital fastsat til 8 % af anskaffelssummen, jf. almenboligloven § 118 a, stk. 2.

For det aktuelle projekt med en anskaffelssum på ca. 92.327.660 kr. vil kommunens grundkapitalforpligtelse således udgøre 8 %, svarende til ca. 7.388.000 kr.

Ved at yde grundkapitalen bidrager kommunen til at sikre, at projektet kan realiseres inden for rammerne af den almene boligsektor, hvilket understøtter ønsket om senioregnede boliger.

Overordnet vurdering af forudsætningerne for projektet

Salget af grunden til Bolig Korsør vil understøtte kommunens udviklingsplan for Korsør og Halskov-området. Projektet vil bidrage til at øge antallet af boliger målrettet seniorer.

Der kan være usikkerheder forbundet med omkostningerne til oprensning og fundering af grunden. Disse forhold bør undersøges nærmere for at kunne fastslå de præcise udgifter. Det er afgørende – både for Bolig Korsør og for kommunen – at have et klart billede af de samlede omkostninger, da det har betydning for projektets økonomiske bæredygtighed og beslutningsgrundlag.

Såfremt arealet ikke udvikles, skal der tages højde for de løbende drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Anbefaling til den videre proces

På baggrund af ovenstående vurderes det hensigtsmæssigt, at kommunen arbejder videre med forureningsundersøgelser og fundering af grunden med henblik på at fastslå de præcise omkostninger til oprensning og fundering. Det er afgørende – både for Bolig Korsør og for kommunen – at kende disse omkostninger, da de har direkte betydning for projektets økonomiske grundlag og den videre beslutningsproces.

Samtidig anbefales det, at kommunen indleder forhandlinger med Bolig Korsør om salget af grunden, herunder fastsættelse af en endelig salgspris, som afspejler både markedsværdien og de omkostninger, som er forbundet med at overdrage af ejendommen.

Retligt grundlag

Samarbejdet med Bolig Korsør om opførelse af almene boliger sker med hjemmel i Almenboligloven (LBK nr. 1171 af 11/11/2024). Loven fastsætter rammerne for etablering og drift af almene boliger, herunder kommunens rolle i godkendelse og støtte.

Ifølge kommunestyrelseslovens § 68 skal salg af kommunale ejendomme som udgangspunkt ske til markedspris og efter offentligt udbud. Dog er der undtagelser, når salget sker til gennemførelse af

offentligt støttet byggeri, som det er tilfældet her. Kommunen kan derfor lovligt sælge grunden direkte til Bolig Korsør uden offentligt udbud, forudsat at salget sker til markedspris.

Den fremtidige udvikling af området kræver udarbejdelse af ny lokalplan, jf. Planloven (LBK nr. 572 af 29/05/2024)

Sagen behandles som et lukket punkt, da der er tale om salg af fast ejendom.

Sagsfremstillingen åbnes, når sagen er færdigbehandlet og Bolig Korsør er orienteret om beslutningen. Det bemærkes, at **Bilag 8** (byggesagsøkonomi Bolig Korsør) forbliver lukket, indtil en eventuel udbudsrunde er afsluttet.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

En flytning af Bibliotek og Borgerservice i Korsør vil få betydning for medarbejderne på området. Der iværksættes i den forbindelse de nødvendige dialoger og involvering i den samlede personalegruppe og MED-udvalg.

Der blev ved budgetforliget for 2026-2029 sat 7,042 mio. kr. af til flytning af Korsør Bibliotek til Skolegade 1. Midlerne er til omdannelse af de fysiske rammer af selve kulturhuset, uden indgribende konstruktionsmæssige tiltag. Der opsættes bl.a. glasvægge mod Borgerservice-område og facade mod p-plads får nye, højere vinduer, så bygningen gøres mere imødekommende.

Derudover vil flytning af bibliotek og borgerservice betyde omkostninger til inventar, indretning af administrative arbejdspladser, udearealer osv., hvilket ikke er en del af budgettet.

Tværgående konsekvenser

Initiativerne tager afsæt i Økonomiudvalgets beslutning den 22. april 2025 om at igangsætte en helhedsorienteret udvikling af Halsskov. Flytningen af bibliotek og borgerservice til Kulturhuset og opførelsen af almene, senioregnede boliger på biblioteksgrunden er centrale elementer i den strategiske arealudvikling, der også omfatter udvikling af Halsskovvej og en ny cykel- og gangbro.

Disse fire projekter bidrager samlet til at styrke kulturtilbuddene på Halsskov, skabe attraktive boliger målrettet seniorer og forbedre byliv og sammenhængskraft i hele Korsør. Dermed realiseres visionerne i Udviklingsplan Korsør om en sammenhængende bymidte, bedre forbindelser og øget livskvalitet for borgerne.

Sagens videre forløb

Såfremt sagen godkendes, vil næste skridt være at igangsætte de nødvendige undersøgelser af forurening og funderingsforhold på arealet. Samtidig påbegyndes forhandlingerne med Bolig Korsør om salg af arealet, ligesom Bolig Korsør vil anmode om opstart af en ny lokalplan. .

Udarbejdelsen af lokalplanen forventes at tage cirka ét år, hvilket betyder, at projekteringen kan igangsættes i primo af 2027. Når projekteringen er afsluttet, skal projektet sendes i udbud, og det endelige projekt – inkl. finansiering – skal eventuelt forelægges både Bolig Korsørs repræsentantskab og Økonomiudvalget til godkendelse.

En forventet opstart på ombygningen vil være i medio 2027, med en anslået byggeperiode på halvandet år.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20. oktober 2025

Fraværende: Thomas Vesth (Trelleborglisten)

At 1: Godkendt.

(A) og (O) stemte imod.

(A) mangler opfølgning på beslutningen i Økonomiudvalget den 22. april 2024, hvor det blev besluttet, at der samtidig med undersøgelsen af flytning til Kulturhuset skulle vurderes i forhold til placering på det tidligere rådhus jf. tidligere sag herom.

At 2: Godkendt.

Bilag

25-015914-62	Bilag 1 - Senior Bofællesskab Korsør_Idéoplæg.pdf
25-015914-1	Bilag 2 - Økonomiudvalget 22-04-2025: Forslag til igangsættelse af en proces for arealudvikling af Halsskov (B)
25-015914-55	Bilag 3 - Korsør bibliotek bilag billeder og data.pdf
25-015914-56	Bilag 4 - Idéoplæg - Kommunale Kulturinstitutioner i Korsør.pdf
25-015914-57	Bilag 5 - Arealoversigt.pdf
25-015914-58	Bilag 6 - Førsynsrapport - Bolig Korsør.pdf
25-015914-59	Bilag 7 - Notat Slagelse Kommunes vurdering af omkostninger.docx
25-015914-60	Bilag 8 - byggesagsøkonomi Bolig Korsør.pdf
25-015914-61	Bilag 9 - Vurderingsrapport Bernstensgade 3, Korsør.pdf