

Udviklingsplan for Ringparken i Slagelse (B)

Sagsnr.: 330-2018-68374

Dok.nr.: 330-2019-145597

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal beslutte, om udviklingsplanen for Ringparken i Slagelse skal godkendes.

Baggrund

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget, Social- og Beskæftigelsesudvalget og Økonomiudvalget blev på møder i december 2018 orienteret om igangsætning af udviklingsplaner for Ringparken i Slagelse og Motalavej i Korsør.

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget blev orienteret, da udviklingsplanerne vedrører ny planlægning for områderne.

Social- og Beskæftigelsesudvalget blev orienteret, da udmøntningen af udviklingsplanerne kan have konsekvenser for den boligsociale indsats.

Økonomiudvalget blev orienteret, da udvalget har den koordinerende rolle i forbindelse med ghettoaftalen. Der er efterfølgende nedsat et §17, stk. 4 udvalg, der skal rådgive Økonomiudvalget i opgaver i relation til ghettoaftalen.

Erhvervs- og Teknikudvalget får sagen om udviklingsplanen for Ringparken til behandling, da der sideløbende med og i relation til udviklingsplanen arbejdes på en infrastruktursøgning, der i øjeblikket er til behandling hos Landsbyggefonden.

Børne- og Ungeudvalget får sagen om udviklingsplanen for Ringparken til behandling, da udmøntningen af udviklingsplanen kan have konsekvenser for dagtilbud og skoleforsyningen.

Der blev afholdt temamøde i Økonomiudvalget og for Byrådet den 9. april 2019, hvor boligorganisationerne præsenterede tankerne bag indholdet i udviklingsplanerne for henholdsvis Motalavej i Korsør og Ringparken i Slagelse.

I forlængelse af ghettoaftalen trådte ny lov om almene boliger i kraft den 1. december 2018. Ringparken i Slagelse opfylder lovens § 61 a, stk. 2, hvorfor Ringparken defineres som et ghettoområde. Ringparken i Slagelse er et større, alment boligområde 1 km nord for Slagelse bymidte bestående af 24 boligblokke og 868 almene familieboliger med i alt omkring 2.000 beboere.

Da Ringparken har optrådt på ghettolisten fire år i træk, defineres Ringparken som et hårdt ghettoområde. Ghettolisten opdateres én gang årligt og baseres på 5 kriterier, der vedrører andel af ikke-vestlige indvandrere, uddannelsesniveau, indkomst, beskæftigelse og kriminalitet. Et område optages på ghettolisten, hvis andelen af ikke-vestlige indvandrere overstiger 50 %, og to af de fire øvrige kriterier er opfyldt.

For hårde ghettoområder skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen, jf. § 168 a i lov om almene boliger, udarbejde en udviklingsplan, der som sit mål har at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 % af alle boliger i det pågældende hårde ghettoområde senest i 2030.

I udviklingsplanen skal Slagelse Kommune i samråd med boligorganisationerne FOB og SAB beskrive, hvilke tiltag der skal gennemføres for at opfylde kravene om de 40 %. Udviklingsplanen skal sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen senest den 1. juni 2019. Udviklingsplanen skal være besluttet af boligorganisationernes øverste myndighed og af kommunalbestyrelsen, inden den sendes til styrelsen.

Loven muliggør, at hårde ghettoområder kan søge om dispensation til en andel, der er højere end 40 %. Byrådet godkendte på møde den 28. januar 2019 dispensationsansøgning for Ringparken. I dispensationsansøgningen blev der ansøgt om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 60 % i 2030. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet besluttede den 20. februar 2019 at give afslag til dispensationsansøgningen, da ministeriet ikke mente, at det kunne påvises, at salg af ejendommene i Ringparken kun kan ske med tab. Grundlaget for udviklingsplanen er derfor, at andelen af almene familieboliger maks. må være 40 % i 2030.

Siden igangsætning af udviklingsplanerne i december 2018 har Slagelse Kommune og FOB og SAB i samarbejde med FOB's og SAB's rådgivere COWI, Arkitema Architects, Niels Bjørn og Exometric arbejdet på en samlet strategi for en omdannelse af Ringparken frem mod 2030. Udgangspunktet har været visionsoplægget "Ny Ringby 2025 – vejen til et trygt og levende byområde", som blev udarbejdet og præsenteret for byrådet i november 2016. Visionsoplægget indgår som bilag til udviklingsplanen og fremgår som bilag 2 til sagen.

Visionsplanen rummer en plan for en fuldstændig omdannelse af Ringparken fra et isoleret boligområde til tre forskellige og attraktive kvarterer, der hænger naturligt sammen med den omkringliggende by. Visionsplanen rummer fortætning med nye boligtyper, ny arkitektur og nye funktioner, som tiltrækker såvel som fastholder mere ressourcestærke beboere. Og den indeholder en omlægning af infrastrukturen, som sikrer, at Ringparken fremover bliver en naturlig, tryk og attraktiv del af Slagelse. Infrastruktursøgningen er i øjeblikket til behandling hos Landsbyggefonden.

De tre kvarterer, der er beskrevet i visionsoplægget, er:

- Mini-Manhattan - det urbane kvarter
- Ringriderbyen - det grønne kvarter
- Radiserækkerne - seniorkvarteret

Målet med udviklingsplanen har været at omsætte visionen fra Ny Ringby-oplægget til en realiserbar strategi for en omdannelse af Ringparken frem mod 2030.

Udviklingsplanen, som er vedlagt som bilag 1, indeholder:

- en faktuel beskrivelse af boligområdet og boligformerne
- en beskrivelse af fysiske tiltag, der skal iværksættes for at nedbringe andelen af almene familieboliger
- en tidsplan, der viser de vigtigste nedslagspunkter i udviklingsplanen
- en organisering med beskrivelse af samarbejdsflader og ansvar
- en milepælsoversigt med beskrivelse af forventet dokumentation
- forhold vedrørende genhusning af de beboere, der bliver berørt af tiltagene
- en finansieringsskitse

På baggrund af de udarbejdede analyser, som er vedhæftet som bilag, samt tankerne i visionsoplægget og infrastrukturanøgningen, arbejdes der i udviklingsplanen med følgende tiltag for at opnå en andel på 40 % almene familieboliger i 2030:

- Salg af boliger til private
- Ommærkning og omdannelse af mindre almene familieboliger til almene ungdomsboliger
- Nedrivning af boliger
- Fortætning med private boliger, herunder også ungdomsboliger
- Fortætning med almene ungdomsboliger
- Etablering af erhverv (udadvendte offentlige/private funktioner der appellerer til et bredt publikum)

De ovenstående greb finder anvendelse på forskellig vis inden for de tre kvarterer, der er defineret i visionsoplægget. Mængden af fortætning tager udgangspunkt i Exometrics potentialeanalyse af Slagelses boligmarked. I analysen vurderes, at der på baggrund af befolkningsprognosen kan opføres op mod 268 nye, private boliger. Analysen indgår som bilag til udviklingsplanen og fremgår som bilag 3 til sagen.

Udviklingsplanen er ikke nogen detaljeret plan, men en plan, der skal sætte en retning og udgøre rammen og grundlaget for den fysiske helhedsplan, der skal igangsættes via ansøgning til Landsbyggefonden, når først udviklingsplanen er godkendt af ministeriet. Denne proces følger den almindelige procedure for udarbejdelse og implementering af fysiske helhedsplaner, herunder også inddragelse af områdets beboere. Det er også i den fysiske helhedsplan, at den økonomiske ramme fastlægges.

I udviklingsplanen er der angivet en tidsplan, der estimerer, at omdannelsen af Ringparken vil være afsluttet i 2030. Det bemærkes, at udviklingsplanen kan tilpasses eller revideres, hvis de oprindelige forudsætninger viser sig uholdbare.

Retligt grundlag

Lov om almene boliger. Lov om leje af almene boliger. Planloven.

Handlemuligheder

Byrådet kan beslutte at godkende udviklingsplanen for Ringparken i Slagelse. Dermed kan udviklingsplanen fremsendes rettidigt til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og være grundlag for det videre arbejde med omdannelsen af Ringparken frem mod 2030.

Byrådet kan beslutte ikke at godkende udviklingsplanen for Ringparken i Slagelse. Dermed kan udviklingsplanen ikke fremsendes rettidigt til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Det vil betyde, at Transport-, bygnings- og boligministeren kan meddele FOB og SAB påbud om at afvikle Ringparken. Efter modtagelse af påbud om afvikling skal FOB og SAB og Slagelse Kommune i fællesskab udarbejde en afviklingsplan.

Byrådet har mulighed for at komme med forslag til mindre tilretninger og justeringer til udviklingsplanen med henblik på godkendelse.

Vurdering

Ringparken er for mange af områdets beboere et godt sted at bo. Udgangspunktet for udviklingsplanen har derfor været at finde de rigtige løsninger og de rigtige strategiske greb, så kvaliteten af området øges og ikke forringes.

En omdannelse af Ringparken er en omfattende opgave og kræver en langsigtet horisont. For ikke at sprede tiltagene og indsatsen frem mod 2030 henover hele området, er der i udviklingsplanen arbejdet ud fra en tanke om at koncentrere en større indsats i Mini-Manhattan og Radiserækkerne.

Mini-Manhattan er området tættest på byen i den vestlige ende af Ringparken. Her skal både ske en fortætning, nedrivning og omdannelse af bestående blokke. Det sikrer, at Ringparken fysisk og mentalt kobles bedre på byen, herunder særligt Campus Slagelse og bymidten. Med en udbygning af Campus Slagelse og med Slagelses funktion som uddannelses-by er det vigtigt, at byen kan tilbyde ungdoms- og studieboliger. De nyeste prognoser viser, at der frem mod 2021 vil være et behov for mindst 500 nye ungdoms- og studieboliger. Derfor er det oplagt, at der særligt i den vestlige del af Ringparken bygges nye ungdomsboliger og skabes et bymiljø med udadvendte funktioner, der tiltrækker både studerende og andre, der ønsker at bo i et tættere boligområde, hvor der sker noget.

Kvarteret Radiserækkerne er placeret i den østlige ende ud mod Rosenkildevej og er i visionsoplægget udpeget som det seniorvenlige kvarter. Med stigende efterspørgsel på seniorboliger, jf. analysen fra Exometric, vurderes det oplagt, i en tidshorisont frem mod 2030, at udvikle seniorkvarteret. Udviklingsplanen peger derfor på, at dette område udvikles som etape 2 efter første fase af omdannelsen af Mini-Manhattan.

I Ringriderbyen foretages mindre nedrivninger og ommærkninger til ungdomsboliger, og kommunens grønne areal i den nordlige del, grænsende op til parcelhusområdet mod nord, bebygges delvist med rækkehuse.

En omdannelse af områdets karakter og skala forudsætter også nedrivning i det ene eller andet omfang. I udviklingsplanen foreslås nedrivning derfor også som strategisk greb, dér hvor det vurderes at give mening i forhold til at skabe pladsdannelse, nye veje eller nedskalering af blokke, der kan give bedre dagslysforhold og mere attraktive grundstykker til fremtidig udvikling. Der er i udviklingsplanen også lagt op til, at området skal kunne tilbyde nye og andre funktioner, så det ikke kun er dem, der bor i området, der kommer i området. Ringparken skal åbne sig op og blive et naturligt besøg på vejen. Der skal etableres private/offentlige, udadvendte funktioner, der understøtter det gode liv, herunder fritidsaktiviteter.

Omdannelsen af infrastrukturen kan bruges som en løftestang i den videre planlægning af området. En ny vejstruktur skal åbne området op og skabe nye forbindelser til de omkringliggende områder, så Ringparken, med nye funktioner og en variation af boligtyper, bliver en aktiv del af Slagelse by. En ny stiforbindelse fra Nordskoven igennem Ringparken, over Ndr. Ringgade og videre ind til bymidten vil endvidere understrege dette yderligere.

Der er ingen tvivl om, at der skal tages særligt hånd om genhusningsindsatsen. Udmøntningen af udviklingsplanen forventes at berøre omkring 400 familier de næste 6-7 år. Uanset den naturlige fraflytning og indgåelse af midlertidige kontrakter vil genhusningen i praksis komme til at give udfordringer. Det er derfor vigtigt, at Slagelse Kommune og FOB og SAB samt øvrige boligorganisationer i kommunen indgår samarbejde om at løfte genhusningsbyrden. I dette arbejde er det også vigtigt at være opmærksom på, at der ikke opstår lignende udfordringer i andre, større boligområder i kommunen.

Implementeringen af indsatserne i udviklingsplanen forudsætter, at den positive udvikling i Slagelse fortsætter. Exometrics potentialeanalyse viser en efterspørgsel, der gør det muligt at fortætte og afsætte nye boliger til såvel unge, seniorer og

børnefamilier i området. Efterspørgslen på boliger i området kan dog blive påvirket af lignende projekter med nye lejligheder og rækkehuse andre steder i Slagelse. Da den fremtidige efterspørgsel på nybyggeri har en begrænsning, vil andre, større udviklingsprojekter i samme afstand til Slagelse bymidte påvirke mulighederne for privat nybyggeri i Ringparken. Som følge af udviklingsplanen anbefales endvidere, at der fremadrettet tages stilling til en revidering af den almene boligstrategi for Slagelse Kommune.

FOB og SAB har med Ny Ringby visionen været forud for lovgivningen og vist en vej for, hvordan Ringparken i fremtiden kan omdannes og blive en tryk og levende bydel, der er forbundet med den øvrige by. Visionen rummer mange af de elementer, som den nye lovgivning direkte efterspørger. Administrationen vurderer, at der med afsæt i visionen, der gennem diverse analyser er blevet modnet, er udarbejdet en udviklingsplan, der realistisk og ambitiøst viser en vej mod et anderledes Ringparken i 2030.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at udviklingsplanen for Ringparken i Slagelse godkendes med henblik på fremsendelse til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen den 1. juni 2019.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Udviklingsplanen indeholder en finansieringsskitse. Finansieringsskitzen tager udgangspunkt i, at der både nedrives, omdannes boliger, bygges nyt (både privat og alment) samt sælges byggeretter og boliger. Den økonomiske ramme estimeres til omkring 200 mio. kr., jf. økonominotat, udarbejdet af COWI, som indgår som bilag til udviklingsplanen og fremgår som bilag 4 til sagen. Slagelse Kommunes medfinansiering vil være i form af en kapitaltilførsel, som udregnes af Landsbyggefondens og som typisk ligger på mellem 500.000 – 1.000.000 kr. Endvidere skal Slagelse Kommune stille en garanti på 50 % af belåningsrammen. Den økonomiske ramme behandles i detaljer som en del af den fysiske helhedsplan, når den bliver aktuel.

Ved opførelse af almene ungdomsboliger skal Slagelse Kommune finansiere med en grundkapital på 10 %. I udviklingsplanen planlægges opført 94 almene ungdomsboliger, som COWI, jf. bilaget om økonomi, har estimeret til at koste 115 mio. kr. Det vil sige, at den kommunale grundkapital vil være 11,5 mio. kr. Slagelse Kommune ejer dog også et større, grønt areal i den nordlige del af Ringparken, som forventes bebygget med rækkehuse. Det vil give kommunen en indtægt ved solgte byggeretter, jf. økonominotatet.

I forlængelse af udviklingsplanen har FOB og SAB sendt en infrastrukturan søgning til Landsbyggefondens, som også er beskrevet i udviklingsplanen. Erhvervs- og Teknikudvalget blev på mødet den 5. november 2018 orienteret om søgningens indhold og økonomi. En omdannelse af vejstrukturen i Ringparken vil medføre en kommunal anlægsudgift. I søgningsmaterialet er der anført en kommunal medfinansiering på 14,5 mio. kr. Dette estimat skal senere verificeres i et konkret vejprojekt, som Slagelse Kommune skal tage stilling til.

Konsekvenser for andre udvalg

En realisering af udviklingsplanen vil påvirke forskellige ansvarsområder og dermed også forskellige udvalg. Erhvervs- og Teknikudvalget inddrages i forhold til infrastruktur. Social- og Beskæftigelsesudvalget har ansvaret for den boligsociale helhedsplan. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget inddrages ved lokal- og kommuneplanlægning. Børne- og Ungeudvalget forholder sig til dagtilbud og skoleforsyning.

Indstilling

Børn- og Ungeudvalget indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. **at** udviklingsplanen for Ringparken i Slagelse godkendes.

Beslutning i Erhvervs- og Teknikudvalget den 6. maj 2019:

Fraværende: Villum Christensen (I)

Sagen oversendes til Byrådet.

Beslutning i Social- og Beskæftigelsesudvalget den 6. maj 2019:

Fraværende: Helle Blak (F)

Social- og Beskæftigelsesudvalget anbefalet til Byrådets godkendelse med følgende bemærkninger:

Thomas Clausen (Ø) ønsker ikke, at der nedrives almene boliger.

Thomas Clausen (Ø) ønsker, at der inden byrådsmødet i maj 2019 fremlægges en genhusningsplan i samarbejde med boligelskaberne.

(V) ønsker hverken at godkende eller afvise udviklingsplanen før byrådsmødet, da der stadig foregår drøftelser.

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 6. maj 2019:

Fraværende:

Sagen oversendes til Byrådet

Steen Olsen (A) efterlyste, at de aftalte møder med nabo- og grundejerforeningerne for information og inddragelse iværksættes. Endvidere at det grønne område mod nord ikke inddrages til bebyggelse.

Beslutning i Børne- og Ungeudvalget den 6. maj 2019:

Fraværende:

At 1 - Anbefales til byrådets godkendelse.

Sten Knuth (V) og Søren Lund Hansen (O) ønsker sagen oversendt til Byrådets behandling.

Udvalget udtrykte bekymring for beboerinddragelsen indtil videre og opfordrer til øget dialog fremadrettet.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20. maj 2019:

Fraværende: Villum Christensen (I)

At 2 - Oversendes til Byrådets behandling.

Bilag

330-2019-188325	Bilag 1 - Udviklingsplan for Ringparken i Slagelse
330-2019-175802	Bilag 2 - Visionsoplæg Ny Ringby 2025
330-2019-175805	Bilag 3 - Potentialeanalyse
330-2019-175803	Bilag 4 - Økonomisk notat
330-2019-175806	Bilag 5 - Oversigt over aktuelle indsatser i forhold til den boligsociale helhedsplan

Beslutning i Byrådet den 27. maj 2019:

Fraværende:

At 1 - Byrådet godkendte udviklingsplanen for Ringparken i Slagelse med 29 stemmer (A), (F), (I), (V) og (O).

Thomas Clausen (Ø) stemte imod, med henvisning til at Enhedslisten ikke ønsker at nedrive almene boliger.

Troels Brandt (B) undlod at stemme.

Byrådet bemærkede, at der til udviklingsplanen skal udarbejdes målrettede planer for inddragelse af borgerne. Samtidig skal der arbejdes for, at de borgere, der bliver berørt af nedrivning/ommærkning i videst muligt omfang tilbydes boliger i området, så de kan bevare deres netværk. Byrådet forventer, at seriøse forslag fra beboerne tages ind i udviklingsplanerne, og at der arbejdes positivt på at give beboerne større indflydelse på udvikling af boligområderne.

Steen Olsen (A) kunne ikke tilslutte sig planens intentioner om at inddrage et kommunalt ejet grønt areal til nye boligområder - afgrænsende op til Ringparken og de tilknyttede boligområder - da dette ikke lever op til kommunens overordnede planlægning for området og intentioner i bosætningen. Samtidig indstilledes det, at de kommunalt aftalte møder med nabo- og grundejerforeninger iværksættes i forlængelse af byrådsmødet.