

Udviklingsplan for Ringparken

Juli 2019

1. Titel på udviklingsplan

Titel: **VEJEN TIL ET TRYGT OG LEVENDE BYOMRÅDE**

Udviklingsplan for Ringparken i Slagelse

2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Flemming Stenhøj Andersen & Lars Frank Jensen

Titel: Direktør i FOB & Bestyrelseskonsulent i DAB

Telefon: 28196502 & 77320259

E-mail: fsa@fob.dk &
lfj@dabbolig.dk

3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn: Vini Lindhardt

Titel: Børn- og Ungedirektør, Slagelse Kommune

Telefon: 58579141

E-mail: vini@slagelse.dk

4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer

Giv en kort karakteristik af boligområdet (max. 10 linjer).

Ringparken

Ringparken er en boligblokbebyggelse ved Nordre Ringgade i Slagelse, en kilometer fra Slagelse Station. I området bor 2.023 personer, hvoraf nogle har sociale og socioøkonomiske udfordringer med bl.a. arbejdsløshed og lav indkomst. Boligorganisationen FOB ejer størstedelen af boligerne og bolig-organisationen SAB en mindre del, kaldet Schackenborgvænge.

Ringparken har i alt 868 boliger fordelt på 1-4 værelses lejligheder. Boligerne er forholdsvist billige, og mange beboere er glade for at bo her. Men området har et også et ry for at være præget af kriminalitet og utryghed.

I 2016 udarbejdede FOB en visionsplan for området, Ny Ringby 2025, der viser en klar vej for Ringparken fra udsat til socialt balanceret område. Vi ser denne udviklingsplan som redskab til at realisere visionen.



Den røde, stiplede linje markerer afgrænsningen af Ringparken.



Ringparken fremstår efter renovering i 1990erne fortsat som en fin og velholdt bebyggelse med grønne udearealer. Foto: Slagelse Media.

Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.

Bebyggelsesstruktur

Ringparken er opført i perioden fra starten af 1960'erne til 1972 og er typisk for den tids almene storskalabebyggelse. Det er en parkbebyggelse af 24 blokke placeret på grønne plæner. Bebyggelsen opleves som en ø i Slagelse, isoleret fra byens hverdagsliv og det omkringliggende erhverv, parcelhuse og etagebyggeri.

Ringparkens ensartede, 24 blokke er placeret i mønstre, hvor ti af blokkene ligger parallelt med hinanden, skråtstillede langs Nordre Ringgade. De øvrige 14 blokke er placeret parvist i L-former parallelt med hinanden og nord for de skråtstillede blokke.



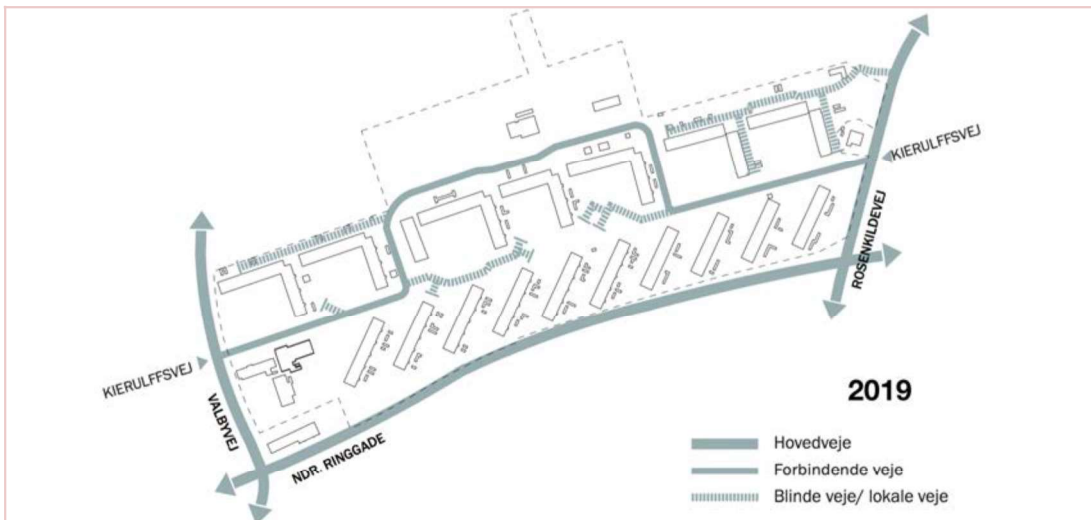
Ringparkens bebyggelsesstruktur med skråtstillede og L-formede blokke stikker ud fra omgivelserne.

Langs Kierulffsvej ligger i den vestlige ende af bebyggelsen et areal med daginstitution og erhvervslokaler (se kort nedenfor). 150 m længere inde i bebyggelsen ligger en kort stangbygning med butikker, festlokale mv.

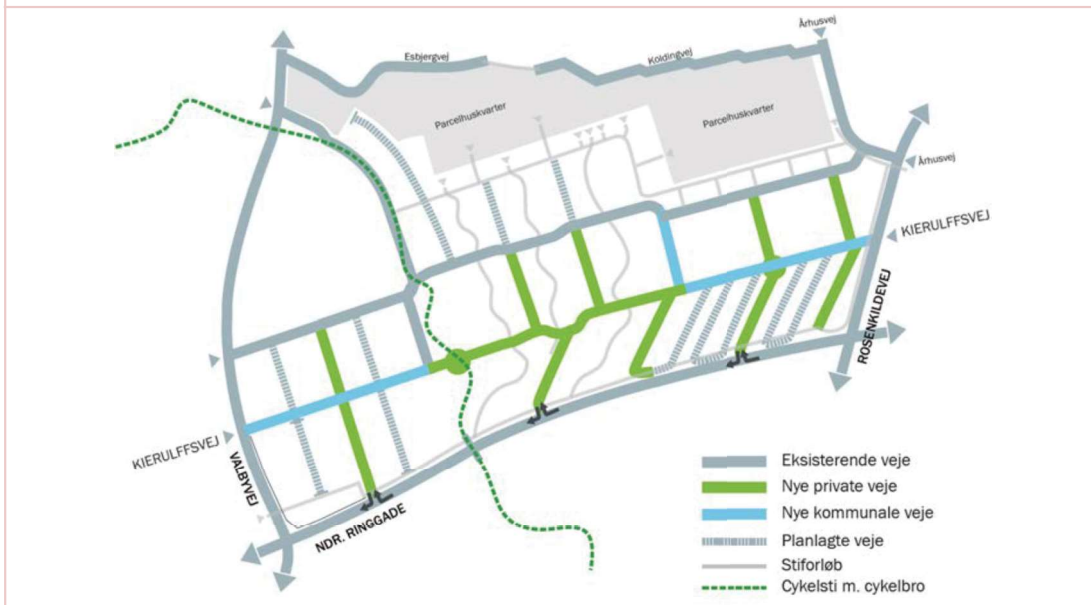
I bil ankommer man til Ringparken fra øst (Rosenkildevej) eller vest (Valbyvej) ad Kierulffsvej, som bøjler sig gennem bebyggelsen. Der er ikke biladgang fra nord eller fra syd (Nordre Ringgade).

Infrastrukturen er således en medvirkende årsag til Ringparkens isolerede karakter. Det er et forhold, vi ønsker at ændre, sådan at der skabes naturlig sammenhæng med den omkringliggende by.

Aktuelt ligger en infrastrukturansøgning fra FOB og SAB i Landsbyggefonden. Den skal føre til en ændring af infrastrukturen til et sammenhængende vejgrid (se diagrammer nedenfor). I dag er vejnettet ikke et grid men består primært af antennestruktur med blinde veje. Sammenhængende vejgrid understøtter en række sociale adfærdsmønstre, som understøtter ændringen fra socialt udsat til balanceret område. De forventede sociale effekter af de fysiske ændringer, uddyber vi nedenfor.



Vejene går i dag især udenom Ringparken. Kun Kierulffsvej bugter sig gennem området. Desværre betyder det, at Ringparken opleves som en lidt isoleret ø i Slagelse. Det ønsker vi at ændre og har derfor ansøgt Landsbyggefonden om midler til en omlægning af vejnettet fra antennestruktur til sammenhængende vejgrid. Diagram fra infrastrukturansøgning, som aktuelt ligger i Landsbyggefonden.



Vores forslag til ny infrastruktur, som den fremgår af infrastrukturansøgningen, der aktuelt behandles i Landsbyggefonden. Det sammenhængende vejgrid skal sikre, at Ringparken fremover opleves og fungerer som en naturlig del af Slagelse. Samtidig sikrer vejnettet, at det er lettere at orientere sig og finde rundt i området. Ligeledes kan de større parkeringsområder, hvor der i dag sker bilafbrændinger og hærværk, erstattes af parkering langs vejene, hvilket giver naturlig overvågning fra boligerne.

Boligforhold

Lejlighederne i Ringparken fremstår i hovedtræk som ved opførslen i 1960erne og 1970erne. Lejlighederne er effektivt udnyttede 1-4 værelses lejligheder. Selve lejlighederne er ikke gennemgribende renoveret siden opførelsen, dog er i nogle lejligheder skiftet køkken og/eller badeværelse. Facader og tag blev fornyet på alle blokke i forbindelse med den store landsbyggefondsstøttede renovering i området i midten/slutningen af 1990erne, hvor blokkene skiftede karakter fra grå betonblokke til at have en mere moderne og appellerende fremtoning.

Med den nuværende beboersammensætning, der gennemsnitligt er dårligt stillet økonomisk, har der i en årrække ikke været stor interesse for en modernisering af boligerne, idet dette ville medføre huslejestigninger udover det almindelige. En relativ høj fraflytningsprocent har samtidig betydet, at mange lejemaal løbende er blevet vedligeholdt ved fraflytning (malerarbejde, gulvrenovering og istandsættelse efter mislighold).

Sammenfattende kan boligerne i Ringparken beskrives som grundlæggende gode, lyse boliger, der dog bærer præg af deres alder.

I Ringparken er der i alt 868 almene familieboliger fordelt på:

- 88 1 værelses lejligheder
- 172 2 værelses lejligheder
- 328 3 værelses lejligheder
- 280 4 værelses lejligheder

Fordelingen af boliger efter antallet af rum og opgjort pr. afdeling, fremgår af nedenstående tabel. Placeringen af afdelingerne fremgår af nedenstående luftfoto med farvemarkeringer.

Afd. 23	Almene familieboliger				Almene familieboliger i alt	Andre boliger	Boliger i alt
	1V	2V	3V	4V			
	0	0	240	0	240	0	240

Afdeling 23: 6 blokke på hver 4 etager (grøn markering på nedenstående luftfoto).

Afd. 24	Almene familieboliger				Almene familieboliger i alt	Andre boliger	Boliger i alt
	1V	2V	3V	4V			
	32	32	32	64	160	0	160

Afdeling 24: 4 blokke på hver 4 etager (blå markering på nedenstående luftfoto).

Afd. 26	Almene familieboliger				Almene familieboliger i alt	Andre boliger	Boliger i alt
	1V	2V	3V	4V			
	24	24	24	64	136	0	136

Afdeling 26: 4 blokke på hver 4 etager (gul markering på nedenstående luftfoto).

Afd. 32	Almene familieboliger				Almene familieboliger i alt	Andre boliger	Boliger i alt
	1V	2V	3V	4V			
	20	68	20	88			

Afdeling 32: 6 blokke på hver 4 etager (rød markering på nedenstående luftfoto).

Schack	Almene familieboliger				Almene familieboliger i alt	Andre boliger	Boliger i alt
	1V	2V	3V	4V			
	12	48	12	64			

Schackenborgvænge: 4 blokke på hver 4 etager (lilla markering på nedenstående luftfoto). *Det er denne afdeling, som repræsentantskabet i SAB ar besluttet at frasælge til privat køber. Salget er endnu ikke gennemført.*



Farverne viser de enkelte boligafdelinger i Ringparken.

Som det fremgår af oversigten ovenfor, ligger hovedvægten af boliger som større, almene familieboliger på 3 og 4 værelser. Med en lav m²-leje (omkring 700 kroner/m² pr. år) i forhold til gennemsnittet for almene boliger i Slagelse appellerer boligerne i dag som tidligere til børnefamilier og lavindkomstgrupper.

Da ingen af boligerne har elevator, er de ikke særlig godt egnede til ældre og andre med fysiske udfordringer.

Hvad karakteriserer bebyggelsesstrukturen i boligområdet (hvor meget er alment, er der karréer, punkthuse, rækkehuse eller andet)?

Karakteristik af bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen Ringparken er præget af almene familieboliger, fordelt mellem boligorganisationerne FOB og SAB. Udover 868 almene familieboliger rummer Ringparken en daginstitution, et beboerhus og erhvervslokaler. Til området hører også et grønt, ubebygget areal mod nord.

Området rummer i sin fysiske udformning en række grundproblemer, som desværre påvirker hverdagslivet i området på uhensigtsmæssige måder, og som indvirker negativt på områdets attraktivitet for potentielle tilflyttere. Vi ønsker derfor at ændre disse fysiske karakteristika og forandre området, så det fremstår som en tryk, attraktiv og tidssvarende del af byen Slagelse.

I visionsplanen Ny Ringby 2025 (som vi udfolder under punkt 5 i denne udviklingsplan) identificerer vi fire hovedproblemer med bebyggelsens karakter og struktur:

1. Vejnett
2. Ejerskab
3. Skala og bygningstyper
4. Hierarki

1. Vejnett

Vi er opmærksomme på, at Ringparken har det til fælles med de fleste udsatte boligområder, at trafikken og hverdagsflowet løber udenom og ikke gennem bebyggelsen. De 'blinde' veje udlagt i antennestruktur gør boligområdet til en død lomme i byen.

Især den midterste del af Ringparken opleves ganske isoleret. Vejnett er udformet sådan for at fredeligholde en del af Ringparken, undgå gennemkørende og uvedkommende trafik, og dermed øge trafiksikkerheden og roen.

Boligområder, som ikke har sammenhængende vejgrid, bliver reelt 'døde' lommer i byen, der opleves som isolerede. Det medvirker desværre til at øge oplevelser af orienteringsløshed og manglende attraktivitet på måder, der har negativ betydning for tilflytningsmønstrene.

Begrænset færdsel og få mennesker på gader og stræder understøtter også oplevelsen af utryghed og giver også bedre vilkår for kriminelle til at begå kriminalitet.

Et vigtigt element for at få ophævet boligområdets karakter som socialt udsat er derfor at forbinde området naturligt og logisk med den omkringliggende by.

FOB og SAB har derfor i dialog med Slagelse Kommune udarbejdet en infrastrukturansøgning til Landsbyggefonden, som skal ændre på disse forhold ved at omlægge Ringparkens vejnet fra især at løbe udenom området til et vejgrid, som fletter sig gennem bebyggelsen.

Vejgriddet muliggør også, at parkeringsstrukturen kan omlægges fra større parkeringsarealer til hovedsagelig at blive afviklet langs vejene. Den parkeringsstruktur er både kriminalpræventiv og tryghedsskabende, fordi bilen kan ses fra hjemmet, og fordi vi fjerner de døde zoner, som parkeringsarealer er i mange af døgnets timer.

Samtidig er det en kriminalpræventiv struktur. Større parkeringspladser er steder, hvor der begås mange indbrud og let kan antændes bilafbrændinger, hvilket naturligvis opleves voldsomt og utryghedsskabende. Med afviklingen af de store parkeringspladser bliver den slags bilindbrud og bilafbrændinger vanskeligere at foretage.

Endelig har den ændrede vejstruktur den fordel, at det er lettere at finde rundt i området, og komme fra A til B, uanset hvor man er. Med fartdæmpning imødegår vi bekymringen om, at de nye veje vil medføre trafikrisici.

2. Ejerskab

Problemet med ejerskab skal både opfattes konkret og psykologisk. Det konkrete ejerskab refererer til, at vi ønsker at få ejerboliger ind i området og opnå et område med blandede ejerforhold. Ejer man sin bolig, kan der være en tendens til, at man passer bedre på den, end hvis man lejer. Samtidig skaber det en konkret, økonomisk interesse i, at kvarteret, man bor i, fungerer godt, da det indvirker på prisniveauet. I dag oplever vi, at det rent almene boligområde især passes på af boligorganisationen.

Den psykologiske dimension af ejerskab handler om at sikre klarhed og gennemsigtighed over, hvem der hører til hvor, og hvem der har adgang til hvilke uderum. Som det er i dag, er alle uderum tilgængelige for alle. De grønne haverum ved L-bebyggelserne er de uderum, som mest ser ud til at tilhøre nogen, nemlig beboerne i de to blokke, som udgør L'et. Men reelt har kun beboerne i de nederste boliger adgang til havesiden, mens beboerne i etagerne ovenpå ikke har direkte adgang til de grønne arealer men må rundt om blokkene for at nå plænerne. Det resulterer i, at meget få bruger de grønne udearealer. At alle har adgang til dem og kan bruge dem, understøtter en oplevelse af, at det er uklart, hvis arealerne er, og hvad de er til. Det er svært for beboere og besøgende at aflæse, om de er private haver eller en offentlig park.

Konsekvensen af utydeligheden er, at det er vanskeligt for beboerne at opleve et naturligt ejerskab til udearealerne, og at de kan opleves utrygge. Står et par fyre sammen på en plæne, kan de i denne kontekst opleves som utryghedsskabende, selv om de måske blot står og sludrer.

Vi ønsker derfor både at arbejde med at etablere ejerboliger og at arbejde med en helhedsplan, som skaber et klart byrumshierarki, som gør det tydeligt for enhver, hvem de forskellige arealer tilhører, og hvad de er til.

3. Skala og bygningstyper

De 24 næsten ens boligblokke udgør en monoton, som for den enkelte kan opleves fremmedgørende. Monotonien kan skjule personligheden på samme måde som det, at tage en uniform på kan. Uniformer har til formål at nedtone personligheden til fordel for den funktion, som uniformen formidler, det kan være parkeringsvagt eller sygeplejerske. På samme måde kan de mange ens blokke forekomme som et system, der er så overvældende og dominerende, at den enkelte vanskeligt kan komme til syne. At få den oplevelse i sit boligområde, hvor man har sit hjem og hører til, er ikke fordrende for at kunne slå rod, føle sig hjemme og være stolt af sit kvarter.

Samtidig er bygningerne ganske store. Fire etager og lange blokke uden udgange på havesiden skaber store, lukkede flader, som ifølge forskningen udløser stresshormoner. Skalaen er ikke tilpasset menneskets størrelse, og det underbygger oplevelsen af ikke at høre til, ikke at kunne opnå ejerskab eller blot føle sig veltilpas.

Samtidig lider fritliggende boligblokke under at være en stigmatiseret bygningstype for nogle borgere, især borgere med bedre socio-økonomiske vilkår, end de nuværende beboere. De ønsker sig enfamiliehuse eller etageboliger i god og særlig arkitektur og med gode og klare, rumlige kvaliteter i udemiljøet.

I visionsplanen viser vi, hvordan de eksisterende blokke kan nedskaleres og få nogle af de kvaliteter, som mangler i dag, og at nybyggeri sammen med de ombyggede blokke kan skabe et helt andet, forskelligartet og velskaleret udtryk. I den kommende helhedsplan ønsker vi at arbejde med de greb.

4. Hierarki

Det lille butikscenter (blå markering på luftfoto side 13) udgør på papiret et tyngdepunkt i Ringparken, men reelt opleves det ikke som et centrum. Dertil er bebyggelsen for luftig og placeringen for tilfældig. Med de blinde veje og de åbne udearealer mellem blokkene kan Ringparken opleves som om området har samme karakter alle steder: Samme tæthed (eller mangel på tæthed), samme udtryk og samme intensitet (eller mangel på intensitet).

Desværre understøtter det manglende hierarki, at det kan være vanskeligt at orientere sig. Alt føles ens og på samme niveau. Dette har negativ konsekvens for livet i området og for tilflytningsmønstre. Hvis borgere, som overvejer en bolig i området, får en første oplevelse af ikke at kunne finde rundt, kan det give indtryk af, at området ikke er attraktivt at bo i. I sammenhæng med udfordringerne i forhold til skala og bygningstyper er konsekvensen, at området fravælges af netop de mennesker, som ønskes som tilflyttere - mennesker med jobs, med uddannelse og god indtægt.

Sammenfattende giver en adressering af de fire nævnte hovedudfordringer, at vi kan ændre den grundlæggende struktur for Ringparken sådan, at området kommer til at fremstå attraktivt, trygt og let at opnå ejerskab til.

Det kræver en kombination af en række tiltag: Ny infrastruktur, nedrivning og nedreovering af eksisterende blokke og erhverv samt nybyggeri af boliger i efterspurgte typer og eftertragtet arkitektur, anlagt i strukturer, der giver klarhed og ejerskab. Endelig tilføres også funktioner, der kan øge udvekslingen med den omkringliggende by såvel som øge selve områdets attraktivitet. Hvilke funktioner, det bliver, ligger ikke fast på nuværende tidspunkt.

Som nævnt udfoldes den plan, som er formuleret i Ny Ringby 2025-visionen, under punkt 5 her i udviklingsplanen. Det er den vision, vi ønsker at realisere, og vi betragter denne udviklingsplan som redskab til at opfylde visionen.

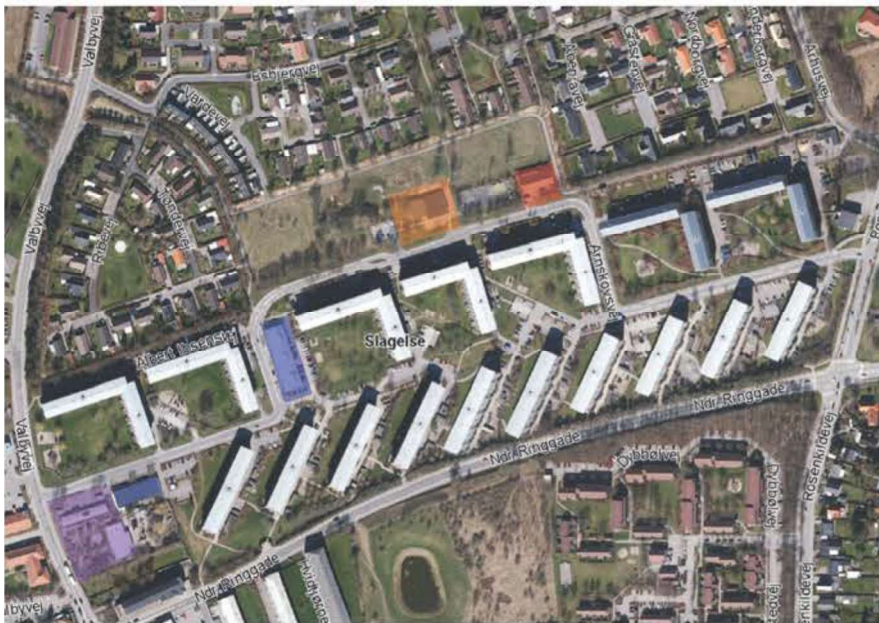
Her skal blot nævnes, at det grundlæggende ved visionsplanen og denne udviklingsplan er en række af de samme greb, som benyttes i Gellerupparken i Aarhus og i Kildeparken i Aalborg. Erfaringen fra lande som Frankrig og Holland viser, at grebene har en positiv social effekt og kraft til at ændre et område fra socialt udsat til socialt balanceret.

Hvilken type erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme er der i jeres boligområde?

Erhverv

Der er forskelligt erhverv i Ringparken, men de fleste erhvervskvadratmeter fremstår i dag nedslidte. Området rummer i dag følgende funktioner, udover boliger:

- Daginstitutionen Børnehuset Nord (bygningen er ejet af FOB, udlejes til Slagelse Kommune) (markeret med lilla på luftfoto)
- Materielgård (rød markering)
- Beboerhuset Nordhuset (orange markering)
- Syv erhvervslejemål i en bygning på i alt 1.357 m² (blå markering). Oprindeligt var der et supermarked og seks butikker i det lille indkøbscenter. Supermarkedet er for nyligt udlejet til fødevarerbazaren efter fem års tomgang. Ud over bazaren er der kun tre butikker tilbage. De øvrige kvadratmeter er udlejet til en forening, til boligsocial aktivitet og til beboerfestlokale.
- Erhvervsbygningen ved siden af Børnehuset Nord står tom (mørkeblå markering)



Bygningerne markeret med farver på luftfotoet indeholder erhverv.

Er der øvrige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve?

Udvidet afgrænsning

Vi minder om, at vi tidligere i processen har ansøgt ministeriet om en afgrænsning af Ringparken, der er som på luftfotoet på side 2 i denne udviklingsplan. Afgrænsningen inkluderer et areal nord for Ringparken, som i dag er kommunalt ejet, og som opleves knyttet på Ringparken, da det rummer beboerhuset Nordhuset.

Ministeriet accepterede denne afgrænsning.

5. Præsentation af tiltagene i jeres udviklingsplan

Hvilke konkrete tiltag igangsætter I med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030? (husk at I kan tage udgangspunkt i 2010 og frem).

NY RINGBY 2025 - visionsplan for Ringparken

I 2016 udarbejdede FOB en visionsplan for Ringparken, som vi siden i fællesskab har arbejdet på at realisere. Visionsplanen rummer en klar fortælling om, hvordan vi kan ændre Ringparken fra at være et socialt udsat boligområde til at blive et socialt balanceret område, der udgør en naturlig del af Slagelse by.

Visionsplanen er skabt på baggrund af Slagelse Kommunes "Strategi for den almene sektor 2025", hvori det sættes som det første og øverste mål, at kommunen ikke har nogle udsatte områder i 2025.

Visionsplanen bygger på evidens og viden om, hvad der virker ved udvikling af et udsat område, herunder på effektstudiet "Evidens for sociale effekter af fysiske omdannelser i udsatte områder", af Københavns Kommune og Arkitektforeningen, 2014.

Desuden bygger visionsplanen på viden om, at tilflytning samt fastholdelse af de mere ressourcestærke fordrer tilførelse af steds- attraktivitet og efterspurgte boliger og hverdagsfunktioner.

På baggrund af den viden foreslår visionsplanen en omdannelse af det ensartede boligblokområde til tre mindre kvarterer med en klar og klassisk bystruktur, attraktiv arkitektur, efterspurgte boliger i høj arkitektonisk kvalitet og nye funktioner. Tre kvarterer, som hænger naturligt sammen med den omkringliggende by, og hvor en ny cykelforbindelse gennem Ringparken inviterer byen ind forbi et attraktivt byrum og funktioner for alle.

Visionsplanen er en fortælling, som vi siden har realitetstestet ift. marked og efterspørgsel. Denne udviklingsplan er således en beskrivelse af de tiltag, som vi ved virker, og som investorer og andre aktører på nuværende tidspunkt vurderer realistiske og relevante for Ringparken.

Siden visionsplanens færdiggørelse har vi arbejdet på at realisere den, og vi ser denne udviklingsplan som et af de redskaber, vi kan benytte til at opnå det gode og velfungerende byområde.

Vi præsenterer nedenfor visionsplanens hovedgreb og hovedfortælling, som vi i udviklingsplanen læner os op ad.

VISION

NY RINGBY 2025

- vejen til et trygt og levende byområde



Visionsplanen for Ringparken, kaldet Ny Ringby 2025, udarbejdet for FOB i 2016 af Kant Arkitekter og Bureauet Niels Bjørn.

Analyser og konjunktursvingninger

Siden færdiggørelsen af visionsplanen - og som forarbejde til denne udviklingsplan - har vi fået gennemført en række analyser af bl.a. COWI, Exometric og Arkitema Architects. Analyserne har haft til formål at belyse den kommende efterspørgsel på boliger, investorers villighed til at investere i udviklingen samt de økonomiske forhold i forbindelse med omdannelsen.

Exometric specialiserer sig i at finde frem til gode data til brug for byudvikling og har for Ringparken afdækket, hvilke boligtyper der efterspørges på kommunalt niveau såvel som lokalt i Ringparken ved en omdannelse. Analysen viser en efterspørgsel, der gør det muligt at fortætte og afsætte nye boliger til såvel unge, seniorer og børnefamilier i området. Tiltagene i udviklingsplanen er baseret på disse analyser, og graden af fortætning og boligtyper er efterfølgende tilpasset de realistiske niveauer i analysen.

COWI og Exometric har begge været i dialog med en række potentielle investorer til såvel de eksisterende ejendomme, der skal frasælges, samt til de byggegrunde der skal afsættes til fortætning. Dialogerne viser, at der er interesse for at investere blandt både lokale, regionale og større danske investorer. Interessen er dog med forbehold for hvilke konkurrerende områder, kommunen ellers vil udvikle, hvilke priser ejendomme og byggeretsmeter afsættes til, samt at der sker en omdannelse af området.

Arkitema Architects har bearbejdet de forskellige analyser i rumlige formstudier, som har ført til vores beslutninger om hvilke tiltag, vi benytter, og i hvilke omfang (se nedenfor).

Som i Gellerupparken i Aarhus, Kildeparken i Aalborg og Tingbjerg i København forventer vi dog, at der efter de første investeringer fra boligorganisationerne selv samt fra Slagelse Kommune vil opstå gradvist større tillid og investeringslyst hos private aktører. For at skabe det størst mulige investeringspotentiale så tidligt som muligt vil vi frigive arealer i den vestlige del af Ringparken, som er tættest på bycentrum, ved at nedrive bygninger her. Det giver nogle ganske betydelige og velbeliggende arealer til salg.

Exometrics analyse viser dog, at efterspørgslen på boliger i området kan blive påvirket af lignende projekter med nye lejligheder og rækkehuse andre steder i Slagelse. Da den samlede fremtidige efterspørgsel på nybyggeri naturligt har en begrænsning, vil andre større udviklingsprojekter i samme afstand til Slagelse centrum have en negativ indvirkning på mulighederne for privat nybyggeri i Ringparken.

Også andre faktorer har betydning for, hvilke tiltag og i hvilken rækkefølge, tiltagene kan gennemføres og præcis hvilken udformning, de enkelte delprojekter kommer til at få. Akkurat nu lever vi i en højkonjunktur, men det kan skifte. Boligforskningen viser, at boligmarkedet typisk skifter hvert tiende år, og holder det stik, vil konjunkturerne snart vende. Dette kommer til at få en betydning for, hvordan og til hvilken pris og hvornår det bliver muligt at sælge grunde og bygninger i Ringparken.

Vi har på baggrund af alle disse analyser og omstændigheder bestræbt os på at gøre udviklingsplanen robust nok til, at de ændringer, som kommer til at ske, kan rummes. Og her bruger vi visionsplanens fortælling som den rettesnor, vi udvikler projekterne efter. På den måde kan vi indoptage de ændringer, som vil komme, uden at komme til at fravige de bærende principper for udviklingen, eller de overordnede mål om at nå et socialt balanceret område inden 2030.

Den boligsociale indsats

Også den boligsociale indsats vil ændre sig, så den understøtter den overordnede vision. Den boligsociale indsats er et ekstraordinært supplement til de almindelige, kommunale velfærdsydelse. Bestyrelsen bag den boligsociale helhedsplan har et stærkt ønske om at fortsætte med indsatserne frem til 2030, således at man på den måde kan understøtte den fysiske udvikling af området.

Temaerne i den aktuelle boligsociale helhedsplan er:

- Uddannelse og beskæftigelse
- Forebyggelse og forældreansvar
- Kriminalpræventivt
- Tryghed og trivsel

Se bilag for uddybende beskrivelse af de boligsociale indsatser.

Vi fortsætter efter 2030

Selv om udviklingsplanens horisont kun strækker sig til 2030, og vi når målet om 40% almene familieboliger til den tid, har vi ikke tænkt os at stoppe med byomdannelsen. Vores overordnede mål er at omdanne Ringparken til tre attraktive kvarterer, og vi fortsætter derfor med at fortætte med nye, private rækkehuse, lejligheder og enfamiliehuse. På den måde opnår vi reelt blandede bykvarterer, som fremstår forskellige i arkitektur og udtryk og er forskellige i ejerformer.

Hovedgrebene i visionsplanen Ny Ringby 2025

I dag opleves Ringparken som nævnt som et isoleret boligområde og ikke som en naturlig del af Slagelse. Hovedgrebet i visionsplanen er derfor at få omlagt Ringparken fra et ensartet og frakoblet boligblokområde til tre tydelige kvarterer med hver sin identitet, der hænger naturligt sammen med den omkringliggende by. Fælles for de tre kvarterer er, at der tilføres nye boliger, som er efterspurgt på Slagelses boligmarked, og funktioner som kan øge sammenhængen med resten af Slagelse. Der anlægges ny infrastruktur og bebyggelse i strukturer efter kriminalpræventive anbefalinger.

Visionsplanen er hængt op på Slagelse Kommunes strategier for byudvikling. Eksempelvis er der en stor udvidelse af uddannelser og uddannelsespladser i gang i Slagelse, hvilket skaber efterspørgsel på ungdomsboliger/studieboliger. Det udnytter vi i visionsplanen og foreslår et campuslignende, ungdommeligt kvarter med ganske mange studieboliger.

Visionsplanen knyttes til de ideer og tanker, der ligger bag kommunens helheds- og udviklingsplan "Grønt Gennembrud" (se diagram nedenfor). Denne plans hovedformål er at forbinde campusområdet ved stationen til byen og byen til landskabet. Koblingen til visionsplanen sker ved, at Ringparken via en alternativ rute hægtes op på den cykelforbindelse mellem Nordskoven og Slagelse Lystskov gennem bymidten, som er beskrevet i "Grønt Gennembrud".



Den mørkegrønne stipling udgør Slagelse Kommunes plan "Grønt Gennembrud", som forbinder fra naturområder i nord gennem bymidten og videre sydpå. Den lysegrønne stipling er et loop, som er tilført ifm. visionsplanen. På den måde læner visionsplanen sig op ad planer, der i forvejen er under udarbejdelse i Slagelse.



Luftfoto af Ringparken, som området ser ud i dag.



Visualisering af visionen for udviklingen af Ringparken, som den præsenteres i visionsplanen "Ny Ringby 2025", som FOB fik udarbejdet i 2016. Visionsplanen viser, hvordan Ringparken kan udvikles fra et isoleret og socialt udsat boligområde til tre kvarterer, som hænger naturligt sammen med Slagelse by.

De tre nye kvarterer, som præsenteres i visionsplanen, kalder vi:

- A. Mini-Manhattan
- B. Ringriderbyen
- C. Radiserækkerne

Over de kommende sider gennemgår vi kort, hvordan hvert af de tre kvarterer udvikles. For uddybning henviser vi til selve visionsplanen, der er vedlagt som bilag.

A. Mini-Manhattan - Danmarks mindste storbykvarter

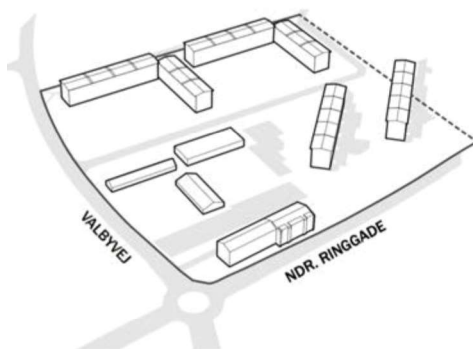


Kvarteret Mini-Manhattan, som det er visualiseret i visionsplanen "Ny Ringby 2025".

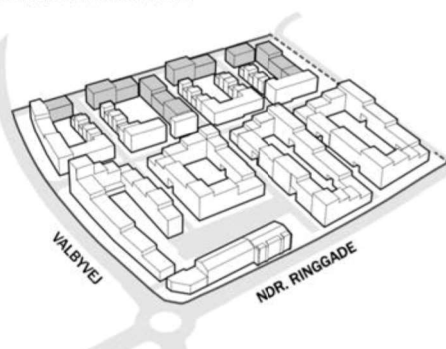
Mini-Manhattan er det tættest bebyggede af de tre kommende kvarterer. Kvarteret ligger kun en kilometer fra Slagelse Station, det campusområde, som er under udvikling ved stationen samt Slagelse bymidte. Campusområdet dækker slet ikke studieboligbehovet, og visionen for Mini-Manhattan er at skabe et kvarter, som er levende og har en række udadvendte funktioner, som kan understøtte ungdoms- og studielivet. Kvarteret skal blandes med familieboliger.

I Mini-Manhattan foreslår vi både nedrivninger, nedrenoveringer, omdannelser af familieboliger til ungdomsboliger samt opførelse af nye ungdomsboliger, familieboliger og erhverv. Kierulffsvej med udadvendte funktioner i stueetagen bliver den nye bylivsgade både i kvarteret og i hele bydelen.

Ringparken 2016



Visionsplanens bud på omdannelse
Kvarteret Mini-Manhattan



Diagrammet er plukket fra visionsplanen "Ny Ringby 2025", som FOB fik udarbejdet i 2016. Diagrammet skal ikke aflæses som præcis arkitektur men som principper for, hvordan vi udvikler kvarteret, dvs. udviklingen fra ens blokke i et åbent landskab til mange typer af bygninger i menneskelig skala placeret i en klar og klassisk bystruktur. Principperne fastholder vi med indsatserne beskrevet i denne udviklingsplan.

B. Ringriderbyen - det familievenlige kvarter



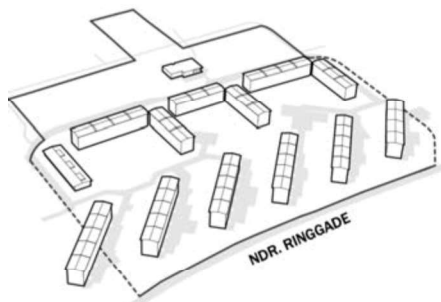
Kvarteret Ringriderbyen, som det er visualiseret i visionsplanen "Ny Ringby 2025".

Ringriderbyen er det familievenlige kvarter, hvor der er masser af aktivitet. På grænsen mellem Mini-Manhattan og Ringriderbyen foreslås en ny cykelforbindelse, der skal forbinde Nordskoven med bymidten og krydse gennem Ringparken, hvor visionen er, at cykelforbindelsen skal pose sig ud i flotte byrum med fx idrætsfaciliteter, cafemiljø og en attraktiv hundelegeplads, som lokker naboerne fra parcelhusområderne på tur.

Her forestiller vi os også, at det kommende kvarterhus placeres, hvor man mødes på tværs af aldre og andre forskelle til aktiviteter året rundt.

I Ringriderbyen er boligblokkene nedrenoveret, så de åbner sig mod udearealerne, og nybyggeriet er bl.a. rækkehuse, som bygger bro mellem parcelhuskvarteret nord for Ringparken, og de nedrenoverede blokke i Ringparken.

Ringparken 2016



Visionsplanens bud på omdannelse
Kvarteret Ringriderbyen



Diagrammet er plukket fra visionsplanen "Ny Ringby 2025", som FOB fik udarbejdet i 2016. Diagrammet skal ikke aflæses som præcis arkitektur men som principper for, hvordan vi udvikler kvarteret, dvs. udviklingen fra ens blokke i et åbent landskab til mange typer af bygninger i menneskelig skala placeret i en klar og klassisk bystruktur. Principperne fastholder vi med indsatserne beskrevet i denne udviklingsplan.

C. Radiserækkerne - skønt seniorvenligt slentrekvarter



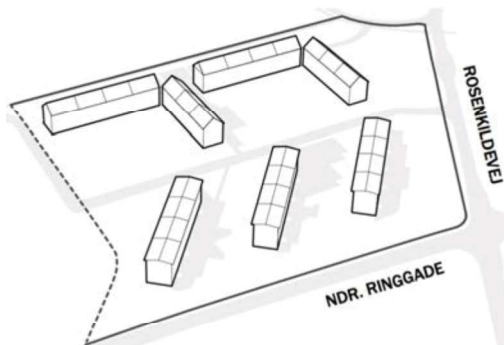
Kvarteret Radiserækkerne, som det er visualiseret i visionsplanen "Ny Ringby 2025".

I Radiserækkerne er husene lave og gaderne hyggeligt smalle. Det er det perfekte kvarter at lufte hund i, før man tager på hundelegepladsen i Ringriderbyen.

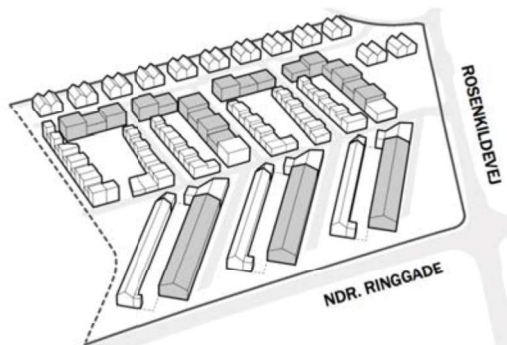
I Radiserækkerne er tempoet lavt, og der er mange muligheder for at gøre ophold, stoppe og sludre eller sætte sig på en bænk under et af de smukke træer.

De gamle blokke er blevet nedrenoveret til 1-2 etager og fungerer nu som rækkehuse og tilgængelighedsboliger. Mellem blokkene er opført nye, seniorvenlige rækkehuse.

Ringparken 2016



Visionsplanens bud på omdannelse
Kvarteret Radiserækkerne



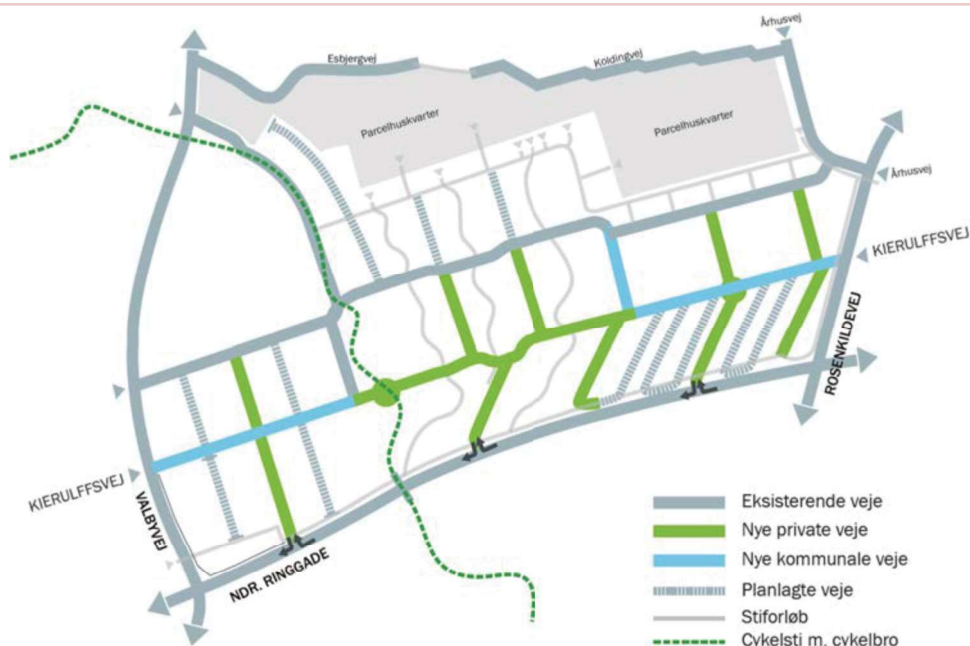
Diagrammet er plukket fra visionsplanen "Ny Ringby 2025", som FOB fik udarbejdet i 2016. Diagrammet skal ikke aflæses som præcis arkitektur men som principper for, hvordan vi udvikler kvarteret, dvs. udviklingen fra ens blokke i et åbent landskab til mange typer af bygninger i menneskelig skala placeret i en klar og klassisk bystruktur. Principperne fastholder vi med indsatserne beskrevet i denne udviklingsplan.

Igangværende dialog med Landsbyggefonden om ny infrastruktur

Som den første konkrete udmøntning af visionsplanen har vi udarbejdet en ansøgning om midler til nye veje og byrum og sendt den til Landsbyggefondens infrastrukturpulje. Vi er aktuelt i dialog med fonden om projektet, som de ser positivt på.

Vi har derfor en forhåbning om, at vi snart har en tilkendegivelse om midler til ny infrastruktur.

Den nye vejstruktur og de nye byrum baner vejen for, at området ændres i bebyggelsesstruktur fra det modernistiske storskalaområde, som det er i dag, og til kvarterer med mere klassisk bystruktur, der ligner og hænger sammen med de omkringliggende kvarterer.



Den nye, foreslåede infrastruktur, som skal binde Ringparken sammen med den omkringliggende by. Infrastrukturansøgning er aktuelt under behandling i Landsbyggefonden.

Udviklingsplanens tiltag

På baggrund af de udarbejdede analyser, tankerne i visionsoplægget "Ny Ringby" og den fremsendte infrastrukturanalyse til Landsbyggefonden, vil vi benytte os af følgende tiltag for at opnå en andel af almene familieboliger på maksimalt 40 % i 2030:

1. Frasalg af boliger

Schackeborgvænge frasælges til en privat køber. 12. juni 2019 offentliggjorde SAB, at repræsentantskabet har besluttet at frasælge Schackeborgvænge (ialt 136 almene familieboliger).

2. Frasalg af grundareal og opførelse af private boliger

Vi planlægger at frasælge grundarealer til private investorer, som kan opføre nye boliger og erhverv. Vores analyser viser, at vi vil være i stand til at frasælge grund til at opføre 228 private boliger og 83 nye almene ungdomsboliger, ialt 311 nye boliger frem mod 2030. Vi forventer at kunne sælge grunde til opførelse af yderligere 247 private boliger efter 2030.

Det nye byggeri ønsker vi opført på måder, der ændrer bebyggelsesstrukturen til en mere nutidig og attraktiv struktur og tilfører moderne boliger, som der er efterspørgsel på i Slagelse.

3. Frasalg af grunde til erhverv

Vi ønsker at tilføre en række nye funktioner og er i dialog med bl.a. DGI om at anlægge nye idrætsfaciliteter. Desuden forventer vi, efter at være kommet ud af ghettolisten, at der er behov for en ny daginstitution, ligesom vi forestiller os flere private funktioner, der understøtter bylivet.

I alt vil vi tilføre 6.000 m² erhverv.

4. Fortætning med almene ungdomsboliger

Slagelse by vækster i uddannelsespladser og selv med udviklingen af Campus Slagelse ved Slagelse Station, er der behov for ganske mange flere ungdomsboliger/studieboliger. I 2017 opgjorde Slagelse Kommune, at der stod 215 på venteliste til en ungdomsbolig/studiebolig. FOB ønsker derfor at opføre flere nye ungdomsboliger.

Som med det nye byggeri opført af andre aktører, skal også de nye almene ungdomsboliger anlægges i strukturer og udføres på måder, der understøtter den sociale ændring af området.

5. Omdannelse af eksisterende almene familieboliger til ungdomsboliger

Den vestlige del af Ringparken planlægger vi at fortætte mest og gøre til det mest urbane og livlige af de tre kvarterer, som vi har beskrevet i visionsplanen "Ny Ringby 2025". Der er mangel på ungdomsboliger/studieboliger i Slagelse, og derfor ønsker vi i denne del af området at omdanne en stor del af familieboligerne til ungdomsboliger og understøtte et ungdommeligt kvarter.

Såvel nybyg af som omdannelse til ungdomsboligerne medfører, at flere mennesker i fremtiden kommer til at bo i Ringparken. Flere mennesker betyder, at der er basis for flere funktioner, hvilket vil føre til mere byliv, især i kvarteret Mini-Manhattan.

6. Nedrivning og nedreovering

Størstedelen af erhvervsbyggeriet i Ringparken er nedslidt og kan uden videre nedrives for at give plads til nyt byggeri.

Boligblokkene har det ud fra en byggeteknisk betragtning fint men udgør en så dominerende struktur, at vi ønsker at foretage indgreb i dem. Det gør vi ved bl.a. at nedreovere nogle af blokkene med en eller to etager, ved at reducere andre blokke med enkelte boliger for at skabe variation i udtrykket og de rumlige kvaliteter samt ved at fjerne to hele blokke.

Beskriv kort baggrunden for jeres valg af tiltag og begrund hvorfor det er meningsfuldt at vælge netop den vej.

Udviklingsplanen bygger på analyser og evidens

Med baggrund i vores visionsplan og nye analyser er de syv beskrevne tiltag indsatser, som er meningsfulde og rigtige at gennemføre i Ringparken.

Tilsammen medvirker tiltagene til at skabe solid byudvikling og en ændring af bystrukturen, der er afgørende for områdets udvikling fra socialt udsat til socialt balanceret.

Med de fysiske indgreb som nedrivning, fortætning og nye funktioner får vi skabt et mangfoldigt byområde, som hænger naturligt sammen med Slagelse by og sikrer ikke alene efterspurgte boligtyper men også attraktive kvarterer og destinationer.

Som nævnt ovenfor bygger visionsplanen på evidens for, hvad der virker, når man omdanner et udsat område. Især på reviewet "Evidens for sociale effekter af fysiske omdannelser i udsatte områder", som blev gennemført af Københavns Kommune og Arkitektforeningen i 2014.

Evidensstudiet viser, at det afgørende ved en fysisk transformation af et udsat område er at få ændret områdets bystruktur fra modernistisk til en struktur, der hænger logisk sammen med den omkringliggende by. Og at de øvrige tiltag skal sikre, at området fremstår attraktivt samt let at orientere sig i, ligesom det skal tilbyde efter-spurgte boliger og byrumskvaliteter.

De fysiske tiltag er altså valgt ud fra nøje overvejelser om, at de skal understøtte en social transformation. Vi indfører en menneskelig skala i byggeriet, udvikler tre klare og spændende kvarterer med hver sin identitet, sikrer kriminalpræventivt og trygt by- og bygningsdesign, samt tilføjer private og offentlige funktioner med udadvendte aktiviteter, som kommer til at betyde et kvalitetsløft for byliv og servicetilbud.

Beskriv hvor mange almene familieboliger i jeres boligområde der er omfattet af jeres valgte tiltag (fx hvor mange sælges, ommærkes, nedrives, fortættes der med) og angiv eventuelt hvilke boliger i området, der konkret er tale om.

Sådan når vi 40% almene familieboliger

Nedrivning: 149

Salg: 136

Omdannelse til ungdomsboliger: 63 familieboliger omdannes til 104 ungdomsboliger

Eksisterende familieboliger omfattet af tiltag ialt: 348

Desuden fortætter vi med nye 228 nye private boliger og 83 nye almene ungdomsboliger, ialt 322 nye boliger.

Endelig tilføjer vi erhverv svarende til 6.000 m², hvilket gør det ud for 80 almene familieboliger.

Tilsammen ender vi dermed på en andel på 40 % almene familieboliger i 2030.

Nedbringelse af almene familieboliger:		
Boligområde:	Ringparken	
Eksisterende almene familieboliger	868	stk
FOB	732	stk
DAB	136	stk
Fremtidig antal almene familieboliger	520	stk
Samlet boligmasse	1.300	stk
Kontrol	40,0 %	
Data:		
Salg	136	stk
Omdannelse ungdomsbolig (udgået)	63	stk
Omdannelse ungdomsbolig (tilføjet)	104	stk
Nedrivning	149	stk
Sammenlægning (antal udgåede boliger)	-	stk
Fortætning almene ungdomsboliger	83	stk
Fortætning private boliger	228	stk
Etablering af erhverv	80	stk

Tabellen viser udregningen for at nå en andel af almene familieboliger på 40 % i 2030.

6. Tidsplan

Hvad er de vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen?

Procesplan

Når denne udviklingsplan er godkendt, er der nogle nødvendige planer, som skal udarbejdes, før den fysiske omdannelse kan gå i gang. Det gælder først og fremmest to planer:

- Lokalplanlægning. Der skal udarbejdes en eller flere lokalplaner for området. En lokalplan forventes at tage 10 måneder at udarbejde og godkende
- FOB og SABs helhedsplan for omdannelse af Ringparken, som med skitsering, projektering og de nødvendige skemabehandlinger i Landsbyggefonden og godkendelser i Slagelse Kommune må forventes at tage mindst halvandet år.

Samtidig med de to planer kan dialogen med private investorer videreudvikles, og parallelt forventer vi at definere relevante funktioner, som kan finansieres af Slagelse Kommune og/eller en privat investor.

Infrastrukturansøgning er som nævnt allerede indleveret til Landsbyggefonden, som vi er i dialog med planen om. Vi forventer en snarlig godkendelse af den plan, hvorefter vi som det første aktivt kan gå i gang med at implementere det nye vejssystem og tilhørende byrum.

De private boliger, forventer vi, bliver nogle af de sidst tilkomne elementer. Erfaringerne fra Gellerup og Tingbjerg med private investorer er, at de for alvor kommer på banen, når de ser synlige forandringer i området.

Nedenfor er indsat en overordnet procesplan med udtræk af en række nedslagspunkter.

Under punkt 8 i udviklingsplanen er endvidere en mere udførlig milepælsplan og en tabel, som opsummerer andelen af almene familieboliger over tid, efterhånden som tiltagene gennemføres.

Procesplan

Procesplan for implementering af udviklingsplan for Ringparken

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Udviklingsplan	■											
Salg af almene familieboliger		■										
Lokalplan / Slagelse Kommune		■										
Budgetforhandlinger Slagelse Kommune		■	■	■								
Helhedsplan / Landsbyggefonden		■	■									
Nedrivning af erhverv og institution				■								
Opførelse af almene ungdomsboliger					■							
Omdannelse af almene familieboliger til ungdomsboliger					■							
Nedrivning af almene familieboliger						■						
Nedrivning af Nordhuset							■			■		
Dialog med private investorer		■	■	■							■	
Grundsalg					■	■	■					
Opførelse af private boliger og funktioner								■	■	■	■	■
Opførelse af kommunale / private funktioner med udadvendte aktiviteter							■	■				
Infrastrukturplan	■	■	■	■	■							

Godkendt udviklingsplan

136 Almene familieboliger frasolgt
Godkendt lokalplan

Godkendt helhedsplan

Nye almene ungdomsboliger opført
+ familieboliger omdannet til ungdomsboliger

De første almene familieboliger nedrevet i Mini-Manhattan

Første offentlige/private funktioner med udadvendte aktiviteter opført
+ første private boliger opført i Mini-Manhattan

En mere detaljeret udgave af procesplanen er vedlagt som bilag. For en mere præcis oversigt over hvilke tiltag, der gennemføres hvornår, henviser vi til milepælsplan under punkt 8.

Efter 2030

I 2030 har vi på baggrund af ovenstående tiltag nået 40 % almene familieboliger i Ringparken. Men vi stopper ikke byudviklingen her. Vi vil fortætte med endnu 200-250 private boliger efter 2030.

7. Organisering

Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.

Organisering

FOB, SAB og Slagelse Kommune har med udarbejdelse af denne udviklingsplan etableret et tæt samarbejde med fælles styregruppe og arbejdsgruppe. Det samarbejde ønskes fortsat. Organiseringen er enkel: Der sidder ledelsesrepræsentanter med beslutningskraft i styregruppen, og arbejdsgruppen er tæt hægtet på med både intern produktionskraft såvel som tilknyttede rådgivere. **De kommende ejere af Schackenborgvænge forventes at indtræde i dette samarbejde.**

Denne organisering ønsker vi at fortsætte ved at etablere et fælles sekretariat mellem kommune og boligorganisationer, som får til opgave at drive processen med realiseringen af udviklingsplanen.

Arbejdsgruppen skal etablere kontakten til de kommende, nye investorer og oparbejde relationerne samt sikre, at de nye tiltag sker i overensstemmelse med målsætningerne om at nå 40 % almene familieboliger i 2030 samt målsætningerne om at skabe et attraktivt og socialt velfungerende område. De to ting er, som vi ser det, entydigt forbundne.

Slagelse Kommune er ved at etablere et § 17.4-udvalg, som skal følge udviklingen i kommunens to udsatte områder, Ringparken og Motalavej.

Overordnet ekstern rådgiver er Niels Bjørn, som siden udarbejdelsen af visionsplanen for Ringparken i 2016 har været tilknyttet projektet. Niels Bjørn arbejder med en række af de udsatte områder i Danmark (bl.a. Gellerup, Bispehaven, Stengårdsvej, Tingbjerg, Taastrupgaard), han har en baggrund som byforsker og står bag såvel bogen "Arkitektur der forandrer" og evidensstudiet "Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte områder". Begge publikationer samler viden om hvilke typer af fysiske tiltag, der har betydning for udsatte områders sociale demografi og sammensætning.

Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.

Samarbejde og ansvarsfordeling

Omdannelse af Ringparken fra ghetto til nye, attraktive bykvarterer sker i et partnerskab mellem kommune og boligselskaber. De overordnede linjer i omdannelsen besluttet i enighed i dette partnerskab.

Begge parter træffer hver for sig de nødvendige beslutninger inden for rammerne af beboerdemokratiet for boligorganisationernes vedkommende og byrådet for kommunens vedkommende.

De kommende ejere af Schackenborgvænge forventes at indtræde i dette partnerskab.

Hvordan sikrer I inddragelse af det politiske niveau og eventuel brug af eksterne konsulenter?

Politisk inddragelse og ekstern rådgivning

Der indgås et tæt samarbejde mellem FOB, SAB og Slagelse Kommune i forhold til at sikre fremdrift og forankring. Igennem hele processen fra godkendelse af udviklingsplanen til udførelse og afrapportering inddrages det politiske niveau. De respektive fagudvalg vil blive inddraget i takt med implementeringen af de udvalgte tiltag, og det skal sikres, at der er en klar kommunikation og afrapportering i henhold til de enkelte milepæle.

Hele dette projekt er født politisk via forlig og Folketingsbeslutning med krav om politiske godkendelser af udviklingsplaner i både boligorganisationernes repræsentantskaber, kommunens byråd og endelig i ministeriet. Med andre ord er politikere i både byråd og i boligorganisationer allerede markant inddraget.

Den massive omdannelse af Ringparken er så stor en begivenhed i Slagelse, at den naturligt vil have kommunalpolitisk bevågenhed. Dette er understreget ved byrådets beslutning om at nedsætte et § 17, stk. 4 udvalg, der skal rådgive Økonomiudvalget i opgaver i relation til ghettopakken.

Desuden er det jo sådan, at beslutninger der kræver bevillinger, i både det ene og andet politiske system, kræver en politisk behandling og godkendelse. Det samme gælder også den Landsbyggefondsstøttede fysiske helhedsplan, som udviklingsplanen efter hensigten skal udvikle sig til.

Der er under alle omstændigheder tale om så stort et projekt, at det med sikkerhed kan konstateres, at der vil blive brugt eksterne konsulenter i forbindelse med udviklingen af Ringparken.

Hvilke mulige samarbejdspartnere indgår i udviklingsplanens gennemførelse (fx beboere, virksomheder, afdelingsbestyrelser, foreninger, skoler og andre nøgleinstitutioner i området)?

Samarbejde

De første skridt i udviklingsplanen kan Slagelse Kommune og de to boligorganisationer selv tage. Sådan har vi planlagt det for at sikre, at der med det samme kommer skub i indsatserne. Desuden er erfaringerne om private aktørers engagement i udsatte områder (fra bl.a. Gellerup og Tingbjerg), at de først kommer på banen, når de har tillid til, at boligorganisationer og kommune lægger den fornødne trækraft og forandringsvilje i projektet.

De første greb fra boligorganisationens side frigør de formodentlig mest attraktive grunde, eller i hvert fald de forventet letteste grunde at sælge. Visionsplanen rummer en klar beskrivelse af, hvad der kan opføres, og er dermed et vægtigt element i et salgsprospekt.

Allerede nu har vi taget kontakt til potentielle investorer (lokale og regionale såvel som nationale), og den dialog vil vi udbygge og fortsætte med de parter, som har vist nysgerrighed og interesse. På den måde vil vi være i stand til at invitere interesserede investorer med ind i udviklingsrummet (hvilket eksempelvis developeren NREP har vist sig at finde attraktivt i Tingbjerg).

Af andre interessenter vil vi nævne uddannelsesinstitutionerne i Slagelse, som i disse år vokser og tiltrækker flere og flere studerende. Allerede under udarbejdelse af visionsplanen "Ny Ringby 2025" havde vi kontakt med flere uddannelsesinstitutioner, som udviste stor interesse for samarbejde med boligorganisationerne om at opføre og tilpasse ungdomsboliger til deres studerende. Den kontakt vil vi genoptage og udbygge.

Hvordan sikrer I en aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse?

Inddragelse

Det er en integreret del af udviklingen af fysiske helhedsplaner, at der sker en aktiv inddragelse af beboerne i området, herunder afdelingsbestyrelserne i boligafdelingerne både i forbindelse med fastlæggelse af indsatserne og i forbindelse med deres gennemførelse.

Behovet er særlig udtalt i dette tilfælde, hvor indsatserne vil have en meget indgribende betydning for mange beboeres bolig og dermed en markant indflydelse på deres liv. Den konkrete plan for inddragelse vil blive planlagt i samarbejde med afdelings- og organisationsbestyrelse i boligorganisationerne i planlægningsfasen for helhedsplanen.

Vi er opmærksomme på de positive resultater, man i fx Aalborg Øst har opnået ved inddragelse af nøgleinstitutioner og det lokale erhvervsliv i omdannelsen af tidligere udsatte områder og vil udvikle en Slagelse-model ud fra tilsvarende tanker.

8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.

Milepælsplan

Fordelt på de tre kvarterer, som vi udvikler, fastlægger vi nedenfor en række milepæle, som fortæller, hvornår vi forventer at have afsluttet de forskellige tiltag. Derefter følger et kurvediagram og en tabel, som viser, hvordan andelen af almene familieboliger gradvist falder til 40 % frem mod 2030.



Milepæle Mini-Manhattan

- 2022 Erhverv og daginstitution er nedrevet
- 2023 63 almene familieboliger er omdannet til 104 almene ungdomsboliger
83 almene ungdomsboliger er opført
- 2024 87 almene familieboliger er nedrevet
- 2026 167 private boliger er opført
2.000 m² erhverv med udadvendte aktiviteter er opført

Milepæle Ringriderbyen

- 2022 Erhvervslokaler er nedrevet
- 2026 4.000 m² erhverv med udadvendte aktiviteter er opført
- 2029 Beboerhuset Nordhuset er nedrevet
- 2030 43 private boliger er opført

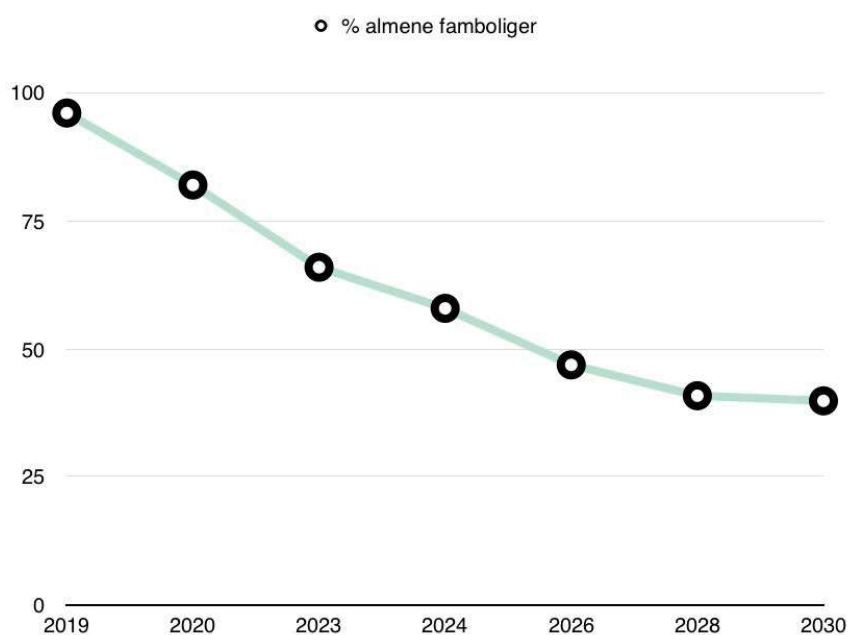
Milepæle Radiserækkerne

2020 Scackenborgvænge er solgt

2028 62 almene familieboliger er nedrevet

17 private boliger er opført

Oversigt over nedbringelse til 40 % almene familieboliger



Andelen af almene familieboliger vil falde fra 96 % i dag til 40 % i 2030 i kraft af de beskrevne tiltag.

Andelen af almene familieboliger over tid

År			% almene famboliger	
2019			96	
2020	136 almene familieboliger solgt		82	
2023	63 almene familieboliger omdannet til 104 ungdomsboliger	83 almene ungdomsboliger opført	66	
2024	87 almene familieboliger nedrevet		58	
2026	167 private boliger opført	6.000 m ² erhverv opført	47	
2028	62 almene familieboliger nedrevet	17 private boliger opført	41	
2030	43 private boliger opført		40	

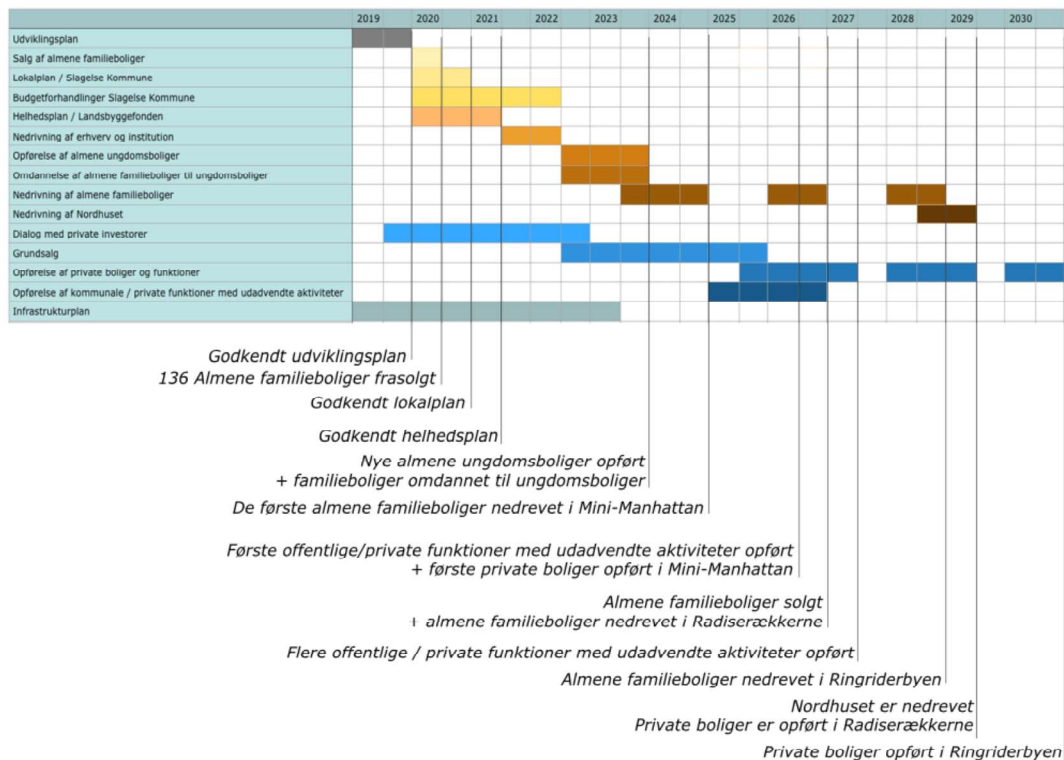
Tabellen viser i oversigt, hvordan de forskellige tiltag over tid reducerer andelen af almene familieboliger til 40 %.

Angiv opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag (fx på en tidslinje som et bilag).

Procesplan

Procesplanen, som er afbilledet herunder, er også vedlagt som bilag.

Procesplan for implementering af udviklingsplan for Ringparken



Ovenstående procesplan er vedlagt som bilag.

Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.

Afreportering

Vi vil afreportere i form af statusredegørelse.

Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.

Forventningsafstemning

Ved den endelige godkendelse af udviklingsplanen skal der ske en forventningsafstemning og dialog om fremdrift, kommunikation og ansvarsfordeling. Samarbejdsfladerne skal defineres og nye arbejdsgange skal testes. Der skal skabes forankring på tværs af politiske niveauer, og sammenhængen mellem indsatserne skal tydeliggøres.

9. Overvejelser om genhusning

Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?

Genhusning

Med en udviklingsplan, der fjerner en stor del af Ringparkens nu 868 almene familieboliger, indgår genhusning som en stor og alvorlig overvejelse.

De fleste af de berørte boliger i udviklingsplanen står enten til nedrivning, frasalg eller omdannelse. Det betyder lovgivningsmæssigt, at der er mulighed for genhusning både inden for og uden for Ringparken. I den kommende tid vil de almene boligorganisationer i Slagelse Kommune og Slagelse Kommune genforhandle den nuværende udlejningsaftale med henblik på, at en del af genhusningsbyrden kan fordeles på andre boligorganisationer end SAB og FOB.

Uanset antallet af boligorganisationer, der kommer til at lægge boliger til i genhusningsindsatsen, vil genhusning af op mod næsten 350 familier over en 10-årig periode være massiv. Det gælder for boligorganisationer i forhold til at skaffe en tilstrækkelig mængde egnede boliger. Og det gælder i højeste grad for beboerne, der typisk må imødesee boliger med en højere husleje, da boligerne i Ringparken hører til blandt kommunens boliger med lavest m²-leje.

En del af løsningen på genhusningsudfordringen er den naturlige fraflytning, der vil være fra området. Med en årlig fraflytningsprocent fra Ringparken på 10-15 procent forventes den naturlige omsætning at skabe rammerne for hovedparten af genhusningsopgaven. Hvor beboere fraflytter et lejemål, der på et tidspunkt inden 2030 bortfalder som almen familiebolig, forventes lejemålet efterfølgende at blive udlejet på en tidsbegrænset lejekontrakt. Dette for at minimere genhusningsopgaven.

Når beboere fraflytter lejemål, der også efter 2030 skal fortsætte som almene familieboliger, søges disse anvendt som genhusningsboliger for beboere, hvis lejemål ophører som almene familieboliger inden 2030. På den måde sikrer vi at kunne tilbyde genhusning i samme størrelse, pris og kvalitet som den nuværende bolig.

Derudover vil genhusningen ske i boligorganisationens øvrige boligafdeling samt evt. i almene familieboliger tilhørende de øvrige boligorganisationer i Slagelse Kommune. Det ligger allerede nu fast, at der er behov for en meget tæt dialog med de berørte beboere. Så genhusningen i størst muligt omfang kan ske efter beboernes ønsker og behov.

Den individuelle dialog er planlagt til at starte, når den kommende helhedsplan er vedtaget.

SAB's forventede salg af sine 136 almene familieboliger i Ringparken påvirker udviklingsplanens brug af øvrige virkemidler til nedbringelse af andelen af almene familieboliger i Ringparken og dermed også overvejelserne om genhusning.

Salget af de 136 almene familieboliger forventes at gå igennem i løbet af kortere tid. Salget betyder krav om genhusning af et på nuværende tidspunkt ukendt antal beboere. SAB forventer, at der er tale om få beboere, og at man hovedsageligt kan hjælpe de berørte beboere til nye boliger i SAB/DAB's øvrige boligmasse. Slagelse Kommune behandler nye udlejningskriterier for ejendomme i udsatte boligområder, der afhændes til private, i efteråret 2019. Disse nye udlejningskriterier tinglyses på ejendommene, der frasælges, og gælder i 10 år.

Et salg af almene familieboliger betyder for Ringparken, at der planlægges for færre nedrivninger og, at der ikke sker ommærkning fra almene familieboliger til ungdomsboliger. Dermed reduceres omfanget af behovet for genhusning af beboere. I alt bortfalder 212 almene familieboliger af de resterende 732 boliger over de kommende godt 10 år, så antallet af almene familieboliger i 2030 er på 520.

10. Finansieringsskitse

Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.

Finansiering

Tiltagene i udviklingsplanen forventer vi finansieret gennem Landsbyggefonden for alle de tiltags vedkommende, som har direkte med ændringer af FOBs og SABs afdelinger at gøre. Salg af byggeretter forventes at indbringe indtægter til både boligorganisationerne og Slagelse Kommune, men slet ikke i et omfang, som kan modsvare de forventeligt meget betydelige omkostninger.

I skemaet nedenfor er udgifter og indtægter lagt sammen og opgjort for hvert af de tre kvarterer, vi udvikler Ringparken til. For en gennemgang af de forskellige poster, henviser vi til notatet udarbejdet af COWI, som er vedlagt denne udviklingsplan.

Finansieringsskitse

Tiltag	Minimanhattan	Ringriderbyen	Radiserækkerne	I alt
Nedrivning og omdannelse	95,6	2,7	30,4	128,7
Genhusning*	9,6	0	4	13,6
Tomgang*	10,1	0,6	3,9	14,6
Nybyg ungdomsboliger	115,4	0	0	115,4
Andel af gæld	43,5	3,4	19,9	66,8
Omkostninger i alt	274,2	6,7	58,2	339,1
Salg af byggeretter	24,4	7,5	2,9	34,8
*Ekskl. SAB Schackenborgvænge				
Beløb i mio. kr.				
Indtægter ved salg af SAB Schackenborgvænge indgår ikke i oversigt				

Ud over udgifterne i tabellen ovenfor, vil Slagelse Kommune få udgifter til opførelse af funktioner med udadvendte aktiviteter. Det er for nuværende uklart hvilken eller hvilke funktioner, det drejer sig om. Derfor er det også uklart, hvor omfattende behovet for kommunal medfinansiering bliver. Det vil de kommende års kommunale budgetforhandlinger identificere.

Endelig skal nævnes, at boligorganisationerne aktuelt har en infrastrukturansøgning til behandling hos Landsbyggefonden. Det ansøgte beløb er 76 millioner kroner, foruden en kommunal medfinansiering på omkring 14 millioner kroner.

Underskrift
øverste myndighed i
boligorganisationen

Underskrift
kommunalbestyrelsen