

Udviklingsplan for Motalavej i Korsør (B)

Sagsnr.: 330-2018-68374

Dok.nr.: 330-2019-146023

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal beslutte, om udviklingsplanen for Motalavej i Korsør 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 Motalavej til behandling, da der sideløbende med og i relation til udviklingsplanen arbejdes på en infrastruktursøgning til Landsbyggefonden.

Børne- og Ungeudvalget får sagen om udviklingsplanen for Motalavej 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. Motalavej i Korsør opfylder lovens § 61 a, stk. 2, hvorfor Motalavej defineres som et ghettoområde. Motalavej i Korsør er et større, alment boligområde, tæt på Korsør Station, bestående af 28 boligblokke og 817 boliger (732 almene familieboliger) med i alt omkring 1.700 beboere.

Da Motalavej har optrådt på ghettolisten fire år i træk, defineres Motalavej 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 boligorganisationen BoligKorsør beskrive, hvilke tiltag der skal gennemføres for at opfylde kravet 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 Motalavej. I dispensationsansøgningen blev der ansøgt om at nedbringe andelen af almene familieboliger på Motalavej til 65 % i 2030. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet besluttede den 20. februar 2019 delvist at imødekomme dispensationsansøgningen således, at BoligKorsør skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 58 % inden 2030.

Siden igangsætning af udviklingsplanen i december 2018 har Slagelse Kommune og BoligKorsør i samarbejde med BoligKorsørs rådgivere BDO, Urban Power, Arkitektfirmaet Arkidesign og Kommon arbejdet på en samlet strategi for en omdannelse af Motalavej frem mod 2030.

For at nå kravet om maks. 58 % almene familieboliger på Motalavej i 2030 skal der reduceres med 164 almene familieboliger. For at realisere denne reduktion arbejdes der i udviklingsplanen hovedsageligt med nedrivning og i mindre grad med ommærkning. Ommærkning betyder, at man ændrer en almen familiebolig til en almen ungdomsbolig. Der arbejdes ikke med fortætning i form af nybyggeri eller frasalg til private, jf. tidligere udarbejdet markedsvurdering.

Grundlaget for udviklingsplanen har været at koncentrere indsatsen og tiltagene i afdeling 35, som er den største afdeling i området med i alt 420 almene familieboliger. Baggrunden for dette er, at de to øvrige afdelinger (15 og 21) har gennemført, eller er ved at få gennemført, en fysisk helhedsplan. Helhedsplanen for afdeling 15 har medført, at blokke er nedrevet, nye, attraktive ældreboliger er opført, boliger er blevet moderniseret, og der er skabt en ny multifunktionel aktivitetsplads som mødested for beboerne. I øjeblikket er den fysiske omdannelse af afdeling 21 under gennemførelse, hvilket vil medføre, at blokke nedrives og opdeles, boliger moderniseres, og der opføres nye rækkehuse. Den fysiske omdannelse af afdeling 21 forventes færdig i 2020.

Udviklingsplanen, som er vedlagt som bilag 1, indeholder:

- en faktuel beskrivelse af boligområdet og boligformerne (hele Motalavej-området)
- 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

Udgangspunktet for de valgte tiltag, som er uddybet i bilag 2 til denne sagsfremstilling, er at omdanne Motalavej til et mere åbent boligområde, der med variation, nye boligtyper og nye forbindelser på tværs af områderne, skal ændre områdets karakter. Der arbejdes med forskellige scenarier for nedrivning.

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 afdeling 35, gennem fire etaper, vil være afsluttet i løbet af 2027. 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 Motalavej i Korsør. Dermed kan udviklingsplanen fremsendes rettidigt til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og være grundlag for det videre arbejde med omdannelsen af Motalavej frem mod 2030.

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

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

Vurdering

Motalavej 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.

Med de tiltag, der er gennemført i afdeling 15 og med det, der er under udvikling i afdeling 21, er det vurderet, at det ikke er relevant at foretage indgreb eller tiltag i disse afdelinger, hverken fortætning, frasalg, nedrivning eller omdannelse.

Hvis området som helhed skal fortsætte udviklingen og tage fat om næste fase af omdannelsen af boligområdet, er det nødvendigt at kigge nærmere på afdeling 35. Dette var også BoligKorsørs intention, når først helhedsplanen for afdeling 21 var afsluttet, og det er i tråd med Slagelse Kommunes strategi for den almene sektor.

Udviklingsplanen koncentrerer derfor indsatsen i afdeling 35, og der arbejdes strategisk med nedrivninger på en måde, der giver mening i forhold til at skabe en anderledes karakter og struktur i området. Det skaber således ikke noget godt for området bare at nedrive og frigøre mere græsareal. Hvis der ønskes en omdannelse, der skal højne områdets attraktivitet, ændre områdets ry og skabe grundlag for en ændret beboersammensætning med tilflytning af ressourcer stærke borgere, skal der ske fysiske forandringer af de eksisterende boligblokke.

I udviklingsplanen foreslås derfor forskellige scenarier for nedrivninger, der alle har til formål at skabe en anden skala og en større variation samt at tilføje nye boligtyper, der kan være med til at tiltrække nye beboere til området. Udviklingsplanen præsenterer således et bredt udvalg af muligheder for omdannelse af boligblokkene – lige fra 1-plans rækkehuse til boligblokke med store terrasser. Dette skaber et godt grundlag for det videre arbejde og sender et ambitiøst signal om, at man har høje forventninger til en omdannelse af Motalavej.

Endvidere foreslås en omdannelse af området i fire etaper, hvilket gør, at der tidligt i processen kan tages hånd om genhusningen af berørte beboere. Administrationen vurderer, at der med de valgte løsninger, der tager udgangspunkt i Motalavejs placering, potentiale og karakter, er udarbejdet en udviklingsplan, der realistisk og ambitiøst viser en vej mod et anderledes Motalavej kvarter i 2030. Planen anviser således en strategi for, hvordan en reduktion af 164 almene familieboliger kan udmøntes på en måde, som kan løfte hele området.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at udviklingsplanen for Motalavej i Korsør 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 ikke kun nedrives boliger men, at der også sker en modernisering af eksisterende boliger i afdeling 35. Den økonomiske ramme estimeres til 469 mio. kr. Slagelse Kommunes medfinansiering vil være i form af en kapitaltilførsel, som udregnes af Landsbyggefonden 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.

I forlængelse af udviklingsplanen arbejder BoligKorsør på en infrastrukturansøgning til Landsbyggefonden, som også er beskrevet i udviklingsplanen. En ændring af infrastrukturen, der vil kunne påvirke offentlige veje, vil være behæftet med en kommunal medfinansiering. Denne er endnu ikke estimeret.

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 skoleforsyningen.

Indstilling

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

1. at udviklingsplanen for Motalavej i Korsør godkendes.

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

Fraværende: Villum Christensen (I)

Sagen oversendes til Byrådet.

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

Fraværende:

Sagen oversendes til Byrådet.

Jørgen Grüner (F) finder at planen for Motalavej i høj grad er en afviklingsplan og savner visioner for området.

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

Fraværende: Helle Blak (F)

Social- og Beskæftigelsesudvalget anbefaler 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 boligsekskaberne.

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

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

Fraværende:

At 1 -

Lis Tribler (A) og Unnie Oldenburg (A) anbefalede udviklingsplanen til Byrådets godkendelse.

Sten Knuth (V) og Søren Lund Hansen (O) ønskede at oversende sagen til Byrådets behandling.

Helle Blak (F) kan ikke godkende, at udviklingsplanen oversendes til Byrådets godkendelse.

Udvalget udtrykte bekymring for beboerinddragelsen indtil nu og opfordrede til øget dialog fremadrettet.

Beslutning i Økonomiudvalget den 20. maj 2019:

Fraværende: Villum Christensen (I)

At 1 - Oversendes til Byrådets behandling.

Bilag

330-2019-175668

Bilag 1 - Udviklingsplan for Motalavej i Korsør

330-2019-167439

Bilag 2 - Bilag til udviklingsplan for Motalavej i Korsør

Beslutning i Byrådet den 27. maj 2019:

Fraværende:

Byrådet godkendte at Ebbe Ahlgren (V) var inhabil og han deltog ikke i behandling af punktet.

At 1 - Byrådet godkendte udviklingsplanen for Motalavej i Korsør med 26 stemmer: (A), (I), (O) og (V).

3: (F) og (Ø) kunne ikke godkende planen. Enhedslisten henviste til, at man ikke går ind for nedrivning af 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 for beboerne tages ind i udviklingsplanerne og at der arbejdes positivt på at give beboerne større indflydelse på udvikling af boligområderne.