

BILAG 1

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
tbst.dk

Udviklingsplan for Motalavej

Oktober 2020

1. Titel på udviklingsplan

Titel: Udviklingsplan for Motalavej

2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Uffe Kjær

Titel: Direktør, BoligKorsør

Telefon: 58571800

E-mail: uffe@bo4220.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

4.a Kort karakteristik af boligområdet

BoligKorsørs afdeling 15, 21 og 35, der her samlet omtales som Motalavejkvarteret, er et socialt udsat boligområde, der ligger i det nordlige Korsør, tæt på natur, rekreative områder, Korsør Station og Korsør by - men også tæt op ad Vestmotorvejen.

De tre almene boligafdelinger er opført over en cirka 10-årig periode fra slutningen af 1950'erne til slutningen af 1960'erne. Boligområdet rummer i dag 804 almene familieboliger og 86 andre boliger, der i alt huser cirka 1.620 beboere.

Motalavejkvarteret har været på regeringens 'ghettoliste' siden 2013 og er derfor et af de 15 boligområder, der benævnes 'hårde ghettoer', som er blevet pålagt at udarbejde en udviklingsplan. Der er allerede gennemført en række sociale og fysiske indsatser - bl.a. nedrivninger, renoveringer og forbedring af udearealer.



Illustration: Motalavejkvarterets placering i Korsør

4.b Præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet

BoligKorsørs tre afdelinger 15, 21 og 35 ligger på matriklerne 1rn, 1rr, 1rv, 1rø, 1zc, 8s, 8t og 8ø.



Illustration: Motalavej kvarterets tre boligafdelinger

I 2010, der er udgangspunkt for opgørelsen af almene familieboliger, var der i alt 910 almene familieboliger på Motalavej.

Når renoveringen af afdeling 21 er overstået i 2020, rummer området 732 almene familieboliger. Hertil kommer 61 ældreboliger i Plejecentret Solbakken og 24 boliger for borgere med nedsat psykisk og fysisk funktionsevne i Botilbuddet Fasanstien.

De tre boligafdelinger har forskellige karakteristika, der gennemgås på de følgende sider.

Afdeling 15 (36) – Fasanstien

Afdeling 15 ligger i den sydvestlige del af boligområdet på adresserne Fasanstien 1-33 og 2-22 samt Egernsundvej 19-25. Afdeling 15 ligger tæt på Kvarterhuset, som er BoligKorsørs aktivitetshus for hele kvarteret.



Illustration: Afdeling 15 - Fasanstien

Afdelingen består i dag af de oprindelige etageblokke, der er opført i gule mursten samt et nyt byggeri opført med brune tegl. Det oprindelige byggeri er fra 1956, men har gennemgået en omfattende reovering i 2005 og senest i 2013-17, hvor der blandt andet er reduceret i antallet af almene familieboliger ved nedrivning. I dag er der således 196 familieboliger på mellem 38 og 85 m². Et nyt botilbud med 24 boliger til borgere med fysiske og psykiske funktionsnedsættelser er etableret midt i området og udskilt som en selvstændig afdeling (36).

Afd. 15 i dag	Almene familieboliger				Almene familieboliger i alt	Andre boligtyper	Boliger I alt
	1V	2V	3V	4V			
	20	26	110	40	196		196

Afd. 36 i dag						24	24
Afd. 15 + 36 i dag					196	24	220



Illustration: Boligblok set fra opgangsside (t.v.). Multiplads med nyt Botilbud i baggrunden (m.f.). Boligblok med nye altaner og terrænbearbejdning, der giver private haver og mulighed for direkte adgang og tilgængelighed i stueetagen (t.h.).

Læs mere om omdannelsen af afdeling 15 i Afsnit 5: 'Tiltag'.

Afdeling 21 - Vandværksgrunden

Afdeling 21 ligger i den sydøstlige del af boligområdet på adresserne: Motalavej 46-68 og Egernsundvej 12-28.



Illustration: Afdeling 21 - Vandværksgrunden

Afdelingen består af fire etageblokke, der er opført omkring 1966-67. Oprindeligt fremstod bygningerne med grå betonfacader, men fik ved en renovering i 2011 ny facadebeklædning af

gule skærmtegl. Generelt fremstår bygningerne udvendigt velholdte i forhold til deres alder. De fælles udearealer er anlagt som mindre parkområder med ophold og leg samt nye parkeringsområder.

Afdeling 21 består af 188 lejligheder på mellem 38-89 m²:

Afd. 21 i dag	Almene familieboliger				Almene familieboliger I alt
	1V	2V	3V	4V	
		16	27	46	99

Afdelingen er lige nu ved at få gennemført en fysisk helhedsplan, hvor der både bliver fjernet og omdannet boliger. Når arbejderne er færdige i 2020, vil de fire blokke være ændret til seks, og boligsammensætningen vil se således ud:

Afd. 21 efter omdannelse	Almene familieboliger				Almene familieboliger I alt
	1V	2V	3V	4V	
		16	34	26	40



Illustration: Blokke på fire etager er nu omdannet til hhv.to og tre etager. I forgrunden skal det nye grønne byrum anlægges, som erstatning for en parkeringsplads (t.v.). Den lange nord/sydgående blok bliver netop nu punktvist nedrevet to steder (t.h.)

Læs mere om omdannelsen af afdeling 21 i Afsnit 5: 'Tiltag'.

Afdeling 35, Motalavej og Solbakkevej

Afdelingen er beliggende på adresserne: Motalavej 29-127 og Solbakkevej 1-3 og er den største af de tre afdelinger. Den består af 16 fireetagers ejendomme opført med gule teglsten.

De i alt 16 bygninger er fordelt omkring fire gårdrum, hvor de danner karréer. De er opført fra vest mod øst i 1962, 1964, 1965 og 1966. Motalavej ligger mod syd og Vestmotorvejen mod nord. I den østlige ende forbindes Motalavej med et erhvervsområde, hvor der også er

indkøbsmuligheder. I den vestlige ende støder afdelingen op til et kolonihaveområde. I denne ende af bebyggelsen ligger desuden Kvarterhuset, driftskontoret og et minimarked.

Afdeling 35 blev renoveret i perioden 2002 til 2008. Her blev der blandt andet sørget for støjisolerede vinduer for lejligheder orienteret mod motorvejen. 60 almene familieboliger i to blokke længst mod øst blev ombygget til Plejecenter Solbakken, og kvarterhuset blev opført som et nyt fælles samlingssted midt i boligområdet.

Afdelingen består i dag af 420 almene familieboliger på 48-85 m². Derudover er der 61 pleje- og ældreboliger i Plejecenter Solbakken. Pleje- og ældreboligerne er på 66-85 m².

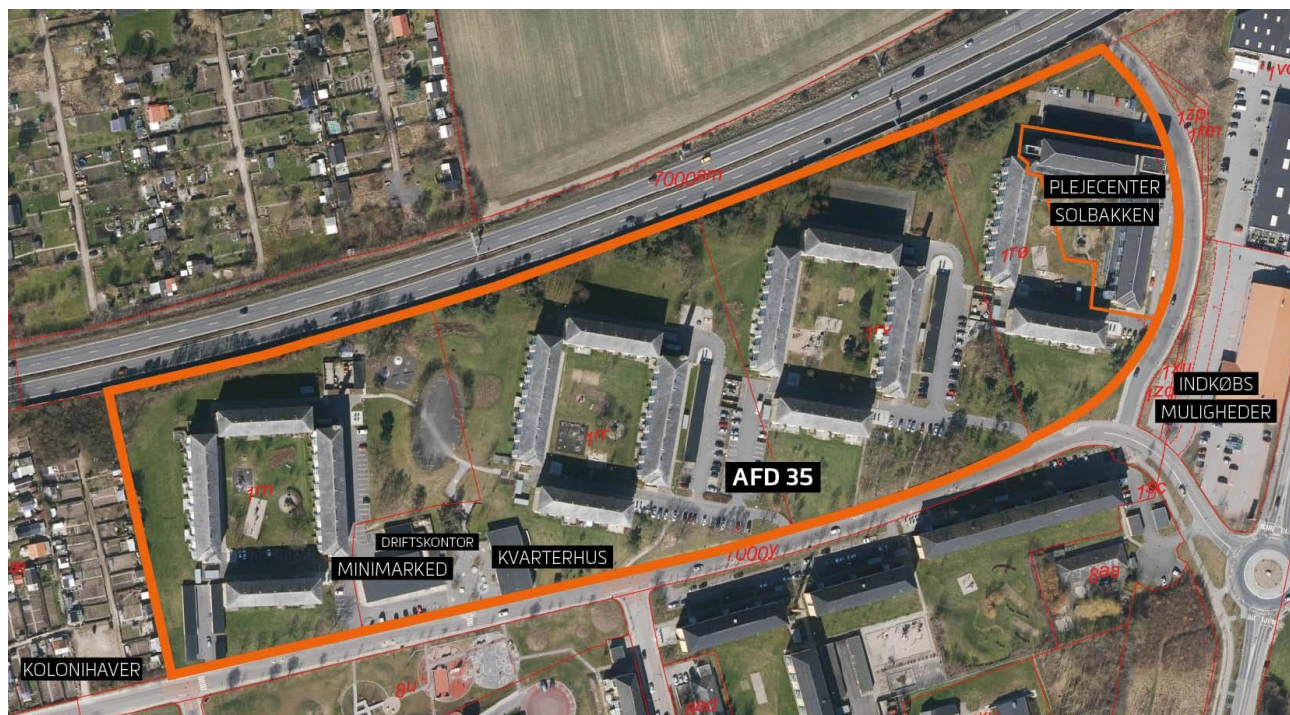


Illustration: Afdeling 35

Afd. 35 i dag	Almene familieboliger				Almene familieboliger i alt	Andre boligtyper	Boliger I alt
	1V	2V	3V	4V			
	0	58	184	178	420	61	481



Illustration: Plejecenter Solbakken (øverst t.v.), Det nye kvarterhus (øverst m.f.), Minimarked og driftskontor (øverst t.h.). Gårdrumsstruktur set fra gårdrummet (nederst t.v.), Gårdrumsstruktur set fra Motalavej (nederst t.h.)

4.c Bebyggelsesstrukturen i boligområdet

Ejerformer og boligtyper

Almene familieboliger dominerer boligudbuddet på Motalavej, som det fremgår af ovenstående. Ud over de 732 familieboliger, der vil være tilbage i boligområdet, når reduktionerne i afdeling 21 er foretaget, er der 61 ældre- og plejeboliger med servicearealer i Plejecentret Solbakken i afdeling 35 (etableret ved ombygning af familieboliger i 2008) og 24 nyopførte plejeboliger i afdeling 36 (Botilbud med fællesområder og personalefaciliteter etableret i 2015 som en del af helhedsplanen for afdeling 15).

I opgørelsen herunder er desuden vist, hvordan erhvervsarealerne indgår i beregningen af den samlede boligmasse.

	Afdeling 15+36	Afdeling 21	Afdeling 35	I alt
Almene familieboliger, 2010	302	188	420	910
Andre boligtyper, 2010			61	61
Erhverv (75 m ² = 1 bolig)			8	8
Samlet boligmasse 2010	302	188	489	979
Allerede gennemførte og planlagte nedrivninger af familieboliger efter 2010	106	72		178
Andre (nye) boligtyper	24			24
Almene familieboliger i 2020	196	116	420	732
Samlet boligmasse 2020	220	116	489	825

Der er ingen privatejede boliger inden for det afgrænsede område. De tilstødende kvarterer mod vest og syd er dog domineret af privatejede boliger, nemlig etagebebyggelsen vest for kolonihaverne og etagehuse og parcelhuse mod syd. Mod øst er der hovedsageligt erhvervsbyggeri og butikker.



Illustration: Motalavej kvarteret og de omkringliggende områders boligtyper og ejerformer

Bygningstypologier

Bygningerne i alle tre afdelinger er opført som fritliggende etageblokke, dog i forskellige kompositioner. I afdeling 15 er blokkene opført i en dobbelt hesteskoform, der er blevet modificeret med seneste fysiske helhedsplan, hvor bygningerne tættest på Motalavej er blevet nedrevet og erstattet af en multiplads (se kort side 14)

I Afdeling 21 er de tre blokke tættest på Motalavej orienteret nord-syd og den lange blok, der ligger syd for, er orienteret øst-vest. Med den nuværende helhedsplan bliver de nordlige blokke 'nedrenoveret' til henholdsvis tre, to og én etager mens den lange nord/sydgående blok bliver opbrudt i tre mindre sektioner (se kort side 14 samt foto side 6).

I afdeling 35 er de 16 bygninger samlet omkring fire, næsten ens, åbne gårdrum, der ligger med forskellig afstand fra øst mod vest. Bygningerne danner karéer, der er rektangulære, med de korte sider af karréerne mod nordøst og sydvest.

Grundlæggende er boligtypologierne overvejende opgangslejligheder, hvor flere af stuelejlighederne i de renoverede afdelinger 15 og 21 har fået egen have og mulighed for egen indgang fra terræn. Dertil kommer de fremtidige 14 rækkehuse i afdeling 21.

4.d Erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme i boligområdet

Boligområdet på Motalavej er domineret af almene familieboliger. Af andre funktioner inden for områdeafgrænsningen er der:

- Minimarked (på matrikel 1rr)
- Kvarterhuset (på matrikel 1rr)

4.e Øvrige væsentlige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold

Sammenhængen mellem et boligområde og resten af byen er afgørende for, om det bliver et attraktivt sted at besøge, flytte til og blive boende i. Opleves området som vanskeligt tilgængeligt eller utrygt, vil det være svært at bryde den negative spiral.

Derfor er der igangsat udarbejdelsen af en infrastrukturplan for Motalavej. Indsatserne i infrastrukturplanen kommer til at spille tæt sammen med tiltagene i udviklingsplanen, der skal udmøntes i en kommende fysisk helhedsplan. Vi introducerer overordnet de problematikker og principper beskrevet i infrastrukturplanen her:

Forbindelser til den omgivende by

Motalavej ligger i Halsskov i den nordlige udkant af Korsør umiddelbart syd for Vestmotorvejen. Her er let adgang til natur og rekreative områder som Korsør Nor mod øst, Storebæltskysten mod vest og Korsør Bypark mod syd.

Via Tårnborgvej og Halsskovvej er der forbindelse sydpå til bymidten, der ligger cirka 2,2 km væk og til Korsør Station, der ligger nord for motorvejen, knap 1,5 km fra Motalavej. Ligesom de nord-sydgående vejforbindelser er der også stiforbindelser, der gør det muligt at færdes til fods og på cykel, fx nordpå til stationen og sydpå til bymidten via Korsør Bypark.

Det er vigtigt, at disse forbindelser er trygge og har en kvalitet, der ikke bare gør det muligt men også let og attraktivt at færdes til, fra og gennem Motalavejkvarteret.

Dette adresseres i infrastrukturplanens 1. indsatsområde: *Etabler infrastruktur, der binder området sammen med den omkringliggende by.*

Forbindelser inde i bebyggelsen

Motalavej strækker sig fra øst til vest i hele boligområdets udstrækning og udgør den centrale forbindelse til den omgivende by. På Motalavej kører også jævnligt busser med rute fra Korsør Station mod nord til bymidten mod syd. Der er foretaget flere trafikregulerende tiltag på Motalavej, men vejen afføder stadig en vis utryghed, da nogle bilister, knallerter mv. kører meget stærkt igennem. I det kommende arbejde med infrastrukturplanen skal dette løses.

Tilkørselsvejene til de enkelte dele af bebyggelsen er i hovedsagen blinde veje, der ender i større og sammenhængende parkeringsområder. Stinettet i og omkring boligafdelingerne på Motalavej er blevet udbygget med de seneste helhedsplaner, således at det er blevet lettere at færdes internt i området. En yderligere styrkelse og synliggørelse af dette er temaet for infrastrukturplanens 2. indsatsområde: *Skab trygge forbindelser på tværs med fokus på oplevelseskvaliteten.*

Oplevelser og attraktioner

Til trods for vej- og busforbindelser opleves boligområdet på Motalavej som isoleret i forhold til resten af byen. Det handler ikke kun om fysisk afstand, men også om, at der ikke er så mange funktioner i området, der henvender sig til udefrakommende. Daginstitutionerne i området er lukket, kvarterhuset henvender sig primært til beboere, og minimarkedet har ikke en størrelse, der tiltrækker handlende længere væk fra.

På den positive side tiltrækker den nye multiplads midt i bebyggelsen i nogen grad børn og unge fra de nærliggende boligområder. Plejecentret Solbakken og Botilbuddet på Fasanstien er begge arbejdspladser, der beskæftiger medarbejdere fra et større opland. Flere af lignende funktioner i området kan hjælpe til at skabe en større udveksling med den omgivende by.

Samtidig fremstår afdeling 35 som noget ensartet og anonym, og her kan der med fordel gøres noget for at skabe en større variation og oplevelsesrigdom, ligesom det er sket og sker i afdeling 15 og 21.

Dette adresseres i infrastrukturplanens 3. indsatsområde: *Skab et varieret område og understreg forskelligheden på afdelingerne.*

Friarealer

Som nævnt ligger Motalavej tæt på naturområder og rekreative arealer. Bl.a. er der let adgang til Korsør Bypark, som er anlagt i det tidligere baneterræn og fortsætter hele vejen ned til den gamle banegårdsplads på havnen i Korsør.

Også i selve bebyggelsen er de landskabelige kvaliteter mærkbare; det kuperede terræn og de grønne områder mellem blokkene giver fine oplevelsesmæssige kvaliteter, der med de seneste fysiske helhedsplaner er blevet udviklet og forbedret. Blandt andet er der, som tidligere nævnt, anlagt en multiplads midt i Motalavejkvarteret. På samme vis vil en parkeringsplads midt i kvarteret blive omdannet til et grønt byrum, når den fysiske omdannelse af afdeling 21 er afsluttet i 2020.

Selvom de store grønne områder, som omgiver blokkene, er åbne, er det dog ikke altid tydeligt, om de er private, eller om de kan benyttes af offentligheden. Det er altså uklart, hvem der har 'ret' til at færdes her, hvilket gør det til en form for ingenmandsland. I afdeling 15 har etableringen af private haver til stueetagerne bidraget til at skabe et større ejerskab og dermed mere liv og tryghed i udeområderne. Lignende tiltag er på vej i afdeling 21, og erfaringerne forventes videreført i den kommende helhedsplan for afdeling 35.

Dette adresseres i infrastrukturplanens 4. indsatsområde: *Skab unikke rammer for fællesskab og naboskab mellem husene.*

5. Præsentation af tiltagene i jeres udviklingsplan

5.a Konkrete tiltag der igangsættes med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger (fra 2010 og frem)

Indledning

Udviklingsplanen for Motalavej har to overordnede formål:

- Udviklingsplanen skal hjælpe til at få Motalavej kvarteret fjernet fra ghettolisten
- Indgrebene skal øge – ikke forringe – kvaliteten af boligområdet, så det bliver et attraktivt sted at bo og besøge.

Dette er i tråd med de indsats, der allerede er i gang for at skabe social balance i Motalavej kvarteret. Slagelse Kommune har blandt andet igangsat en boligsociale helhedsplan og vedtog desuden i 2016 "Strategi for den almene sektor 2025". I den forbindelse indgik kommunen og boligorganisationerne et strategisk samarbejde med målet om, at ingen boligområder i kommunen skal være på ghettolisten i 2025.

For Motalavej kvarteret er de konkrete handlinger at reducere antallet af almene familieboliger under kommende helhedsplaner, at omdanne dele af bebyggelsen til tæt/lavt byggeri, som er bedre integreret i naboområderne - samt at bruge muligheden for fleksibel udlejning.

De samlede indsats er:

- *Boligsociale indsats*

Motalavej indgår i den boligsociale helhedsplan *En fælles indsats*, der er blevet til på fælles initiativ af Slagelse Kommune og boligselskaber i Slagelse, Skælskør og Korsør. Indsatserne i den boligsociale helhedsplan handler om jobskabelse, uddannelsesdeltagelse, kriminalitetsforebyggelse og styrkelse af det lokale ejerskab til boligområderne. Visionen er at understøtte udviklingen af Motalavej til et attraktivt by- og boligområde, så det naturligt integreres i de omkringliggende bydele.

- *Fleksibel udlejning af almene familieboliger*

For at sikre en hensigtsmæssig beboersammensætning er der indgået en aftale om fleksibel udlejning med Slagelse Kommune. Aftalen betyder eksempelvis, at borgere i beskæftigelse kan få fortrinsret til boligerne i Motalavej kvarteret. Slagelse Kommune vedtog i 2016 "Strategi for den almene sektor 2025". Her er det beskrevet, at kommunen kan benytte sig af fleksibel udlejning og evt. 100 % kommunal anvisning i en periode, når det gælder Motalavej kvarteret.

- *Fysiske forandringer*

Desuden er der gennem de seneste 10-15 år blevet gennemført fysiske forandringer i afdelingerne på Motalavej. Disse har haft sigte på at gøre boligerne mere attraktive og beskrives nærmere nedenfor. De tre boligafdelinger omkring Motalavej befinder sig i skrivende stund i tre forskellige stadier:

- Afdeling 15 blev i 2013-17 renoveret med reduktion af antallet af almene familieboliger.
- Afdeling 21 bliver nu renoveret under den igangværende helhedsplan, som forventes afsluttet i 2020. Her bliver antallet af almene familieboliger ligeledes reduceret.
- Afdeling 35 står overfor at få udarbejdet et forslag til en fysisk helhedsplan, med omdannelse til tæt/lavt byggeri, bedre integrering i de omkringliggende boligkvarterer og reducere i antallet af almene familieboliger - dette afventer udviklingsplanen.

Resultaterne af de samlede indsatser kan tydeligt ses i afdelingerne på Motalavej i dag. Fx er andelen af arbejdsløse beboere faldet fra 50,3 % til 40,3 % på bare fem år. Gennemsnitsindkomsten udgjorde i 2014 53,6 % af gennemsnittet i regionen - i dag er den steget til 58,8 %. Andelen af beboere der er dømt efter straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer er faldet fra 2,67 i 2016-17 til 2,14 % i 2018.

De fysiske forandringer i afdeling 15 og 21

Der har været fokus på at skabe forandring af Motalavejkvarteret, før boligområdet kom på ghettolisten. Dette var bl.a. begrundet i ønsket om at undgå lejetab, som følge af manglende efterspørgsel på lejligheder - men også for at ændre karakteren af området. Nedrivninger og omdannelser er derfor udført strategisk for at skabe størst mulig værdi for området og bydelen i form af tryk, variation, nedskalering og tilgængelighed. Det er de positive erfaringer fra disse to helhedsplaner, som der bygges videre på i denne udviklingsplan.

De fysiske forandringer for de to helhedsplaner beskrives på de følgende sider.

Den fysiske helhedsplan for afdeling 15 (2013-17)

I 2013-17 blev den fysiske helhedsplan for afdeling 15 gennemført. Her blev tre boligblokke nedrevet og erstattet af en multifunktionel legeplads, hvilket har givet mere åbenhed og aktivitet i kvarterets vestlige ankomstområde. Botilbuddet Fasanstien blev i samme tidsrum oprettet for borgere med nedsat psykisk og fysisk funktionsevne.

- Tre blokke i den nordlige del af bebyggelsen er blevet nedrevet og har givet plads til et nyt aktivitets- og legeområde (multipladsen) samt 24 nyopførte plejeboliger med servicearealer i Botilbuddet Fasanstien, målrettet borgere med nedsat psykisk og fysisk funktionsevne.
- Boliger er blevet moderniseret og gjort mere attraktive med bl.a. rummelige altaner eller direkte udgang til private haver.
- De fælles udearealer er anlagt med legepladser, græsplæner, stier og opholdsmuligheder.
- Der er udskiftet vinduer, og gavlene er isoleret.
- Der er etableret indvendige elevatorer i udvalgte blokke for at tilgodese ældre, gangbesværede og handicappede, der på den måde har mulighed for at blive i længst tid i egen bolig.

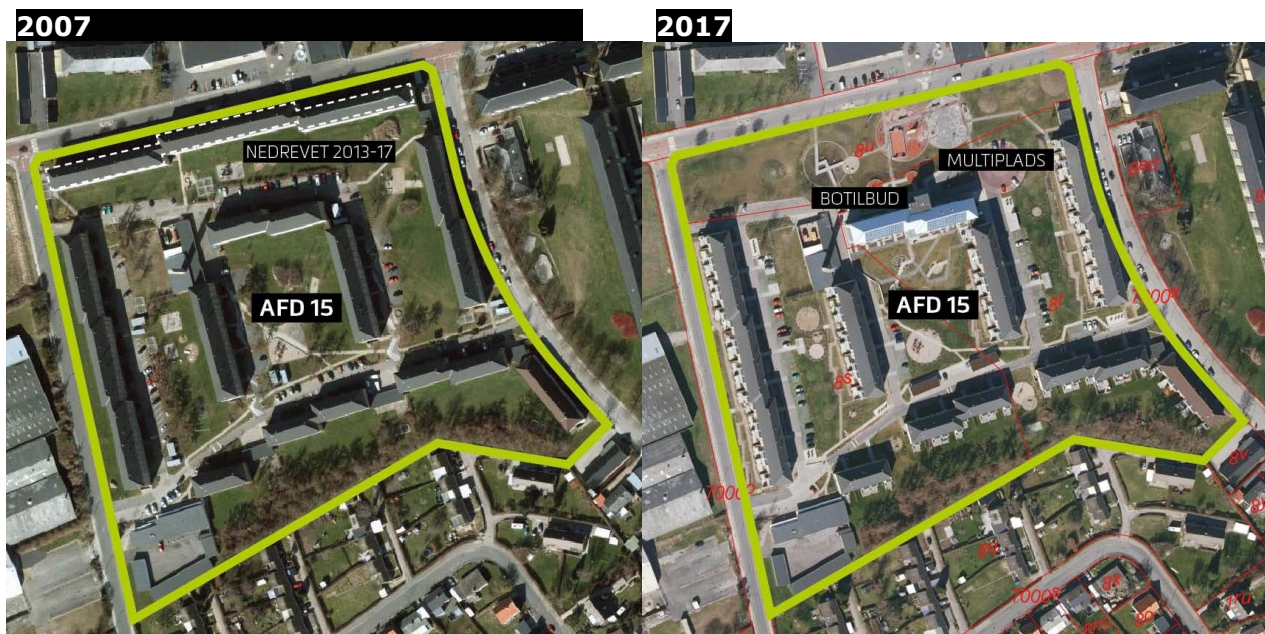


Illustration: Afdeling 15 i 2007 før helhedsplanen blev påbegyndt (t.v.). Afdeling 15 efter helhedsplanens gennemførelse 2017 (t.h.)

Ved helhedsplanens afslutning var antallet af almene familieboliger reduceret med 106.

Den fysiske helhedsplan for afdeling 21 (2015-20)

I 2015 blev den fysiske helhedsplan for afdeling 21 igangsat med afslutning i 2020.

Mod nord bliver tre boligblokke på fire etager reduceret til hhv. tre, to og en etage med nedtrapning mod det østlige ankomstområde, så det svarer til højden af de omkringliggende bygninger. Dette giver mere gradvis overgang til kvarteret samt en helt ny boligtypologi i området: Et plans-rækkehuse. Samtidig brydes den lange blok i to mindre blokke for at give et bedre kig ind i området.

Den 150 meter lange blok mod syd nedrives punktvis to steder, så den bliver til tre mindre blokke. Dette giver en mere menneskelig skala og giver bedre kontakt og overskuelighed på tværs af bebyggelsen.

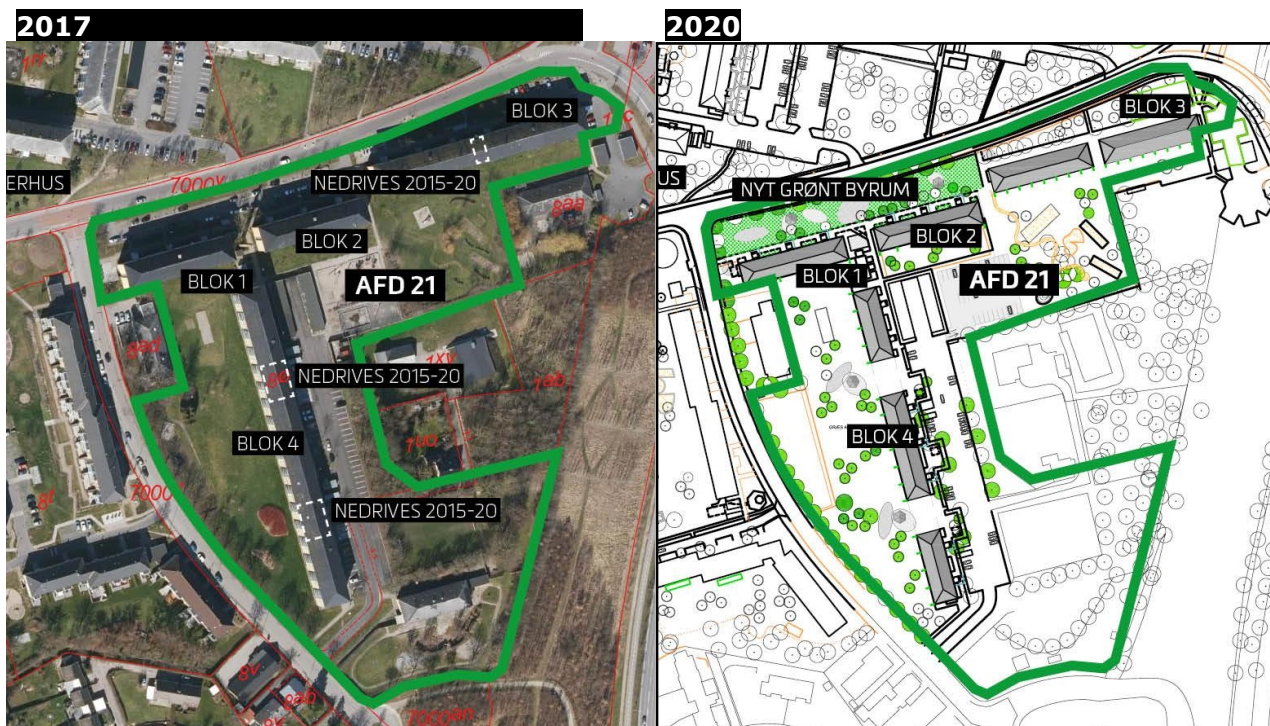


Illustration: Afdeling 21 i 2017 (t.v.). Plantegning af afdeling 21 efter helhedsplanens afslutning i 2020 (t.h.)

- Blok 1 og 2 reduceres til henholdsvis tre og to etager. Samtidig ændres lejlighedsstørrelserne, og der etableres elevatorer og tilgængelighedsboliger.
- Blok 3 nedrives punktvis i to blokke, der nedskæres til terræn, for opførelse af rækkehuse i ét plan med god tilgængelighed og egne haver.
- Blok 4 gennembrydes og opdeles i tre mindre blokke (alle på fire etager) for at skabe mere luft og lys samt bedre adgang til legearealer og fælles friarealer.
- Alt i alt reduceres afdelingen med 86 almene familieboliger, og der opføres 14 nye rækkehuse i ét plan.

Når helhedsplanen er gennemført i 2020 er antallet af familieboliger reduceret med yderligere 72.

Fysiske forandringer, der følger af udviklingsplanen

For at nå kravet om, at andelen af almene familieboliger i boligområdet skal nå ned på 58% som præciseret i ministeriets svar på dispensationsansøgningen, vil der blive foretaget yderligere reduktioner af boligmassen. Reduktionerne vil **hovedsageligt** ske ved nedrivning **og (i mindre omfang) ommærkning** af boliger i afdeling 35. Dette beskrives nærmere nedenfor.

5.b Baggrunden for valg af tiltag og begrundelse af, hvorfor det er meningsfuldt at vælge netop den vej

Som beskrevet i dispensationsansøgningen fremsendt 1. februar 2019, er der for Motalavejs vedkommende meget begrænsede muligheder for at anvende andre virkemidler end nedrivning. Efterspørgslen efter bygninger og byggegrunde er så lav i dette område, at det

vurderes, at ejendommene næppe kan sælges uden tab - ligesom fortætning af området ikke er realistisk. Derfor er det kun hovedsageligt nedrivning og (i mindre omfang) ommærkning, der forventes taget i anvendelse.

Der er allerede foretaget betydelige reduktioner i afdeling 15, ligesom en reduktion i afdeling 21 er under udarbejdelse. Begge afdelinger har fået/får desuden et kvalitetsløft under helhedsplanerne. Derfor er udviklingsplanen centreret om afdeling 35, hvor det påtænkes at gennemføre en fysisk helhedsplan - og hvor restgælden er betydeligt lavere end i de to andre afdelinger.

Helhedsplanernes ændringer af afdeling 15 er meget vellykkede. Det samme forventes af den igangværende helhedsplan for afdeling 21. Der er derfor ingen grund til at foretage ændringer i disse to afdelinger. Den yderligere reduktion af antallet af almene familieboliger gennemføres derfor under den kommende helhedsplan for afdeling 35.

5.c Beskrivelse af hvor mange almene familieboliger, der er omfattet af de valgte tiltag

Tiltagene omfatter 420 almene familieboliger i afdeling 35. Hvilke boliger, der konkret skal renoveres eller nedrives, skal først undersøges i den kommende helhedsplan, som skal udvikles med inddragelse af beboerne. Derfor er reduktionerne i nærværende udviklingsplan beskrevet som et gennemsnitligt antal boliger fordelt i de fire karréer. Reduktionen i antallet af almene familieboliger består i at:

- Nedrive almene familieboliger
- ~~Ommærke almene familieboliger til ungdomsboliger (i mindre grad)~~

Den samlede reduktion vil være på 164 almene familieboliger inden 2030.

Ud over reduktionerne er der ansøgt om gennemførelse af en infrastrukturplan, der omfatter alle tre afdelinger. Forandringerne af infrastrukturen skal understøtte bestræbelserne på at skabe bedre sammenhæng til den omgivende by - og gøre boligområdet endnu mere trygt og attraktivt at bo og færdes i.

Målsætninger for omdannelse

Følgende målsætninger vil blive centrale, når der skal udarbejdes en helhedsplan for afdeling 35:

På bydels- og boligområdeniveau skal forandringerne:

- Sikre bedre forbindelser til de omgivende byområder
- Tilføje attraktioner og funktioner, der kan tiltrække andre borgere til området
- Hjælpe til at bryde områdets dårlige ry og isolation
- Skabe gode forbindelser internt i området
- Give liv og tryghed gennem mødesteder, belysning, koncentration af byliv og "øjne på gaden".

På bygnings- og byrumsniveau skal forandringerne:

- Forbedre dagslysforhold, drage nytte af udsigten og begrænse støjen fra motorvejen
- Skabe variation og forskellige identiteter
- Sikre gode overgange mellem private og offentlige zoner

- Større tryghed gennem gode kantzoner og større ejerskab
- Give mulighed for, at beboerne kan sætte deres eget præg på området
- Sikre, at der er uderum, der passer til alle - men også uderum, der tiltrækker særlige målgrupper.

På boligniveau skal forandringerne:

- Sikre, at der forskellige boligtyper til forskellige målgrupper - og til forskellige livsfaser
- Motivere ressourcestærke til at blive boende trods udsigten til genhusning
- Sikre, at der er tidssvarende og attraktive boliger, der er til at betale
- Forbedre tilgængeligheden, så det er muligt også at fastholde og tiltrække ressourcestærke seniorer.

Bebyggelsesmæssige kvaliteter for afdeling 35

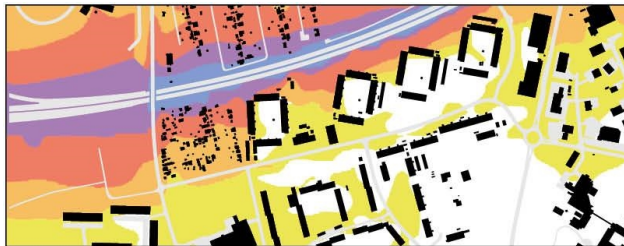
I arbejdet med udviklingsplanen er der lagt væk på at definere de bebyggelsesmæssige kvaliteter i afdeling 35. Dette skal viderebearbejdes i helhedsplanen, hvor grebene kan udvikles til konkrete planer for omdannelsen.

En central kvalitet i boligafdelingen er gårdrumsstrukturen, der er unik. Ikke bare for Motalavej kvarteret, men for hele Halsskov. Strukturen giver mulighed for at danne definerede, mindre og overskuelige fællesskaber, som er vigtige for naboskabet, sammenholdet og trygheden i området. De fire gårdrum samt boligtypologierne er dog relativt ens, men der er potentiale for at skabe større variation i en fremtidig omdannelse.

Gårdrummene har en åben struktur, der kan gøres mere inviterende ved f.eks. at opgradere med en åben og attraktiv rute på tværs. Udadvendte aktiviteter og bearbejdningsrum kan med fordel koncentreres midt i boligområdet, så det giver bedst mulig grundlag for liv og sammenhæng med kvarterets øvrige aktiviteter: Kvarterhuset, multipladsen, busruten etc.

Gårdrumsstrukturen giver også læ for meget af den støj, der kommer fra vestmotorvejen. Til gengæld giver strukturen også skygge i gårdrummene, der dog samtidig skærmer mod den fremherskende vestenvind.

Disse og mange flere forhold er vigtige at have for øje under udarbejdelse af helhedsplanen.



Begrænse støjen



Sikre åben og attraktive rute gennem gårdrum



Forbedre sollysforhold, begrænse vind



Koncentrere aktiviteter midt i boligområde



Fastholde, men variere, gårdrumskvaliteter

Illustration: Eksempler på bebyggelsens kvaliteter og potentialer. Disse og andre aspekter skal undersøges nærmere ved udarbejdelsen af helhedsplanen for afdeling 35

Fra nedrivning til 'nedreovering'

Reduktionen af 164 almene familieboliger vil, som tidligere nævnt, foregå **primært** ved hjælp af nedrivninger **og (i mindre omfang) ommærkning**. Nedrivningen kan dog foretages på mange måder, hvor nogle kan svække kvaliteterne i boligområdet, mens andre kan bruges til at styrke kvaliteterne. Hvis eksempelvis hele karréer fjernes, mens andre står uændret, opstår der tomme og øde 'huller' i bebyggelsen. Disse områder, uden beboere og dermed også uden aktivitet, kan give utryghed i boligområdet. Desuden er kvarterets omdannelse begrænset.

Ved derimod at 'nedreovere' karréerne, ved at tage etager af blokkene, kan man fastholde beboelsen og livet i udeområderne. 'Nedreoveringen' kan ligeledes bruges strategisk til at forbedre sollysforholdene i gårdrummene og samtidig skærme mod motorvejsstøj og vestenvind. Ved at bruge 'nedreovering' er det ligeledes muligt både at reducere antallet af almene familieboliger, mens byggeriet bliver omdannet til tæt/lavt byggeri, der er bedre integreret i de omkringliggende kvarterer. Dette indgår også konkret i de handlinger for Motalavej kvarteret, som er beskrevet i Slagelse Kommunes "Strategi for den almene sektor 2025".

Men 'nedreoveringen' giver også mulighed for at ændre selve boligtyperne og dermed ændre selve boligudbuddet. I dag består boligerne af stort set identiske lejligheder. I fremtiden kan dette ændres til et væld af forskellige boligtyper, der henvender sig til forskellige målgrupper - og beboere i forskellige livsfasen. For at sikre størst mulig blanding af de muligheder og boligtyper, som 'nedreoveringen' giver, bør den fordeles jævnt med en reduktion på lidt under 50 % for hvert gårdrum.

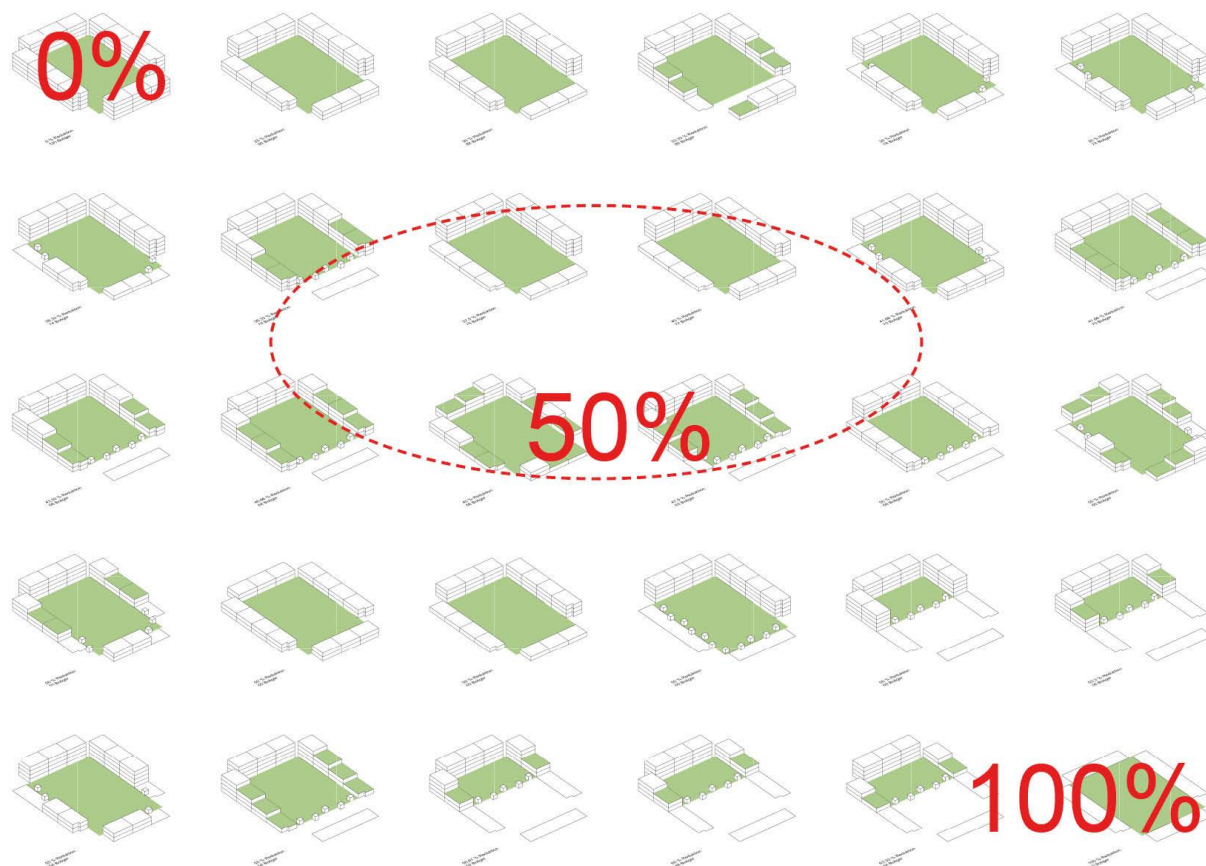


Illustration: Matrix der viser et udvalg af nedrivningsscenerier for en gårdsumsstruktur. Fra ingen nedrivning øverst til venstre til fuldstændig nedrivning nederst til højre. For at undgå 'huller' i bebyggelse samt størst mulig forandring af gårdrum og boligtyper kan renoveringen foretages som 'nedrenoveringer' jævnt fordelt over gårdsumsstrukturene med en reduktion på under 50 % pr. gårdrum (se bilagsmaterialet).

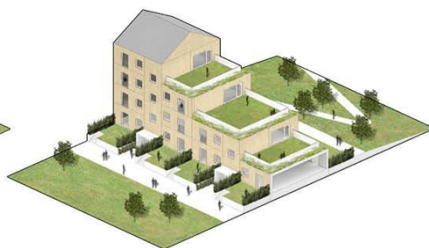
'Nedrenovering' kan foregå i forskellige niveauer spændende fra 'lette' renoveringer, hvor boligerne gøres tidssvarende, og tilgængeligheden forbedres, til mere markante 'nedrenoveringer' som giver størst mulig forandring. Eksempler på dette kunne være 'nedrenovering' til terrasserede lejligheder eller rækkehuse - boligtyper, der ikke eller i begrænset grad er repræsenteret i boligområdet.

Ved at variere boligudbuddet og skabe nye attraktive boligtyper er det muligt i højere grad at tilbyde boliger målrettet forskellige beboere i forskellige livsfaser: De unge, børnefamilier, storfamilier med sammenbragte børn, par uden børn, seniorer, enlige ældre etc. Eksempler på 'nedrenoveringer' er illustreret herunder og nærmere beskrevet i bilagsmaterialet.



Opgangs-lejlighed

Som den nuværende lejlighedsstruktur, men renoveret og med forbedrede kantzoner og tilgængelighed



Terrasse-boliger

Renoveret lejlighedsstruktur, men med terrasse-boliger øverst. Forbedrede kantzoner og tilgængelighed



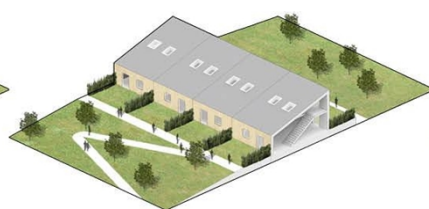
Duplex-lejligheder

Rummelige 2-planslejligheder med ekstern trappe og egen indgang oven på tilgængelige stueplanslejligheder med egen indgang og have



Rækkehuse i 2 plan

Have og egen indgang



Rækkehuse i 1½ plan

Have og egen indgang



Rækkehuse i 1 plan

Have og egen indgang. Tilgængelighedsboliger

Illustration: Eksempler på forskellige muligheder for nedreoveringer der samtidig giver nye boligtyper (se bilagsmaterialet)

De beskrevne boligtyper kan kombineres på kryds og tværs for at sikre en varieret sammensætning af boligtyper og beboere. Hvorledes 'nedreoveringen' skal foregå, skal dog først afklaret under udarbejdelsen af helhedsplanen.

~~Sideløbende med 'nedreoveringen' undersøges muligheden for ommærkning af i alt op til 9 almene familieboliger til ungdomsboliger.~~

6. Tidsplan

6.a De vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen

Tidsplanen for implementeringen af tiltagene i denne udviklingsplan er vedlagt i bilagsmaterialet (se udsnit nedenfor). Da tiltagene hovedsageligt forventes gennemført i regi af en fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, følger tidsplanen den normale procedure for denne.

Med det forbehold, at der er en lang række faktorer, der kan indvirke på forløbet, forventes processen at forløbe således, at tiltagene i udviklingsplanen er implementeret i 2027. Læs mere om tidsplanens enkelte dele i afsnit 8.

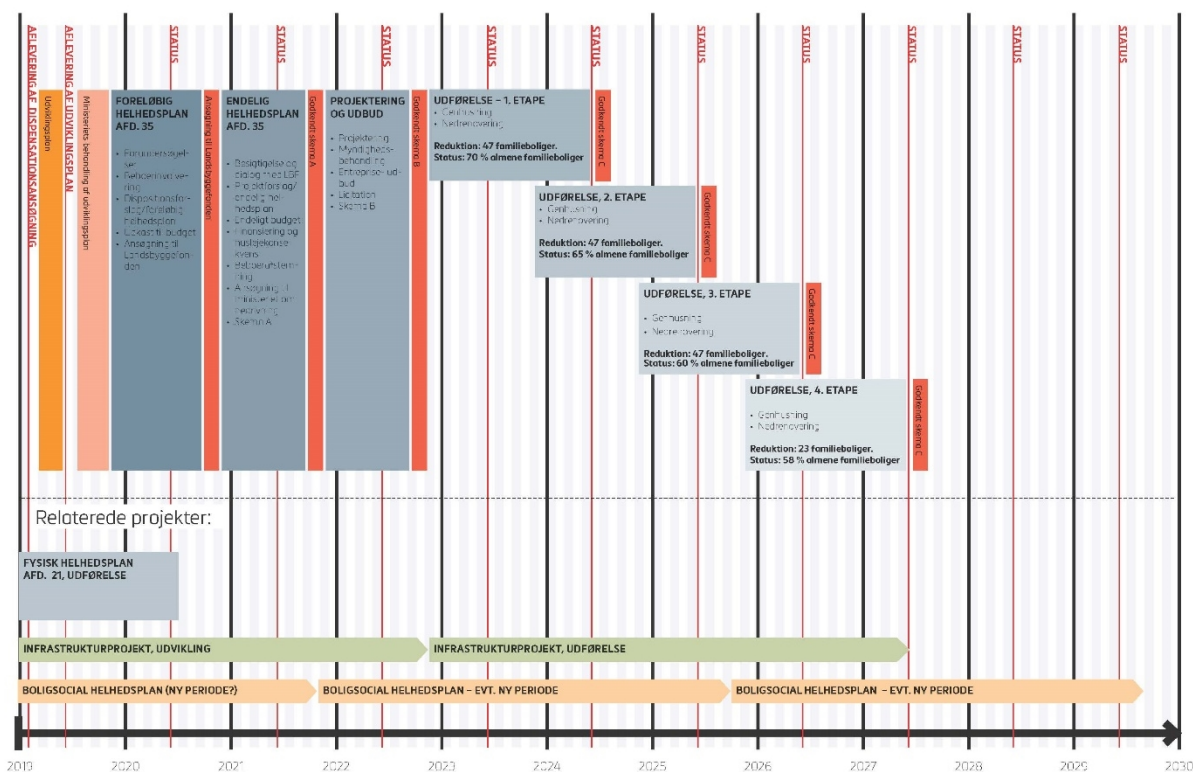


Illustration: Udsnit af tidsplanen. Se hele tidsplanen i bilagsmaterialet.

7. Organisering

7.a Det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse

Den sammensatte organisation skal sikre, at BoligKorsør har de rette kompetencer og erfaringer til gennemførelse af projektet for udviklingsplanen. Der er tilknyttet et stærkt rådgivningsteam, som til sammen har stor erfaring, kompetencer og viden fra udarbejdelse og gennemførelse af lignende projekter.

BoligKorsør er projektejer og har i form af repræsentantskabet, den øverste og bestemmende position i det organisatoriske set-up. Repræsentantskabet danner i fællesskab med Slagelse Kommune øverste beslutningstager, hvorved det sikres, at de politiske beslutninger for projektet går i samme retning. De politiske beslutninger træffes i fællesskab mellem BoligKorsørs repræsentantskab og Slagelse Kommunes Byråd.

For at sikre et fælles fodslag og enighed om retning er der sammensat en styregruppe, som består af repræsentanter fra de involverede parter. Ud over styregruppens formand (som også er formand for BoligKorsørs repræsentantskab) består styregruppen af BoligKorsørs direktør, BoligKorsørs næstformand, afdelingsformændene for de berørte boligafdelinger, en

repræsentant fra BDO Advisory (som har den styrende rolle gennem hele projektet) samt en repræsentant fra Slagelse Kommune.

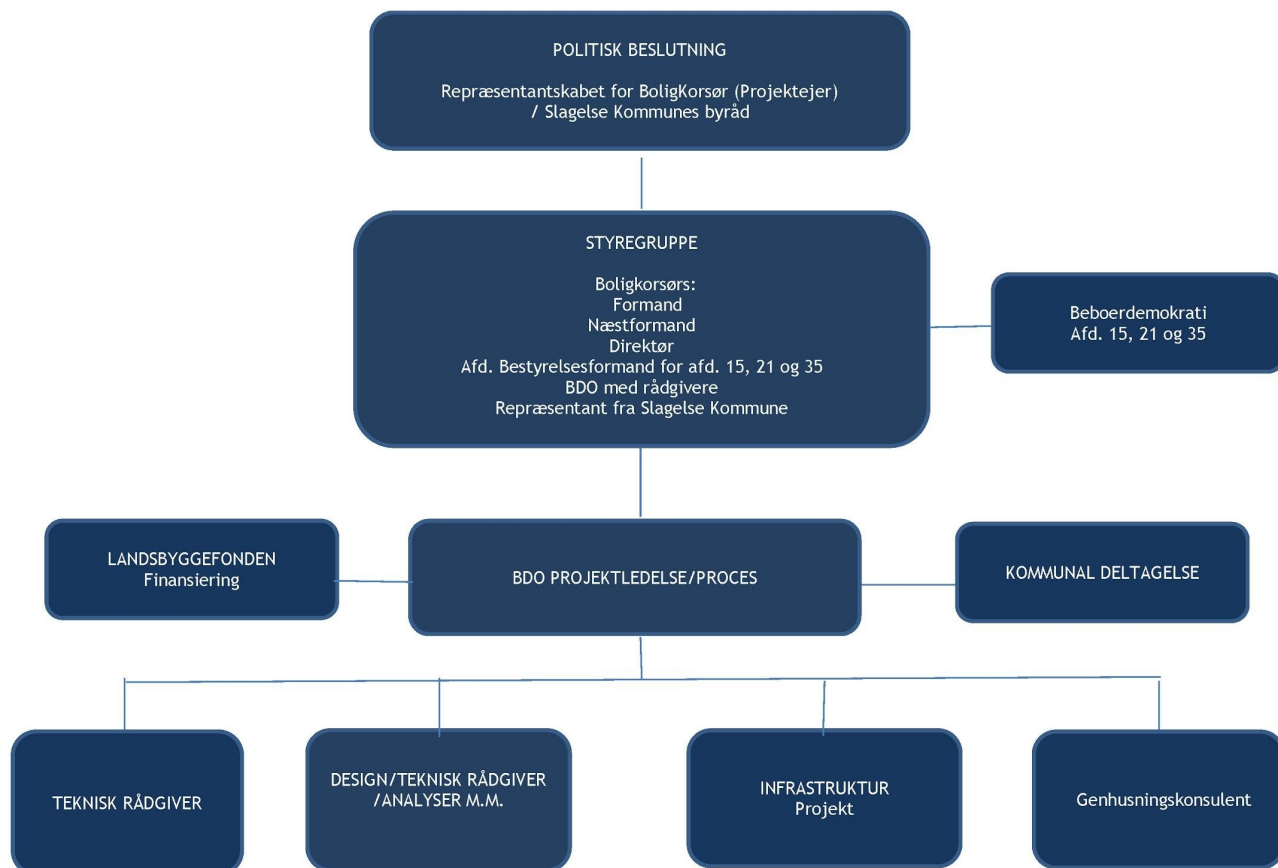


Illustration: Udsnit af tidsplanen. Se hele tidsplanen i bilagsmaterialet.

BoligKorsør indgår aftaler med specialiserede rådgivere indenfor projektledelse, økonomi, design og arkitektur, procesrådgivning og infrastruktur. Dette for at få et samlet organisatorisk set-up, som kan sikre alle faser for udviklingsplanens gennemførelse, med de rette involverede kompetencer, fra start til slut. Organisationen er nøje sammensat ud fra de enkelte virksomheders fagligheder.

Der er ved sammensætningen af projektorganisationen blandt andet lagt vægt på, at organisationen har en synlig projektledelse samt, at det sikres, at projektets fremdrift er i overensstemmelse med tidsplaner og økonomiske rammer.

Projektleder er som ovenfor nævnt, repræsenteret i styregruppen, og der kommunikeres direkte mellem de resterende tilknyttede specialister i organisationens set-up. Her indarbejdes faglige kompetencer fra eksterne proces- og tekniske rådgivere, som i samspil leverer den designmæssige, tekniske og procesmæssige rådgivning.

Fra projektledelsen involveres også forskellige arbejdsgrupper og interessenter. Her er det blandt andet sikret, at der også hér er kommunal deltagelse med en planlægger fra Miljø, Plan og Teknik i arbejdsgruppen. Der afstemmes og sikres derved hele tiden med kommunen, at projektet løber i fælles retning.

Der er ved sammensætningen af projektorganisationen lagt vægt på, at projektorganisationen - som grundlag - udøver en konstruktiv og direkte samarbejdsstruktur tilpasset projektets forskellige faser. Det samlede organisations set-up, skal tilsammen danne grundlag for at kunne være med til at skabe rammerne for at nå i mål med indsatserne i helhedsplanen. Herunder jobskabelse, uddannelsesdeltagelse, kriminalitetsforebyggelse og styrkelse af det lokale ejerskab til boligområderne. Således at udviklingen af Motalavej til et attraktivt by- og boligområde understøttes, så det naturligt integreres i de omkringliggende bydele.

Sideløbende med udviklingsplanen er der igangsat en ansøgning om midler til infrastrukturprojekt.

Slagelse Kommune er ved at etablere et §17, stk. 4 udvalg, der skal rådgive Økonomiudvalget i opgaver i relation til ghettoaftalen.

7.b Samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation

Som beskrevet ovenfor, under det organisatoriske set-up, er der etableret et tæt samarbejde mellem Slagelse Kommune og BoligKorsør. Begge parter er repræsenteret, både i form af politisk beslutningskompetence, øverst i organisationen, deltagelse i styregruppen samt deltagelse i arbejdsgrupper i den daglige kontakt og indflydelse.

Se også organisationsdiagram på forrige side.

7.c Inddragelse af det politiske niveau og brug af eksterne konsulenter

Det er en helt naturlig del af det organisatoriske set-up, at det politiske niveau sikres og inddrages. Som beskrevet ovenfor er det politiske niveau forankret i gennem hele det organisatoriske set-up, og på denne måde vil der hele tiden være sikring af inddragelse. Der er endvidere en tæt dialog til andre myndigheder og naturligvis Landsbyggefonden.

Som også anført ovenfor er der en helt tydelig og naturlig inddragelse af eksterne konsulenter i forbindelse med udarbejdelse af udviklingsplanen, som alle indgår i det organisatoriske set-up. Det er nødvendigt at trække specialister ind, som i fælles samspil er med til at udvikle de bedste forudsætninger for et vellykket projekt. Der indgås helt tydelige skriftlige aftaler med alle eksterne konsulenter. Herved er rammerne for det fælles projekt, og en fælles forståelse for den kommende proces, beskrevet og anerkendt. Alle tilknyttede eksterne konsulenter er i øvrigt vant til at arbejde og inddrage på det politiske niveau.

7.d Mulige samarbejdspartnere i udviklingsplanens gennemførelse

Projektorganisationen er sammensat af repræsentanter, som alle er vant til at fokusere på beboersamarbejde i alle faser, hvilket er et af de afgørende kriterier for en tryk og succesfuld proces og i sidste ende et tilfredsstillende resultat for alle parter. Beboerdialogen er vigtig i hele projektets levetid - fra udviklingsplan til selve renoveringen. Det er vigtigt med en god

proces, hvor beboerne inddrages f.eks. gennem workshops og møder, så der skabes merværdi for både beboere og BoligKorsør som boligorganisation.

Der er fokus på inddragelse af nærområdet, blandt andet i form af etableringen af praktikpladser og andre uddannelses- og beskæftigelsesfremmende tiltag for beboere i boligorganisationens afdelinger i forbindelse med bygge- og renoveringsarbejdet. Der er ligeledes fokus på inddragelse af de ældre- og plejeboliginstitutioner, der er i området samt samarbejde med interessenter i kvarterhuset især ift. den sociale helhedsplans indsats.

7.e Aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse

Det er BoligKorsørs ønske, at beboerne inddrages tæt i udviklingen af den fysiske helhedsplan for afdeling 35 samt infrastrukturændringer for Motalavejkvarteret. Det vil ske i en intensiv proces, der påregnes opstartet, når der er svar på udviklingsplanen - som udgangspunkt i efteråret 2019.

Beboernes ønsker til fremtiden, og deres viden om hverdagslivet i området, skal indarbejdes i det første udkast til en fysisk helhedsplan, som forventes at kunne sendes til Landsbyggefonden i sensommeren 2020.

8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

8.a Milepæle for tiltagene i udviklingsplanen

Da tiltagene i udviklingsplanen, som beskrevet i punkt 6, forventes gennemført i regi af en fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, følger milepælene processen herfor. De vigtigste milepæle, som fremgår af Bilag 2, er:

- Ansøgning til Landsbyggefonden: Medio/ultimo 2020
- Godkendt skema A: Sommer 2021
- Godkendt skema B: Sommer 2022
- Fysisk opstart af nedrivning / renovering: Ultimo 2022 / primo 2023
- Afsluttet udførelse og skema C, etape 1: Sommer 2024 - samlet reduktion ca. 47
- Afsluttet udførelse og skema C, etape 2: Sommer 2025 - samlet reduktion ca. 94
- Afsluttet udførelse og skema C, etape 3: Sommer 2026 - samlet reduktion ca. 141
- Afsluttet udførelse og skema C, etape 4: Sommer 2027 - reduktion 164

Herudover er der indsat milepæle for de årlige afrapportering af status på udviklingsplanen til ministeriet.

Reduktionen i antallet af almene familieboliger i hver etape skal afstemmes de konkrete byggeprojekter og fastlægges først under helhedsplanen. Den samlede reduktion i antallet af almene familieboliger vil dog være 164 ved afsluttet udførelse og skema C for den sidste etape.

8.b Opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag

Opstart og forventet afslutning på tiltagene i udviklingsplanen fremgår af Bilag 2. De vigtigste delprocesser er:

- *Foreløbig helhedsplan (ultimo 2019-20)*
Arbejdet med udviklingen af den foreløbige helhedsplan kan igangsættes med inddragelse af beboerne, når udviklingsplanen er godkendt af ministeriet. Det er forventningen, at dette sker i efteråret 2019. Den foreløbige helhedsplan forventes sendt med en ansøgning til Landsbyggefonden i sensommeren 2020.
- *Endelig helhedsplan (2020-21)*
Herefter følger dialogen med Landsbyggefonden, tilpasning og færdiggørelse af helhedsplanen herunder finansiering og huslejekonsekvens, beboerafstemning, ansøgning om nedrivning samt ansøgning og behandling af skema A. Der tages udgangspunkt i, at der kan foreligge et godkendt skema A i sensommeren 2021.
- *Projektering og udbud (2021-22)*
Efter godkendt skema A skal helhedsplanen projekteres og prissættes i et entrepriseudbud. Efter licitationen fremsendes skema B-ansøgning. Der tages udgangspunkt i, at der kan foreligge et godkendt skema B i sensommeren 2022.
- *Udførelse i fire etaper (ultimo 2022-27)*
Når der foreligger et godkendt skema B, kan der skrives kontrakt med entreprenør, og byggeriet kan gå i gang efter, at beboerne i de berørte blokke er genhuset midlertidigt eller permanent. Der tages udgangspunkt i, at udførelsen foretages i fire etaper. Etaperne er spredt tidsmæssigt, så det giver de bedste forudsætninger for at løse genhusningen. Det forventes, at de fire etaper afsluttes med cirka ét års mellemrum således, at den første er afsluttet i 2024 og den sidste i 2027.

8.c Dokumentation af de enkelte tiltag

BoligKorsør vil i et årligt statusnotat redegøre for, hvordan fremdriften er for tiltagene i udviklingsplanen. Statusnotatet vil blive suppleret af de godkendte skemaer A, B og C, når disse foreligger samt evt. andet materiale, der kan dokumentere tiltagenes planlægning, udførelse og afslutning.

8.d Sikring af den rette fremdrift i udviklingsplanen

For at sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen igangsætter BoligKorsør den foreløbige helhedsplan for afdeling 35 ultimo 2019/primo 2020 efter ministeriets godkendelse af udviklingsplanen. Helhedsplanen skal konkretisere tiltagene og sammentænke dem med den forandring, som Motalavej kvarteret allerede er i gang med.

Processen bakkes op af en klar organisation med en beslutningsdygtig styregruppe bestående af boligselskab, beboerrepræsentanter og kommune.

Selve udførelsen gennemføres i fire enkle etaper - en for hver karré. Det giver den bedst mulige genhusningstakt, færrest mulige gener for naboerne og minimerer risikoen for forsinkelser.

9. Overvejelser om genhusning

9.a Imødegåelse af udfordringerne med genhusning

Der udarbejdes – inden tilrettelæggelse og udarbejdelse af helhedsplan – en overordnet genhusningsanalyse/styringsredskab, der skal kunne danne grundlag for en vurdering af i hvilke almene boligområder i Slagelse Kommune, der vil kunne genhuses beboere fra Motalavej kvarteret og Ringparken, uden at dette vil resultere i nye problemer ift. evt. ny ghettodannelse.

Der søges i tilslutning til genhusningsanalyse – og med kommunal forankring - indgået partnerskabsaftale boligselskaberne imellem. Aftalerne skal fremadrettet forpligte til gensidig iagttagelse af analyseresultat og deltagelse, hvor de enkelte almene boligselskaber i Slagelse Kommune stiller det nødvendige antal genhusningsboliger til rådighed for såvel midlertidig som permanent genhusning af de berørte beboere.

For at sikre og frigøre det nødvendige antal boliger til genhusning, herunder at denne – i videst muligt omfang – vil kunne finde sted i BoligKorsørs øvrige afdelinger, påtænkes at fordele udførelsesperioden over fire etaper og herudover tidligt i processen at reservere fraflyttede boliger, som frem til nedrivning/omdannelse vil kunne genudlejes på midlertidige kontrakter.

For styring af selve genhusningsprocessen antages ekstern genhusningskonsulent, hvis opgaver strækker sig over den samlede renoveringsperiode og bl.a. vil indeholde nedenstående elementer, hvilke allerede har dannet grundlag for en vellykket genhusningsproces i de 2 øvrige afdelinger på Motalavej (afd. 15 og 21):

- Løbende informationer/møder med beboere for orientering om planer, konsekvens og status
- Sikring af, at den enkelte beboer til enhver tid varsles i forhold til gældende regelsæt herfor
- Ved personlige samtaler med den enkelte beboer at afdække den enkeltes behov og ønsker til fremtidig bolig
- Være bindeled mellem beboerne, entreprenør, rådgivere og administration for helhedsplanerne som sådan

Herudover skal der i forening med Slagelse kommune – i videst muligt omfang - søges sikret, at de mest ressourcestærke personer fastholdes i Motalavej kvarteret.

Kompetence og metode ift. fremadrettet vurdering omkring placering af de beboere, der vil være omfattet af genhusning, søges afdækket i forening med Slagelse kommune.

Genhusningskonsulent skal i sit tilbud på opgaven indeholde afsat tid til bemanning af særskilt genhusningskontor i området.

10. Finansieringsskitse

Forventet finansiering af tiltagene

Tiltagene i udviklingsplanen tænkes finansieret gennem en fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, som det er sket i de forudgående helhedsplaner i afdeling 15 og 21.

Ud over den forventede Landsbyggefonds finansiering, forventes det, at Landsbyggefonden i sin kommende skitseplan vil meddele Slagelse kommune at skulle deltage i finansiering via en af LBF udregnet kapitaltilførsel. Denne skønnes for nuværende at udgøre et sted mellem 500.000 – 1.000.000 kr.

Slagelse Kommune vil herudover skulle stille garantier for de realkreditlån, som bliver aktuelle ift. til den overordnede finansiering af den kommende helhedsplan for reduktion og renovering af afdeling 35.

I helhedsplanen forventes der, ud over nedrivningerne, at være indeholdt tilgængelighedsarbejder, renovering af bygningsmassen, miljøarbejder mm., der som helhed betragtet skal fremtidssikre afdeling 35 og gøre den attraktiv at flytte til og blive boende i for forskellige målgrupper i forskellige livssituationer.

Der forventes en finansiering, der tillige med eventuel driftsstøtte, vil betyde, at der ikke efterfølgende vil skulle ske m²-mæssige huslejeforhøjelser.

Arbejderne i den fysiske helhedsplan suppleres af infrastrukturplanen, der skal sikre, at boligområdet på Motalavej bliver forbundet bedre til den omgivende by.

Den skitserede anlægsøkonomi for den fysiske helhedsplan fremgår af oversigt på følgende side:

Fysisk helhedsplan	Etape 1	Etape 2	Etape 3	Etape 4	
Nedrivninger	13,5	13,5	13	7	47 mill.
Opretning	50	50	50	25	175 mill.
Miljøarbejder	3,5	3	3	1,5	11 mill.
Ombygning og sammenlægning	17,5	17,5	17	9	61 mill.
Tilgængelighed	15,5	15,5	15	9	55 mill.
Moderniseringer	34	34	34	18	120 mill.
I alt	134	133,5	132	69,5	469 mill.

Illustration: Finansieringsskitse

Finansiering og budget er udført på baggrund af erfaringstal med tidligere nedrivninger og nedreoveringer i området Motalavej, nærmere betegnet afdeling 15 og 21.

Der er ved tidligere arbejder tilsvarende beregnet og arbejdet med reduceringer, ombygning og tilgængelighed samt fremtidssikring af afdelinger med et varieret udbud af boligtyper.

Økonomiske beregninger er derfor udført jf. dette og med afsæt i V&S prisdatabase med seneste byggeindeks 4 kv. 2018.

Det skal understreges, at ovenstående prissætning alene er "bedste bud" i forhold til de forudsætninger, der er lagt til grund for beregning. Prissætning vil meget vel kunne ændre sig i forhold til udarbejdelse af en efterfølgende helhedsplan og godkendelse af Landsbyggefonden.

**Underskrift
øverste myndighed i
boligorganisationen**

**Underskrift
kommunalbestyrelsen**
