



# Ringparken Helhedsplan

Juni 2021

## Indholdsfortegnelse

<b>Baggrund og formål</b> .....	<b>3</b>
Baggrund.....	3
Ringparkens udfordringer .....	3
Formål med helhedsplanen .....	4
Forskul mellem udviklingsplan og helhedsplan .....	4
Trygt og levende boligområde .....	5
Fremtidssikre boliger.....	7
<b>Ringparken i dag</b> .....	<b>7</b>
Overblik .....	7
Afdelingens bygninger, boliger, udeareal og beboerfaciliteter .....	8
Beboerne og de sociale forhold.....	14
Afdelingens økonomiske situation .....	14
<b>Beboerinddragelse</b> .....	<b>15</b>
Generelt .....	15
Gennemførte processer .....	15
<b>Konkrete mål for Ringparken</b> .....	<b>16</b>
De fysiske forhold i afdelingen.....	16
Mål for de sociale forhold i afdelingen .....	18
Mål for afdelingens økonomiske forhold og konkurrenceevne .....	18
<b>Aktiviteter og tiltag</b> .....	<b>19</b>
Fysiske tiltag .....	19
<b>Budget, finansiering og huslejekonsekvens</b> .....	<b>26</b>
LBF Budget .....	26
Finansieringsplan og huslejberegninger.....	26
<b>Evalueringsstrategi</b> .....	<b>27</b>
<b>Tidsplan</b> .....	<b>27</b>
<b>Bilagsliste</b> .....	<b>28</b>

## Baggrund og formål

### Baggrund

Ringparken er en stor almen boligbebyggelse ved Nordre Ringgade i Slagelse, en kilometer fra Slagelse Station. I området bor der ca. 2.000 beboere. Ringparken befinder sig på den såkaldte 'hårde ghettoliste' og skal derfor gennemføre en udviklingsplan, der ved hjælp af forskellige virkemidler nedbringer andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 %.

FOB udarbejdede i 2016 en visionsplan for Ringparken, Ny Ringby 2025, der viser en klar vej for hvordan området kan udvikles fra udsat til socialt balanceret område. Visionsplanen har dannet grundlag for den lovpligtige udviklingsplan, som blev godkendt af ministeriet i efteråret 2020.



*Ringparken opleves i dag som et isoleret område med et dårligt image.*

### Ringparkens udfordringer

Blandt Ringparkens beboere har flere sociale og socioøkonomiske udfordringer med bl.a. lav uddannelse, arbejdsløshed og lav indkomst. Huslejen i bebyggelsen er forholdsvis lav, og mange beboere er glade for at bo her. Men området har et også et ry for at være præget af kriminalitet og utryghed. Ringparken befinder sig på regeringens såkaldte 'hårde ghettoliste'.

Ringparken er i dag en bebyggelse med lejeboliger. Primært almene familieboliger (FOB) og dertil private udlejningsboliger (Schackenborgvænge). Der findes ingen ældreboliger eller ungdomsboliger. Det betyder, at boligområdet i forhold til ejerforhold og boligtyper har meget lav diversitet.

Ringparken har flere bebyggelsesstrukturelle udfordringer. Strukturen består af lange ensartede boligblokke placeret med stor afstand. Strukturen er 'løs' og 'åben' og giver en ringe definition af private og offentlige zoner. De store åbne og udefinerede udearealer skaber lavt tilhørsforhold blandt beboerne og er med til at øge utrygheden i området. Bebyggelsesstrukturen adskiller sig kraftigt fra den omkringliggende by. Dette sammenholdt med nedenstående infrastrukturelle udfordringer gør, at Ringparken opleves som en isoleret 'ø' i byen.

Ringparken har desuden en række infrastrukturelle udfordringer. På trods af det store antal boliger i området er der kun to tilkørselsveje til Ringparken: Fra øst via Rosenkildevvej og fra vest via Valbyvej. Den centrale vej, Kierulffsvej, som tidligere forbandt området fra øst til vest blev i forbindelse med renoveringen i 90'erne 'klippet over' således, at man i dag kører en omvej nord om afdeling 32 for at komme igennem området. Den nuværende infrastruktur fastholder boligområdet som et isoleret område, som kun benyttes af beboerne og som ikke lægger op til at folk udefra besøger området.

FOB Ringparken er renoveret sidst i 90'erne med en gennemgribende udvendig renovering med nye tage og facader samt udearealer. Indvendigt står bygningerne dog 'uberørte' og i mere eller mindre oprindelig stand fra opførelsen i 60'erne, hvor en stor andel af de tekniske installationer fremstår nedslidte.

### **Formål med helhedsplanen**

Nærværende helhedsplan har til formål:

- at ændre Ringparken til et trygt og levende boligområde
- at gennemføre den lovpligtige udviklingsplan
- at sikre at Ringparken ikke er længere et udsat boligområde
- at fremtidssikre afdelingens boliger
- at afhjælpe de bebyggelsesstrukturelle og infrastrukturelle udfordringer (vha. særskilt finansiering)

Helhedsplanen beskriver og budgetterer de arbejder, der skal til for at realisere de her beskrevne formål. Helhedsplanen og ansøgningen til Landsbyggefonden omfatter FOB Ringparkens afdelinger 23, 24, 26 og 32.

### **Forskel mellem udviklingsplan og helhedsplan**

Som det fremgår af tabellen nedenfor, er der en mindre forskel i hvordan virkemidlerne sammensættes i den godkendte udviklingsplan fra 2019 (venstre kolonne) og nærværende helhedsplan (højre kolonne). Resultatet er dog det samme, nemlig en reduktion til 40 % almene familieboliger. Forskellen betyder imidlertid at FOB og Slagelse Kommune agter at genfremsende udviklingsplanen i 2021 for at opnå ministeriets godkendelse af forskellen/ændringen.



## Beregningsmetode - Ringparken 2030

Nedbringelse af almene familieboliger:	Udviklingsplan	Ny udviklings-
	2019	plan 2021
Boligområde:	Ringparken	Ringparken
Eksisterende almene familieboliger	868	868
FOB	732	732
DAB	136	136
<b>Fremtidig antal almene familieboliger</b>	<b>520</b>	<b>574</b>
Samlet boligmasse	1.300	1.418
Kontrol	<b>40,0%</b>	<b>40%</b>

Data:		
Salg	136	136
Ommærkning (til ungdomsbolig)		18
Omdannelse ungdomsbolig (udgåede familieboliger)	63	-
Omdannelse ungdomsbolig (tilføjede ungdomsboliger)	104	-
Nedrivning	149	120
Sammenlægning (antal udgåede boliger)		20
Fortætning almene ungdomsboliger	83	120
Fortætning private boliger	228	370
Etablering af erhverv	80	80

Matematikken bag den godkendte udviklingsplan 2019 og nærværende helhedsplan 2021.

### Trygt og levende boligområde

For at ændre Ringparken til et trygt og levende boligområde indeholder helhedsplanen tiltag, der ændrer bebyggelsesstrukturen, infrastrukturen og skaber et mere blandet boligområde.

#### Bebyggelsesstrukturelle tiltag

Helhedsplanen skaber en mere tydelig bystruktur ved hjælp af flere greb: En attraktiv bygade og nye vejforbindelser (se infrastruktur), tydelige private og offentlige rum, lokale kvartersdannelser med egen identitet.

Den nuværende 'åbne' og udefinerede bebyggelsesstruktur samles og defineres ved hjælp af nybyggeri. Det nye byggeri placeres så der opstår tydelige inder- og ydersider, som henholdsvis samtidig repræsenterer halv-/helprivate rum samt halv-/heloffentlige rum. Denne zonerings skaber klarhed for beboerne og udefrakommende i forhold til hvordan rummene kan og skal anvendes, hvilket i sidste ende betyder øget tryghed og bedre anvendelse af arealerne.

Med afsæt i analyser og vision fra Visionsplanen Ny Ringby 2025 etablerer helhedsplanen tre tydelige kvarterer i Ringparken: Mini Manhattan, Ringridderbyen og Radiserækkerne. Kvartersdannelserne sikrer, at den store og ensartede bebyggelse brydes ned i mindre og mere overskuelige enheder med en tydelig arkitektonisk identitet og stemning, der sikrer større ejerskab og tilhørsforhold blandt beboerne og en større oplevelsesmæssig variation.

De bebyggelsesstrukturelle tiltag og den tilhørende analyse er uddybende beskrevet i den godkendte udviklingsplan, som er vedlagt. Se vedlagte bebyggelsesplan for gældende udformning.

#### Infrastrukturelle tiltag

For at skabe bedre forbindelser, et bedre flow og for at binde bebyggelsen bedre sammen med den omgivende by, anlægges der nye veje og stier i området.

Kierulffsvej retableres som gennemgående vej i kvarteret. Retablering skaber en bedre forbindelse internt i bebyggelsen og gør det lettere og mere attraktivt for besøgende at komme rundt i bebyggelsen. Den nye Kierulffsvej anlægges som en attraktiv bygade, som 'får ansigt' og bymæssig karakter i form af nybyggede boliger og andre bygninger og suppleres med levende og aktive byrum.

Udover Kierulffsvej etableres en række mindre gader internt i området, som skaber et mere finmasket net af gader for både gående, cyklende og kørende (i lav hastighed). Det udbyggede vejnet skaber mere liv og trykthed i udearealerne. To af de nye interne veje forbindes til Ringvejen, så adgangen til og fra området gøres lettere og mere mangfoldig.

Der etableres en cykelsti gennem Ringparken (nord-syd), der kobles op på kommunens vision for et længere cykelstiforløb, som forbinder Ringparken dels med bykernen og med rekreative arealer nord for Ringparken. Cykelstien tænkes sammen med en nyanlagt cykelbro hen over ringvejen.

Infrastrukturelle tiltag er uddybende beskrevet i vedlagte infrastrukturansøgning, som er godkendt af Landsbyggefonden. De infrastrukturelle arbejder finansieres af Landsbyggefondens samlede bevilling på 74.089.000 kr. samt via kommunale midler for de af kommunen ejede arealer, der indgår i den samlede transformation.

Det bemærkes at infrastrukturpuljemidlerne udelukkende kan anvendes på FOBs ejendom. Der skal i den fremadrettede proces afklares fremtidige ejerforhold mellem FOB og Slagelse kommune i forhold til veje, cykelstier og fortove.

Se vedlagte bebyggelsesplan for gældende udformning af de infrastrukturelle tiltag.



*Udsnit af bebyggelsesplan for Ringparken 2030*

### Blandet boligområde

Helhedsplanen giver plads til nybyggede private boliger i området såvel som en bygning med udadvendte offentlige aktiviteter. Der etableres en stor mangfoldighed af boliger herunder boliger til ældre og ungdomsboliger samt andre ejerformer end leje, nemlig ejerboliger og andelsboliger.

Endvidere omdannes et antal almene boliger til tilgængelighedsboliger, der sikrer, at FOB Ringparken har boliger til et bredere udsnit af befolkningen herunder beboere med nedsat førlighed.

Samlet set vil Ringparken fremstå som et blandet boligområde med et stort udvalg af forskellige boligstørrelser, boligtyper og ejerformer samt øvrige tilbud/funktioner.

### Fremtidssikre boliger

#### Byggeteknisk opgradering

Som det fremgår af vedlagte byggetekniske screening, er en stor del af de tekniske installationer i Ringparken udtjente og skal udskiftes. Derfor indeholder helhedsplanen de nødvendige udskiftninger af blandt andet vvs-installationer. Se mere herom i den vedlagte byggetekniske screening.

#### Bedre boligkvaliteter

Gavlboliger i Ringparken får nye vinduer/franske altaner, som giver mere dagslys og bedre udsigt til boligerne, samtidig med at de sikrer mere trygge udearealer i kraft af den øgede positive overvågning.

Den utætte og nedslidte lette væg mellem bolig og altan efterisoleres og renoveres.

I de mørke trappeopgange nedrives de lukkede facader og erstattes af glasfacader, som giver mere lys og trygge trappeopgange.

Badeværelser og køkkener i alle boliger totalrenoveres. Entredøre til boliger udskiftes til døre med høj brandsikkerhed og færre lyd- og lugtgener.

## Ringparken i dag

### Overblik

Ringparken består af 4 almene boligafdelinger under FOB: afd. 23, 24, 26 og 32 samt det nu privatejede (tidligere almene) Schackenborgvænge.

Ringparken omfatter i alt 868 familieboliger fordelt på:

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

FOB Afdeling 23 har 240 boliger

FOB Afdeling 24 har 160 boliger

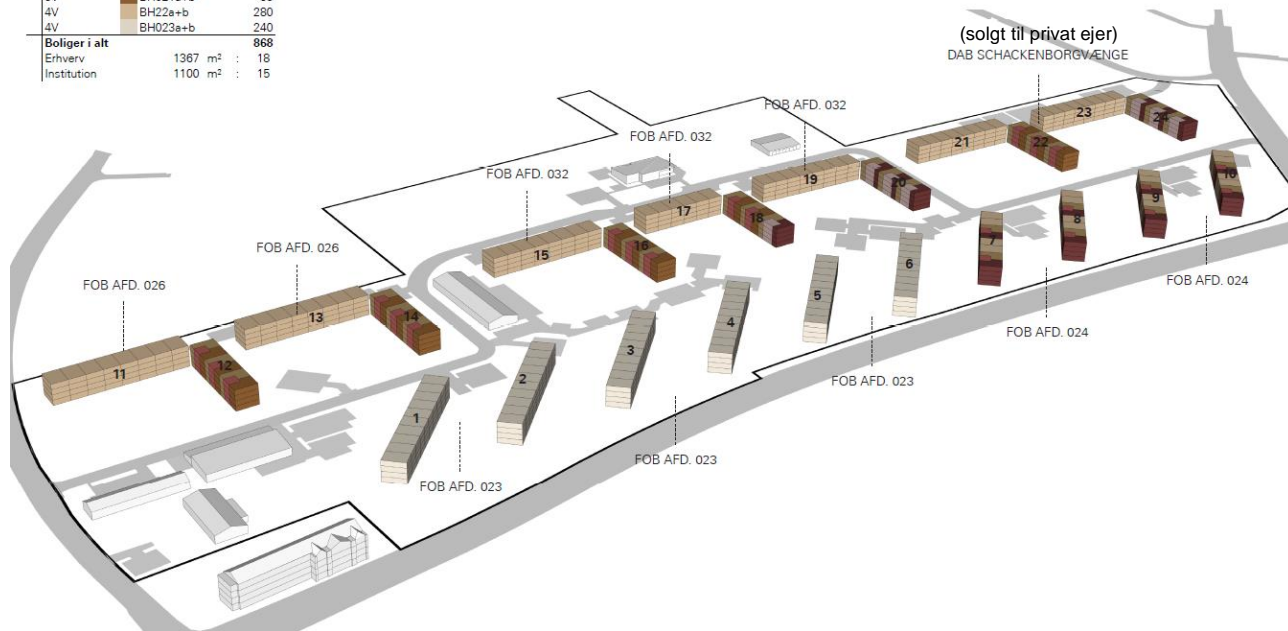
FOB Afdeling 26 har 136 boliger

FOB Afdeling 32 har 196 boliger

Schackenborgvænge har 136 boliger

Nærværende helhedsplan omfatter alene boligerne i FOBs fire afdelinger.

Eksisterende forhold I Ringparken		
1V	BH010	88
2V	BH011	28
2V	BH020a	116
2V	BH020b	28
3V	BH021a+b	88
4V	BH22a+b	280
4V	BH023a+b	240
<b>Boliger i alt</b>		<b>868</b>
Erhverv	1367 m <sup>2</sup>	18
Institution	1100 m <sup>2</sup>	15



Oversigtskort over Ringparken med FOBs fire afdelinger (blok 1 til 20) og Schackenbergvænge (blok 21 til 24).

### Afdelingens bygninger, boliger, udeareal og beboerfaciliteter

Ringparken er tegnet af Hans Chr. Hansen & Viggo S. Jørgensen i 1961 og opført herefter i perioden frem til 1972. Bebyggelsen er renoveret efter projekt af DOMUS arkitekter og Rambøll ingeniører, færdiggjort 2000.

Bebyggelsen består af FOBs fire almene boligafdelinger 23, 24, 26 og 32 samt det nu frasolgte Schackenbergvænge.

### Bebyggelses- og infrastruktur

Ringparken er en typisk modernistisk storskala blokbebyggelse bestående 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, skråstillede langs Nordre Ringgade. De øvrige 14 blokke er placeret parvist i L-former parallelt med hinanden og nord for de skråstillede blokke.

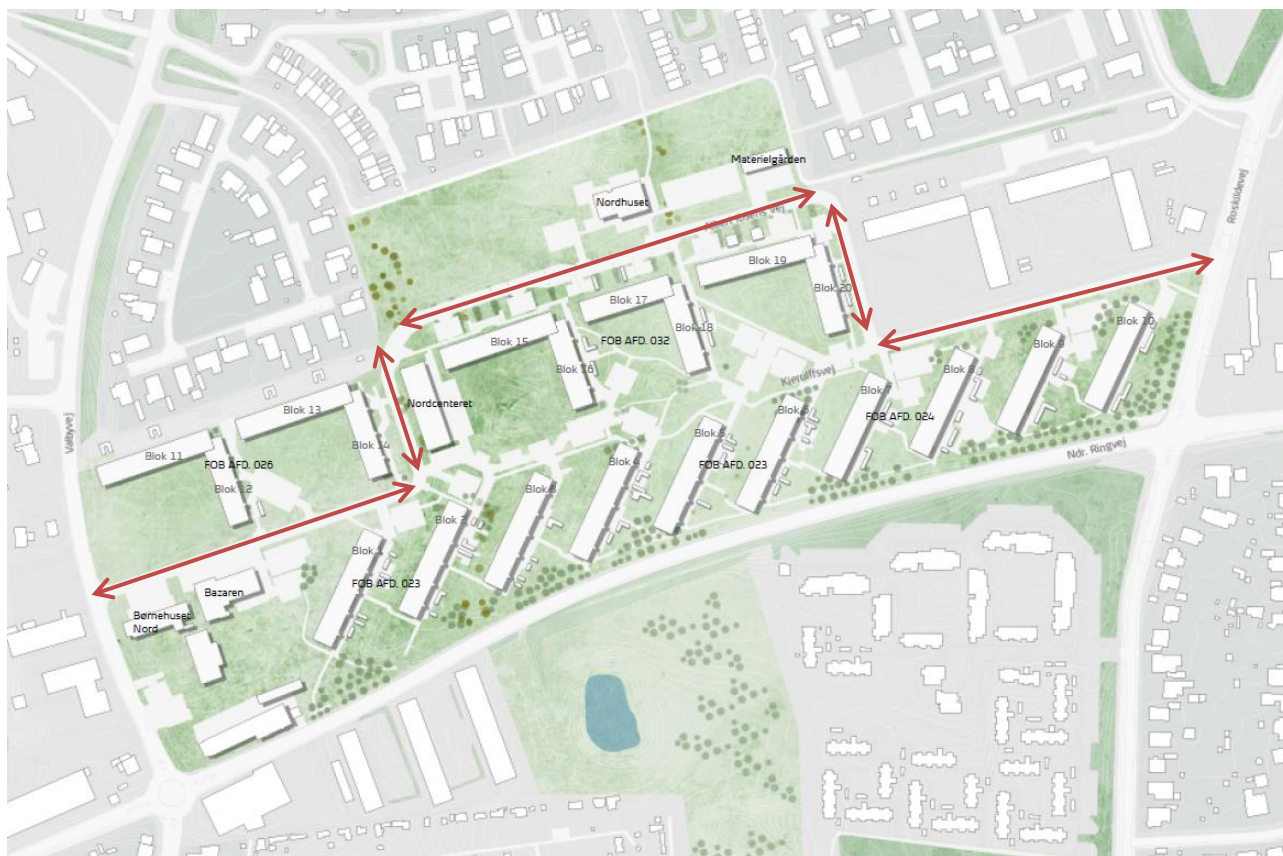
I den vestlige ende af Kierulffsvej ligger der et areal med daginstitution og erhvervslokaler. Centralt i bebyggelsen ligger en bygning med butikker, festlokale mv. Fælleshuset Nordhuset er placeret nord for bebyggelsen.

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

Det begrænsede antal veje og de meget få (vej-)forbindelser til den omgivende by er tydeligt medvirkende til Ringparkens isolerede karakter.



For uddybende beskrivelse af Ringparkens infrastruktur og bebyggelsesstruktur se bilagslistens 'Infrastrukturansøgning' og 'Udviklingsplan'.



Ringparkens karakteristiske modernistiske blokstruktur. Røde pile angiver det bugtede vejforløb gennem bebyggelsen.

### Afdelingens udearealer

Ringparken fremstår efter renovering i 1990'erne fortsat som en fin og velholdt bebyggelse med velplejede og kultiverede grønne udearealer.

Ringparkens primære landskabelige udfordring er den ringe/manglende zoneinddeling. Specielt zonerings omkring FOB Afd. 026 og 032 virker uløst. De store åbne L-formede bygningers store åbne og løst definerede haverum har lavt ejerskab og inviterer ikke til ophold. Samme L-formede bygninger har i hjørnet nogle uattraktive overdækkede hjørner, der virker forladte, uden funktion og skalamæssigt fremmedgørende i forhold til den menneskelige skala.



*Afdeling 26 og 32 er præget af store, meget åbne græsplæner uden funktion. Der mangler følelse af ejerskab til disse arealer.*

Beplantningen i Ringparken er for så vidt god og varieret. Specielt opleves beplantningen i afd. 023 og 024 meget harmonisk, varieret og godt skaleret ift. det omkringliggende byggeri og er med til at skabe fine private – og halvt offentlige overgange til fælles arealerne. Imod Ndr. Ringvej er kraftig grøn afskærmning mellem vejen og de bagved liggende fælles arealer og stiforløb.

Beplantningen ved FOB Afd. 026 og 032 er derimod en anelse sparsom. Og med undtagelse af de frodige forhaver der danner kantzoner på indersiden, virker arealerne relativt identitetsløse og fremmede. Der er få lunde, klippede hæk afskærmninger og markeringer af opholds muligheder, leg og grill, suppleret med lund – og hæk beplantning.

Præcist som ved beplantningen mv. er der stor kvalitetsforskel på ophold – og legearealer alt afhængig om man befinder sig nord eller syd for Kierulffsvej. Med få undtagelser er arealerne på sydsiden sparsomt indrettet og der synes, at mangle en overordnet plan for indretningen.

Som beskrevet tidligere er arealerne velholdte og på Nordsiden delvist veldisponeret og i god afstand til den enkle bolig. Dette er med til at styrke nærmiljøet og de halv offentlige/ private zoner. Det er oplagt at arbejde videre med de fysiske tiltag der fungerer i dag og optimere på de allerede eksisterende landskabelige kvaliteter.

Det anbefales at transformere udearealerne så de skaber mere liv, hjemlighed og identitet. Det anbefales i den forbindelse at:

- Genetablere Kierulffsvej, som et sammenbindende og karakterfuldt byrum/bygade og fokus på den grønne forbindelse som bindeled på tværs af bebyggelsen.
- Skabe mere skalamæssig variation, hierarki, veldefinerede by- og haverum etc.
- Skabe bedre rammer for liv, mere hjemlighed og tydeligere landskabelig identitet i nærområdet omkring både på ankomst- og på havesiden. Indeholdende bearbejdning (ophold, leg, stisystem) af de store plæner i afd. 26 og 32.
- Skabe bedre sammenhæng og flere forbindelser til naboer og det øvrige lokalområde

Ringparkens infrastrukturelle og bebyggelsesstrukturelle udfordringer er beskrevet andetsteds.

For uddybende beskrivelse af bebyggelsens landskabsarkitektur se vedlagte notat om landskab.

### Afdelingens bygninger

#### Arkitektur, kvalitet, helhed, skala

Alle afdelinger har fået den samme ydre facadebehandling ved den tidligere renovering i slut 90'erne. De fremstår som værende i god stand, med et klassisk udseende omend med et stærkt præg af den tids normer for facadeæstetik. Bygningsvolumenernes størrelser og deres placering i forhold til hinanden afspejler en tydelig modernistisk skala og rationalitet der, set gennem nutidens øjne, gør bygningerne ret identitetsløse.

Det er overordnet en vellykket renovering der tidligere er gennemført, men bygningernes ensartede udtryk og den store repetition gør at man savner identitet og variation i skala og facadeudtryk.

#### Gavle

I afd. 32 er der ved renoveringen lavet et smalt gavlvinduesparti i sydgavl der giver lys til det lille bagvedliggende køkken. Alle andre gavle fremstår helt lukkede og uden vinduer eller ornamentering. Enkelte steder er placeret et lidt rå udseende espalier der i materialitet og skala kun i begrænset omfang er med til at opløde de store gavle.



*Alle gavle undtagen 3 stk. fremstår helt lukkede og uden vinduer (billede til venstre). Billedet til højre viser en gavlvinduesåbning.*

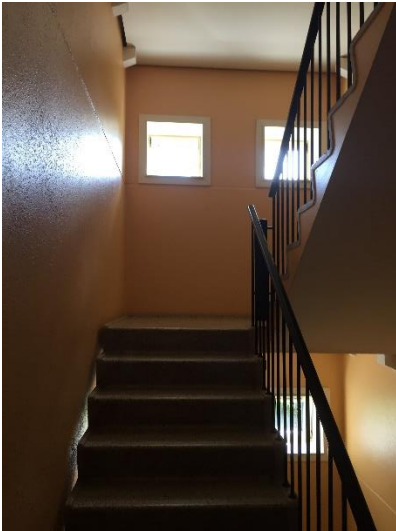
De mange gavle er dem man møder når man bevæger sig ned ad Kierulfvej og de bør være med til at give bygningerne karakter og identitet. Desuden kan vinduer her være med til at øge fornemmelsen for tryghed blandt beboerne.

#### Trappeopgange

Opgange står i deres oprindelige stand med effekt-malede vægge i varierende kraftige farver samt klassiske lyse terrazzotrapper med vaskekanter. De besigtigede opgange har sortmalet stålvern. I afd. 23 er trappen udstyret med en fin snedkereret træhåndliste med rundstålsbalustre. I afd. 23 er der desuden suppleret med en akustikplade på underside af repos. På alle reposer er der stadig låge til de nedlagte nedstyrtnings-skakte.

Opgange i afd. 23 har fået udskiftet facadeparti til glas således at opgangen virker mere lys og imødekommende. I afd. 24 er opgangsvinduer skiftet til et større vindue mens de resterende opgange er lavet med to små vindueshuller. Opgange med de små vinduer opleves meget mørke.





*Trappeopgange med to små vinduer (afd. 26 og 32) opleves meget mørke, hvilket beboerne også har fremhævet på digital workshop.*

### Tilgængelighed

Der er ingen elevatorer i Ringparken og alle stueetageboliger ligger ½ etage over terræn. Der findes derfor ingen tilgængelig og/eller niveaufrie boliger i bebyggelsen.

### Indgangspartier

Alle indgange har i tidligere renovering fået tilført et markant indgangsparti i stål og glas. De virker dog ikke efter hensigten pga. gentaget hærværk på glasflader samt tagflade fra opgangsvinduer. De står nu mange steder rå og ødelagte, som en uskøn ankomst til boligerne. Afvanding via lille nedløbsrør fungerer dårligt ifølge driften. Der er desuden observeret steder med niveauforskelle mellem fortov og indgangsparti. Der er ikke adgangskontrol ved hoveddøre.

For uddybende beskrivelse af bebyggelsens arkitektur se bilagslisten 'Arkitektonisk vurdering'.

### Byggeteknisk vurdering

Klimaskærm er opdateret i forbindelse med renovering i 1990'erne, ved at opdatere de oprindelige bygninger med ny tagkonstruktion og skalmur inkl. vinduer. Klimaskærm fremstår generelt i god stand uden byggetekniske problemer, på nær en let væg mellem altan/værelse med stort varmetab og træk.

De indvendige områder i bygningerne fremstår som de oprindelige bygninger fra 1960'erne. De tekniske installationer er baseret på udsugning i køkken og bad, opvarmning med radiatorer langs facader og varierende placering af stigstreng for vand, varme og afløb som skakt/fritstående. De tekniske installationer er ikke gennemgribende renoveret, men udskiftet sporadisk ved skader.

Fælleshuset "Nordhuset" er opført i forbindelse med renovering i 1990'erne, men er ikke vurderet.

For uddybende beskrivelse af den byggetekniske stand se vedlagte Byggeteknisk screening.

### Afdelingens boliger

Boliger virker umiddelbart 'sunde'. I de besigtigede boliger er der generelt en fin indgangssituation med indbyggede skabe til garderobe, omend gangens bredde ikke tilvejebringer plads for tilgængelighedskrav. Fra fordelingsgang er der adgang til badeværelse og desuden adgang til værelser/stue.

Værelser har generelt nogle gode brugbare størrelser og dem placeret uden altan har fint lysindfald.

Værelser med vinduer til den glaslukkede altan synes mørke og opleves indelukket med det lånte lys. I afd.



24, 26 og 32 er det de oprindelige vinduer og det lette facadeparti imellem bolig og den glaslukkede altan. Her er vinduer utætte og dårligt isolerende.

### Køkken

Køkkener synes utidssvarende og små, flere steder er der de oprindelige køkkenelementer installeret. Enkelte køkkener er udskiftet/renoveret med forskelligt design og indretning. Der er ikke emfang over komfur, men der er installeret udsugningsaggregat i tagrum med aftræk fra køkken og bad.

Installationer (som skal udskiftes) er placeret svært tilgængelige i skakt bag køkkenskab i afd. 24, 26 og 32. Se mere herom i den vedlagte byggetekniske screening.



*Køkkener i forskellig stand, udformning og alder. Installationer som skal skiftes, er skjult bag køkkener.*

### Badeværelse

Badeværelser virker utidssvarende og er af ældre dato, nogle er renoveret med forskellige udseender. Der er i afd. 23 observeret mange synlige rørinstallationer på badeværelser og faldstamme bag inddækning i afd. 26 og 32.



*Badeværelser i forskellig stand, udformning og alder. Installationer oftest skjulte, men stedvist synlige.*

Badeværelser vurderes at være uden vådrumsmembran og der er observeret flere knækkede fliser, hvor vand kan trænge ind i den bagvedliggende konstruktion. Se mere om den byggetekniske stand i vedlagte byggetekniske screening.

### Boligtyper

Der findes 1V, 2V, 3V og 4V boliger i bebyggelsen.

### Afdelingens beboerfaciliteter

Fælleshuset er placeret på nordsiden af Ringparken. Bygningen fremstår lidt træet udefra med sortmalet træfacade, men er umiddelbart funktionelt indrettet og efter FOBs udsagn rimeligt velbesøgt. Et fælleshuset er ofte en katalysator til en masse gode synergier i et boligområde og det er lidt synd at huset iboende potentiale ikke udnyttes bedre ved en mere central placering i Ringparken.

### Beboerne og de sociale forhold

Ringparken har været på ghettolisten, siden listen udkom første gang i 2010. På den seneste ghettoliste fra december 2020 opfyldte området tre ud af fem kriterier. Det er den høje andel af beboere med ikke-vestlig baggrund, lavt uddannelsesniveau, samt andelen af beboere, som er dømt for kriminalitet, der giver Ringparken en placering på listen. Udviklingen inden for ghettolistens kriterier viser, at der har været en svag, kontinuerlig stigning i andelen af ikke-vestlige indvandrere siden området optrådte på ghettolisten første gang i 2010. Inden for de andre kriterier, er området derimod i en positiv udvikling. Især andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet er forbedret og nu under grænseværdien, og andelen af dømte nærmer sig grænseværdien.

Ringparken er inkluderet i Slagelse Kommunes boligsociale indsats "En fælles Indsats 2017-2021", der fokuserer på at bringe udsatte beboere tættere på samfundets almene fællesskaber og boligområderne tættere på de omkringliggende byer. Visionerne er forankret i følgende fire indsatsområder:

- Uddannelse og beskæftigelse, hvor formålet er at give området et uddannelses- og beskæftigelsesmæssigt løft.
- Forebyggelse og forældreansvar, hvor formålet er at styrke forældres aktive rolle i børns trivsel og udvikling.
- Kriminalpræventiv indsats, hvor formålet er at nedsætte og forebygge kriminalitet samt højne trygheden.
- Tryghed og trivsel, hvor formålet er at styrke civilsamfundet og den sociale integration i områderne.

Placeringen på ghetto-listen og opfattelsen hos mange borgere i Slagelse Kommune af Ringparken som et område domineret af kriminalitet og med en beboersammensætning med problematisk mange med ikke-vestlig baggrund har betydet, at området over en lang periode er sunket langt ned i det lokale bolighierarki. I den sammenhæng har det betydet mindre, om fordommene har bund i virkeligheden, eller om en nabo med baggrund i Randers altid er bedre end en, hvis familie stammer fra Somalia. Omdømmet sætter sig som en negativ cirkel, der over tid har givet en problematisk beboersammensætning målt ud fra socioøkonomiske mål.

Som altid er virkeligheden meget mere kompleks end omdømme og socioøkonomiske mål angiver. Mange beboere har boet i Ringparken i mange år, er glade for det, og har en stor berøringsflade med andre beboere i området. Men utrygheden over det gennemsnitlige i Rigspolitiets målinger er også en virkelighed. Lige som bekymringen for en større gruppe unge, der hænger ud ved Ringparkens lille bycenter, er det.

Der har de senere år været stor interesse for at lade sig vælge til afdelingsbestyrelserne i de fire afdelinger i Ringparken, hvor der hvert år har været kampvalg om pladserne i afdelingsbestyrelserne. Der er også personsammenfald mellem afdelingsbestyrelsesmedlemmer og medlemmer i ledende poster i flere af de foreninger i Ringparken, der på hver sin måde er medvirkende til aktiviteter i området.

### Afdelingens økonomiske situation

Trods den omfattende renovering af Ringparken i slutningen af 1990'erne betød de store forbedringer af bygningernes fysiske udtryk og de store, nye landskabsarkitektoniske værdier, som renoveringen bragte med sig, ikke den ønskede forandring i beboersammensætningen. I de seneste mange år har beboersammensætningen været præget af mange beboere uden for arbejdsmarkedet eller med job med lave lønningsniveauer. Fra beboerside har der derfor været et meget stærkt fokus på at undgå

huslejestigninger. Da der samtidig lejlighedsvis over de seneste 20 år har været udlejningsvanskeligheder i Ringparken, har også FOB's ledelse været så fokuseret på huslejeudviklingen, at presset på forøgelse af henlæggelserne til vedligeholdelse målt med nutidens målestok ikke har været tilstrækkelig.

Det betyder, at Ringparkens afdelinger i dag har et huslejeniveau, der hører til de laveste i Slagelse Kommune med et gennemsnitligt huslejeniveau omkring 700 kr./m<sup>2</sup>/år. Desværre betyder det også, at der er et efterslæb med renovering og udskiftning af bygningsdele i boligerne. Og de 30-årige vedligeholdelses- og finansieringsplaner for afdelingerne viser, at den nødvendige vedligeholdelse de kommende 10 år vil kræve ekstern belåning af betydeligt omfang.

De seneste fem år har der ikke været udlejningsproblemer i Ringparken, men opstramningen i udlejningskriterierne i forbindelse med parallelsamfundslovpakken og markant højere huslejer ved nødvendige, ustøttede renoveringer vil på sigt give anledning til udlejningsproblemer, hvis det ikke lykkes at gennemføre denne helhedsplan og ad den vej lave de nødvendige forandringer i området.

## Beboerinddragelse

### Generelt

Processer vedrørende beboerinddragelse har været udfordret af situationen med Covid-19.

### Gennemførte processer

I foråret 2020 blev der gennemført en stor spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne. Resultater af spørgeskemaundersøgelse er vedlagt.

Beboerne blev inviteret til en serie af 3 workshops/dialogmøder dec. 2020 / jan. 2021 med begrænset deltagerantal i henhold til de på det tidspunkt gældende restriktioner. Der var lav deltagelse fra beboerne trods bred annoncering af møderne.

Herefter (jan. 2021) blev der indkaldt og afholdt et online informations- og dialogmøde, hvor beboerne blev orienteret om helhedsplanens stade og desuden fik mulighed for at komme med ideer til:

- Udearealer
- Bygninger
- Boligen

Der fremkom blandt andet følgende ønsker på mødet:

### Udearealer

- Legepladser til børn i forskellige aldre
- Udendørs træningsfaciliteter
- Hyggelokke med borde/bænke
- Rengøringsvenlige grillpladser
- Flere p-pladser
- En stor fælles pladsdannelse (fx som Den Røde Plads på Nørrebro)
- Fælleshave med dyrkning af bær og frugter
- Plads til fodbold, basket og andet idræt
- Bevaring af de store grønne og åbne arealer
- Bedre håndtering af affald
- Ønsker både for og imod dørtelefoner
- Butiksstrøg og cafeer

- Bedre belysning udendørs

### Bygninger

- Elevatoradgang til boliger
- Mere dagslys i trappeopgange
- Maling af trappeopgange
- Renovering/omdannelse af lukkede gavle
- Solceller og andre klimavenlige tiltag
- Lydtætte og indbrudssikre døre til boliger

### Boligen

- Udskiftning af gamle vinduer mellem stue og altan
- Nye gulve
- Nye køkkener
- Nye badeværelser
- Nye vinduer
- Flere stikkontakter i hele boligen ikke mindst i køkkener og bad
- Større altaner (uensighed om åbne eller glaslukkede altaner foretrækkes)
- Ordentlig ventilation

Se endvidere vedlagte spørgeskemaundersøgelse.

## **Konkrete mål for Ringparken**

### **De fysiske forhold i afdelingen**

Helhedsplanen og de tilhørende budgetter omfatter en række bygningsfysiske indgreb og landskabsarbejder. Desuden beskriver helhedsplanen også arbejder, der finansieres af andre midler end helhedsplanens bevilling. Det gælder infrastrukturelle arbejder, som finansieres ved hjælp af særskilt bevilling fra Landsbyggefonden. Det gælder også privat nybyggeri i området inkl. tilhørende udearealer. Det gælder også opførelse af bygning med udadvendte funktioner, som finansieres af Slagelse kommune med et mindre bidrag fra helhedsplanen.

Herunder er et overblik over de konkrete mål for fremtidige fysiske forhold i Ringparken kategoriseret efter finansieringskilde. Arbejder som er omfattet af nærværende helhedsplan er beskrevet nærmere under afsnittet 'Aktiviteter og tiltag'.

### **Arbejder finansieret af helhedsplan**

#### **Nedrivning**

Som følge af den godkendte udviklingsplan nedrives 3 boligblokke i Ringparken. Nedrivningen giver plads til nybyggeri, øget variation i bygningsarkitektur og boligudbud samt etablering af lokale 'kvarterer' med hver sin identitet. Endvidere nedrives Nordcenteret, daginstitution og administration, Bazaren, Nordhuset og Materielgården.

#### **Renovering og omdannelse af Ringparkens bygninger og boliger**

De primære indgreb i Ringparkens bygninger er:

- Ny glasfacade i trapperum i afd. 26 og 32
- Nye franske altaner / vinduer i alle øst-, vest- og sydvendte gavle



- Nye indgangspartier / vindfang ved alle opgange
- Gennemgange fra have- til indgangsside i stueetagen (ved udvalgte opgange)

De primære indgreb i boligerne er:

- Installationsudskiftninger og -forbedringer
- Nyt / totalrenoveret køkken
- Nyt / totalrenoveret badeværelse
- Tilgængelighedsombygninger i udvalgte boliger
- Renovering af facade mellem stue og altan
- Nye entredøre i boligerne

#### Renovering og omdannelse af Ringparkens udearealer

Ringparkens udearealer renoveres med henblik på at skabe mere hjemlighed, liv, variation og tydeligere hierarki og zoneinddeling samt generelt forbedrede muligheder for udendørs ophold.

#### Beboerfaciliteter

Helhedsplanen omfatter et økonomisk bidrag til en bygning med udadvendte funktioner, som samfinansieres med Slagelse kommune. Det budgetterede bidrag skal gøre det muligt at indrette nye centralt beliggende fællesfaciliteter for FOB Ringparkens beboere, som en integreret del af den nye bygning.

Herudover er der afsat midler til at etablere nye fællesvaskerier, affaldsstationer og tre mindre fælleshuse på terræn fordelt i bebyggelsen.

#### Arbejder finansieret af infrastrukturmidler

De bevilgede infrastrukturmidler anvendes til at:

- Genetablere den gennemgående Kierulffsvej som en attraktiv og levende bygade med tilhørende byrum
- Etablere ny cykelforbindelse gennem Ringparken (nord/syd)
- Stier der binder området sammen på tværs
- Nye interne veje inkl. parkering
- To nye veje som forbinder Kierulffsvej til Ringvejen

For mere information se den vedlagte (godkendte) infrastrukturpuljeansøgning. For gældende udformning af fremtidig infrastruktur se vedlagte bebyggelsesplan.

#### Arbejder finansieret af øvrige parter

Som en del af den samlede plan frasælger FOB arealer til private udviklere som opfører nye private boliger. Bygnings- og landskabsarbejder knyttet til frasolgte matrikler finansieres af de nye ejere.

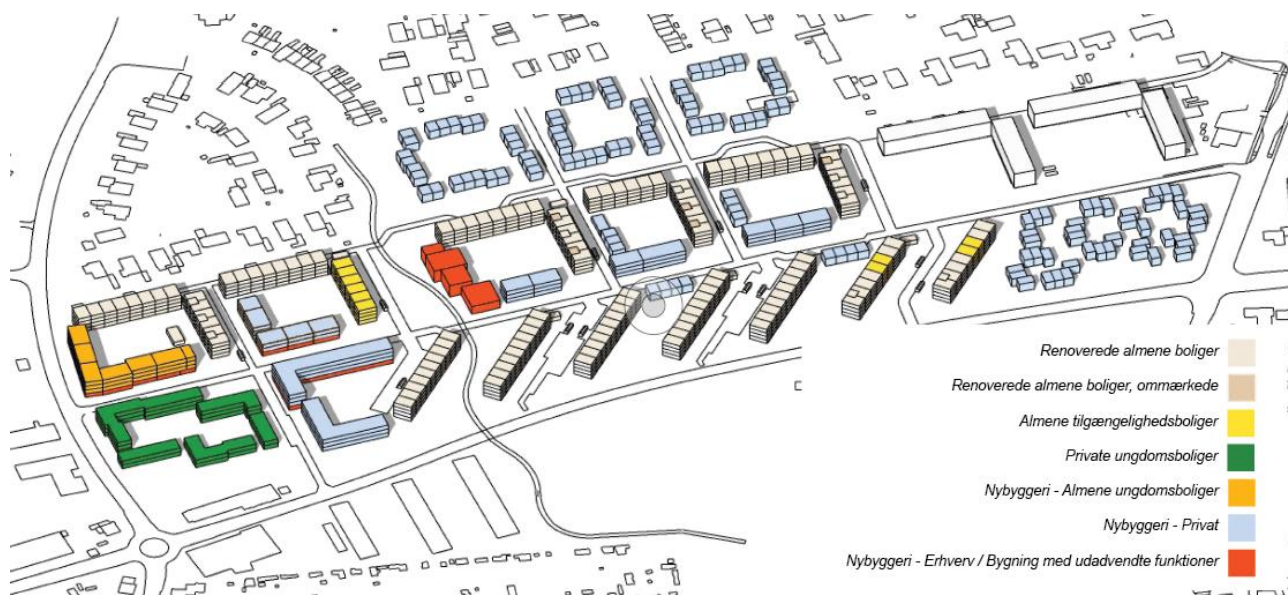
Endvidere planlægger FOB selv at opføre nye almene ungdomsboliger i bebyggelsen. Disse finansieres af særskilt økonomi uden for nærværende helhedsplan.

Slagelse kommune finansierer og opfører en bygning med udadvendte funktioner. Helhedsplanen bidrager med et beløb hertil som sikrer, at der kan indrettes nye centralt beliggende fællesfaciliteter for FOB Ringparkens beboere.

Slagelse kommune finansierer renovering og omdannelse af de kommunale arealer herunder veje og stier, som indgår i den samlede plan.

Opførelsen af nye boliger, øvrige bygninger og nye kommunale veje/byrum er en vigtig del af transformationen af Ringparken. Nybyggeriet opføres i henhold til vedlagte bebyggelsesplan, som sikrer, at Ringparken opnår at blive et trygt og levende bolig- og byområde.

De nye boliger og øvrige nye bygninger er vist på nedenstående plan, hvoraf også ejerforhold er vist. Illustrationen findes også i vedlagte bebyggelsesplan.



Illustrationen giver et overblik over de forskellige nye og renoverede bygninger i Ringparken 2030.

### Mål for de sociale forhold i afdelingen

Ringparken har et stort uopfyldt potentiale. Beliggenheden tæt på centrum af Slagelse, men stadig med god plads og luft til både at parkere bilen og til at have store, grønne opholdsarealer kombineret med gode boliger til en rimelig husleje er indiskutabelt attraktiv. Rammerne er med andre ord på plads. Med helhedsplanen og de øvrige tiltag knyttet til udviklingsplanen og infrastrukturprojektet bliver der markant bedre mulighed for at understøtte de mindre, lokale fællesskaber, der er knyttet til den enkelte beboers bolig.

Det sker via en zonerings, der meget tydeligere end i dag hjælper alle med at skelne mellem det private og det offentlige – og det der ligger midt imellem. Dette søges yderligere styrket vha. nye, mindre fælleshuse, nye vaskerier flyttet op fra kælderene og lokale affaldshåndteringspladser. Der bliver simpelthen mange flere arenaer for det lokale fællesskab.

Det er et mål i sig selv, at Ringparkens placering i det lokale bolighierarki hæves betydeligt, så Ringparkens kommende beboere vil have en mere varieret socioøkonomisk baggrund end de nuværende beboere. Samtidig er det dog afgørende, at de mangeårige beboere i Ringparken, der er glade for at bo her, fortsat kan blive boende; nu bare i endnu bedre omgivelser.

Det er forventningen, at Ringparken inden afslutningen af helhedsplanen vil have lagt ghettolisten bag sig, og at dette i sig selv vil være en milepæl i forhold til skabelsen af en tryk og attraktiv bydel.

### Mål for afdelingens økonomiske forhold og konkurrenceevne

En succesfuld gennemførelse af helhedsplanen samtidig med gennemførelsen af infrastrukturprojektet og udviklingsplanen vil fjerne de økonomiske bekymringer, der på nuværende tidspunkt hersker for afdelingerne. Dette beror først og fremmest på forventningen om en massiv forbedring af Ringparkens placering i det lokale bolighierarki. Særligt når det er muligt via støtten til helhedsplanen og inddragelse af yderligere indtægter fra grundsalg, infrastrukturprojekt og støtte fra hovedforeningen FOB bliver muligt at

fastholde et huslejeniveau, der trods en stigning i forhold til det nuværende, må betragtes som absolut attraktivt set i lyset af både nyrenoverede boliger og udearealer.

Den særlige økonomiske støtte til dette projekt giver samtidig afdelingerne mulighed for at nulstille deres henlæggelser til planlagte, periodiske vedligeholdelsesarbejder, så afdelingerne fremover kan sikre at henlægge tilstrækkeligt til, at fremtidige renoveringer ikke udskydes på grund af manglende finansiering og bekymringen for store spring i huslejen. Løbende vedligeholdelse af alle bygningsdele vil ligeledes være en konkurrencefordel for afdelingerne.

## Aktiviteter og tiltag

### Fysiske tiltag

Herunder beskrives de fysiske tiltag, der er medtaget i vedlagte budgetter.

Tal i overskrifterne henviser til nummerering i LBF-budgetskemaet.

#### 01 Nedrivning

Helhedsplanen omfatter nedrivning af 3 boligblokke á 40 boliger. I alt 120 boliger nedrives.

Blokke der nedrives:

- Blok 1 (afd. 23)
- Blok 9 (afd. 24)
- Blok 10 (afd. 24)

Endvidere nedrives:

- Nordcenteret
- Daginstitution og administration
- Bazaren
- Nordhuset
- Materielgården

Nedrivning har to formål. For det første at nedbringe den samlede andel af almene familieboliger i området i henhold til den lovpligtige udviklingsplan. For det andet at skabe plads til den de ønskede bymæssige og bebyggelsesstrukturelle forandringer. Nedrivningerne tillader giver rum til de nye kvartersdannelser samt den rumlige, skalamæssige og typologiske variation, der kendetegner en levende, tryk og mangfoldig by.

Nedrivning af blok 1 giver plads til Mini Manhattan, som bliver et område med en meget bymæssig karakter, relativt høj tæthed og blandede boligtyper og ejerformer.

Nedrivning af blok 9 og 10 giver plads til Radiserækkerne, som bliver en 'senior landsby' med tæt/lav byggeri f.eks. med små klynger af rækkehuse.



Oversigt over de blokke der nedrives: Blok 1, blok 9 og blok 10. Blokkene er markeret med rød cirkel. Endvidere nedrives bygningerne markeret med røde firkanter.

#### 04 Gavle

Samtlige gavle på nær 3 stk. fremstår i dag som helt lukkede og altså uden vinduer.

Helhedsplanen omfatter hultagning og isætning af nye franske altandøre og -værn i alle syd-, vest- og østvendte gavle.

De nye franske altaner har flere formål. For det første øger de store vinduer/glasdøre dagslyset i boligen og giver beboerne mere udsigt over omgivelserne. For det andet øger de franske altaner trygheden i området idet vinduerne giver flere 'øjne på gaden' og derved en positiv overvågning af området. For det tredje kan de franske altaner være med til at bibringe noget af den ønskede facademæssige variation f.eks. ved at løsningen har forskellig udformning fra blok til blok.



Til venstre: Ringparkens lukkede gavle. Til højre: Vindueshuller etableret i tidligere lukkede gavle.



## 05 Altaner

I afdeling 24, 26 og 32 er facaden ud til altanrummet uændret siden byggeriets opførelse og i dårlig stand – blandt andet har vinduer og altandør overskredet deres tekniske levetid. Beboerne beklager sig over utætheder og facaden bidrager til et stort varmetab fra lejlighederne. I Afdeling 23 er der udført efterisolering af denne facade og isat nye døre og vinduer.

Helhedsplanen omfatter etablering af ny let facade inkl. efterisolering, ny altandør og vinduer i afdeling 24, 26 og 32. Løsningen i afd. 23 bevares.

## 06 Opgange

### Trappefacader

Der findes i dag tre forskellige typer af facader ud for trappeopgangene, som giver vidt forskellige oplevelser. I afdeling 23 er hele den oprindelige lukkede betonfacade nedrevet og erstattet af en glasfacade. Disse trapperum opleves som lyse, trygge og indbydende. I afdeling 24 er trapperummene udstyret med ét stort kvadratisk vindue pr. repos. Vinduerne giver et fornuftigt dagslysniveau og udsigt i trapperummet. I afdeling 26 og 32 har trapperummene særdeles små kvadratiske vinduer som grundet den høje facadetykkelse og det lille format giver meget lidt dagslys til trapperummene. Disse trapper opleves som mørke, indelukkede og utrygge.

Helhedsplanen omfatter at de eksisterende facader foran trapperum i afd. 26 og 32 nedrives og erstattes af glasfacader fra stue til 3. sal. Trappefacader i afd. 23 og 24 bevares.

Løsningen skaber trygge, lyse og indbydende trapperum i afd. 26 og 32 og kan desuden være med til at bibringe noget af den ønskede facademæssige variation i bebyggelsen.



*Illustrationen viser de mørke trappeopgange i afd. 26 og 32 til venstre. Til højre ses trappefacade i afd. 23, som er et eksempel på hvordan trapperummet kan åbnes op, så det bliver lyst og indbydende.*

### Indgangspartier/vindfang

De nuværende indgangspartier/vindfang udført i forbindelse med renoveringen i 90'erne har en række problemer. Blandt andet er de udsat for hærværk, hvor glasset slås itu. Indgangspartier/vindfang vurderes som driftsmæssigt tunge og funktionen er uklar. Yderste dør til indgangsparti står generelt åben, flere indgangspartier havde manglende ruder og for et enkelt var hele fronten fjernet. Driften oplyser at indgangspartier generelt er driftstunge, rensning af fastmonteret nedløbsrør fra fladt tag kræver demontering af nedløbsrør og konstruktionen er opfugtet i en sådan grad at belysning ofte ikke virker grundet kortslutning. Indgangspartier vurderes modne til udskiftning.

Helhedsplanen omfatter nedrivning af samtlige indgangspartier/vindfang. Disse erstattes af nye indgangspartier eller overdækninger, der lever op til afdelingens funktionskrav og er robuste, slidstærke og langtidsholdbare.

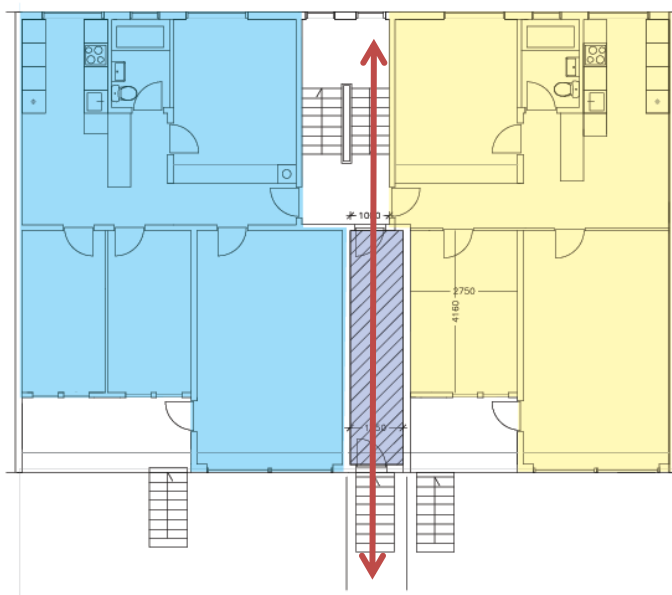
### Entredøre

Helhedsplanen omfatter udskiftning af samtlige entredøre mellem trapperum og de enkelte boliger. Dørene leveres i en passende brand- og sikkerhedsklasse og med en tæthed, der minimerer lugt- og støjgener.

### Gennemgange

Som et led i den infrastrukturelle og bebyggelsesstrukturelle transformation af området ændres ankomstsituationen og parkeringsforhold for udvalgte blokke. Endvidere ønskes der lettere adgang og derved en aktivering af de fremtidige 'indre' haverum (afd. 26 og 32) samt mellem hver anden blok i afd. 23 og 24. For at give adgang til haverum og samtidig forbinde boligerne på fornuftig vis til det fremtidige vejnet og parkeringspladser etableres en gennemgang i trapperummenes stueetage i udvalgte opgange. Gennemgangene gør det muligt at bevæge sig gennem blokken fra for- til bagside.

De nævnte gennemgange er en vigtig del af helhedsplanen idet de stedvis gør det muligt at 'vende vrangen' på den nuværende blokstruktur og sikre, at man som beboer kan ankomme til to blokke fra én boliggade. Altså at to blokke har indgange til trapper fra samme vej modsat i dag, hvor hver blok har sin egen gade og mødet mellem beboerne derfor er begrænset. Gennemgangenes placering er vist med små pile på vedlagte bebyggelsesplan.



*Illustrationen viser hvordan der kan etableres en gennemgang fra trapperummet til bygningernes haveside ved at inddrage en del af et værelse i den gult markerede bolig (stueetage).*

### 07 Køkkener

De nuværende køkkener er i blandet stand og opført på forskellige tidspunkter, men mange er af ældre dato og lever ikke op til dagens standarder. Samtidig er køkkenerne svære at bevare idet installationerne som skal udskiftes, ligger svært tilgængeligt bagved køkkenskabe. Her vurderes det arbejdsmiljømæssigt uforvarsligt at skifte installationerne uden først at fjerne køkkenet. Installation af ny emhætte og tilslutning til udsugning vil også være svært at tilpasse til de mange og forskelligartede køkkener.

Derfor udskiftes køkkener i alle boliger Ringparken. Køkkenerne udføres med tidssvarende elementer i god kvalitet og med en funktionel indretning og passende bordpladehøjde.

Se den byggetekniske screening for uddybende informationer.

### **08 Badeværelser**

De nuværende badeværelser er i blandet stand, men mange er af ældre dato og lever ikke op til dagens standarder. Blandt andet vurderes badeværelserne at være udført uden vådrumsmembran. Samtidig vil den nødvendige udskiftning af installationer svært kunne udføres uden at beskadige de nuværende badeværelser.

Løsning. Badeværelser i alle boliger Ringparken udskiftes/totalrenoveres. Nye badeværelser udføres efter tidens gældende normer for vådrumssikring med ny sanitet og fliser og ny vandbesparende sanitet.

Se den byggetekniske screening for uddybende informationer.

### **09 Ventilation**

Ventilation i bygninger er opdateret i forbindelse med renovering i 1990'erne, udført som udsugningsanlæg med aftræk igennem regulerbare tallerkenventiler i badeværelse og køkken, forbundet igennem lydæmper. Udsugningsanlæg er placeret centralt i tagrum med afkast til det fri uden varmegenvinding.

Af økonomiske årsager kan helhedsplan ikke indeholde indbygning af balanceret ventilation. Helhedsplan inkluderer indbygning af emfang til central udsugning, suppleret med etablering af friskluftventiler under "17 Opretningsarbejder".

### **10 Installationer, vand, varme og el**

Installationer i bebyggelsen er generelt oprindelige. Der er observeret tekniske installationer i ringe stand med udskiftninger baseret på akut vedligehold. Helhedsplan indeholder komplet udskiftning af brugsvandsinstallationer i bygninger, afløbsinstallationer i bygninger og terræn, elinstallationer i boliger i afd. 23 og 24 og varmeinstallationer i afd. 26.

### **12 Tilgængelighedsombygninger**

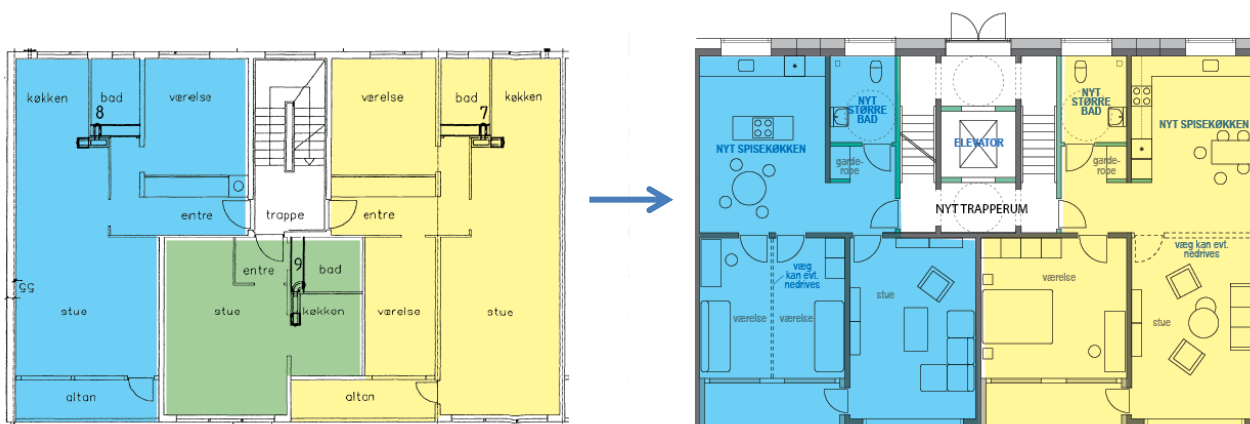
For at skabe et mere mangfoldigt boligudbud samt give bedre bomuligheder for beboere med nedsat førlighed omfatter helhedsplanen omdannelse af 60 boliger til 40 tilgængelighedsboliger i blok 7, 8 og 14.

Hele blok 14 omdannes til tilgængelighedsboliger (3 opgange) mens 1 opgang i hver af blok 7 og 8 omdannes. I alle tilfælde sker omdannelsen således at 3 boliger (til højre, til venstre og midtfor) bliver til 2 tilgængelige boliger (til højre og til venstre).

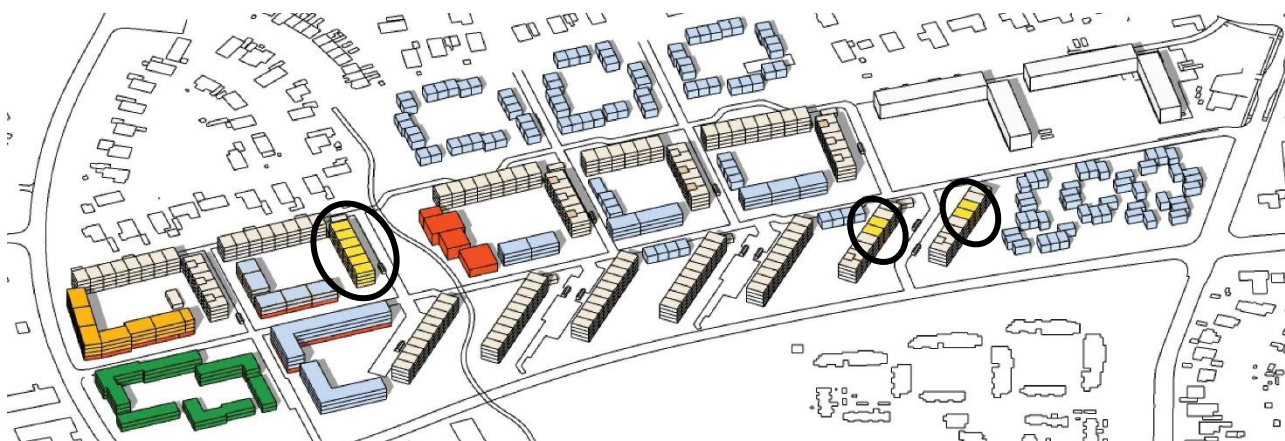
Tilgængelighedsboligerne får niveaufri adgang via ny elevator. Endvidere ombygges boligerne så badeværelser og køkkener er rummelige (venderadie 1,5 m) samt minimale/ingen bundstykker.

Udover at bibringe attraktive renoverede tilgængelige boliger er tiltaget vigtigt, da det samtidig reducerer antallet af familieboliger med 20 og derved understøtter udviklingsplanen.

Budgetposten for tilgængelighedsboliger omfatter også de nødvendige udskiftninger/renovering af tekniske installationer i de berørte boliger.



Illustrationerne viser hvordan 3 boliger (th., tv., mf.) transformeres til 2 tilgængelighedsboliger (th., tv.) med elevator og nye rummelige køkkener og badeværelser (her blok 14). Sorte cirkler herunder viser hvor tilgængelighedsboligerne etableres.



### 13 Miljøarbejder / udearealer

Helhedsplanen omfatter en forbedring af afdelingernes udearealer. Formålet med disse arbejder er blandt andet at skabe bedre rammer for liv, mere hjemlighed og tydeligere landskabelig identitet. Det skal opnås ved at skabe mere skalamæssig variation, klart hierarki og veldefinerede by- og haverum, herunder en udvikling med nye landskabelige og rekreative tiltag og faciliteter i de store tomme haverum i afdeling 26 og 32.

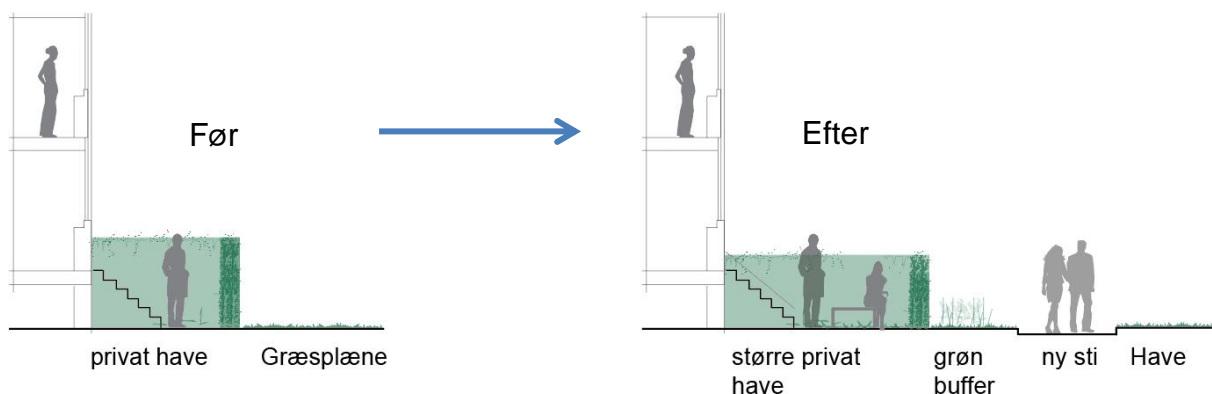
Der er afsat midler til:

- Udvidelse og forbedring af private haver
- Generel forbedring af udearealer
- Opgradering af areal foran indgangspartier
- Tryghedsskabende belysning
- Etablering af fliseareal foran nye gennemgange (se 06 opgange)
- Udskiftning af cykelskure

De planlagte miljøarbejder skal understøtte den samlede bebyggelsesplan for Ringparken 2030 – se bilagslisten.



Den generelle forbedring af udearealerne omfatter nye forbedrede legepladser, udendørs motions- og træningsfaciliteter samt gode opholdsmuligheder, herunder grill- og picnicpladser.



Illustrationen viser hvordan de private haver udvides, der etableres en grøn buffer og herefter nye stier uden for de private haver.



"Før og efter": Til venstre Ringparken i dag. Til højre: Store private haver, grøn hæk, stier og attraktive og levende grønne områder (Rosenhøj).

#### 14 Renovation og vaskerier

Som det fremgår af beboerworkshops og spørgeskemaundersøgelse er affaldshåndtering i Ringparken utilfredsstillende og problematisk og bidrager til områdets dårlige image.

Derfor omfatter helhedsplanen etablering af 6 nye genbrugsstationer / affaldsøer / affaldsskure. Der er vist foreslåede placeringer på den vedlagte bebyggelsesplan. Genbrugsstationerne indrettes som moderne affaldssorteringsstationer med en fremtidssikker mulighed for at sortere og opsamle i de nødvendige fraktioner. Disse skal gøre det nemt og attraktivt for beboerne at komme af med affald og samtidig understøtte en korrekt og miljøvenlig håndtering heraf.

Som erstatning for de små kældervaskerier omfatter helhedsplanen også etablering af 5 nye vaskerier på terræn. Bygninger skal udover vaskeri også fungere som velbelyste og inviterende samlingspunkter, der styrker naboskabet og øger trygheden i området. Som nævnt giver mere liv i området øget tryghed.

#### 15 Beboerhus

Som beskrevet tidligere ønsker boligselskabet at yde bidrag til en bygning med udadvendte funktioner, som samfinansieres med Slagelse Kommune. Bidraget skal gøre det muligt at opføre attraktive og centralt

placerede fællesfunktioner til FOBs beboere, som erstatning det nuværende fælleshus Nordhuset, som planlægges nedrevet for at give plads til privat nybyggeri. Hertil er der afsat midler i budgettet.

Endvidere er der afsat midler til 3 mindre fælleshuse, der skal være et lokalt samlingspunkt for beboerne og derved understøtte den lokale identitet og fællesskab i de tre kvartersdannelser.

### 17 Opretningsarbejder

Opretningsarbejder inkluderer reparation af bygningsdele baseret på observerede svigt i forbindelse med byggeteknisk gennemgang af bebyggelse. Omfang af opretningsarbejder afviger imellem de forskellige afdelinger, men indeholder udskiftning af glaslister i eksisterende vinduer, etablering af manglende friskluftventiler i facader, udskiftning af tærede radiatorer og udskiftning af nedbrudte facadefuger.

Se den byggetekniske screening for uddybende informationer.

## Budget, finansiering og huslejekonsekvens

### LBF Budget

Se vedlagte budgetter for de fire boligafdelinger 23, 24, 26 og 32 som tilsammen udgør FOB Ringparken.

### Finansierungsplan og huslejberegninger

#### Samlet budget

Det samlede budget for helhedsplanen udgør i hovedtal:

Anlægsudgifter	Afd. 23	Afd. 24	Afd. 26	Afd. 32	Mio. kr. inkl. moms
Støttede arbejder	42,4	59,6	57,8	40,3	200,1
Ustøttede arbejder inkl. private arbejder	95,5	28,8	59,0	76,9	260,2
Samlet budget	137,9	88,4	116,8	117,2	460,3

### Finansiering

Anlægsudgifter finansieres som følger:

	Mio. kr. inkl. moms	FOB andel
<u>Støttede arbejder</u>		
Lån med ydelsesstøtte	200,1	
<u>Ustøttede arbejder</u>		
Ustøttet lån	137,3	
LBF Fællespuljetilskud	17,4	
FOB Slagelse – Egen trækningsret	5,8	5,8
Kapitaltilførsel (1/5-ordning, 0,5 mio. pr. andel)	2,5	0,5
Henlæggelser i afdelingerne	28,0	
Salg af byggeretter i projektperioden (anslået)	69,2	
Samlet finansiering	460,3	6,3

### Husleje

De overordnede huslejemæssige konsekvenser af projektets finansieringsskitse kan

opstilles som følger:

Nye låneydelser som følge af HHP	14.069.000
Som finansieres med:	
1) Driftsstøtte fra LBF	8.135.000
2) Huslejeforhøjelser i afdelingerne	5.934.000
- Svarende til i gennemsnit	125 kr./m2
Gennemsnit husleje efter HHP:	
Gældende husleje (alle afdelinger 2021)	734 kr./m2
Huslejeforhøjelse ved HHP	125 kr./m2
Husleje inkl HHP	859 kr./m2

Af hensyn til fastsættelse af den fremadrettede husleje efter indbyrdes værdi fastsættes denne ensartet med udgangspunkt i følgende overordnede boligtyper.

Der er ved fastlæggelse af huslejeniveauet taget udgangspunkt i en ensartet huslejedannelse på tværs af afdelingerne.

	Prisniveau 2021	Prisniveau 2030
Let renoverede boliger	800 kr./m2	875 kr./m2
Tilgængelighedsboliger	900 kr./m2	984 kr./m2

Lejen er pristalsreguleret med 1 % p.a.

Ovenstående huslejeniveauer forudsætter løbende ydelsesstøtte fra dispositionsfonden til de enkelte afdelinger. Der er ved foreløbig fastsættelse af den skønnede ydelsesstøtte taget højde for at

- Driftsstøtte fra LBF aftrappes fra og med 2026 med 9 kr./m2 årligt
- Låneydelser vedr. tidligere helhedsplan, råderet og energirenovering (Sustain Solution) bortfalder over en årrække.

Se endvidere vedlagte notat om økonomi, finansiering og husleje

## Evalueringsstrategi

Helhedsplan / udviklingsplan overvåges af Boligministeriet, hvortil der årligt afrapporteres i forhold til at nå det fastsatte mål vedrørende reduktion af andelen af almene familieboliger til 40 % jævnfør udviklingsplanen.

Afrapporteringen foregår i samarbejde mellem FOB og Slagelse Kommune.

## Tidsplan

Der er planlagt en etapevis gennemførelse af helhedsplanen, de infrastrukturelle arbejder samt private/fremmede arbejder på matrikler, der frasælges. Planen beskriver og illustrerer omdannelsen af Ringparken fra 2021 til 2030 hvor projektet forventes afsluttet.

Se vedlagte etapeplan for yderligere uddybning.

## Bilagsliste

Helhedsplanen har følgende bilag:

- 4 x LBF Budgetter for Ringparken afd. 23, 24, 26 og 32
- Byggeteknisk screening / tilstandsrapport
- Tidsplan/Etapeplan
- Bebyggelsesplan af eksisterende og fremtidige forhold i Ringparken
- Godkendt udviklingsplan (2019)
- Infrastrukturpuljeansøgning
- Arkitektonisk vurdering af Ringparken
- Landskabsarkitektonisk vurdering af Ringparken
- Beboerundersøgelse (spørgeskema)
- Notat om økonomi, finansiering og husleje