

Slagelse Kommune
Att. Susanne Onstrup
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

11. januar 2023
Vores ref. MFN

BoligKorsør - Skema A for 24 nye almene familieboliger samt fælleshus vedr. seniorbofællesskab BYPARKEN, afd. 37 i Korsør Bypark.

Hermed fremsendes ifølge aftale med BoligKorsør ansøgning om Skema A godkendelse for etablering af 24 nye almene familieboliger plus et fælleshus i Korsør Bypark.

BoligKorsør søger om skema A til etablering af et seniorbofællesskab beliggende i Korsør by i den sydlige del af Korsør Bypark. Seniorbofællesskabet består af 24 boliger og et fælleshus. Opføres iht. rammerne i Lokalplan nr. 1253. Initiativet til opførelsen af seniorbofællesskabet sker efter henvendelse fra en gruppe borgere, der ønsker mulighed for at bo i et seniorbofællesskab.

Bebyggelsen disponeres således, at byparkens grønne strøg kan føres gennem området blandt andet ved en offentlig stiforbindelse. Stiforbindelsen leder byens borgere gennem seniorbofællesskabet og forbi fælleshuset og de fælles udearealer.

Seniorbofællesskabet opføres som en tæt-lav bebyggelse i maksimalt 1,5 etage. Der er vejadgang til bebyggelsen fra Gl. Banegårdsplads og parkering på terræn. Affaldshåndtering og fælles cykelparkering etableres i forbindelse med parkeringsarealet, hvor der også er afsat plads til handicapbus

Der foreslås opførelse af 24 nye almene boliger samt et fælleshus i direkte forlængelse af den tidligere Korsør Bypark. Der bliver tale om 24 boliger af varierende størrelser og antal rum. Boligerne vil være mellem 75 og 103 m² og rumme 2 og 3 værelser lejligheder. Boligsammensætningen og størrelser på boligerne m.v. er fremkommet ved dialog på workshops med brugergruppen og initiativgruppen.

Type C - 7 stk.	ca. 103 m ²
Type B - 10 stk.	ca. 86 m ²
Type B v/ gavl. - 1 stk.	ca. 89 m ²
Type A - 6 stk.	ca. 75 m ²

Samlet 24 boliger med et samlet støttet areal på ca. 2.134 m² inkl. fælleshus på ca. 150 m². med et gennemsnitligt areal på 88,9 m² pr. bolig.

Grunden (delområde I) er på nuværende tidspunkt ejet af Slagelse kommune, der bliver indgået betinget købsaftale umiddelbart efter godkendelsen af skema A, købssummen er aftalt til Slagelse kommunens grundkapital eller max. 8% af anskaffelsessummen, aftalen effektueres ved skema B.

Skema A er udarbejdet med udgangspunkt i maksimal støtteberettiget anskaffelsessum for sep. 2022, hvor familieboliger under 90 m² har 8 % i grundkapital.

Projektet vil på skema A tidspunktet medføre en årlig husleje pr. m² boligareal på ca. 1.060 kr. svarende til en husleje på ca. 6.650 kr./ mdr. for en bolig på 75 m². ekskl. forbrug.

- Skema A for de 24 boliger er på baggrund af maksimumsbeløb for sep. 22 opgjort til en samlet anskaffelsestotal på 50.951 mio. kr. incl. moms. ved skema B vil projektet blive tilrettet efter gældende rammebeløb.

Jf. fremlæggelsen på Byrådets møde vil der blive opført 24 almene familieboliger, hvor alle 24 boliger anvises som seniorboliger med fortrinsret til personer 50 +.

Med henblik på at sikre, at beboerne udgør en homogen og velfungerende gruppe, ønsker seniorbofællesskabet BYPARKEN og BoligKorsør at anvende almenboliglovens § 3, stk. 2 og 3, til visitering af ledige boligerne i seniorbofællesskabet BYPARKEN, for således at det sikres, at tilgang til seniorbofællesskabet administreres på sådan en måde, at de personer, der flytter ind i bofællesskabet, er bekendte med dets specielle karakter og egenart, og at beboere er indstillet på at indgå i fællesskabet. For at imødekomme dette, er nedstående tildelingskriterier blevet udarbejdet.

- Man skal være fyldt 50 år
- Ikke have hjemmeboende børn
- Der tilstræbes en hensigtsmæssig køns- og aldersfordeling ved indflytning

Se vedhæftet værdigrundlag, som er blevet udarbejdet på et af de 4 workshops som blev afholdt. Alle 4 Workshops blev afholdt med deltagelse af initiativgruppen og de personer som er opskrevet på ventelisten eller som har tilmeldt sig på de opfordringskrivelser som er blev ophængt forskellige steder i Korsør.

Procedure ved første indflytning:

Initiativgruppen og BoligKorsør fungerer som visitationsudvalg i forbindelse med første indflytning.

Når første indflytning er fortaget, vil der blive nedsat et udvalg af beboere fra Seniorbofællesskabet, som vil fungerer som visitationsudvalg, dette udvalg vil efterfølgende varetage visiteringen af nye indflyttere.

Der tilstræbes følgende beboersammensætning:

- Mindst en tredjedel af beboergruppen tilstræbes at være under 65 år
- Beboere skal være fyldt 50 år, i.e. den yngste i et par skal være fyldt 50 år, ved indflytningen og der må ikke være hjemmeboende børn
- Der tilstræbes en ligelig kønsfordeling i beboergruppen
- Tildeling af bolig kræver, at de kommende beboere har tilsluttet sig seniorbofællesskabets værdigrundlag

Fordeling af boliger:

2 rums boliger tilbydes til enlige

3 rums boliger (standard størrelse) tilbydes primært til par

3 rums boliger (stor størrelse m. mulighed for ekstra værelse) tilbydes til par

Procedure ved tildeling af ledige boliger:

Visitationsudvalget kontakter interesserede ansøgere som er opskrevet på ventelisten, for at aftale et interview, i forbindelse med interviewet, vil ansøgeren blive oplyst de visioner og værdier som er grundlaget for seniorbofællesskabet BYPARKEN, under interviewet vil visitationsudvalget danne sig et indtryk af, hvorvidt ansøgeren kan tilslutte sig tankerne bag seniorbofællesskabet BYPARKEN, der vil ligeledes blive lagt særlig vægt på, om ansøgeren aktivt vil tilslutte sig de særlige vilkår, som er nævnt i værdigrundlaget.

Seniorbofællesskabet ønsker således at ansøge om byrådets godkendelse til at benytte almenboliglovens § 3, stk. 2 og 3 til visitering af nye beboere i seniorbofællesskabet.

Vedr. benyttelse af fælleshuset

På de før omtalte workshops, blev der arbejdet meget med at brugen af fælleshuset samt de faciliteter / lokaler som det kommende fælleshus skal indeholde. Nogle af de aktiviteter der blev arbejdet med på workshops var klubber, bla. strikkeklubber, læsegrupper osv. et stort ønske var muligheden afholdelse af fællesspisning for afdelings beboer, lokaler som vil fungere som "en ekstra stue", hobbyrum m.v. alle disse input er lagt til grund for den arkitektoniske disponering af fælleshuset.

Når bofællesskabet er indflyttet, vil de nye beboer blive opfordret til at nedsætte en gruppe af beboer, som skal varetager driften af fælleshuse, der vil ligeledes blive udarbejdet et regelsæt for brugen af fælleshuset.

Sammendrag fra workshop vedr. fælleshuset er vedhæftet, derudover henvises til vedhæftet ideoplæg fra Arkitekterne Pluskontoret, hvor en overordnet disponering af fælleshuset kan ses.

Projektet forventes udbud i totalentreprise i henhold til § 31 stk. 2. I bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. kan fravigelser / tilføjelser til ABT 18 alene accepteres, hvis de er godkendt af kommunalbestyrelsen. Se vedhæftet bilag.

Hvis der skulle være spørgsmål til det fremsendte, er vi naturligvis til rådighed herfor.

Med venlig hilsen

På vegne af BoligKorsør

Heidi Sørensen / Michael Friis Nielsen



BDO Advisory
Bygge & Anlæg, Bygherrerådgivning

Bilag: Tilrettet Skema A - jan. 23, Ideoplæg fra Plus Kontoret a/s, fravigelser / tilføjelser til ABT 18, Værdigrundlag for seniorbofællesskabet Byparken, sammendrag fra workshops vedr. brugen af fælleshuset.

Kopi til Uffe Kjær, BoligKorsør