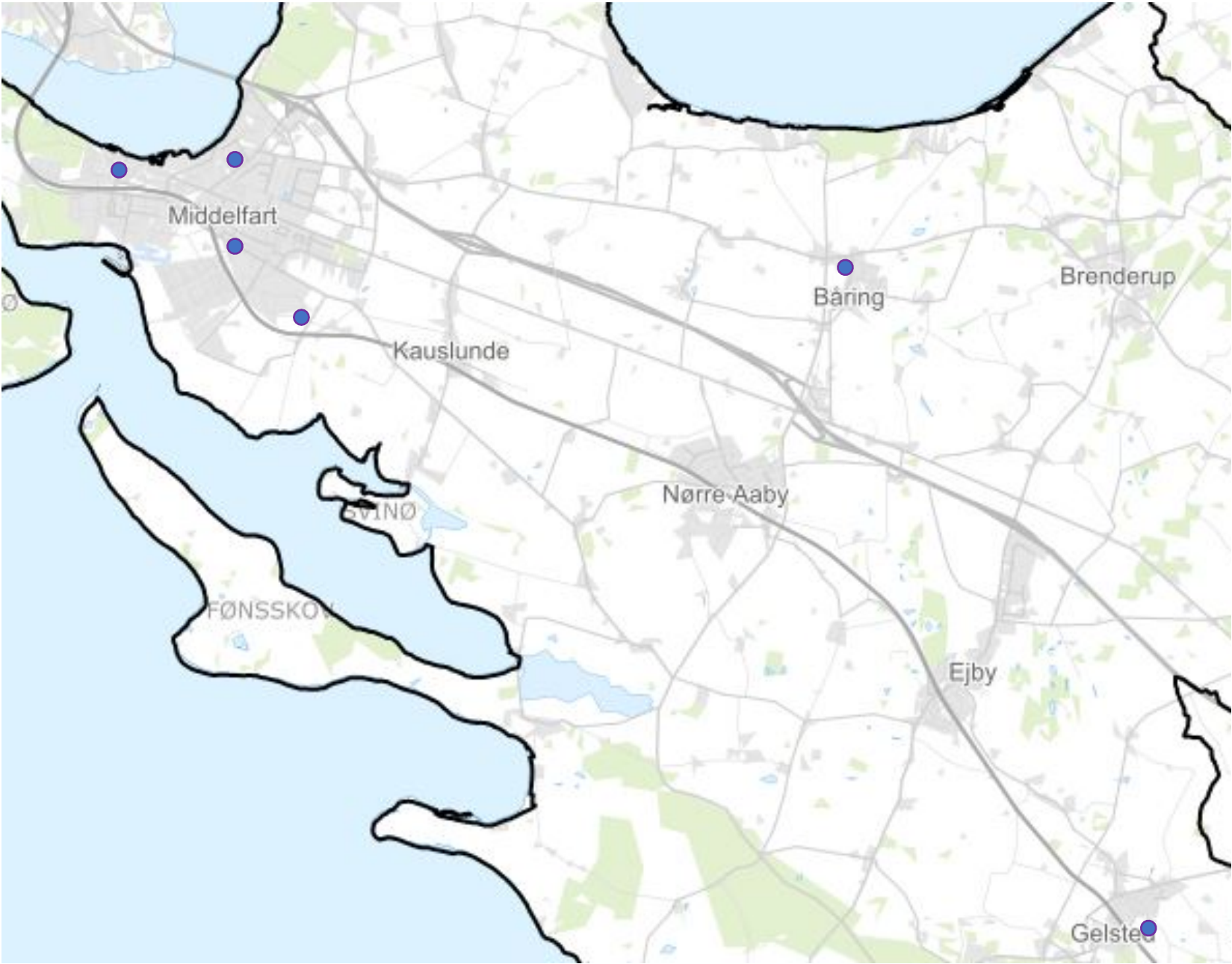


Prioritering af almene boligprojekter

27 Melfarparken (familie/seniorboliger)
30 Gelsted (familieboliger)
26 Båring (generationsbofællesskab)
8 Assensvej (familieboliger)
40 Naturbyen (familieboliger)
40 Falstersvej (familieboliger)
36 Ældre- og seniorboliger



Forslag til almene byggerier

Emne:	Almene familieboliger i Båring med fokus på fællesskaber (FAB)	Nr.:	AB1
Politisk udvalg:	Politikområde:	Afdeling/Tema:	
Økonomiudvalg	Indskud i nyt alment byggeri		

1.000 kr. i 2024	2026-2028	2027	2028
Anlægssum i alt	53,8		
Grundkapital (kommunens andel)		4,3	
Forventet ibrugtagning			x

Fakta om bebyggelsen:

Adresse: Middelfartvej 76, Båring
Antal boliger: ca. 26 almene familieboliger
Samlet bebygget areal: ca. 2340 m² inkl. fælleshus
Samlet anskaffelsessum 2024: 53.834.820 kr.
Kommunal grundkapital på 8 %: 4,3 mio. kr. (baseret på 2024 rammebeløbet)
Kræver lokalplan: Tidshorisont for vedtaget lokalplan ultimo 2025.
Bygherre: Fyns Almennyttige Boligselskab, FAB

Kort beskrivelse inkl. konsekvenser for borger/bruger

FAB vil arbejde med at skabe rammerne for et godt sted at bo med sunde boliger, et engageret beboerdemokrati og givende fællesskaber på tværs af aldersgrupper.

Visionen med bebyggelsen er at skabe mulighed for at danne mange forskellige fællesskaber. De kan være baseret på interesser og aktiviteter, og indholdet afhænger helt af de beboere, der bor i bebyggelsen.

For at tilgodese så mange aldersgrupper som muligt foreslås en variation i størrelserne på boligerne fordelt på 2-3- og 4-værelses boliger med et gennemsnit på ca. 90 m² pr. bolig.

Disponeringen af bebyggelsen er afgørende for at tilgodese både de nære fællesskaber - her foreslået opdelt i 3 klynger (Bilag 1), og de lidt større fællesskaber for hele bebyggelsen i form af fælleshuset, og ikke mindst det helt store fællesskab med resten af byen i form af stisystemet gennem bebyggelsen og fælles grønne arealer. Ligeledes vil bebyggelsen i arkitektur og udtryk forholde sig til resten af byen i form af en tæt lav bebyggelse organiseret i mindre enheder (Bilag 2).

Båring er en lille by med aktive beboere og et stort fællesskab, og dette idéoplæg til en ny bebyggelse skal ses som en naturlig medspiller og supplement til dette.

Tidshorisont

Ovenstående byggeri bliver en del af en større lokalplanlægning i Båring. Der ligger en foreløbig tidsplan med forventet vedtagelse af lokalplan i ultimo 2025.

Byrådet har i forbindelse med regnskabsoverskud i 2021 tilkendegivet, at man ønskede almene boliger i Båring, og at FAB skulle stå for etableringen af bebyggelsen.



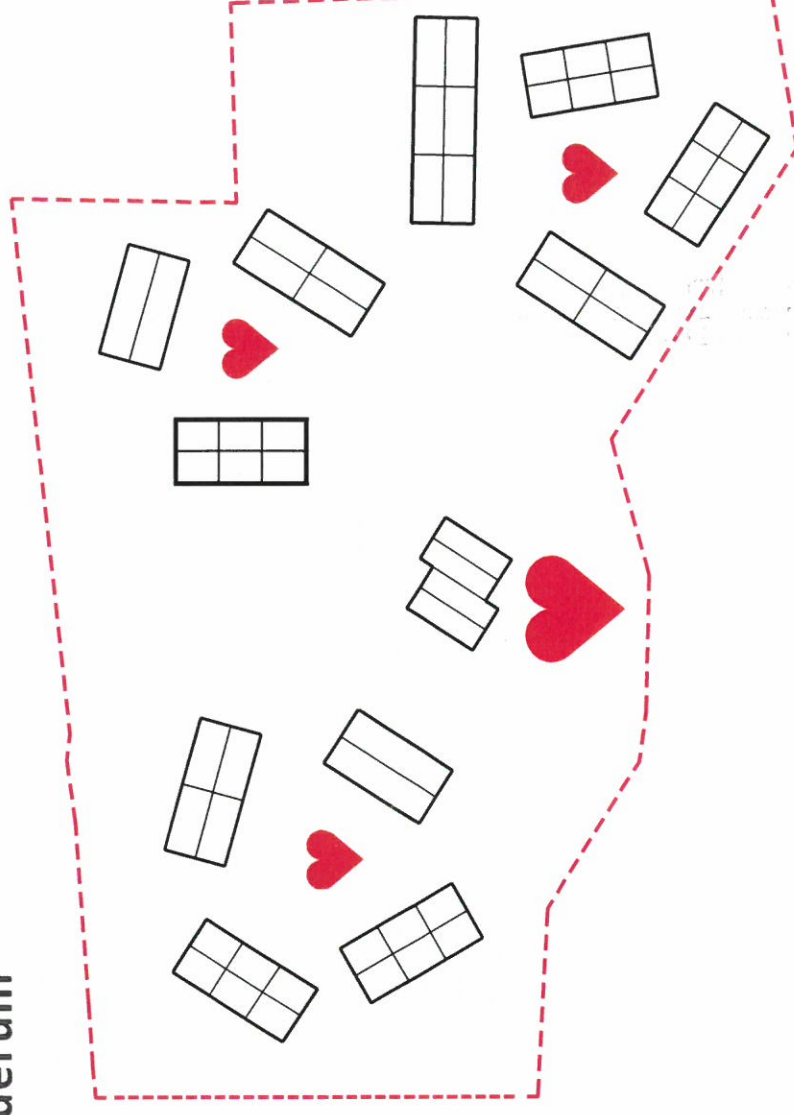
Klyngestruktur med fælles uderrum

Med inspiration i de mange gårde der ligger placeret inde i Båring by og omegn og med ønsket om at skabe en bebyggelse, hvor fælles skab er omdrejningspunktet, organiseres boligerne i klyngestrukturer.

Bebyggelsen opdeles i 3 klynger, med hvert deres eget centrale fælles uderrum, hvor beboerne kan mødes og opholde sig.

I hver klynge findes en blanding af de 3 boligtypologier, som er valgt til projektet. Dette vil sikre at der kommer en naturlig blanding af beboere i alle aldre, i hver klynge.

I midten af bebyggelsen placeres fælleshuset, så det ligger centralt placeret i forhold til de 3 klynger. Ved fælleshuset skabes der mulighed og plads for større fællesskaber for hele området.



GÅRD OG FÖRSAMLINGS HUS I BÅRING



NORSK KLYNGETUN / DET LILLE SAMFUND



NORSK KLYNGETUN / NÆRHED MELLEM HUSENE

VOLUMENSTUDIE

NYE BO- OG FETTERPÅNING

FOR FØLØBIG

ERIK arkitekter



Forslag til almene byggerier

Emne: Almene familieboliger i Ny Melfarparken (Boligforeningen Lillebælt)

Nr.: AB2

Politisk udvalg:

Politikområde:

Afdeling/Tema:

Økonomiudvalg

Indskud i nyt alment byggeri

1.000 kr. i 2024	2025-2026	2026
Anlægssum i alt	55.510	
Grundkapital (kommunens andel)	4.441	
Forventet ibrugtagning		x

Fakta om bebyggelsen:

Adresse:

Antal boliger: 27 almene familieboliger

Samlet bebygget areal: 2.400 m²

Samlet anskaffelsessum 2024: 55.510.000

Kommunal grundkapital på 8 %: 4,441 mio. kr. (baseret på 2024 rammebeløbet)

Kræver lokalplan: Lokalplan pt i høring og forventes godkendt primo 2025

Bygherre: Boligforeningen Lillebælt

Kort beskrivelse inkl. konsekvenser for borger/bruger

Boligforeningen ønsker at opføre af 27 moderne familieboliger på den tidligere badmintongrund i Middelfart. Projektet fokuserer på at skabe attraktive og funktionelle boliger, der kombinerer kvalitet og bæredygtighed. Der vil blive indrettet en taghave på toppen. Grunden ejes i forvejen af boligforeningen.



Tidshorisont

Lokalplan forventes vedtaget i primo 2025.

Forslag til almene byggerier

Byrådet har i forbindelse med regnskabsoverskud i 2021 tilkendegivet, at man ønskede almene boliger ca. 20 stk. i Melfarparken, og at Boligforeningen Lillebælt skulle stå for etableringen af bebyggelsen

Forslag til almene byggerier

Emne:	Almene familieboliger i Gelsted (Boligforeningen Lillebælt)	Nr.:	AB4
Politisk udvalg:	Politikområde:	Afdeling/Tema:	
Økonomiudvalg	Indskud i nyt alment byggeri		

1.000 kr. i 2024	2026-2027	2027
Anlægssum i alt	61.560	
Grundkapital (kommunens andel)	4.925	
Forventet ibrugtagning		x

Fakta om bebyggelsen:
Adresse: Tårupvej, Gelsted
Antal boliger: 30 almene familieboliger
Samlet bebygget areal: 2.610 m2
Samlet anskaffelsessum 2024: 61.560.000 kr.
Kommunal grundkapital på 8 %: 4,925 mio. kr. (baseret på 2024 rammebeløbet)
Lokalplan: Der skal udarbejdes en lokalplan, som er prioriteret til dialogopstart jan 2025
Bygherre: Boligforeningen Lillebælt

Kort beskrivelse inkl. konsekvenser for borger/bruger
Boligforeningen Lillebælt har et ønske om at opføre boliger i Gelsted, da der er et voksende behov for boliger, især for børnefamilier og ældre. Der vil blive fokus på at bygge boliger, der både kan tiltrække nye beboere og sikre gode muligheder for de eksisterende borgere, som måske har svært ved at finde overkommelige boliger på det private marked. Der er lavet en forhåndsaftale med grundejer om forkøbsret.

Forslag til almene byggerier

3 – Gelsted – Tårupvej:



Tidshorisont/planforhold

Boligforeningen Lillebælt har en forventning om, at byggeriet kan stå færdigt i 2027.

Der skal udarbejdes lokalplan for dette område. Den er prioriteret, og vi opstarter dialogen/lokalplanlægningen inden for meget kort tid – dvs. dec/jan.

Forslag til almene byggerier

Emne: **Almene familieboliger Assensvej (Civica)**

Nr.: **AB6**

Politisk udvalg:

Politikområde:

Afdeling/Tema:

Økonomiudvalg

Indskud i nyt alment byggeri

1.000 kr. i 2024	2025-2027	2026	2027
Anlægssum i alt	16.500		
Grundkapital (kommunens andel)		1.350	
Forventet ibrugtagning			x

Fakta om bebyggelsen:

Adresse: Assensvej 82-98

Antal boliger: 8 almene familieboliger

Samlet bebygget areal: 720 m²

Samlet anskaffelssum: ca. 16,5 mio. kr.

Kommunal grundkapital på 8 %: 1,350 mio. kr. (baseret på 2024 rammebeløbet)

Tidshorisont for nødvendige godkendelser for nedrivning ca. 15 måneder, kræver ingen lokalplan

Bygherre: Civica

Kort beskrivelse inkl. konsekvenser for borger/bruger

Ungdomsboligerne på Assensvej er nedslidte og i dårlig stand, derfor har Civica igennem en længere periode arbejdet med udviklingen af afdelingen.

Afdelingens stand og opbygning gør, at den langsigtede løsning i dette tilfælde er at nedrive eksisterende bygninger.

I forbindelse med den kommunale behandling af sagen, skal der samtidig ske en overordnet stillingtagen, om der skal genopføres ungdomsboliger på grunden, eller om der skal nyopføres almene familieboliger på grunden. Civica vil anbefale det sidste, da der er erfaringer med tomgangsleje vedr. ungdomsboligerne på Østre Hougvej.

Derfor indeholder dette anlægssforslag for et umiddelbart vurderet antal mulige familieboliger på grunde.

Assensvej er 1. prioritet hos Civica

Tidshorisont

Afdelingen er omfattet af reglerne i almenboliglovens §100. Så nedrivning kræver en godkendelse fra landsbyggefond, UDK, ministerie og Middelfart Kommune. Bedste bud på, at alle godkendelser er behandlet ca. 15 mdr. hvorefter nedrivning og nybyg kan gå i gang.

Forslag til almene byggerier

Emne: **Almene familieboliger Naturbyen (Civica)**

Nr.: **AB7**

Politisk udvalg:

Politikområde:

Afdeling/Tema:

Økonomiudvalg

Indskud i nyt alment byggeri

1.000 kr. i 2024	2028-2030	2029	2030
Anskaffelsessum i alt	82,823		
Grundkapital (kommunens andel)		6,626	
Forventet ibrugtagning			x

Fakta om bebyggelsen:

Adresse: Naturbyen

Antal boliger: 40 almene familieboliger

Samlet bebygget areal: 3.600 m²

Samlet anskaffelsessum: ca. 82,823 mio. kr.

Kommunal grundkapital på 8 %: 6.625.825 (baseret på 2024 rammebeløbet)

Tidshorisont: kræver lokalplan som ikke er berammet endnu. Der foreligger samarbejdsaftale med udvikler i forhold helhedsplan for området

Bygherre: Civica

Kort beskrivelse inkl. konsekvenser for borger/bruger

Naturbyen – de tanker og målsætninger, der ligger for naturbyen, spiller direkte ind i Civicas strategier og arbejde med klima- og bæredygtighedsdagsordenen.

Det vil derfor have den allerstørste betydning for Civica at kunne indgå i et fælles udviklingsarbejde med denne meget ambitiøse dagsorden, og hvor vi i fællesskab kan flytte overliggeren for alment byggeri.

Naturbyen udvikles af en projektudvikler, hvorfor Civica ikke selv sidder med projektet. Projektudviklingen på nuværende tidspunkt er ikke så langt, at der foreligger egentlige projektforslag.

Tidshorisont

Der kører pt. en proces på Naturby projektet sammen med en udvikler. Der foreligger en samarbejdsaftale med udvikler mhp. udarbejdelse af en helhedsplan. I forlængelse af en helhedsplan skal der laves udbud og en lokalplan. Der er blevet holdt møde med Civica om muligheder for dette område.

Forslag til almene boliger

Emne:	Almene familieboliger Falstervej kvarteret (Civica)	Nr.:	AB8
Politisk udvalg:	Politikområde:	Afdeling/Tema:	
Økonomiudvalg	Indskud i nyt alment byggeri		

1.000 kr. i 2024	2026-2028	2027	2028
Anskaffelsessum i alt	82,823		
Grundkapital (kommunens andel)		6,626	
Forventet ibrugtagning			x

Fakta om bebyggelsen:

Adresse: Falstervej kvarteret
Antal boliger: 40 almene familieboliger
Samlet bebygget areal: 3.600 m²
Samlet anskaffelsessum: ca. 82,823 mio. kr.
Kommunal grundkapital på 8 %: 6,626 mio. kr. (baseret på 2024 rammebeløbet)
Kræver lokalplan: forventes klar primo 2026
Bygherre: Civica

Kort beskrivelse inkl. konsekvenser for borger/bruger

Falstervej ser Civica som et yderst attraktivt udviklingsområde i Middelfart by, som Civica vil have den største interesse i at blive en del af.

Igen vil der være tale om nybyggeri, der så at sige skal være med til at flytte overliggeren, idet lokalplanen stiller krav om mest mulig genanvendelse af den eksisterende bygningsmasse. Det er således et udviklingsprojekt, som Civica har stor interesse i at indgå i og i al beskedenhed mener vi at have kompetencer til at bidrage til i kraft af vores erfaringer og kompetencer. I parentes skal bemærkes, at driftsmæssigt lægger dette byggeri også attraktivt for Civica, idet vi har boliger lige ved siden af.

Falstervej udvikles af ekstern projektudvikler og hvor Civica således ikke selv sidder med projektet. Projektudviklingen på nuværende tidspunkt ikke er så langt.

Civica er fuldt bekendt med, at der også kommer en betydelig byudvikling på Trådværket og forventeligt også med almene boliger. Boliger som Civica naturligvis også være interesseret i, men tidshorisonten for realiseringen af Trådværket vurderes til at have et længere tidsperspektiv end Falstervej.

Ønsker Middelfart Kommune at opføre almene ældre boliger i Middelfart by, vil Civica gerne opføre disse. Civica har i forvejen en del ældreboliger i Middelfart by og god erfaring med samarbejdet omkring drift og udlejning af denne boligtype.

Tidshorisont

Der foreligger en helhedsplan. Og vi er i opstartsfasen på en lokalplanproces. Der skal forventeligt udarbejdes en rammelokalplan for hele kvarteret, der også er byggeretsgivende for et større område. Her er AG-gruppen bygherre på det byggeretsgivende område.

Der har været dialog om muligheder for almene boliger i dette område. En foreløbig tidsplan peger på en vedtaget lokalplan i primo 2026.

Forslag til almene boliger

Falstersvej kvarteret

