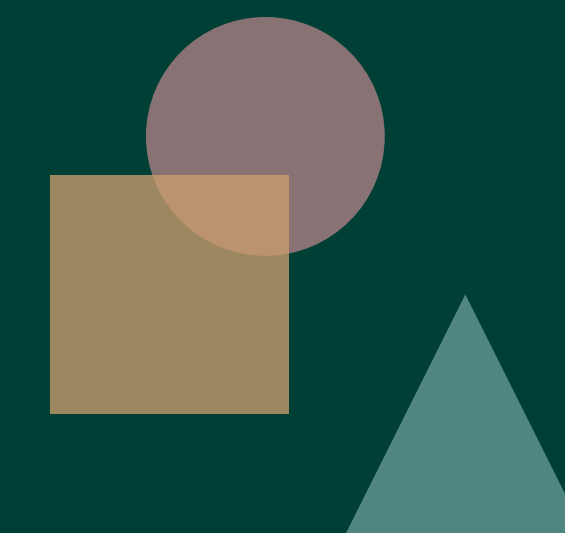


CFIA

CENTER FOR
INNOVATION
I AARHUS

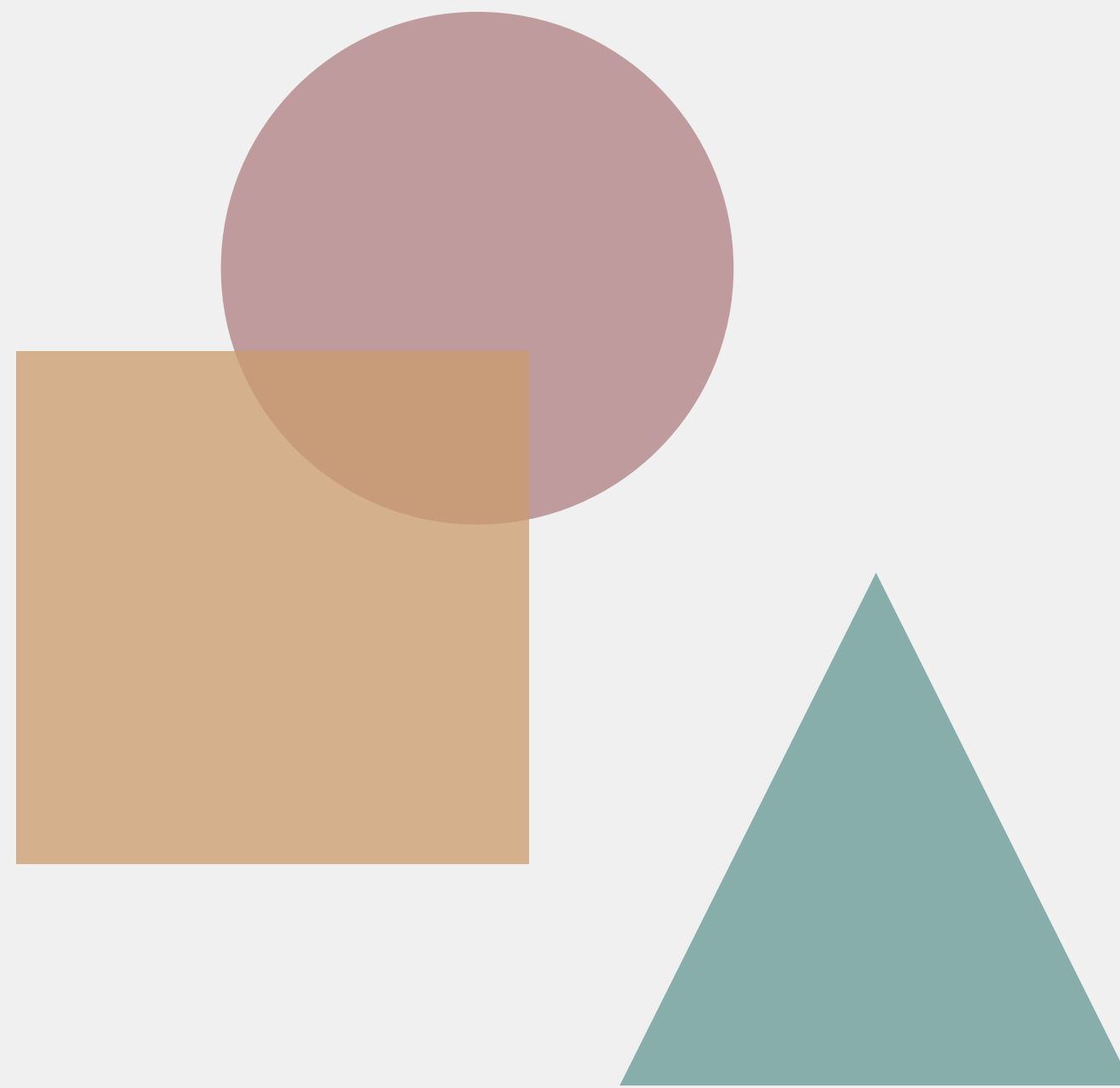


KAREN BLIXEN KVARTERET

MÅLGRUPPEANALYSE

Kvalitative indsigter i potentielle beboeres
behov og boligønsker samt feedback på visionen

Oktober 2020



INDHOLD

Baggrund.....	3
Formål.....	5
Metode & målgruppe.....	6
Rekrutteringskriterier.....	7
Fokus.....	8
Personprofiler	
Pragmatiske børnefamilier.....	11
Pragmatiske unge par uden børn.....	13
Tidligere beboere.....	15
Fællesskabsorienterede.....	17
Empty Nesters.....	19
Tværgående indsigter	
Boligdrømme.....	21
Visionen for Karen Blixen kvarteret.....	47
Anbefalinger.....	61

BAGGRUND 1/2

Aarhus Kommune ønsker sammen med Østjysk boligforening og Brabrand boligforening at lave en række gennemgribende forandringer i Gellerup, Toveshøj og Bispehaven.

Målet er, at Aarhus skal være en god by for alle.

Derfor skal der skabes en sammenhængende og blandet by uden udsatte områder.

Udviklingsplanerne for området bygger på en præmis om, at andelen af alment boligbyggeri højest må udgøre 40%. I dag udgør alment boligbyggeri 90%.

Målet skal nås ved nedrivninger, renoveringer og nybyg af boligformer, funktioner og attraktioner i bydelene, som skal tiltrække flere ressourcestærke beboere til området.

Der skal udvikles nye kvarterer i Gellerup og Toveshøj. Det nye byggeri samles i større udviklingsområder, der skaber kvartersdannelser og nabolag.

Et af de nye kvarterer er Karen Blixen kvarteret.

Udviklingsscenarie for Karen Blixen Kvarteret

"Karen Blixen Kvarteret er det mest urbane kvarter i Gellerup og Toveshøj og er bydelens bylivsmæssige rygrad.

Karen Blixens boulevard forbinder de store og offentlige funktioner, og en kommende højklassificeret kollektiv trafik vil have tre vigtige stoppesteder; på Edwin Rahrs Vej, ved Verdenspladsen/Sports- og kultur-campus og på Boulevardens sydlige del.

Bykvarterets karakter er varieret og spænder fra etagebebyggelser og store offentlige bygninger langs Karen Blixens Boulevard til små hyggelige og tætte boligkvarterer med rækkehusbebyggelser mod vest".

BAGGRUND 2/2

Aarhus kommune står over for at skulle lave en kvartersplan for Karen Blixen kvarteret.

Kvartersplanens hovedformål er at definere de fysiske tiltag, som skal gøre Karen Blixen kvarteret attraktivt for såvel de nuværende ressourcestærke beboere, der ellers flytter væk og de nye beboere, som skal flytte til.

Kvartersplanen skal bygge på grundprincipperne fra udviklingsscenariet, som blandt andet er at skabe:

- **Attraktive boliger**
- **Mindre kvarterer**
- **Et varieret boligudbud**
- **Nye nabolag til at styrke nabofællesskabet**



Målgrupper der skal tiltrækkes

Udviklingsscenariet beskriver overordnet de målgrupper, kommunen ønsker at tiltrække til området. Det drejer sig om de **ressourcestærke fraflyttere, førstegangskøbere, nye i byen og ressourcestærke seniorer**. Derudover er der et særligt fokus på **ressourcestærke børnefamilier**, som skal understøtte elevgrundlaget til den nye skole i Gellerup. Udviklingsscenariet beskriver, hvilke boligtypologier der skal understøtte disse målgrupper*

*Udviklingsscenariet er beskrevet i "En god by for børn – en god by for alle" – forarbejde til den næste generation af en udviklingsplan for Gellerup og Toveshøj

FORMÅL MED UNDERSØGELSEN

Samarbejdet mellem Borgmesterens Afdeling og Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø i Aarhus Kommune og Center for Innovation i Aarhus kommune (CFIA) fokuserer på, hvad der skal til for at tiltrække nye beboere og fastholde ressourcestærke beboere til Karen Blixen Kvarteret.

Gennem en dybdegående kvalitativ målgruppeanalyse har vi ønsket at få indsigt i forskellige målgruppers behov.

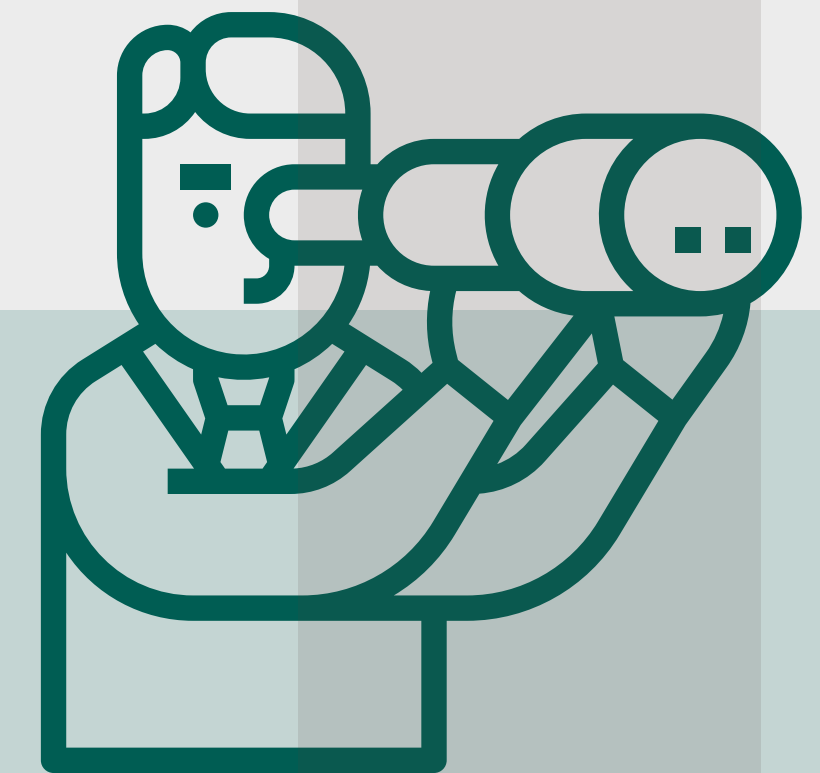
Målgruppeanalysen har fire primære formål:

Skabe dybdegående viden om, hvad der kan tiltrække relevante målgrupper til området, og hvad der kendetegner målgrupperne.

Bidrage til udviklingen af en bosætningsstrategi for Gellerup/Toveshøj inspireret af mindre kommuner, som ønsker at tiltrække nye beboere.

Indgå som baggrund for en målrettet kommunikationsindsats til potentielle tilflyttere.

Indgå i arbejdet med at udvikle initiativer målrettet elevgrundlaget for det nye skole- og fritidscenter for Gellerup, Toveshøj og Bispehaven.



METODE & MÅLGRUPPE

CFIA har lavet dybdegående kvalitative interviews med i alt 37 personer.

Nogle af interviewene er lavet som fokusgruppeinterviews og andre er lavet som individuelle interviews, og de er alle blevet gennemført via digital platform grundet corona.

A) Tidligere beboere i Gellerup (Unge familier)

B) Potentielle tilflyttere, som drømmer om at købe bolig inden for de næste 1-2 år:

- **Pragmatiske børnefamilier**
- **Pragmatiske unge par uden børn**
- **Empty nesters**
- **Fællesskabsorienterede par**

Målgruppeanalysen for Karen Blixen Kvarteret er funderet på dybdegående viden om potentielle tilflyttere fra andre analyser

CFIA lavede i foråret 2020 en analyse af potentielle forældres forventninger til den kommende skole i Gellerup. Dette resulterede i en række personprofiler og tværgående indsigter.

CFIA interviewede i denne forbindelse 25 personer - unge par med og uden børn - om skolevalg og bosætning i området.

Den kvalitative undersøgelse om potentielle forældres forventninger til det nye skole- og fritidscenter samt en målgruppeanalyse fra 2015 (NYE BOLIGTYPER & BOMILJØER TIL RELEVANTE OG REALISTISKE MÅLGRUPPER, Niels Bjørn) har dannet afsæt for de rekrutteringskriterier, informanterne i denne målgruppeanalyse af Karen Blixen Kvarteret er valgt ud fra.

Derudover er indsigterne i denne analyse kvalificeret igennem målgruppeanalysen fra 2015 og CFIA's kvalitative undersøgelse fra 2020.

REKRUTTERINGSKRITERIER

- Interviewpersonerne skulle være interesserede i området
- Interviewpersonerne skulle stå i flyttetanker og overveje at flytte inden for det næste år eller 2 i Aarhus eller omegn – Max. 15 km fra centrum.
- Interviewpersonerne skulle være forskellige steder i deres liv (med og uden børn, børn der var flyttet hjemmefra)
- Interviewpersonerne skulle have en drøm om at eje egen bolig, da projekt gruppen har en tese om, at det kan være med til at fastholde potentielle tilflyttere. Tesen bygger desuden på, at vi tror, at det i højere grad er muligt at få potentielle tilflyttere til at føle ejerskab til et område, hvis boligen ejes.
- Gruppen ”de fællesskabsorienterede” er rekrutteret ud fra, at de kan være first movers til at igangsætte en positiv forandring i området.
- Pragmatiske par med og uden børn er rekrutteret ud fra, at de skulle have en håndværksfaglig uddannelse eller mellemlang videregående uddannelse (Eksempler på jobkategorier: Sygeplejersker, lærere, pædagoger, laboranter, socialrådgivere, ergoterapeut, fysioterapeut, bygningskonstruktør, jordemødre, håndværkere)
- Grupperne ”pragmatisk par med og uden børn” og ”empty nesters” er rekrutteret ud fra indkomstniveau - ud fra den tese, at de vil være en målgruppe der kan tiltrækkes til området, hvis boligerne sælges til attraktive priser. Flere i disse grupper flytter til andre kommuner pga. høje huspriser i Aarhus Kommune, selvom de drømmer om at bo tæt på Aarhus.
- Alle grupper skulle være interesseret i at købe et rækkehus.
- Par uden børn skulle også vise interesse for køb af lejlighed.

OBS:

Holdninger, udtryk og citater repræsenterer alene informanternes meninger og observationer, og er således ikke et udtryk for Aarhus Kommunes, CFIA's eller projektteamets holdning.

I INTERVIEWENE HAR VI HAFT FOKUS PÅ:

Hvad skal der til for at tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere til Karen Blixen kvarteret?

Vi ønsker at blive klogere på, hvad der kendetegner de mennesker, der skal tiltrækkes:

- Boligsøgningsproces og prioriteringskriterier
- Boligdrømme
- Ønsker til uderum og æstetisk udtryk
- Ønsker til naboskab og fællesområder
- Beskrivelse af et attraktivt kvarter
- Potentialer og barrierer i visionen for Karen Blixen Kvarteret
- Feedback på branding af kvarteret

PERSONPROFILER



MÅLGRUPPE
Pragmatiske børnefamilier

CAROLINE OG TORBEN

- I børnehøjde
- Grønne områder
- Gode priser
- Tæt på indkøb



MÅLGRUPPE
Pragmatiske unge par

ALBERTE OG THOMAS

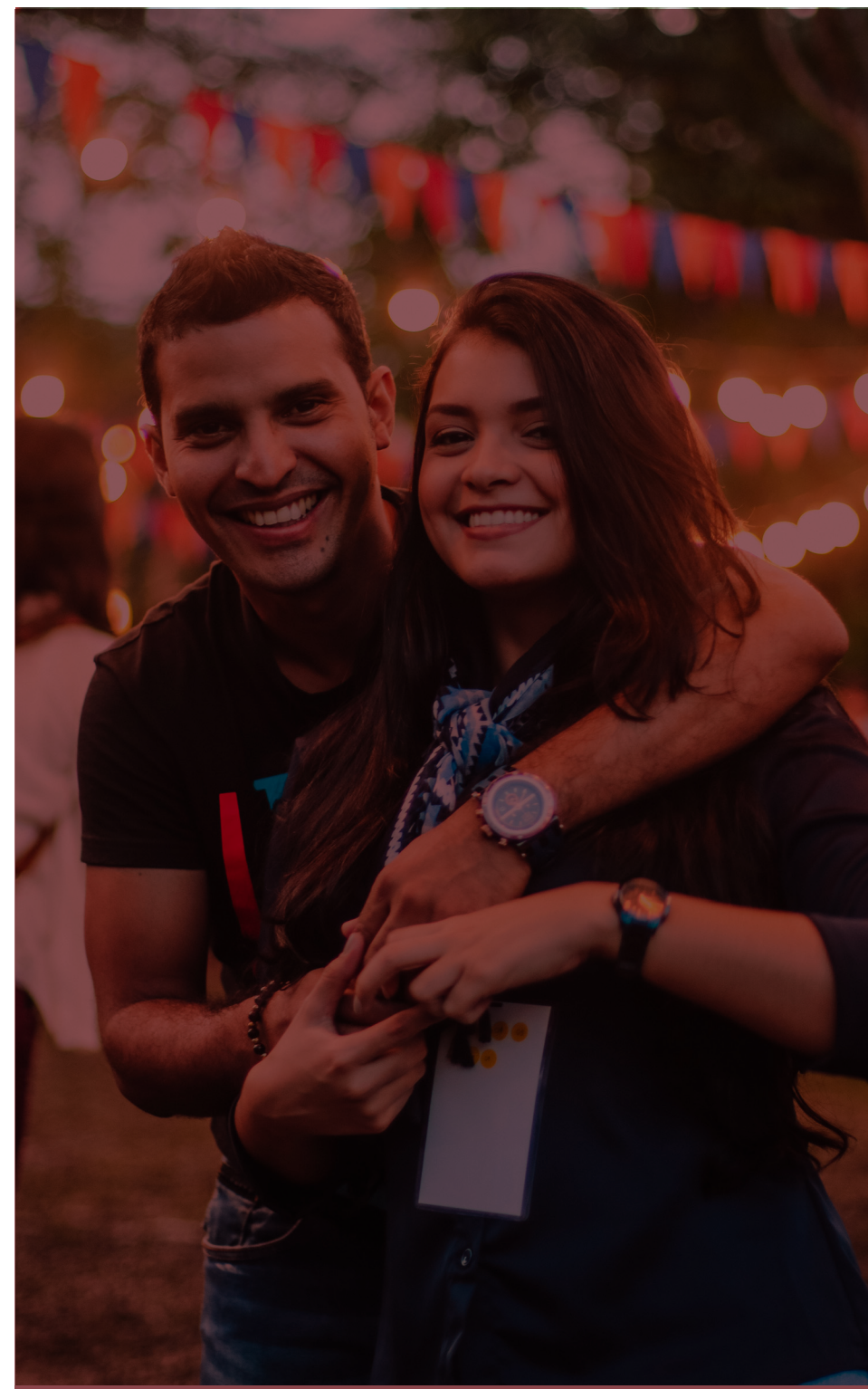
- Gode priser
- Grønne områder
- Flere M2 tilfærre penge
- Tæt på indkøb



MÅLGRUPPE
Tidligere beboere i Gellerup

YARA OG MOHAMMED

- Gode priser
- Stærke naboskaber
- Mangfoldigt
- I børnehøjde



MÅLGRUPPE
De fællesskabsorienterede

JULIANE OG SILAS

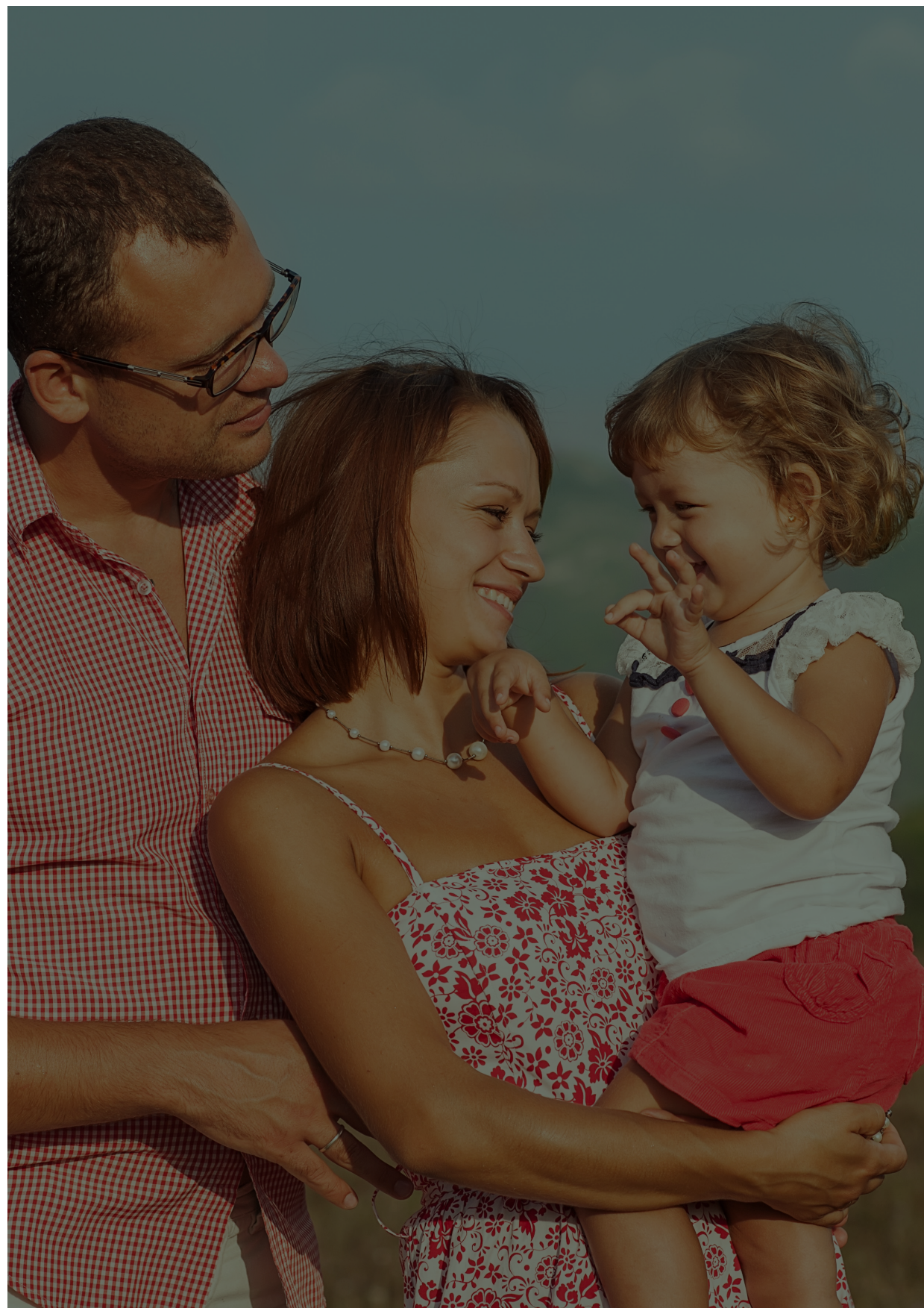
- Fællesskab
- Klimavenligt/ bæredygtigt
- En hverdag i balance
- Kollektiv trafik



MÅLGRUPPE
Empty nesters

HENRIK OG LOTTE

- Gode priser
- Aktiv bydel
- Kollektiv transport
- Tæt på indkøb



CAROLINE OG TORBEN

Caroline er 28 år. Hun bor med sin kæreste Torben på 32 år og deres datter på 5 år. Caroline bliver færdiguddannet som socialrådgiver næste år. Torben arbejder som socialrådgiver i Aarhus Kommune.

BOLIGDRØMME



Familien drømmer om et **parcelhus** som rammen for deres familie. Parcelhuset skal være i 1-plan, så man nemt kan komme omkring. Caroline synes det er bøvlet med huse med trapper - trapper giver spildplads. Familien skal føle sig private i haven og hækken skal gerne være tæt og vokset op, så den skærmer fra indkig fra naboer. Der skal være en fornemmelse af "luft" mellem husene, og der skal være **andre børnefamilier i området**, så der er legekammerater til deres datter. Caroline vægter **naboskabet** højt, men hun har ikke en ambition om, at naboerne skal blive hendes nye bedste venner. **En øl over hækken** er det hun regner med, at de kan finde tid til i en travl hverdag. Frem for alt er det **afgørende, at det praktiske i hverdagen fungerer.**

**1-PLAN • 140 KVM • GOD PLANLØSNING •
PARKERING VED BOLIG • EGEN HAVE • PRIVATLIV •
GODT NABOSKAB • GOD SKOLE • STISYSTEMER •**

NUVÆRENDE BOPÆL



De bor i et **lejet rækkehus** i Harlev med **mange kvadratmeter til rimelige penge**. Området er børnevenligt med legepladser og grønne områder. Der er kort afstand til Aarhus, og bussen kører til Aarhus.

"Vi føler, at vi er rimelig tæt på byen her i Harlev, og der kører jo en bybus herud, så det er nemt. Vi har set på et hus i Harlev. Så kunne man bo her, indtil Sijle er færdig med folkeskolen, og så kunne man rykke tættere ind til Aarhus igen"

BOLIGPROCES



De ønsker at købe bolig **inden deres datteren starter i skole**. De har kigget på et hus i Harlev, da de er blevet glade for området, men Caroline har en drøm om at bo i Aarhus, fordi hendes mor og søskende også bor her. Hun ved dog, at **prisen er en barriere**, som betyder, at de må **rykke længere væk fra Aarhus** for at finde et hus, der matcher deres kriterier. Familien er indstillet på, at de kan få lang transporttid til arbejde – optimalt kan den ene benytte offentlig transport.

"Det vigtigste er at finde ud af, om vi kan trives i et potentielt hus. Altså området omkring huset er også vigtigt, men jeg må erkende, at i en travl hverdag med job, skole, børnehaven og fritidsaktiviteter, så efterlader det ikke meget tid til andet. Det kan måske blive til snakken over hækken, selvom jeg ville ønske mere."

MÅLGRUPPE

Pragmatiske børnefamilier

- I BØRNEHØJDE
- GRØNNE OMRÅDER
- GODE PRISER
- TÆT PÅ INDKØB



Foto: HusCompagniet.

Parcelhus er drømmeboligen. Der er høj grad af privatliv og de synes det er praktisk med 1-plan.



Foto: Birch ejendomme.

Husene på billedet minder i højere grad om et parcelhus. Det, at de ligger forskudt i forhold til hinanden, fremhæves som noget positivt.



Foto: Pong Juprasong - unsplash

Kvarteret må gerne byde på faciliteter til børnene som f.eks. en god legeplads, der falder i med omgivelserne og kan være et samlingssted for kvarterets beboere.



Foto: Snedkerhaven - FB Gruppen AS

Haven har en god størrelse. Hækken skal være vokset op, og haven skal være aflukket, så børnene kan løbe frit rundt.

DRIVERE FOR KAREN BLIXENKVARTERET



- Mulighed for at komme tættere på Aarhus C
- Kortere afstand til arbejdet (evt. mulige at cykle)
- Nyt og lækkert
- Andre børnefamilier
- Lille privat have og gode fællesarealer

"Det lyder rigtig godt, men det kommer jo an på, hvordan rækkehusene bliver bygget. Vi vil gerne have fire reelle rum og en have hvor vi kan være os selv, har lidt græs, nogle krukke, dyrke lidt tomater og også have en trampolin. Hvis det er der, så kunne jeg nok godt gå på kompromis med havens størrelse og min drøm om 1-planshuset"

"Hvis det er en attraktiv pris, så vil det da tiltrække os. Hvis det var billigt ville vi jo faktisk få lidt mere luft i økonomien til en sjovere hverdag"

BARRIERER IMOD KAREN BLIXENKVARTERET



- Områdets ry
- Området opleves som utrygt
- De er usikre på, om de vil føle sig trygge, når deres datter skal færdes alene
- De er usikre på om visionerne for området bliver realiseret

"Vi kiggede faktisk på Pionerhusene inden, at vi fandt rækkehuset her i Harlev. Og lejlighederne var fine, store og med en god planløsning. Men det lå i udkanten af Gellerup, og vi blev lidt usikre på området."



ALBERTE OG THOMAS

Alberte er 27 år og har netop afsluttet sit matematikstudie. Hun leder efter sit første job, mens kæresten Thomas er gået i gang med sidste år af sit studie som ingeniør. Alberte og Thomas har planer om at få børn indenfor de næste 5 år.

BOLIGDRØMME

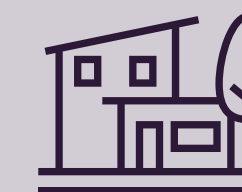


Parret drømmer om, at deres næste bolig skal være en ejerbolig, så de ikke "betaler af på en andens lån, men sparer op til os selv". De regner med at kunne købe en bolig, når studierne er afsluttet. De er begyndt at diskutere kriterier og drømme og holder øje med, hvad der bliver bygget rundt omkring i Aarhus, da de ikke er klar til at rykke langt væk fra Aarhus. De har kigget på Risskov, der tiltaler dem med skov og vandet tæt på, men de regner ikke med, at de får råd til at købe i den bydel.

"Jeg vil rigtig gerne bo tæt på grønne omgivelser og alligevel ikke være for langt fra Aarhus. Jeg løber meget, så det er vigtigt, at man kan komme ud i naturen"

GOD INVESTERING • 100-120 KVM • NYBYGGERI • PARKERING TÆT PÅ BOLIG • LIDT HAVE MED PLADS TIL GRILL MED VENNER • GRØNNE OMGIVELSER • CYKELAFSTAND TIL BYEN • OFFENTLIG TRANSPORT •

NUVÆRENDE BOPÆL



De bor i en nyere lejelejlighed i Aarhus N, som de er rigtig glade for.

"Vi bruger jo mange penge på husleje, så det kunne være fint med vores eget. Det ville være dejligt, hvis vi kunne rykke så snart, at vi havde jobsituationen på plads."

BOLIGPROCES



Parret drømmer om, at deres næste bolig skal være en ejerbolig, så de ikke "betaler af på en andens lån, men sparer op til os selv". De regner med at kunne købe en bolig, når studierne er afsluttet. De er begyndt at diskutere kriterier og drømme og holder øje med, hvad der bliver bygget rundt omkring i Aarhus, da de ikke er klar til at rykke langt væk fra Aarhus. De har kigget på Risskov, der tiltaler dem med skov og vandet tæt på, men de regner ikke med, at de får råd til at købe i den bydel.

"Vi har set på noget nyt i Egå. Det var spændende og tæt på vandet, som vi drømmer om, men det er langt ude, så det vil vi helst ikke. Jeg ved godt, at drømmen om Risskov måske er lidt urealistisk, men vi kigger stadig og drømmer om det."

"Det er en stor beslutning at skulle investere i en bolig. Hvordan ved man, at man gør et godt køb?"

MÅLGRUPPE

Pragmatiske unge par

- GODE PRISER
- GRØNNE OMRÅDER
- FLERE M2 TILFÆRRE PENGE
- TÆT PÅ INDKØB



Foto: C. F. Møller

Materialerne fremhæves som varme. Træer, græs, hæk og træskurene skaber hygge. De har forventning om, at der er en lille have på bagsiden.



Foto: Michael Fouser, unsplash

Bil og cykel skal kunne parkeres tæt på rækkehuset. Det vigtigste er dog sikkerhed for, at der altid er en parkeringsplads til dem.



Foto: Mikkel Frost, Projekt: CEBRA

Et kvarter med varme materialer og varierede boliger er attraktivt. Det samme er detaljer som ovenlys-vinduer, forskudte boliger og varierede tagflader.



Foto: Snedkerhaven - FB Gruppen AS

Haven har en perfekt størrelse. Hækken skal være vokset op, og haven skal være aflukket og privat men må gerne støde op til et fællesareal.

DRIVERE FOR KAREN BLIXENKVARTERET



- Overkommelige priser
- Nybyggeri
- Tæt på Aarhus
- Offentlig transport
- Smukke naturomgivelser (Brabrand søen)
- Har potentiale til at blive et dejligt sted på sigt

"Det lyder da lækkert, men jeg synes ikke, at man kan sige, at det er urbant – man skal ikke slå sig op på noget, det ikke er. Hvis vi skulle købe en lejlighed eller et townhouse, så skal det ligge i Aarhus C"

BARRIERER IMOD KAREN BLIXENKVARTERET



- Usikkerhed om, hvorvidt det er en god investering at købe en bolig i Karen Blixen kvarteret (kan man komme af med den igen?)
- Området er utrygt - Alberte har haft en dårlig oplevelse, der påvirker hende
- Hvis de skal overveje området, så er der behov for åbne områder, gode stisystemer og en aktiv indsats mod kriminaliteten

"Jeg ville være nervøs for at købe noget deroppe, før man ved, om det lykkes at få de bøller væk."

"Jeg har lidt svært ved at bosætte mig i det område. Jeg har haft en dårlig oplevelse en aften efter klatring, der gjorde, at jeg stoppede med at klatre derefter."



YARA OG MOHAMMED

Mohammed er 34 år og arbejder som laborant. Yara er 29 år og er uddannet ingeniør. De har 2 drenge og 1 pige i alderen 1-8 år. Mohammed er opvokset i Bispehaven, og Yara er opvokset i Gellerup.

BOLIGDRØMME



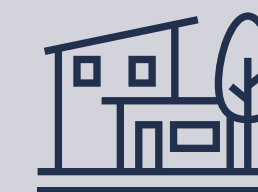
De er glade for deres bopæl, som er tryk og uden kriminalitet. De drømmer om mere leg mellem børnene i kvarteret og er kede af, at deres børn ikke har adgang til legefællesskaber som de selv havde det i Gellerup og Bispehaven.

”Når jeg kom hjem fra skolen, smed jeg min taske, så kunne jeg bare gå ud og finde nogen at lege med. Nu skal det jo være legeaftaler.”

TRYGT OMRÅDE • INGEN KRIMINALITET • STOR BOLIG • PRIVATLIV • STOR UGENERET HAVE • MANGFOLDIGHED • NEM PARKERING • INDKØBSMULIGHEDER •

”Gellerup og Bispehaven er ikke et sted for vores børn. Der er alt for meget ballade. Om dagen er det et dejligt sted, men om aftenen er der farligt. Jeg var gammel, før jeg fik lov at komme sent hjem, for mine forældre ville ikke have, at jeg kom i dårligt selskab”

NUVÆRENDE BOPÆL



De bor i parcelhus på 141 m² i Tilst, som de købte i 2018, med en stor privat have, hvor naboerne ikke kan se ind.

”Det var meget vigtigt, at det var en have med en bøgehæk, der var tæt. Jeg skulle kunne gå i haven med det tøj, jeg har lyst til. Vi er muslimer, så hvis jeg skal solbade, så skal det være i min egen have og ikke på stranden.”

BOLIGPROCES



Parret kiggede både på leje- og ejerbolig da de skulle finde deres nuværende bolig. De havde tidligere boet til leje flere forskellige steder i byen, men vurderede at det bedst kunne betale sig at investere i en ejerbolig. Det var ikke afgørende for dem at finde drømmeboligen, inden deres ældste søns skolestart. De var desuden i tvivl om, hvad nedrivningerne ville betyde for deres familie, hvis de flyttede til Gellerup, og om de kunne risikere at skulle flytte igen. De har været de første i deres familier til at købe en ejerbolig. De valgte at købe et hus i Tilst, som var indflytningsklart. Det var vigtigt for dem, at boligens uderum var afskærmede, så familien kunne føle sig 100% private. Beliggenheden tæt på familien var meget vigtig.

”Hvis du skal leje en stor lejlighed, så giver du jo næsten det samme, som hvis du køber et hus. Rent økonomisk er det jo smartest at eje en bolig. Mine forældre har altid drømt om at eje deres eget hus.”

MÅLGRUPPE

Tidligere beboere i Gellerup

- GODE PRISER
- STÆRKE NABOSKABER
- MANGFOLDIGT
- I BØRNEHØJDE



Foto: HusCompagniet.

Parcelhus er drømmeboligen og et statussymbol. Der er høj grad af privatliv.



Drømmer om flere legefællesskaber til deres børn i det parcelhus kvarter hvor de bor idag. Deres egen opvækst i Gellerup rummer mange gode minder om fællesskab og plads til børn og leg.



Foto: KAB-Bolig

De synes ikke at haven er privat nok og er nervøse for indkig.



Foto: Jordan Graff - unsplash

Et trygt område har ikke steder, hvor man kan gemme sig og skjule sig. Det er med til at skabe utryghed.

DRIVERE FOR KAREN BLIXENKVARTERET



- Moderne
- Mangfoldigt
- Gode priser (men er usikker på, hvad der menes med overkommelige priser)
- Legende børn

"Det lyder meget attraktivt - noget for alle. Det lyder moderne - det er godt."

De har gode barndoms minder fra Gellerup. Der var altid jævnaldrene børn at lege med. Nu oplever de at der konstant skal planlægges legeaftaler. Parret fremhæver dog ikke kun Gellerup positivt i forhold til relationer, men fortæller, at de aldrig måtte være ude om aftenen for at undgå, at de fik dårlige relationer.

BARRIERER IMOD KAREN BLIXENKVARTERET



- Området er utrygt (kriminalitet, grupperinger af unge, hasarderet kørsel)
- Området bliver ikke passet på (der ligger skrald og flyder)
- Tvivler på om visionerne indfries - tør ikke købe noget, der ikke er opført da tilliden til Aarhus Kommune er lav

Parret har bevidst valgt, at de ikke ønsker, at deres børn skal vokse op i området. De er til dels ærgerlige, da de synes, at Gellerup har mange kvaliteter.

"Der er alt for meget ballade. Vi føler ikke, at det er et sted for vores børn - der sker for meget dårligt derude."

"Der sker hele tiden så meget, at uvisheden er meget stor. I Gellerup ændrer planerne sig hele tiden Man ville flytte ud i noget ukendt, og det ville ikke være så rart."



JULIANE OG SILAS

Juliane og Silas er i slutningen af 20'erne og har Thorbjørn på 1 år. Juliane er uddannet beklædningshåndværker, men er startet på læreruddannelsen for nylig. Silas er snart uddannet fra universitet i historie og samfundsfag og drømmer om at blive gymnasielærer.

BOLIGDRØMME



De drømmer om at bo i et fællesskab med andre. I fællesskabet skal man være forpligtet på at deltage i fælles aktiviteter som f.eks. fællesspisning f.eks. 2-3 dage ugentligt, aktiviteter for børn eller voksne, arbejdsdage etc. Fælles faciliteter skal understøtte fællesskabet -f.eks. køkken, biler eller ladcykler. Boligfællesskabet må meget gerne være etableret, men der skal være plads til at påvirke traditionerne. Der skal bo mennesker som dem selv – mennesker med overskud og lyst til fællesskabet.

”Vi vil gerne have et sted, hvor ungerne kan løbe ud og lege med andre, og at man er helt tryk ved det.”

”Det betyder noget for os at være sammen med andre mennesker og at man ikke alle skal købe de samme ting, men i stedet deler og låner ved hinanden. Vi ville nok føle, at var lidt et wild-card at flytte ind i et bofællesskab, der ikke er etableret”

MIN. 100 M2 • RÆKKEHUS • DOBBELTHUS ELLER HUS • FÆLLES FACILITETER • I GOD STAND • VARMT OG CHARMERENDE UDTRYK • FORPLIGTENDE NABOSKAB MED FÆLLES AKTIVITETER • BØRNEVENLIGT • GRØNNE OMRÅDER • OFFENTLIG TRANSPORT • CYKELAFSTAND TIL BYEN •

”Jeg vil helst have, et hus eller rækkehus. Jeg bryder mig ikke så meget om, at det er lejlighed, hvor man kan høre naboerne, og skal tage hensyn til hinanden. Boligen må gerne være i etager, så længe der ikke er 5-plan, og alt er for smalt.”

NUVÆRENDE BOPÆL



De bor i en 3-værelses ejerlejlighed på Frederiksbjerg. De har egen altan og en gårdhave, som de deler med mange andre beboere i karreen.

BOLIGPROCES



Når Silas er færdiguddannet, forestiller de sig, at de flytter i en større bolig. De har kigget på forskellige områder og bofællesskaber tæt på Aarhus. De er kede af at komme for langt fra Aarhus, men de er i tvivl om deres økonomiske råderum rækker til deres ønsker.

”Vi drømmer nok om, at vi bor tæt på vores arbejde, så det ikke er nødvendigt med egen bil.”

MÅLGRUPPE

De fællesskabsorienterede

- FÆLLESSKAB
- KLIMAVENLIGT & BÆREDYGTIGT
- EN HVERDAG I BALANCE
- KOLLEKTIV TRAFIK



Foto: Birch ejendomme



Foto: Snedkerhaven - FB Gruppen AS



Foto: Marissa Price - unsplash



Foto: Yeh Xingtong - unsplash

Afgrænset og aflukket fælles areal, hvor børnene kan løbe frit rundt er positivt. De private haver på billedet opleves som for små og for åbne.

De synes at der er en fin størrelse på haven - den kan også godt være lidt mindre. Haven skal være privat og med mindre indkig.

De ønsker sig et forpligtende fællesskab i bofællesskabet. Det er vigtigt at der er faciliteter, der understøtter fællesskabet.

De ønsker sig overdækket cykelparke- ring med god plads til ladcykler samt parkering af bil tæt på hus med en løsning til el-lader til bil.

DRIVERE FOR KAREN BLIXENKVARTERET



- Fin beliggenhed (væk fra ringvejen og tæt på Gamle Brabrand)
- Passende boligtype
- Stærkt naboskab (gerne endnu mere)
- Grønne områder
- Ny skole- og fritidscenter
- Sports- og kulturcampus
- Letbanen

”Det lyder virkelig dejligt. Vi vil godt gide at engagere os i det, men vi vil også have, at andre føler sig forpligtiget. Jo mere vi kan blive inddraget og des mere indflydelse vi har, desto mere interessant bliver det”

BARRIERER IMOD KAREN BLIXENKVARTERET



- Området er mere utrygt, end hvad de kommer fra.
- Tvivl om, hvad der skal skabe det stærke naboskab som der beskrives i visionen
- Karen Blixen kvarteret er stort. Bliver området inddelt i mindre fællesskaber?
- Uigennemsigtig proces fra Aarhus kommune og øvrige aktører kan skabe usikkerhed

”Jeg ville være lidt mere utryg derude end på Frederiksberg. Jeg har godt nok ikke lyst til at indrømme det, men sådan er det jo. Men det er et fedt område, og vi er kommet meget i Bazar Vest. I første omgang er det nok ikke så trygt, men med den udvikling, der er i gang i området, så tror jeg på, at Thorbjørn selv kan gå trygt til svømning, når den tid kommer”



HENRIK OG LOTTE

Henrik er 58 år, han er gift med Lotte og sammen har de tre børn. De er begge på arbejdsmarkedet og benytter bil som transportmiddel. Henrik og Lotte skal være bedsteforældre til jul.

BOLIGDRØMME



De drømmer om at komme tættere på Aarhus og om de muligheder, som byen byder på. Boligen kan både være en ejer-andel- og lejebolig. De drømmer om at bo et sted med gode naboer, hvor man måske kan hjælpe hinanden med daglige gøremål, men fællesskabet må ikke være for forpligtende.

”Det skal være vedligeholdelsesfrit. Når jeg ser de der træfacader, så kan jeg godt se, at det er pænt. Men jeg tænker bare, at det skal males. Og det jeg gider faktisk ikke. Jeg skal have en nem bolig.”

”Det ville være dejligt med et godt naboskab, hvor man har øje på hinanden. Men det skal heller ikke være sådan, at hele tiden skal være sammen”

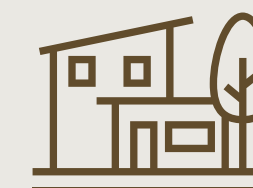
MÅLGRUPPE Empty nesters

- GODE PRISER
- AKTIV BYDEL
- KOLLEKTIV TRANSPORT
- TÆT PÅ INDKØB

TÆT PÅ AARHUS • 100-120 M2 • HELST NYBYGGET
• GERNE 1-PLAN • VEDLIGEHOLDELSSESFRI BOLIG •
PARKERING TÆT PÅ BOLIG • LILLE HAVE • OFFENTLIG
TRANSPORT • TÆT PÅ MOTORVEJ • INGEN STØJ FRA
NABOER • INGEN OVERBOER •

”Jeg kigger efter, at der er offentlig transport tæt på, og at forbindelsen ofte kører. Også om aftenen, hvis man skal i teater eller noget”

NUVÆRENDE BOPÆL



For 25 år siden flyttede familien til Randers fra Aarhus. Her har de et parcelhus.

BOLIGPROCES



Efter børnene er flyttet, føler de ikke længere at de er så bundet til parcelhuset og Randers. De ønsker derfor at flytte tilbage til Aarhus. Derved kommer de også tættere på deres kommende barnebarn. De er i proces med at sætte deres nuværende bolig til salg og har allerede kigget på mulige boliger og grunde i Aarhus.

”Vi har boet i Randers i 25 år, og de sidste 20 år har jeg drømt om at komme tilbage til Aarhus. Når man har familie, gror man lidt fast. Men nu er vi klar til noget nyt.”



Foto: C. F. Møller

De synes at byggeriet ser spændende ud med varme materialer. Det er vigtigt for dem at byggeriet ikke bliver for ensartet og minimalistisk.



Foto: Marissa Price - unsplash

Området må gerne være præget af et godt naboskab, men fællesskabet må ikke være for forpligtende.



Foto: Leif Jørgensen

Offentlig transport tæt på er vigtigt.



Foto: Daria Nepriakhina - unsplash

Der må ikke være stier foran den private terrasse. Det bliver for åbent.

DRIVERE FOR KAREN BLIXENKVARTERET



- Nye vedligeholdelsesfrie rækkehuse med fællesskab & lille have
- Tæt på byen og kulturlivet
- Offentlig transport

BARRIERER IMOD KAREN BLIXENKVARTERET



- Områdets ry er dårligt
- Området opfattes som utrygt
- Er ikke overbevist om, at forandringen vil lykkes.
- Er i tvivl om mulighed for økonomisk gevinst

Hvis tilbuddet i stedet var at finde i Skejby, så kunne han være klar til at underskrive med det samme.

”Hvis du havde fortalt mig, at det lå et andet sted, så ville jeg straks være klar”

”Jeg synes, at du har mange gode ting med i visionen og havde du ikke fortalt, at det var det gamle Gellerupparken, så havde jeg været helt motiveret. Men jeg ville føle det som et sats at flytte derhen. Hvis visionen lykkes, så bliver det fantastisk at få alle de ting, men hvis visionen ikke lykkes, og det falder tilbage på de gamle tilstande, så har jeg forpasset mine chancer.” (Chancer for økonomisk gevinst)

TVÆRGÅENDE INDSIGTER: BOLIGDRØMME

Mange drømmer om parcelhuset - en drøm, der er svær at konkurrere med

I undersøgelsen skiller parcelhuset sig ud som det, mange betragter som de optimale rammer for livet som børnefamilie. Dette gælder dog ikke 'de fællesskabsorienterede', som generelt tager afstand fra parcelhuset som boligtype. Derudover er parcelhuset heller ikke 'empty nester-gruppens' foretrukne boligtype. Målgrupperne adskiller sig ved forskellige livsfaser, økonomisk råderum og værdimæssige præferencer.

De tre grupper (pragmatiske børnefamilier, unge par uden børn og de tidligere beboere i Gellerup) som fremhæver parcelhuset som deres foretrukne boligform, fremhæver de samme kvaliteter ved parcelhuset; **privatliv, 1-plan, god plads, egen have, parkering, luft omkring huset, nem hverdag samt leg mellem kvarterets børn.**

Haven betyder især meget, og den skal være nem med masser af græs, der indbyder til leg med trampolin, fodboldmål, sandkasse mm. Drømmeboligen skal gerne rumme **4 værelser samt stue og have en fleksibel planløsning**, hvor børn kan sove tæt på forældre i de første år, men senere giver mulighed for, at teenagere kan trække sig lidt tilbage. Parcelhuset repræsenterer også en tryghed for, at man har gjort en god investering.

De fællesskabsorienterede drømmer ikke om parcelhuset

Den mere fællesskabsorienterede gruppe ser ikke samme værdi i parcelhuset. Billeder af parcelhuse fremkalder en række, for dem, **negative associationer så som; individuel, asocial, konform, funktionelt, uden sjæl og almindeligt**

"Parcelhuset er det, som jeg helst vil flytte til. Det er i 1-plan og med stor garage til vores to biler. Jeg er rigtig træt af at bo i lejlighed og etagebyggeri. Jeg vil gerne bo ugeneret i forhold til naboer, overboer, underboer og sideboer. Det er lidt ligusterhækagtigt, hvor man kan slå sit græs ugeneret, drikke en øl over hækken, men også bare være sig selv."

Mand, 38 år, Pragmatisk børnefamilie



Foto: HusCompagniet.

"Jeg vil aldrig flytte dertil [red. nybygget parcelhus], det mangler noget sjæl - så hellere en ældre villa. Jeg tror, at man lukker sig meget om sig selv, når man bor i parcelhus."

Mand, 29 år, De fællesskabsorienterede

Boligdrømmene ser ud som følger for undersøgelsens fem målgrupper:

Tidligere beboere i Gellerup motiveres i udpræget grad af ønsket om at eje fremfor leje. Parcelhuset er drømmen og gerne et meget moderne hus.

Pragmatiske unge par uden børn drømmer om parcelhuset som rammen for deres kommende familie. De ønsker at investere i en ejerbolig og forventer, at dette kan være en opsparing. De overvejer rækkehuset som en mellemstation, indtil de har økonomi til at købe et fritliggende hus.

Pragmatiske børnefamilier bor på nuværende tidspunkt i lejlighed eller rækkehus og håber, at drømmen om et parcelhus kan blive realiseret ved næste boligkøb.

Empty Nesters drømmer om en mindre bolig tættere på deres børn eller byen. De er forholdsvis åbne omkring boligtype, men rækkehuset virker tiltalende for de fleste. Gruppen har blandede præferencer for eje versus leje, hvor leje for flere repræsenterer et mere bekymringsfrit hverdagsliv.

De fællesskabsorienterede er som de øvrige unge par interesseret i at eje en bolig, der kan danne rammen om deres familieliv. De søger et sted, hvor et stærkt fællesskab kan gro, og tager afstand til det klassiske parcelhuskvarter.



Ønske om husdyr

Ønsket om husdyr er noget, der bliver fremhævet af enkelte deltagere i undersøgelsen. Hvis man har kat eller hund, så er det umiddelbart afgørende, at de kan flytte med til et kommende hjem, og at dette hjem har en direkte adgang til en have eller et grønt område.

Det gode hverdagsliv vægtes højt

På tværs af grupperne ser vi, at deltagernes vigtigste kriterier for en kommende bolig er, at de kan skabe sig et nemt og godt hverdagsliv.

For de **pragmatiske børnefamilierne** handler dette først og fremmest om, at boligen er **praktisk indrettet**, at deres børn kan gå på en **god skole** med dertilhørende **sikker skolevej**.

For 'empty nesters' handler dette i højere grad om adgang til byens **kulturliv og offentlig transport**.

For begge grupper er det afgørende, at området for en kommende bolig byder på **kort afstand til indkøb af dagligvarer, grønne områder og gode transportmuligheder**.

-

For de **fællesskabsorienterede** er det gode hverdagsliv, at man kan dele hverdagen med andre familier, f.eks. gennem fællesspisning.



De fleste drømmer om at eje deres bolig

På tværs af interviewene er det et centralt mønster, at alle på, nær 'Empty Nesters', drømme om at eje deres kommende bolig. For informanterne er det drømmen om at være herre i eget hus, have selvbestemmelse, men også at vide, at de penge, der lægges i en månedlig husleje går til dem selv og ikke lægges i en fremmed persons lomme.

Flere fremhæver, at investeringen i en bolig også er en **investering i fremtiden**, og derfor er de alle optagede af at gøre en god investering.

For 'Empty Nesters' er det at eje boligen ikke et afgørende parameter. Flere sidder i ejerboliger på nuværende tidspunkt og for dem er drømmen at være fri for det ansvar, der også følger med at eje en bolig.

"Vi drømmer om at eje vores eget. Det er surt, at vi hver måned betaler af på en andens lån og ikke sparer op til os selv"

Kvinde, 27 år, pragmatiske unge par uden børn

"Hvis du skal leje en stor lejlighed, så giver du jo næsten det samme, som hvis du køber et hus. Rent økonomisk er det jo smartest at eje en bolig. Mine forældre har altid drømt om at eje deres eget hus."

Mand, 34 år, Tidligere beboer

Økonomi er afgørende i boligsøgningen - mange er villige til at gå på kompromis med deres krav, hvis prisen falder

Økonomi er altafgørende i deltagernes boligsøgning og er i høj grad styrende for beliggenhed.

Hovedparten af deltagerne drømmer om at bo i Aarhus Kommune og gerne med kort afstand til byen

– den største begrænsning for at få opfyldt dette ønske er økonomi.

Der er dog en tendens til, at de interviewede er villige til at gå på kompromis med deres kriterier, hvis prisen falder – især ser vi, at beliggenhed, kvadratmeter og antal etager er noget, der kan justeres på.

Det praktiske hverdagsliv er attraktivt

TÆT PÅ INDKØB	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	FRITIDSAKTIVITETER I OMRÅDET	★ ★ ★ ★
GODE PRISER	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	FLERE M2 TIL FÆRRE PENGE	★ ★ ★ ★
GRØNNE OMRÅDER	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	MANGFOLDIGHED	★ ★ ★ ★
KOLLEKTIV TRAFIK	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	TÆT PÅ CENTRUM	★ ★ ★
I BØRNEHØJDE	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	LET ADGANG TIL MOTERVEJ	★ ★
STÆRKE NABOSKABER	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	AKTIV BYDEL	★ ★
FÆLLESSKAB	★ ★ ★ ★ ★ ★	INTERNATIONAL BYDEL	★
KVALITETS BYGGERI	★ ★ ★ ★ ★ ★	OMRÅDE UNDER UDVIKLING	★
KLIMAVENLIGT/ BÆREDYGTIGT	★ ★ ★ ★ ★	URBANT KVARTER	
EN HVERDAG I BALANCE	★ ★ ★ ★ ★		

Potentielle beboere ønsker en bolig i et plan og maks 2 etager

Generelt er deltagernes første prioritet en bolig i 1-plan med argumenterne om;

- At flere plan er upraktisk
- At trapper fylder meget og bliver til spildte kvadratmeter
- At trapper er upraktiske med små børn (afskærmning)
- At man skal gå meget op og ned under daglige gøremål
- At det ikke tilgodeser ældre, syge og gangbesværede

De informanter, som ønsker en bolig i et plan, er dog villige til at gå på kompromis med dette ønske, hvis boligen i 2 plan har en god planløsning.

For de pragmatiske børnefamilier og de unge par uden børn, er det en vigtig overvejelse, om boligen er fleksibel i forhold til familiens behov, som de forventer ændrer sig over tid. Ingen er interesseret i 3 eller flere plan, da dette giver en forventning om meget spildplads, en dårlig planløsning og en generelt upraktisk bolig.

"Jeg er mere til 1-plans hus, da flere etager er upraktiske med børn, hvor man hele tiden går op og ned. Og så er det jo også spildte kvadratmeter med sådan en trappe."

Kvinde, 32 år, Pragmatisk børnefamilie

"Jeg vil helst have 1-plan, men man får ikke så mange kvadratmeter for pengene. Så ville jeg nok vælge kvadratmeterne og håbe på at benene holder."

Mand, 54 år, Empty Nesters

"Det der ligner et byhus. For mig, hvis jeg skulle bo i 3-etager, så skulle det ligge i Aarhus C. Jeg vil foretrække 1-plan..."

Kvinde, 27 år, Pragmatiske par uden børn

Et repeterende udtryk er ikke attraktivt!

Ensartede boliger, der er placeret på en lang lige række, er ikke attraktive for deltagerne. Udtrykket opfattes negativt og beskrives som kedeligt, ensformigt, kasseformet og billigt. I stedet vækker asymmetri, forskudte boliger, tage med hældninger og spændende detaljer interesse hos deltagerne. Et område med blandede boligtyper, opfattes positivt af deltagerne, da de ser stor værdi i, at et område er sammensat af forskellige beboertyper.

Deltagerne hæfter sig positivt ved ekstraordinære detaljer som tagterrasser og ovenlysvinduer som noget, der skaber blikfang og vækker deres interesse.

Et sidste element, der gør boligerne mere attraktive, er tag med hældning fremfor fladt tag. Tag med hældning er i flere af de viste eksempler i varierende højder og udformninger, hvilket igen fremhæves af informanterne som noget der skaber et spændende udtryk i et kvarter og vurderes til at have en højere kvalitet end byggeriet med fladt tag.

Billede:

De forskudte boliger, taghældninger, variationen, materialer og fællesarealer gør disse boliger attraktive for deltagerne. Dette billede udpeges af flest deltagere til at være et attraktivt sted at bo.

"Jeg har fået øje på en tagterrasse og det er noget, der kan overbevise mig om, at jeg godt kan bo i 2-plan. Det er da rart at vide, at tagterrasser ikke kun er forbeholdt Aarhus Ø."

Mand, 32 år, Pragmatisk børnefamilie

"Jeg vil ikke have en bolig med fladt tag, det ser kedeligt ud. Jeg ved godt, at det er billigere og mere klimavenligt, men det tiltaler mig stadig ikke."

Mand, 29 år, De fællesskabsorienterede



Foto: C F Møller

Der skal være en fornemmelse af privathed og luft mellem boligerne

Deltagerne er generelt meget optagede af, at boligernes placering i forhold til hinanden ikke opleves som klemt og for tæt. De er desuden optaget af, at boligen og boligens uderum skal føles private. Deltagerne bruger på tværs af målgrupperne begrebet luft til at beskrive den følelse, som de ønsker at have i deres drømmebolig og i uderummet. Her skal altså være albuerum, hvor man kan trække vejret. Hvis bygningerne ligger for tæt vil kvarteret opleves som klaustrofobisk. Der er forskellige markører, der understøtter følelsen af luft omkring sig:

- At man ikke kan høre sine naboer (indendørs)
- At andre ikke har nemt indkig i boligen eller haven (undgå stier helt op mod boligen)
- At man har en interessant udsigt fra sin bolig og have
- At boligerne ikke er for kasseformede, ensartede og tætte,
- At kvarteret er inddelt i mindre enheder,
- At der er grønne og beplantede arealer

Deltagerne reagerer negativt på billeder af meget ensartet og firkantet byggeri. Dette efterlader deltagerne med følelsen af, at byggeriets primære hensigt er at samle mange mennesker på få kvadratmeter uden hensyn til den æstetiske eller rummelige oplevelse.



”Det ligner sådan noget LEGO-klods-byggeri, det er bare sådan nogle kasser. Man kommer meget tæt på sine naboer.”

Mand, 38 år, Pragmatisk børnefamilie

UDERUMMET

Haven er et afgørende trækplaster - den skal være afgrænset og privat med plads til grill, leg og hygge.

Det er væsentligt for alle deltagere at kunne komme udendørs. Her er drømmen om egen have størst, men vi oplever ikke, at dette ønske bunder i grønne fingre eller ønsket om nyttehaver og højbede. På tværs af grupperne gælder det, at de ønsker sig et **lille privat uderum, med en lille terrasse, græsplæne, lidt krukke, grill og havemøbler.**

Børnefamilierne, uagtet om det er de pragmatiske eller fællesskabsorienterede ønsker desuden, at **haven indbyder til leg**, f.eks. en lille trampolin, sandkasse, et fodboldmål eller lignende. Størrelsen og funktionerne afhænger af, hvad et givent fællesområde kan tilbyde.

Generelt er børnefamilierne positive over, at en **fælles legeplads stiller færre krav** til, hvad de selv anskaffer sig og samtidig indbyder legepladsen til det sociale samvær med naboens børn, som er højt prioriteret.

De fællesskabsorienterede er villige til gå en smule på kompromis med deres egen haves størrelse, hvis det fælles grønne areal bliver større.

Billede:

Dette billede udpeges af næsten alle informanter som en passende størrelse have.

"Vi har en lille have nu, og jeg troede egentlig, at jeg ville synes, at den var for lille. Men vi har lidt græs, nogle krukke og vi kan dyrke lidt tomater. Foran har vi en lille trampolin, den fylder godt nok det hele, men den er der og den gør sit job så udmærket. Og så er jeg faktisk lidt mere til at tage ud i skoven, til stranden eller bruge legepladsen for enden af rækkehusene, hvor børnene mødes for at lege. Det er faktisk fint for os."

Kvinde, 28 år, Pragmatisk børnefamilie



Foto: Snedkerhaven - FB Gruppen AS

Privathed i uderummet og tydelige overgange mellem det private og det fælles uderum prioriteres højt


Det er vigtigt for deltagerne, at der er **tydelige overgange mellem det private og det fælles uderum**. Mange foretrækker, at der er mulighed for at haven kan lukkes helt af - primært på grund af indkig, husdyr eller børn. For børnefamilierne, uanset om de er i pragmatiske eller fællesskabsorienterede, er det afgørende, at haven er aflukket f.eks. med en låge, så man kan **sende sine små børn ud** og samtidig trygt kan gå ind for at røre i gryderne til aftensmaden.

Hæk som afgræsning

På tværs af målgrupperne fremhæver deltagerne hæk som den ønskede afgræsning af det private uderum. Hækken rummer kvaliteter i forhold til, at den giver lidt mere afstand, farve og liv sammenlignet med et hegn. Det er dog væsentligt, at hækken er opvokset ved indflytning, da der ellers intet privatliv vil være i mange år. Deltagerne fremhæver netop nybyggede parcelhuskvarterer negativt i forhold til det manglende privatliv i haverne.

Det private uderum skal være fri for indkig

Det er vigtigt for deltagerne, at der ikke er direkte kig til det private uderum. Deltagere med **muslimsk baggrund har ekstra fokus på privatheden i uderummet**. Deltagerne lægger vægt på, at man skal kunne sidde ugeneret i sin have, så man f.eks. kan solbade. Dette ønske fremhæves især af de muslimske kvinder, hvor det er afgørende, at de ikke kan ses af andre, når de tager deres tørklæde af.



"Det var meget vigtigt, at det var en have med en bøgehæk - som skulle være tæt og afskærme fra indkig. Jeg ville gerne have et sted, hvor jeg kan være mig selv. Vi er muslimer - så hvis jeg skal solbade, så skal det være i min egen have og ikke på stranden."

Kvinde, 29 år, tidligere beboer i Gellerup

"Jeg vil gerne have en følelse af, at det lidt mere privat. Det kunne være en fuldvoksen hæk, der kunne være løsningen. Ofte ser man kun de helt små hække, hvor man kan vinke til naboen. Det er vigtigt at kunne sidde i sin egen have, så naboen ikke kan kigge ind."

Kvinde, 28 år, Pragmatisk børnefamilie

UDERUMMET

Grønne fællesområder skal tilbyde ekstra faciliteter og indbyde til fællesskab

Alle deltagere har en forventning om, at der omkring rækkehuse er **grønne fællesområder, der giver den ekstra luft**, som man går på kompromis med, når man vælger rækkehuset fremfor parcelhuset.

Alle målgrupper har et ønske om, at deres have støder op til et fællesområde, da det sikrer mest muligt privatliv og skaber en følelse af, at haven bliver forlænget. Derved kan aktiviteter nemt rykkes udenfor egen have og fællesområderne skal tilbyde ekstra faciliteter der ikke er plads til på egen grund, f.eks. legeplads, fodboldmål, ekstra siddepladser osv.

Afskærmning og eksklusiv adgang for beboere foretrækkes

Det er især attraktivt med de grønne områder imellem rækkehusene, hvis fællesområdet udelukkende kan benyttes af de tilhørende beboere. Dette understøtter fællesskabsfølelsen, øger trygheden og fordrer, at der tages ansvar for at passe godt på hinanden og de fælles ting og arealer.

"Vi har en stor have i dag med masser af græs, men vi bruger mest det græs, når vi skal slå det. Men hvis der lå et stort område med græs udenfor vores have, jamen så ville det jo gøre, at vi kunne klare os med færre kvadratmeter, da vi så ikke skal proppe så meget ind på vores egen grund, det skulle nok bare være trampolinen så."

Mand, 30 år, Pragmatiske par med børn



Foto: Birch ejendomme

Børnefamilier ønsker at have børnefamilier som naboer

Børnefamilierne adskiller sig især fra de øvrige grupper ved, at det er meget afgørende for dem at der i kvarteret er andre børnefamilier, så børnene nemt kan få legerelationer. Det betyder, at børnefamilierne helt bevidst søger efter områder med andre familier og gerne med fællesområder og legepladser, der indbyder til socialt samvær.

"Det er vigtigt, at der er andre børn i nærheden. Vi flyttede til Aalborg i et sølvbryllupskvarter, der var så os... og folk i 70'erne. Det var et dejligt område, men der var langt hen til nærmeste legekammerat og det betød noget. Så vi endte med at sælge efter nogle år."

Mand, 38 år, Pragmatiske par med børn

"Naboskabet er rigtig vigtigt for mig og det er grunden til, at vi ikke allerede er flyttet. Vi har gode naboer her, hvor børnene kan lege sammen og man lige ser efter hinandens børn."

Kvinde, 31 år, Pragmatiske par med børn



Foto: Janne Klerk Projekt: Tegnestuen Vandkunsten

Alle ønsker et godt naboskab – med variende grad af forpligtigelse

Det gode naboskab vægtes rigtigt højt af alle målgrupper.

Ønsker for graden af naboskabet varierer, men der ses en tendens til, at de **pragmatiske par med og uden børn ønsker et uforpligtende naboskab**, mens de mere **fællesskabsorienterede ønsker et mere forpligtende fællesskab**.

De tidligere beboere fra Gellerup er den gruppe, der i mindste grad ønsker en relation til naboerne, men lægger derimod vægt på at det er positivt med en mangfoldighed i beboersammensætningen i et kvarter.

For 'Empty Nesters' er deres forventninger til naboskabet varierende. Dem, der er tættest på pensionsalderen, er nysgerrige på mulige nye aktiviteter, der kan være med til at skabe et godt nærmiljø for dem i et nyt kvarter.

Informanterne tiltrækkes af områder, hvor der allerede eksisterer et godt naboskab, der er sat i system – noget som de kan nyde godt af og være med til at bygge ovenpå. Det er kun de fællesskabsorienterede, der har mod på at bygge et fællesskab op fra starten.

**Pragmatiske par med og uden børn:
Uforpligtende naboskab**

**Fællesskabsorienterede:
Forpligtende fællesskab**



Det uforpligtende naboskab

Det uforpligtende naboskab er **uden faste rammer og aftaler**. Det handler især om at føle sig godt tilpas med sine naboer, at man i hverdagen hilser på hinanden samt fører korte samtaler.

Med en enkelt sætning kan det gode uforpligtende naboskab defineres som; **At tage en øl over hækken**. Det tager ikke lang tid at drikke en øl eller en kop kaffe, og idet det ofte foregår udendørs (over hækken), så er relationen ikke særligt bindende – et naboskab er ikke ensbetydende med, at naboerne skal indenfor i privaten.

Det uforpligtende naboskab;

- Vi hilser på hinanden
- Vi kender lidt til hinanden
- Vi taler sammen (måske blot over hækken)
- Vi drikker en øl eller kop kaffe sammen
- Vi indbyder til legende børn på vejen
- Vi kan låne værktøj eller lignende ad hinanden
- Vi holder øje med hinanden og husene
- Vi stabler en sommerfest på benene (for dem der har lyst)

"Jeg vil gerne have et naboskab, hvor man ikke bor så tæt, så man hele tiden glør ind på hinandens ejendom. Men hvor man kan hjælpe hinanden, og man kan gå ind og spørger, om de har et stykke værktøj, man kan låne eller om de har lyst til at drikke en øl i eftermiddag. Altså når det passer én! Men som der var én, der sagde tidligere, med den hverdag, man har som børnefamilie, så er det ikke bedste venner man søger, for dem har man i forvejen. Men det er dejligt, at man har det godt sammen og f.eks. ser efter hinandens hus."

Mand, 38 år, Pragmatiske par med børn

"Jeg synes klart, at det er et plus, hvis der er et godt og etableret naboskab. Men det skal være uforpligtende og lystbetonet, så man er en del af det, hvis man selv ønsker det."

Mand, 54 år, Empty Nesters



Det forpligtende fællesskab

De fællesskabsorienterede ønsker et langt mere omfangsrigt og bindende fællesskab. De søger et sted, hvor de har deres egen bolig, men også har nogle fælles rammer for hverdagslivet. Dette er især drevet af en forestilling om en hverdag i mere balance og med givende relationer. Deltagerne kalder boligformen for bofællesskab og ikke boligfællesskab. For dem er et bofællesskab en ramme, hvor man som familie har sit eget hus og nogle fælles faciliteter, og hvor man er forpligtet til en vis grad af fællesskab med de andre beboere. Bofællesskabet er attraktivt, da det både skaber stærke relationer, gode rammer for børn og bygger på værdien om deleøkonomi.

Det forpligtende fællesskab;

- Fællesspisning
- Fælles aktiviteter - fastelavn, løbeklub, landskamp, foredrag mm.
- Dele haver/køkkenhaver
- Fælles høns
- Fælles legepladser eller legerum
- Loppemarkeder
- Fælles vedligehold og havedage

"Det betyder noget for os at være sammen med andre mennesker, og at man ikke alle skal købe de samme ting, men i stedet deler og låner ved hinanden."

Mand, 30 år, Fællesskabsorienteret

"Det kunne være dejligt med lidt køkkensnak - at være sammen med andre voksne uden at skulle aftale det."

Kvinde 33 år, Fællesskabsorienteret



Visionen for boligfællesskabet skal være tydelig og håndgribelig

Et etableret fællesskab er mest attraktivt at flytte ind i, fordi man kan se, hvad man får. De ved, at stærke fællesskaber er krævende at opbygge, og det er for dem en barriere for at kaste sig ud i at bygge noget op fra starten. De peger på, at det desværre ofte ender med, at det er de samme personer, der trækker det største læs.

De fællesskabsorienterede er motiverede af at drive og ikke igangsætte et fællesskab, men nogle af deltagernes interesse vækkes, da de bliver præsenteret for forskellige koncepter for boligfællesskaber*, som er under opbygning. Hvis de skal engagere sig at bygge et boligfællesskab op fra bunden, så vil de inddrages, have indflydelse på visionen og også boligernes udformning.

*De fællesskabsorienterede er blevet præsenteret for Almenr Osby og Ecovillage " Bofællesskabet Grønne Enge, Ørestad Syd <https://www.eco-village.dk/projekter/orestad-syd-amager/> og Osby <https://www.almenr.dk/osby>

"Det ville være en udfordring, at det er noget helt nyt, men så kan man selvfølgelig skal være med til at påvirke det."

Mand 31 år, Fællesskabsorienteret

"Jo mere vi kan blive inddraget og des mere indflydelse vi har, desto mere interessant bliver det"

Mand 30 år,
Fællesskabsorienteret

"Hvis det er helt nyt kan vi jo ikke se at fællesskabet fungerer - det er fedt at se at der bliver sunget den der sang før de spiser, som der også står i papirerne"

Mand 31 år, Fællesskabsorienteret



Foto: Vitolda Klein - unsplash

Hvor er de moderne boligfællesskaber?

Flere af parrene har været ude og besøge forskellige boligfællesskaber tæt på Aarhus, men de peger på, at det er svært at finde noget, der lige matcher det, de drømmer om.

Der er flere gamle boligfællesskaber i de omkringliggende forstæder til Aarhus med fællesspisning alle hverdage og med landbrug, der skal passes. Flere af informanterne er i tvivl om, om det er foreneligt med et karrierejob og deres lyst til både fællesskab og privatliv. Derudover savner de bofællesskaber tættere på Aarhus. De er alle enige om, at der mangler "moderne" udgaver af boligfællesskaber, som er bynære og som passer til et moderne familieliv.

"Vi var ude og besøge et bofællesskab. I entreen til fælleshuset var der en udstilling med fine glasvaser og figurer, og jeg tænkte bare "åh gud - mine børn kommer til at vælte dem lige om lidt". Jeg tænkte, at det var lidt sjovt, at de var på udkig efter børnefamilier, for var de det, når det kommer til stykket? Vi ville jo være en kæmpe forstyrrelse"

Kvinde, 32 år, Fællesskabsorienteret

"Jeg synes det virker lidt som om, at "nu skal vi være flippede", og det ville jeg have svært ved at forene med mit liv. Jeg har jo ikke tiden til at gå i skoven med min datter hele tiden, og så ville jeg føle, at jeg ikke levede op til fællesskabets moral. Jeg har jo et moderne liv. Jeg ville være bange for at blive set ned på"

Kvinde 33 år, Fællesskabsorienteret



Foto: Tegnestuen Vandkunsten

En god balance mellem privatlivet og fællesskabet

De fællesskabsorienterede er alle optagede af, at fællesskabet ikke må være for indgribende i privatlivet. Der skal være plads til den enkelte families privatliv.

Nogle af de fællesskabsorienterede er enten selv vokset op i bofællesskaber eller har selv boet i bofællesskaber. De bærer derfor på erfaringer om, hvornår fællesskabet bliver for omklamrende. Helt konkret betyder det, at den enkelte familie skal have sin egen hus/enhed med privat have, der skal ikke være fællesspisning alle ugens hverdage, men måske et par gange ugentligt, og man skal have lov til at sætte præg på sin egen bolig.

Fællesskabet må ikke blive for stort

De fællesskabsorienterede peger på, at fællesskabet ikke må blive for stort. Derudover er det vigtigt, at de andre beboere er nogen, man kan spejle sig i.

"Der skal være plads til børn, for det er jo der, jeg er i mit liv. Det skulle være nogen med en uddannelse og kontakt til arbejdslivet. Nogen med et overskud"

Kvinde, 33 år, Fællesskabsorienteret

"Jeg kan huske at mine forældre følte det lidt som et pres, når de havde gæster, for så skulle de vises frem for alle de andre beboere. Jeg vægter derfor rigtig meget, at man har sit eget space. Det er vigtigt, at der er et område, som er ens helt eget, hvor man kan trække sig tilbage og ikke hele tiden være sammen i det fælles rum"

Kvinde, 33 år, Fællesskabsorienteret

"Det skal være en bolig, som man kan være privat i, og som man kan sætte sig eget præg på. Man skal kunne trække sig tilbage, hvis man er træt eller har haft et skænderi"

Mand, 31 år, Fællesskabsorienteret

"Vi ville nok foretrække, at der er nogle underinddelinger. Når det er for stort, så bliver fællesområderne nok mere offentlige end private"

Mand, 31 år, Fællesskabsorienteret



Foto: Aarstiderne arkitekter

Et bofællesskab kræver fælles faciliteter

For at kunne lykkes med at skabe et bæredygtigt fællesskab, peger deltagerne på et klart behov for fælles faciliteter, der kan understøtte det forpligtende fællesskab. Her nævnes, at fællesspisning kræver et større køkken samt en spisesal. Spisesalen kan yderligere fungere som et samlingsrum, som kan danne rammerne om forskellige fælles aktiviteter samt være en udvidelse af den private bolig, som herved kan minimeres.

Er drømmen om at bo med andre drevet af kvinderne?

I rekrutteringen af fællesskabsorienterede par til undersøgelsen, har det været nemmere at finde frem til kvinder, der ønsker at bo i bofællesskaber. Vi har fået henvendelser fra flere kvinder, der har skrevet, at de er interesserede i bofællesskaber, men at deres mænd ikke er. Derudover har vi interviewet to singlemødre, som finder boformen særlig attraktiv, fordi de vil kunne få et fællesskab med andre voksne og tilbyde deres børn et fællesskab.

"Jeg er totalt på, men min mand Jonas - no way!"

Kvinde, 34 år, Fællesskabsorienteret
(Blev ikke interviewet da manden ikke ville flytte i boligfællesskab)

"Jeg blev alenemor i januar, og i den proces med at lære at være alene med min datter, er jeg blevet bevidst om, at jeg gerne vil bo et sted med legekammerater og voksne, jeg kan have et samvær med".

Kvinde, 33 år, Fællesskabsorienteret

Bæredygtighed er for rigtig mange ikke et afgørende parameter – undtagen for de fællesskabsorienterede

I undersøgelsen fremhæver ingen deltagere, ud over de fællesskabsorienterede, bæredygtighed, når de selv sætter ord på deres kriterier for en kommende bolig.

Det er tydeligt, at emnet ikke optager deltagerne, samtidig med at bæredygtighed opleves som dyrt og dermed noget, deltagerne ikke har råd til at prioritere.

De har heller ikke stor viden om løsninger indenfor bæredygtigt byggeri. De fleste har dog en forventning om, at bæredygtighed er medtænkt, når der er tale om nybyg, men det er ikke noget, der prioriteres i tilstrækkelig grad til, at de er villige til at betale ekstra for det.

Den fællesskabsorienterede gruppe har oftere bæredygtighed med i deres overvejelser

Hos den fællesskabsorienterede gruppe er der derimod både et højere vidensniveau og stærkere holdninger til bæredygtigt byggeri og livsstil. De ønsker i overvejende grad at bo bæredygtigt – dette inkluderer for flertallet også at byggeriet skal være bæredygtigt. Konkrete ønsker til byggeriet kan defineres som; ingen eller minimalt brug af beton, regnvandsopsamling, genanvendelse af materialer samt materialer med certificeringer.

"Jeg føler ikke, at man kan retfærdiggøre ikke at bruge bæredygtige materialer, når man bygger nyt."

Kvinde, 31 år, Pragmatisk børnefamilie

"Hvis man skal tænke bæredygtigt og grønt, så er det jo dyrt"

Mand, 40, Pragmatisk børnefamilie



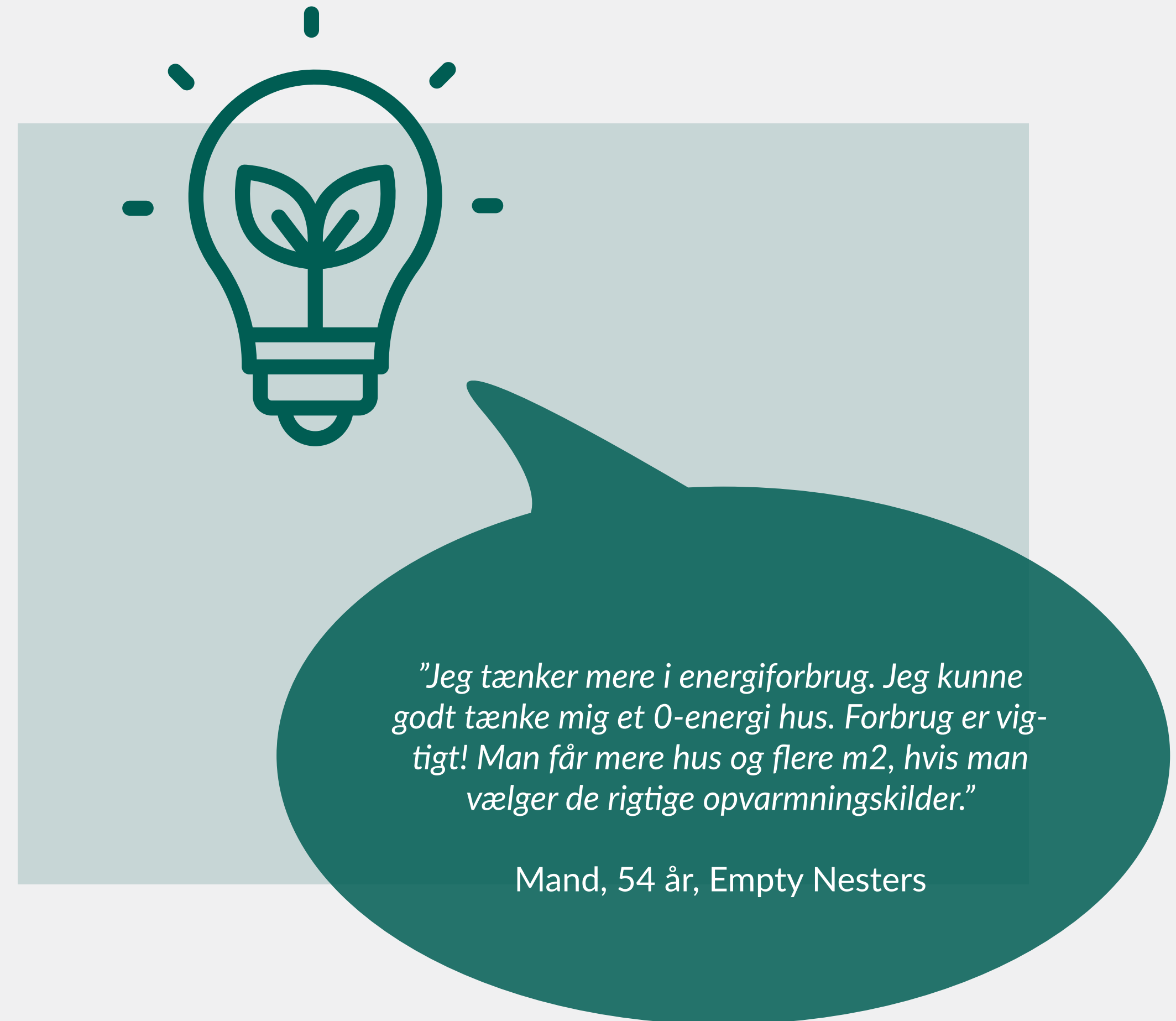
Informanternes fokus på energiforbrug er i udpræget grad drevet af privatøkonomi og ikke af klimahensyn

Begrebet 'bæredygtighed' er for de fleste, undtagen de fællesskabsorienterede, meget svært at definere. Samtalen vendes derfor hurtigt til at handle om energiforbrug, hvilket de fleste har en holdning til.

Informanterne er langt mere engagerede, når snakken falder på **forbrug**, frem for bæredygtighed, idet det er et mere **håndgribeligt emne som alle har erfaring med**. Det er et emne der optager alle informanterne når vi taler om **boligkøb**, da det vil have direkte indflydelse på deres **privatøkonomi**.

Ved nybyg har alle informanter en klar forventning om en lav energimærkning, der vil sikre et lavt forbrug i boligen.

Et lavt forbrug bliver yderligere fremhævet som et godt argument for at vælge nybyg fremfor ældre boliger, og dermed stiger deltagernes forventninger samtidig til den samlede sum de kan købe bolig for.



"Jeg tænker mere i energiforbrug. Jeg kunne godt tænke mig et 0-energi hus. Forbrug er vigtigt! Man får mere hus og flere m2, hvis man vælger de rigtige opvarmningskilder."

Mand, 54 år, Empty Nesters

Offentlig transport og adgang til motorvej er vigtigt

Deltagernes ønsker til transportmuligheder afhænger i høj grad af, hvor de arbejder. Flere par har to biler, idet begge skal køre til deres arbejde. Der er dog en tendens til, at **de fleste par vil foretrække, at minimum den ene part i forholdet har mulighed for at benytte offentlig transport eller cykel.** Specielt hos de fællesskabsorienterede er det et ønske at kunne nøjes med en bil eller måske slet ingen.

I relation til offentlig transport så er det vigtigt med et transportmiddel, der både er stabil og har hyppige afgange. Letbanen betragtes som et stort aktiv, selvom den får kritik for sin manglende stabilitet. At have hurtig adgang til motorvejen er ligeledes vigtigt, da der er stor bevidsthed om, at motorvejsnettet omkring Aarhus kan være meget belastet.

Cykelfasthed til byen er attraktivt

Flere (især kvinder) ytrer ønske om, at cykle til arbejde. Dette er forbundet med stor fleksibilitet og nemhed i hverdagen. Det har stor værdi, at det er muligt at cykle ind til Aarhus C. Det betyder, at de med ønsket om at cykle på arbejde søger bolig i 5-10 kilometers afstand fra ind til centrum. **Op til 10 kilometer betragtes således som rimelig cykelfasthed.**

Cykelturens herlighedsværdi er af stor betydning

Det er meget afgørende, at cyklisterne har nem og sikker parkering til deres cykel – gerne tæt på egen bolig. Cyklisterne kigger også efter gode cykelstier og cykelruter (vejen til arbejde), når de leder efter bolig. Her er det også et parameter, at cykelturen har en vis herlighedsværdi.

Undersøgelsen viser tydeligt, at det især er de unge, der cykler meget.



"Jeg har sagt til Thomas, at han kan få lige den bil han vil, hvis bare vi køber bolig et sted, hvor jeg kan cykle til arbejde. Det betyder meget for mig, at det er så fleksibelt og jeg får lidt frisk luft."

Kvinde, 29 år, De fællesskabsorienterede

PARKERING

Alle ønsker garanti for parkeringsplads! Børnefamilierne, og 'Empty Nesters' foretrækker af praktiske hensyn at parkere ved egen bolig.

De fleste deltagere i undersøgelsen har bil, og parkering er derfor et relevant emne for alle. På tværs af målgrupperne er det afgørende:

- At de er garanteret en parkeringsplads
- At de ikke skal gå for langt (maks. 200-300 meter)

Ingen deltagere kan acceptere, at man efter endt arbejdsdag skal lede efter en parkeringsplads – dette hører sig midtbyen til. Men især de pragmatiske børnefamilier, Empty Nesters og de tidligere beboere fra Gellerup stiller høje krav til parkeringens afstand til boligen. Det handler især om praktiske overvejelser omkring indkøb og børn, som de er nervøse for, bliver for besværlige, hvis bilen skal parkeres for langt fra boligen.

For både de pragmatiske par uden børn og de fællesskabsorienterede kan afstanden mellem parkering og bolig strækkes lidt længere. Hvis parkeringspladserne er mere end 500 meter fra boligen, skal der være mulighed for af- og pålæsning ved boligen.

"Jeg er nok forkælet fordi, vi har indkørsel i dag. Når vi handler ind, så holder bilen 10 meter fra køkkenet, og det er lækkert. Jeg vil kunne gå med til, at man holder på vejen [red. billede 77]. Men det trækker da op, hvis der er carport."

Henrik, 54 år, Empty Nesters,

"Jeg vil simpelthen bare parkere lige ude foran. Jeg synes, at det er helt fint, at der ikke lige er plads til gæster ved huset, så kører jeg gerne min egen bil væk. Men hvis man skal have sit barn ud af autostolen og indkøbsposer med, så gider jeg simpelthen ikke rende flere hundrede meter."

Mand, 30 år, Pragmatisk børnefamilie

Foto: Kristina Akopova- unsplash

PARKERING

Parkeringskælder fremhæves positivt af 'Empty Nesters'

Det nævnes ikke som et krav, at parkering skal være overdækket, men flere fra gruppen med Empty Nesters fremhæver parkeringskælder positivt (målgruppen skelner i snakken ikke mellem parkeringskælder og parkeringshus).

Med parkeringskælder oplever de øget tryghed og bekvemhed, når de skal benytte deres bil. Det er især to kvinder, der er fortalere for parkeringskælder.

De tidligere beboere har dårlige erfaringer med parkeringskældre

De tidligere beboere har omvendt dårlige erfaringer med parkeringskældre, idet de har oplevet, at de tilbyder et opholdsrum, hvor kriminalitet kan finde sted. En parkeringskælder er således kun en positiv mulighed for denne målgruppe, hvis der er tale om et aflåst område, der hører til specifikke boliger.

"Det var da en lækker parkeringskælder. Det kunne jeg rigtig godt tænke mig. Det kunne være dejligt at komme ned til en bil, hvor man ikke skulle skrabe is. Eller en bil der ikke er 78 grader varm som her i hedeboegen. Og så er man sikker på, at den ikke er brændt af, når man kommer ned. Det er mere trygt."

Kvinde, 54 år, Empty Nesters

"Parkeringshuset [red. Nuværende parkeringshus ved Karen Blixen Kvarteret] er et stort problem – der bliver holdt mange fester med høj musik, og der bliver røget joints osv. Når man gerne vil lave noget ballade, så gør man det jo hvor, man kan skjule sig."

Mand, 34, tidligere beboer i Gellerup

TVÆRGÅENDE INDSIGTER: VISIONEN FOR KAREN BLIXEN KVARTERET

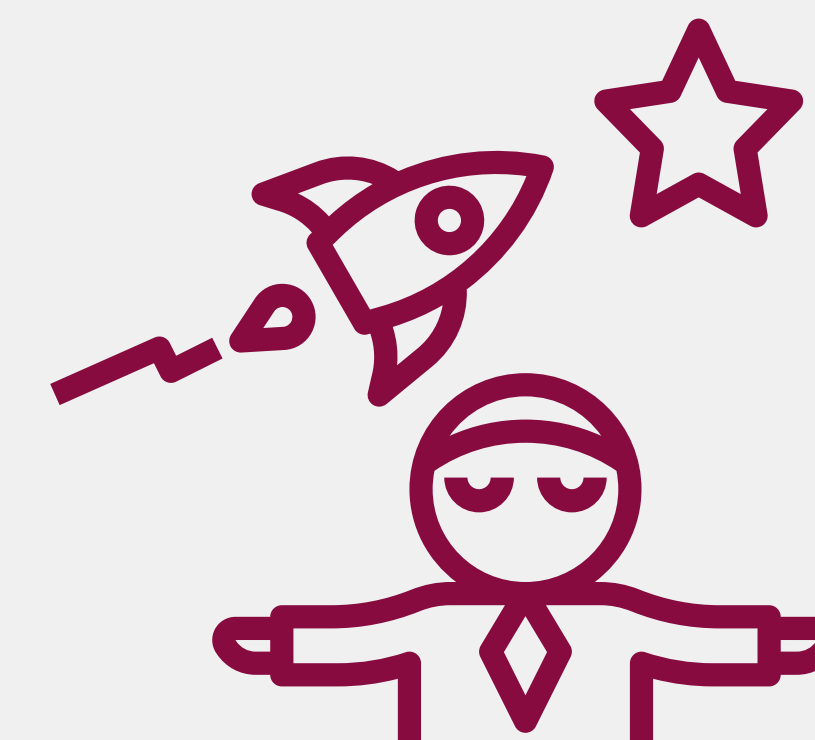
Visionen for Karen Blixen kvarteret som den blev præsenteret for informanterne:

”Karen Blixenkvarteret er et nyt kvarter, der er under udvikling i Brabrand. Kvarteret ligger i overgangen mellem Brabrand og Gellerup, og er en del af en bydel, der i disse år er under kraftig forandring. Der vil blive lavet et helt nyt bykvarter med bl.a. rækkehuse med egen have, townhouses, lejligheder og penthouse lejligheder. Det er tæt på byen - omkring 5 km til centrum og ligger meget tæt på store grønne naturområder (Skjoldhøjken, Brabrand Sø og Aarhus Ådal). Det betyder, at du kan få et nyt, prismæssigt overkommeligt, rækkehus med have meget tæt på byen - det findes ikke andre steder i Aarhus Kommune.

Målet er at skabe et blandet og attraktivt bykvarter, som har et rigt byliv, store arkitektoniske kvaliteter og bæredygtige boliger. Det er bygget op efter fællesskabsprincipper og godt naboskab.

Udviklingen er allerede i gang: En ny og moderne børneinstitution er opført. Det samme er en ny bypark. Et andet kvarter med rækkehuse og townhouses er også på vej nord for Karen Blixenkvarteret. Der er i øjeblikket ved at blive bygget nyt bibliotek, en ny skole, nye sportsfaciliteter, cafeer og små restauranter, og der er gode indkøbsmuligheder. Derudover ligger det lige op til letbanens næste etape.

Det kommer til at være et selvstændigt og afgrænset kvarter med legepladser og byrum, hvor der et særligt fokus på det gode naboskab og på at skabe rammerne for det gode hverdagsliv for både børn og voksne.”



Visionen for Karen Blixen kvarteret som den blev præsenteret for informanterne:



Foto: Vandkunsten

Visionen for bydelen er attraktiv, men områdets ry er en stor barriere

Visionen for bydelen modtages på tværs af samtlige interviews positivt. Deltagerne fremhæver især, at det er positivt, at der skabes en helt ny bydel, der rummer attraktive og gode rammer for familielivet. De bliver tiltalt af fornyelsen af bydelen med både institutioner, kultur, fritidstilbud, byparken, indkøbsmuligheder og arbejdspladser.

Men deltagerne er heller ikke tilbageholdende med at sætte stærke ord på de bekymringer, som de har om bydelens geografiske placering. **Områdets ry er kendt af alle, og det er en klar barriere.** Nogle har dårlige erfaringer fra området eller lignende områder, der gør, at de ikke kan se sig selv og deres familie i området.

Flere af deltagerne giver udtryk for, at de ville være klar til investere i en bolig i et kvarter som Karen Blixens Kvarter, hvis det lå et andet sted. Særligt gruppen 'Empty Nesters' fremhæver, at de straks ville underskrive en købsaftale, hvis boligen var placeret et sted som f.eks. Skejby.

"Det lyder meget attraktivt – noget for alle. Det lyder moderne – det er godt".

Kvinde, 29 år, tidligere beboer i Gellerup

Sport- og Kulturcampus

Nabolag

Karen Blixens Boulevard

"Hvis jeg holder denne bydel op imod Aarhus Ø, så er det her meget mere interessant for mig. Aarhus Ø er en moderne ghetto med lejligheder på lejligheder, der er presset meget tæt sammen. Her i Karen Blixen kvarteret virker der til at være mere luft, og det er mere privat. Der er godt nok ikke så god udsigt, men omvendt blæser det nok heller ikke så meget."

Mand, 54 år, Empty Nesters

"Det lyder fantastisk, og der er jo alting, men jeg hæfter mig ved, at du nævner Gellerupparken. Jeg tænker på uroligheder og hærværk, så snart jeg hører det."

Kvinde, 52 år, Empty Nesters

Nabolag

Bygade

Sivegade

Kvartersplads

Nabolag

Renoveret blok (A1)

Renoveret blok (A2)

Renoveret blok (A3)

Utryghed er den største barriere - denne barriere deles af både nuværende beboere, tidligere beboere samt potentielle beboere.

Alle de interviewede italesætter en utryghed omkring området. Denne barriere deles af både nuværende beboere, tidligere beboere samt potentielle tilflyttere og handler især om at man er nervøs for kriminalitet og uro i området. Specielt nævnes det, at man er nervøs for om det er sikkert at bevæge sig udendørs om aftenen og er bekymret for hærværk.

Kvindelige deltagere udtrykker i højere grad bekymring omkring at bevæge sig frit i området end mændene. Den fællesskabsorienterede gruppe er de mindst bekymrede, men på tværs af målgrupperne er det de samme ting, der skaber utryghed.

Hvor de pragmatiske par med og uden børn, 'de fællesskabsorienterede' og 'empty nesters' gør sig forestillinger om, hvad der potentielt kunne være udfordringer, så har tidligere beboere samt de nuværende beboere deres egne erfaringer at basere deres bekymring på.

Negativ social spejling – er området et trygt sted for mine børn?

Den altoverskyggende bekymring er dog, om området er et trygt sted for ens børn at vokse op. De interviewede er generelt meget optagede af, om deres børn kan risikere at komme til at omgås "de forkerte børn". "De forkerte børn" er et udtryk, der går igen på tværs af interviewene, og som dækker over en bekymring for, om ens børn kommer i dårligt selskab med børn/unge, der driver den af og laver ballade.

"Gellerup og Bispehaven er ikke et sted for vores børn. Der er alt for meget ballade. Om dagen er det et dejligt sted, men om aftenen er der farligt. Jeg var gammel, før jeg fik lov at komme sent hjem, for mine forældre ville ikke have, at jeg kom i dårligt selskab"

Mand, 34 år, tidligere beboer

"Den dag jeg får børn, så vil det første også være: "hvem går mine børn sammen med i fritiden?", "hvem bruger de tid sammen med?". Hvis det er nogen, hvor jeg er i tvivl om, hvordan de påvirker mine børns fremtid, så ville jeg trække dem ud af det miljø. Så det bedste jeg kan gøre er, at sige at jeg skal være på forkant – mine børn skal ikke vokse op i Gellerup, i hvert fald ikke som det ser ud lige nu... fordi der er mange fælder man kan falde i"*

Mand, 35 år, nuværende beboer

* Citatet er fra "Ny skole og fritidscenter i Gellerup - En designreven undersøgelse af potentielle forældres forventninger og behov"

*”Der er drenge, der hænger ud og skaber utryghed. Så længe det fortsætter, kan vi ikke rykke noget. Da min mand og jeg boede i Toveshøj elskede vi områdets grønne park, men jeg ville aldrig være tryk ved at sende mine børn alene på legepladsen”...”Fordi mit barn ikke kan gå frit omkring, så besluttede min mand og jeg, at vi måtte flytte fra området. Vi elsker faktisk området for dets beliggenhed, skønne indkøbsmuligheder, infrastrukturen, og hvis de der grupper af drenge, der hænger ud, ikke havde været der, og jeg havde været tryk ved, at min datter legede udenfor, så var vi blevet boende. Nu betaler vi 5000 ekstra om måneden, men vi har vores egen have, og jeg nyder at kunne sende hende ud og lege” **

Kvinde, 32 år, tidligere beboer

* Citatet er fra ”Ny skole og fritidscenter i Gellerup - En designreven undersøgelse af potentielle forældres forventninger og behov”

Markører på utryghed

De markører, der fremhæves på tværs af målgrupperne, som tegn på utrygheden, er:

- Grupperinger af unge med (oplevet) truende adfærd
- Hasarderet kørsel i området
- Kriminalitet i området
- Usikkerhed om området er trygt at færdes i, specielt om aftenen.
(Nogle af de familier, der bor i området, holder deres børn hjemme om aftenen)
- Skrald i gadebilledet (Indikerer at ingen passer på tingene)

"Jeg har klatret i området, men det gør jeg ikke mere. Jeg havde en rigtig dårlig oplevelse en aften, hvor jeg skulle cykle hjem og derefter kom jeg aldrig derud igen. Jeg stoppede med at klatre efter den oplevelse."

Kvinde, 27 år, Pragmatiske unge par uden børn

Det føles som et kæmpe sats at købe bolig i Karen Blixen kvarteret

Et stort incitament for at købe ejerbolig er at det er en investering, som kan sikre en god fremtid. Flere nævner, at det ikke føles godt at smide en høj månedlig husleje i en andens lomme. Derfor betyder ejerforhold meget for de interviewede.

Hos de pragmatiske unge par uden børn betyder den gode investering særligt meget, da de overvejer om et rækkehus i Karen Blixen kvarteret kan være et springbræt til at indfri drømmen om et parcelhus. Det betyder, at de skal føle sig sikre på, at boligen er en fornuftig investering og nemt kan sælges igen.

Usikkerheden omkring, hvorvidt boligerne i Karen Blixen kvarteret er en god investering, lurer hos alle deltagere. Hvis prisen er overkommelig og visionen lykkes, så tror de fleste på, at man kan gøre en god investering ved at købe som de første i området.

Trygheden i området skal øges og der skal sikkerhed for at visionen indfries

Der er dog generelt en stor usikkerhed og nervøsitet over at skulle være first mover, på nær hos de fællesskabsorienterede, som også er overvejende mere positivt indstillede. Alligevel er det dog en tendens, at hvis potentielle tilflyttere skal investere deres sparepenge i et område under forandring, forudsætter det at trygheden i området øges, og at de får en sikkerhed for, at visionen indfries.

"Jeg ville føle det som et sats at flytte derhen. Hvis visionen lykkes, så bliver det fantastisk at få alle de ting, men hvis visionen ikke lykkes, og det falder tilbage på de gamle tilstande, så har jeg forpasset mine chancer."

Mand, 54 år, Empty Nesters

"Der sker hele tiden så meget, at uvisheden er meget stor – man flytter ud til noget ukendt, og det er ikke så rart. I Gellerup ændrer planerne sig hele tiden"

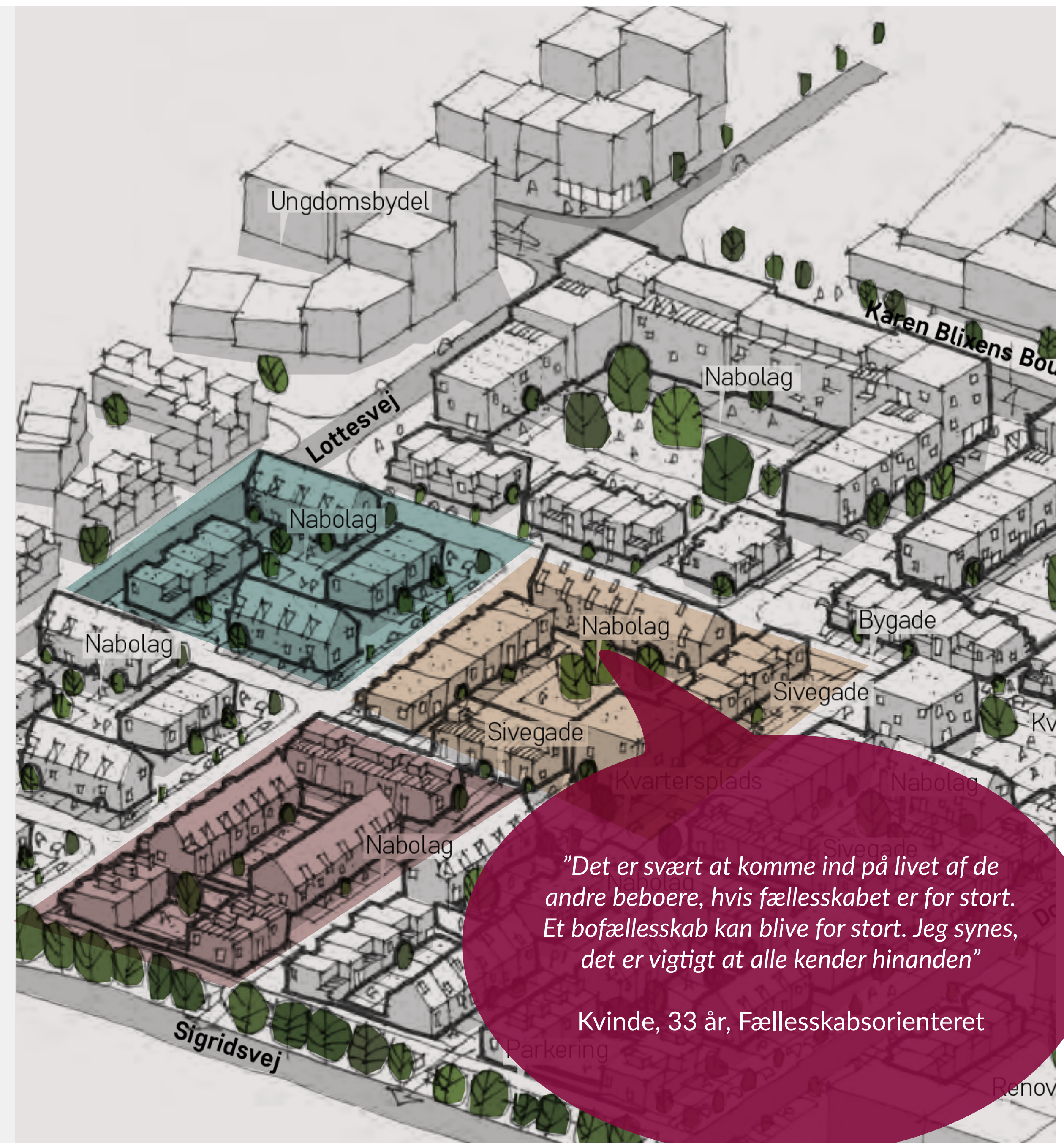
Mand 34 år, tidligere beboer i Gellerup

Kvarteret skal være tydeligt defineret og skal føles som sit eget kvarter

Flere fremhæver, at det er en fordel, at Karen Blixen Kvarteret i visionen beskrives som sit eget kvarter. For de pragmatiske par med og uden børn samt 'Empty Nesters' handler det især om tryghed.

Mindre inddelinger øger følelsen af sammenhørighed og fællesskab

For de fællesskabsorienterede skal kvarteret også føles som et kvarter for sig selv, men det handler i højere grad om, at fællesskabet ikke må blive for stort, da det herved kan miste karakteren af fællesskab og sammenhørighed. Derfor peger de på, at der skal være **underinddelinger**, så beboerne føler ejerskab og ansvar for det, der er fælles.



Boligens størrelse er afgørende for, om børnefamilierne kan se sig selv i boligen, når børnene kommer i skolealderen

Hos de tre grupper; de pragmatiske børnefamilier, de unge par uden børn og de tidligere beboere er der et ønske om at have minimum fire værelser (1 soveværelse, 2-3 børneværelser/kontor) og en stue og et køkkenalrum. Boliger under 120 m² vurderes generelt til at være for små til at kunne rumme en familie, når børnene bliver større.

Rækkehuse til alene-forældre

Der stilles mindre krav til m², hvis den ene forælder bor alene med børnene. Dette hænger i høj grad sammen med forventninger til økonomi.

Der er også hos en række af de pragmatiske par med og uden børn en interesse i at flytte fra et parcelhus til et rækkehus, hvis de på et tidspunkt skulle blive alene med børnene – det handler **ikke alene om økonomi, men også trygheden i at bo tættere på andre voksne.**

Det drives ikke nødvendigvis af en forestilling om nære naboskaber, men snarere om, at de voksne kan fungere som en slags sikkerhedsforanstaltning, der kan træde til i tilfælde af ulykker eller andre uforudsete ting.



Hvis rækkehusene i området bygges for små, kan det være svært at tiltrække familier med børn i skolealderen.

”Det lyder lidt som et sted, hvor man bor indtil børnene, starter i skole. Et sted, hvor der ikke er plads til store børn. De har brug for meget plads og gerne deres egen afdeling”

Kvinde, 31 år, pragmatisk børnefamilie

Potentielle beboere anser det urbane som et plus, men det spiller en sekundær rolle i hverdagslivet.

I visionen omkring Karen Blixen kvarteret bliver bydelen omtalt som en urban bydel med cafeer, restauranter og townhouses. For de pragmatiske par med og uden børn lægger de vægt på, at det selvfølgelig er med til at gøre et område attraktivt, hvis der er de tilbud, der beskrives i visionen, men det er ikke det parameter, der vægtes højest: **Hverdagslivet skal først og fremmest fungere.**

I gruppen af 'Empty Nesters' er der nogle, der længes efter bylivet efter at have udlevet drømmen om parcelhuset. **For denne gruppe er det urbane et plus, men det største plus er Karen Blixen Kvarterets beliggenhed tæt på Aarhus C og kulturtilbud.** Det er tvivlsomt, om området kan tilbyde dem den mængde af by-vibe, som de er på udkig efter.

Afstandsvurdering er subjektivt

Den relativt korte afstand til Aarhus C er et stort aktiv for Karen Blixen kvarteret. For de deltagere der arbejder i Aarhus C, eller som drømmer om at bruge Aarhus' kulturtilbud, trækker beliggenheden rigtig meget op. Bedømmelse af afstand er dog en meget subjektiv vurdering. Begrebet tæt på centrum, der benyttes i visionen, deler deltagerne. For dem, der bor eller har boet i Aarhus C, kan området ikke betegnes som tæt på centrum. De deltagere, der bor i udkanten af Aarhus Kommune eller udenfor Aarhus Kommune, har et helt andet perspektiv og oplever afstanden til Aarhus C som kortere.

"Når det er så tæt på Aarhus C, så har jeg ikke så meget brug for cafeer og restauranter. Jeg vil bare have indkøbsmuligheder, så jeg kan købe en god øl og sætte mig et sted med mine venner. Men det er nok mere vigtigt for min kæreste, der har mere brug for at kunne drikke en kop kaffe med vennerne, som han plejer."

Kvinde, 27 år, De fællesskabsorienterede

"Jeg synes det ligger for langt væk fra byen"

Kvinde, 42 år,
Fællesskabsorienteret

"Jeg har ikke brug for cafeer. Det er ikke negativt, at det er der. Det gør mig ikke noget, at der er liv, men det må ikke være et bar-liv lige som nede ved åen"

Kvinde 27 år, Pragmatisk
børnefamilie

"Jeg synes, at det er tæt på centrum. Det er jo nærmest gåafstand eller man kan lige hoppe på letbanen. Og det er vigtigt for mig, at der er nem adgang til kulturtilbuddene og de små butikker, det vil jeg rigtig gerne have."

Mand, 54 år, Empty Nesters

Foto: Steffen Muldberg, Unsplash

Området opleves ikke som urbant

Når samtalen kommer ind på beskrivelser af området som urbant, mødes det med undren og kritik. **Deltagerne oplever ikke, at Brabrand, Aarhus V eller Gellerup kan betegnes som urbant, men anser det nærmere som et forstadsmiljø.**

Det betyder også, at begreber som townhouses og byhuse ikke synes egnet til området, men i stedet giver associationer til Øgadekvarteret og lignende i Aarhus C.

Lejligheder skal være i centrum af Aarhus

Informanterne giver i høj grad udtryk for, at lejligheder for dem, kun er attraktive, hvis de er beliggende i centrum af Aarhus. De forbinder livet i en lejlighed med en høj grad af bystemning. Derudover har de også, med en afstand på 6 km til centrum, en forventning om at kunne få en mindre have.

Cykelturen fra Aarhus centrum til Gellerup har ingen herlighedsværdi

De interviewede, der kender Gellerup, og som lige nu bor centralt i Aarhus, peger på, at området i høj grad føles som et forstadsmiljø, fordi Gellerup er omkranset af store indfaldsveje. Derudover påpeger de at **turen på cykel fra Aarhus C til Gellerup føles lang og kedelig og at man tydeligt bevæger sig væk fra byens centrum.** Turen har **ingen herlighedsværdi** hverken igennem natur eller med urban stemning på forbindelsesvejene.

"Når jeg cykler langs Silkeborgvej til Gellerup, så tænker jeg, at jeg kommer længere og længere væk fra byen. Husene ser jo lidt forladte ud"

Kvinde, 26 år, Pragmatisk par uden børn

"Det lyder da lækkert, men jeg synes ikke, at man kan sige, at det er urbant – man skal ikke slå sig op på noget, det ikke er. Hvis vi skulle købe en lejlighed eller et townhouse, så skal det ligge i Aarhus C"

Kvinde, 27 år, Pragmatisk par uden børn

Økonomi er en keydriver, og det kan få mange til at gå på kompromis med deres krav

Undersøgelsen bekræfter, at mange par går på kompromis med ønsket om beliggenhed tæt på Aarhus og i stedet kigger mod forstæder til Aarhus eller nabokommunerne, da et hus i Aarhus er udenfor deres økonomiske råderum.

Muligheden for at kunne komme til at bo tæt på Aarhus i Karen Blixen Kvarteret i et prismæssigt overkommeligt rækkehus, åbner op for nye prioriteringer.

De reflekterer straks over, hvad dette vil betyde for deres liv, og om de ved at gå på kompromis med drømmen om parcelhuset, i stedet kan få en beliggenhed tæt på Aarhus.

Konklusionen er, at flere par, særligt de pragmatiske par med og uden børn, decideret ændrer mening, når de bliver bekendt med den attraktive beliggenhed og de overkommelige priser. Flere bliver villige til at gå på kompromis med drømmen om parcelhuset.

Der følger dog nogle forbehold med: det er fortsat et krav, at trygheden i området øges, og rækkehusene skal have parcelhusets kvaliteter med høj grad af privat-hed.

"Jamen hvis vi kan få det der til billige penge, så kan vi jo lige pludselig alt muligt andet. Så kan vi måske undvære en bil, fordi vi er tæt på byen, og der vil være penge til at rejse noget mere. Det er da interessant."

Mand, 38 år, pragmatisk børnefamilie

"Jeg har en forventning om, at der i mange år skal bruges RIGTIG mange ressourcer på at gøre området trygt, og at der KONSTANT er vedligeholdelse af området, så det ikke går i forfald"

Mand, 38 år, pragmatisk børnefamilie

"Området er lækkert, men jeg er bange for, at der ikke er nok plads i et rækkehus. Det virker lidt for trængt"

Mand, 30 år, pragmatisk børnefamilie

Der er overordnet set to grupper med forskellige mindsets, der kan tiltrækkes til Karen Blixen Kvarteret:

Den pragmatiske gruppe: Denne gruppe drives af gode priser, at boligen er praktisk indrettet og at hverdagslivet fungerer. De drømmer om at bo i Aarhus Kommune og gerne med kort afstand til byen – den største begrænsning for at få opfyldt dette ønske er økonomi. De har et begrænset økonomisk råderum til at indfri boligdrømmen. Denne gruppe er villige til at gå på kompromis med deres kriterier, hvis prisen falder – især ser vi, at beliggenhed, kvadratmeter og antal etager er noget, der kan justeres på. De er utrygge ved området og vil se en positiv forandring af området, før de tør investere i en bolig.

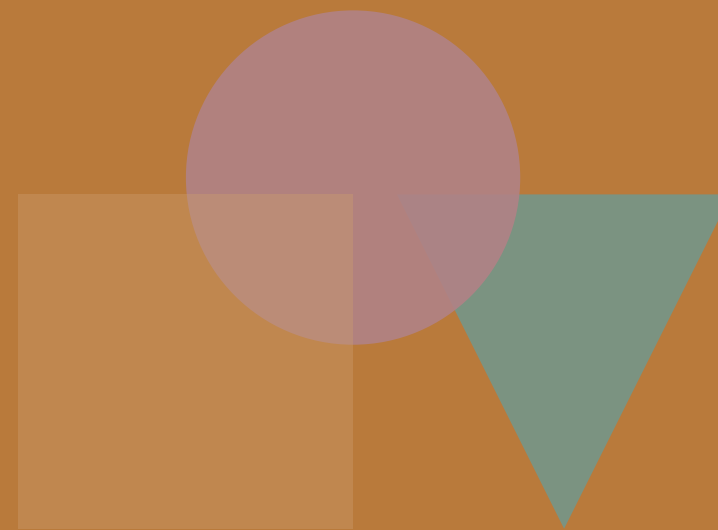
Den fællesskabsorienterede gruppe: Denne gruppe drives af at være en del af forpligtende fællesskaber med andre og drives af medindflydelse og tager afstand til det klassiske parcelhuskvarter. Gruppen søger boformer, hvor man har sit eget hus/rækkehus, men har fælles faciliteter, der understøtter et fællesskab med de andre beboere. Gruppen har et højt vidensniveau og stærkere holdninger til bæredygtigt byggeri og livsstil. Det højere vidensniveau kan hænge sammen med, at undersøgelsens deltagere i denne gruppe generelt har et højere uddannelsesniveau end i de andre grupper. Gruppens økonomiske råderum er varierende, men ligger generelt højere end den pragmatiske gruppes. De er mindre skræmte over områdets ry og er ikke bange for at være first movers.

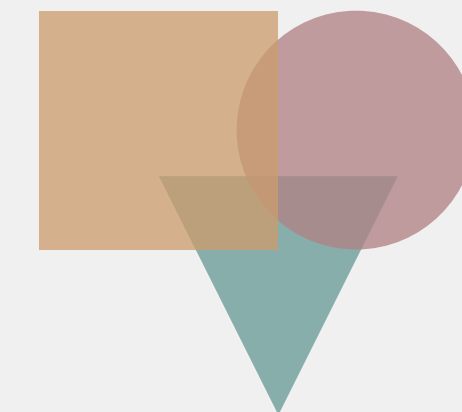
Der er et potentiale i at undersøge om der er en mere **idealistisk gruppe** som kan fastholdes eller tiltrækkes til Gellerup eller Toveshøj.

Denne gruppe drives af at gøre en forskel og medvirke til forandringer i Gellerup.

De kan evt. tiltrækkes til de eksisterende lejligheder i Gellerup og Toveshøj, men bor der måske også allerede.

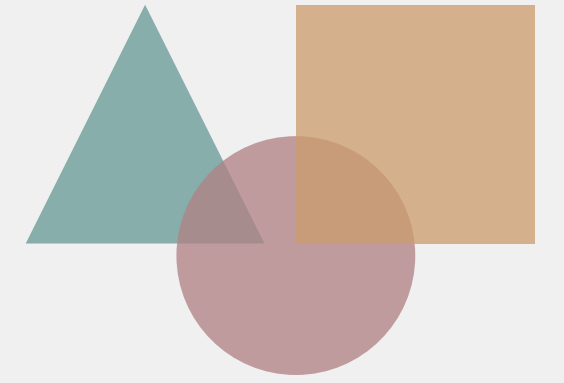
TVÆRGÅENDE INDSIGTER: ANBEFALINGER





Hvis det skal lykkes at indfri visionen, er det afgørende, at trygheden i området øges.

Indsatserne for at øge trygheden skal kommunikeres bredt ud og være en del af fortællingen af omdannelsen af området, så potentielle tilflyttere kan se, at der gøres en aktiv indsats for at vende udviklingen i området.



Hvis potentielle tilflyttere skal vælge området til, skal det være tydeligt hvordan Karen Blixen kvarteret og de nærtliggende områder bliver udviklet.

Kommuniker visionen

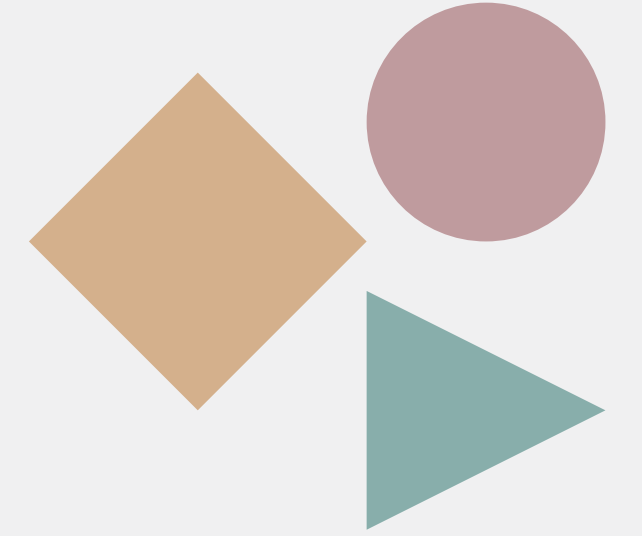
Hold hvad I lover

Fortsæt med et højt ambitionsniveau

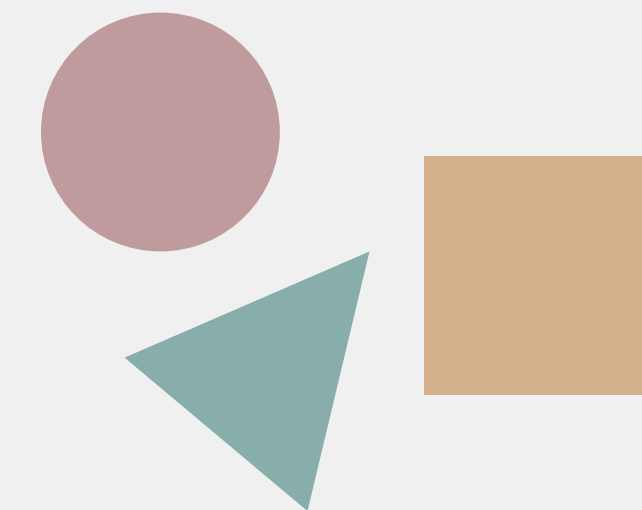


Hvis der skal tiltrækkes økonomisk ressourcestærke nye beboere til området, skal der tilbydes ejerboliger.

Ejerboligen repræsenterer ønsket om at opnå økonomisk gevinst der sikrer fremtiden og kan gøre det mere attraktivt at bosætte sig permanent i området.



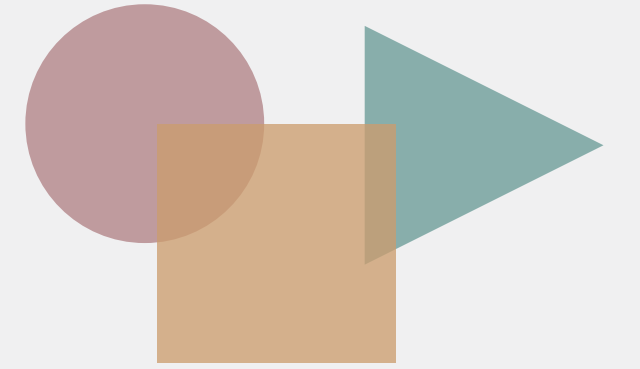
Skab små kvarterer i kvarteret, så det bliver mere overskueligt, hvem der indgår i det lille fællesskab. Herved øges trygheden, ejerskabet og ansvarsfølelsen.



Skab en bosætningsstrategi for Karen Blixen Kvarteret og de øvrige nye kvarterer i området.

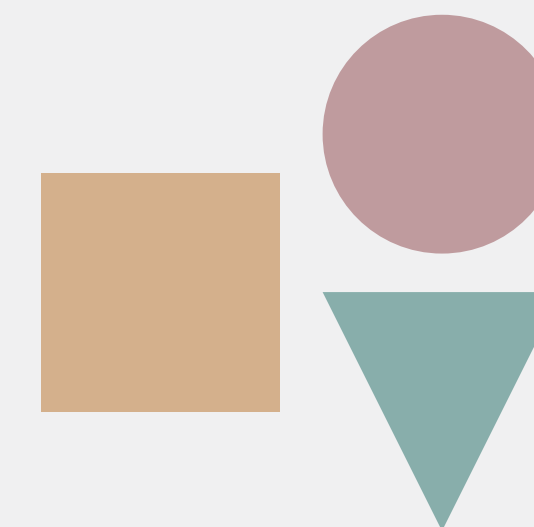
Bosætningsstrategien skal identificere de indsatser, der skal til for at tiltrække nye målgrupper til området samt *brande* området til disse målgrupper.

Feks. Kommunikation til specifikke målgrupper, partnerskaber, influencer-markedsføring, ambassadører...



Gør det muligt for potentielle tilflyttere at lære området at kende på forhånd og skabe alliancer med andre potentielle beboere.

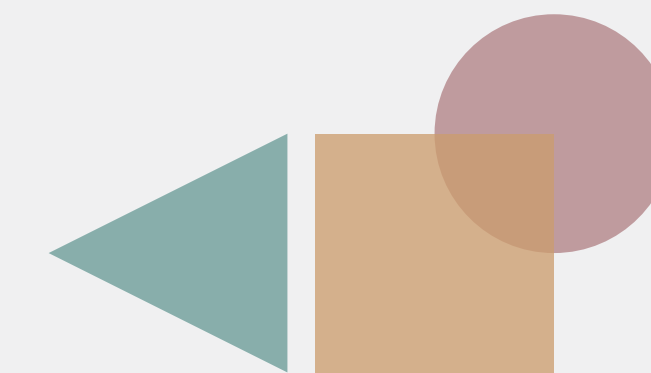
Gør det nemmere at træffe et nyt og uprøvet valg ved at vise at andre ligesindede tør træffe samme beslutning



Skab attraktive boligfællesskaber til de fællesskabsorienterede

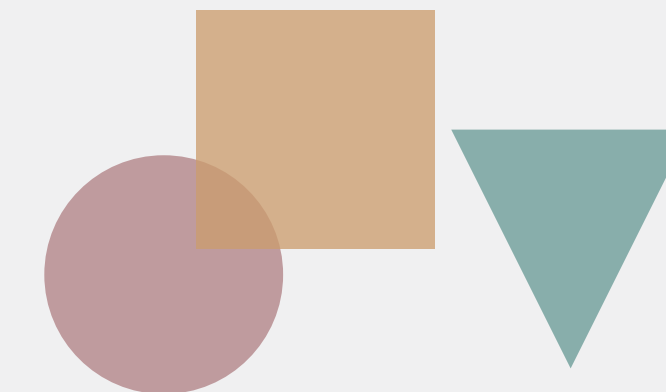
De fællesskabsorienterede er en interessant målgruppe at tiltrække i første bølge, da de kan være en katalysator for aktiviteter og fællesskaber, skabe positiv opmærksomhed og få andre til at følge trop.

Til gengæld ønsker de tidlig inddragelse og medindflydelse på området, boligen og fællesskabet.



Gør det muligt for mange at købe en bolig tæt på centrum. Skab et rækkehuskvarter med parcelhuskvaliteter til gode priser

Etabler rækkehuse med parcelhusets kvaliteter (ingen indkig, privat uderum, reduceret støj fra naboer, gode og praktiske planløsninger) og med en god størrelse på boligen til en pris, hvor den pragmatiske gruppe kan være med. Det vil åbne op for en stor gruppe par med og uden børn, der ellers ville flytte til forstæderne eller Aarhus' nabokommuner for at finde drømmehuset. For 'Empty nesters' vil det være en mulighed for at komme tæt på Aarhus og eventuelle børnebørn.



Etabler boliger som børnefamilierne kan se sig selv i, når børnene når skolealderen

Boliger under 120 m² vurderes generelt til at være for små til at kunne rumme en familie, når børnene bliver større. Hvis rækkehusene i området bygges for små, kan det derfor være svært at tiltrække familier med børn i skolealderen.



Fremhæv området's grønne kvaliteter i branding af Karen Blixen Kvarteret

Grønne områder er med til at øge et områdes attraktionsværdi og fremhæves som en større kvalitet end det urbane på tværs af alle målgrupper. Derfor er det relevant at fremhæve området's grønne områder.

CFIA