



Tirsdag 23. juni 2009

**Århus Kommune**  
Borgmesterens Afdeling

## **Aftale vedr. grundlaget for dispositionsplanen for Gellerup/Toveshøj**

### Baggrund

Århus Kommune og Brabrand Boligforening indgik i 2007 aftalen om helhedsplanen, der har til formål, at Gellerupparken og Toveshøj via en massiv fysisk forandring, skal omdannes fra udsat bydel til attraktivt byområde. En aftale som Byrådet godkendte d. 19. december 2007.

Rådhuset  
8000 Århus C  
Telefon 8940 2000  
[www.aarhuskommune.dk](http://www.aarhuskommune.dk)

Parterne forpligtede sig i udgangspunktet med hver 62,5 mio. kr. til gennemførelsen af helhedsplanen, og man fastslog, at helhedsplanen skal betragtes som en samlet pakke, der skal tiltrædes i sin helhed af henholdsvis Brabrand Boligforenings beboerdemokratiske organer og Århus byråd. Den massive fysiske forandring er afgørende for at nå helhedsplanens ambitioner, og derfor slås det fast i den oprindelige aftale, at

“En plan af denne størrelse vil berøre områdets beboere, da gennemførelsen vil kræve tilpasning af enkelte blokke – herunder nedlæggelse eller omdannelse af eksisterende lejligheder og eventuelt nedrivning i situationer, hvor dette vil være en naturlig følge af planens strategier.”.

Den 23. april 2008 vedtog Byrådet de organisatoriske rammer for det fortsatte arbejde med helhedsplanen. Samtidig vedtog man at igangsætte et parallelopdrag og en principbeslutning om at flytte 500 kommunale arbejdspladser til området.

Helhedsplanen står nu på tærsklen til en ny fase, hvor rammerne for områdets fremtidige fysiske udvikling skal konkretiseres i en dispositionsplan. I den forbindelse er Århus Kommune og Brabrand Boligfor-

ening nået til enighed om en række centrale elementer, der er nødvendige for at dispositionsplansarbejdet kan igangsættes.

#### Overordnede elementer i helhedsplanen

Parterne er enige om, at den forestående udarbejdelse af dispositionsplanen bl.a. skal tage afsæt i programbestyrelsens anbefalinger, parallelopdraget, erfaringer fra Holland og "Arkitektur der forandrer" (for sidstnævnte henvises der til bilaget "Scenarier og principper fra Arkitektur der forandrer"). Dispositionsplanen skal endvidere sigte på at skabe den størst mulige forandring hurtigst muligt, under hensyntagen til lokalplansprocesser og borgerinddragelse mv. Parterne er fortsat enige om de overordnede rammer for, hvordan helhedsplanen fysisk skal forandre Gellerup og Toveshøj. Rammerne fremgår af den oprindelige aftale. Helhedsplanen sigter på at skabe en attraktiv og multifunktionel bydel med blandet beboersammensætning. For at dette kan lade sig gøre, er det nødvendigt med en gennemgribende fysisk forandring af området, som bryder med de grundlæggende uensigtsmæssige strukturer i området. Således skal områdets monotone og uhierarkiske strukturer brydes, der skal føres trafik igennem området, så det forbindes med resten af Århus, området skal fortættes og det skal tilføres flere forskellige funktioner som erhverv, kultur og sport mv. Endvidere skal der etableres markant arkitektur og ikonbyggeri. Dertil er parterne enige om, at den kommende dispositionsplan skal indeholde en målsætning om, at der etableres en intern ringvej, der kæder området sammen, og at området fra nord til syd forbindes af en funktionsopdelt grøn kile.

#### Effekt mål

Med den fysiske forandring ønsker parterne at skabe en positiv udvikling i området, der skal munde ud i, at Gellerup og Toveshøj bliver en attraktiv bydel frem for det udsatte boligområde, det er i dag. For at sikre, at dette mål nås, er parterne enige om, at udviklingen i området løbende skal måles ud fra en række effekt mål på områderne beskæftigelse, uddannelse, tryghed & trivsel, demokratisk medborgerskab, sundhed, image, kultur & fritid, en fysisk åben bydel og en blandet beboersammensætning. En række af effekt målene har som målsætning, at Gellerup og Toveshøj på de enkelte parametre skal være som resten af Århus eller bedre, mens andre effekt mål, pga. de særlige omstændigheder i området, måler på, om der er en positiv udvikling (Se bilaget "Endelige effekt mål for helhedsplan Gellerup/Toveshøj").

#### Nye kvarterdannelser

Der er enighed om, at der skal ske en gennemgribende fysisk forandring af området. Formålet er bl.a., som det fremgår af den oprindelige aftale, at der skal skabes nye kvarterer med deres egen identitet. Konkret er der udpeget fire områder, hvor det eksisterende byggeri kan omdannes til nye kvarterer. De nye kvarterer skabes på forskellige måder og antage forskellige former, afhængigt af hvor gennemgribende tiltag, man ønsker at iværksætte. En eller flere af de nuværende blokke kan erstattes af nyt tæt lavt byggeri, eller man kan med infill byggeri og nedrivninger skabe karrestrukturer eller randbebyggelser mellem de eksisterende blokke.

#### Øvrige fysiske forandringer

Parterne er endvidere enige om grundlaget for at bearbejde området uden for de 4 potentielle nye kvarterer. Således er der enighed om, at der skal etableres et nyt vejsystem, der forbinder Gellerup og Toves høj med resten af Århus og sikrer mere gennemgående trafik i området samtidig med, at området bindes sammen af en intern ringgade. Der laves en funktionsopdelt grøn kile med både private, semiprivate og offentlige områder med plads til kultur og aktiviteter. Forbindelsen mellem områderne omkring Bazar Vest og City Vest skabes af en ny bygade med erhverv, kommunale arbejdspladser, institutioner og fortættet boligbyggeri, der giver urbane kvaliteter og skaber liv i området. Endelig skal der etableres et multifunktionelt område på ringvejsarealet med både erhverv og boligmæssig fortætning.

#### Andelen af almene familieboliger

Parterne er enige om at skabe forudsætningerne for en blandet beboersammensætning i området. For at understøtte dette er der enighed om, at målet for den fremtidige andel af almene familieboliger i området er 30% senest i 2030.

Andelen af almene familieboliger nedbringes ved hjælp af såvel salg af almene boliger, sammenlægning af lejligheder, nybyggeri af ejerboliger, andelsboliger, plejeboliger, ældreboliger, ungdomsboliger samt omdannelse til erhverv og nedrivninger i forbindelse med vejgennemføringer og kvarterdannelse. Det skal i fase 2 besluttes i hvilket omfang medejerboliger skal tages i brug.

#### Fase 1 initiativer

Parterne er endvidere enige om hurtigst muligt, dvs. allerede i 2009-2010, at igangsætte en række initiativer på kort sigt, fase 1 initiativer, der skal signalere, at der sker noget i området. Fase 1 initiativerne er fysiske indsatser, der på kort sigt giver hurtige synlige forbedringer, øger beboernes tryghed og giver Gellerup et bedre image. Endvidere

skal fase 1 initiativerne understøtte indfrielsen af effektmålene og den kommende dispositionsplans formål om at skabe en attraktiv bydel. Blandt de initiativer, der påtænkes igangsat, kan nævnes etableringen af nye kvarterer med stemningsskabende identitet, ny belysning i området, kriminalpræventiv oprydning, events der skal styrke områdets image og midlertidige installationer, der viser hvordan området vil forandre sig (se bilag "Forslag til fase 1 initiativer). Parterne er derudover enige om, at der i 2010 skal igangsættes et arbejde med salg af en hel blok. Dette indebærer både, at der arbejdes på at skabe de nødvendige lovmæssige forudsætninger i dialog med bl.a. Indenrigs- og Socialministeriet, og at der igangsættes en afklaringsarbejde der skal afdække, hvilke incitament der er nødvendige for at salg kan realiseres snarest muligt. Såfremt der er gode erfaringer med 1 blok tages der initiativ til salg af en blok yderligere i 2011. Hvis dette ikke kan ske allerede i 2011 vil det ske i næste fase.

#### Organisering

Parterne har til hensigt at undersøge, om man med fordel kan henlægge hele eller dele af gennemførelsen af helhedsplanen i en form for selskabsdannelse. Formålet med dette er at sikre en smidig gennemførelsesfase, og at økonomien samles et sted, således at indtægter og udgifter falder i samme kasse. Der udestår imidlertid et større afklaringsarbejde vedr. evt. selskabsdannelser, og parterne er derfor enige om, at der i forbindelse med den endelige politiske behandling af dispositionsplanen skal være udarbejdet et beslutningsgrundlag til den politiske styregruppe vedr. organiseringen af det videre arbejde med implementeringen af dispositionsplanen.

#### Proces

Parterne er enige om, at implementeringen af helhedsplanen skal ske i en proces, der tager hensyn til og tæt inddrager beboerne i området. Et hensyn, der allerede spillede en central rolle i den oprindelige aftale, hvor man blev enige om tryksgarantien til beboerne. Med tryksgarantien har beboerne en sikkerhed for, at de ikke skal fraflytte området mod deres vilje som følge af de fysiske omdannelser i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen. Parterne er enige om at fortsætte arbejdet med at udvikle incitament til, at områdets beboere bakker op om de fysiske forandringer, der følger af helhedsplanen. Udover hensynet til beboerne skal processen søges tilrettelagt bedst muligt i forhold til den forandring der ønskes i området samt de markedsafhængige hensyn der nødvendigvis må tages.

I forbindelse med dispositionsplansarbejdet vil der blive udarbejdet en faseopdeling, der tager hensyn til områdets beboere, den overordnede økonomi og områdets forandring. Parterne er enige om, at den kommende proces overordnet kan skitseres på følgende måde.

Første fase er umiddelbart at få igangsat selve dispositionsplansarbejdet, der forventes at kunne være afsluttet og politisk vedtaget i både Århus Kommune og Brabrand Boligforening i foråret 2010. Før den politiske vedtagelse skal planen i offentlig høring. I den forbindelse er parterne enige om, at der skal etableres en proces, som sikrer en bred inddragelse af såvel beboerne i Gellerup og Toveshøj som borgerne i Århus Kommune. Samtidig med dispositionsplansarbejdet igangsættes fase 1 initiativerne, der har til formål at markere overfor beboerne og omverdenen, at den store forandringsproces er igangsat.

Når dispositionsplanen er vedtaget, kan fase 2 påbegyndes.. I denne fase foretages basisinvesteringer i primært infrastruktur, boliger og nye offentlige byfunktioner - som et grundlag for, at der i senere faser kan komme andre investorer på banen. Fase 2 omfatter etableringen af bygaden med de butikker og kontorer som den kan oppebære økonomisk og med dertilhørende flytning af børneinstitutioner, etableringen af ringgaden, tværgående veje, kommunale arbejdspladser, det grønne strøg og en funktionsopdeling af grønne områder, herunder etableringen af boldbaner og andre idræts og fritidsfaciliteter. Dertil kan byparken påbegyndes sammen med etableringen af området langs ringvejen og igangsættelse af initiativer som renoveringer af almene boliger, opførelse af nye boligtyper, herunder penthouses og gavlbyggeri, etablering af kulturinstitutioner i form af øvelokaler og atelier i ombyggede lejligheder og endelig fortsættes salget af almene boliger mv. Parterne er enige om, at en slagkraftig og markant fase 2, under hensynstagen til lokalplansprocesser og beboerinddragelse mv. samt finansieringsmæssige hensyn skal igangsættes hurtigst muligt.

Specifikt skal der senest i 2013 påbegyndes:

- Bygaden
- Ringvej og sidegader
- Nedrivning af børneinstitutioner
- Butikker og kontorer
- Rammerne for de 500 kommunale arbejdspladser i sammenhæng med bygaden
- Penthouselejligheder og gavlbyggeri på den sydligste Gudrunsvvej blok

Dette vil indebære nedrivning af 3 blokke, forventeligt salg af 2 blokke og omdannelse svarende til 2 blokke til kommunale arbejdspladser

I dispositionsplanen detailplanlægges fase 2 indeholdende ovenstående fase 2 elementer, herunder den konkrete fysiske placering.

Igennem hele processen følges området udvikling tæt via effektmålene, således at fremdriften er genstand for en systematisk løbende evaluering. Parterne er enige om, at processen skal tilrettelægges således, at den løbende kan inddrage og bygge videre på de erfaringer, som bliver gjort.

I 2012 foretages der en vurdering af erfaringerne og på den baggrund aftales en konkret udmøntning af de mulige virkemidler i fase 3 – nedrivninger, nybyggeri, salg mv.

I forlængelse af fase 2 igangsættes fase 3. I denne fase forudsættes de større nybyggeriprojekter at kunne realiseres gradvist efter, at der i fase 2 er gennemført en række basistiltag. Endvidere fortsætter i fase 3 en række tiltag, som er igangsat i fase 2, sammen med en række nye tiltag - som renovering, salg af almene boliger, nedrivning og omdannelse af blokke og udvikling af ringvejsarealet, færdiggørelse af infrastruktur, etablering af nye bykvarterer og etablering af større kultur- og uddannelsesinstitutioner som ikon-byggerier.

### Økonomi

Der mangler stadig en række analyser, før der kan dannes et retvisende overblik over økonomien vedr. helhedsplanen. Der er dog allerede på nuværende tidspunkt enighed om, at væsentlige dele af initiativerne i helhedsplanen genererer indtægter, der skal kanaliseres ind i det videre helhedsplansarbejde - eks. salg af jorden langs ringvejen, salg af byggeretter og salg af almene boliger. Dertil er der enighed om, at der kan blive behov for yderligere finansiering, herunder fra private og offentlige fonde. Det understreges, at der med de nuværende økonomiske betragtninger alene er tale om modelbetragtninger, der ikke kan danne grundlag for en finansieringsplan. En egentlig finansieringsplan kræver således et mere detaljeret grundlag, der i overensstemmelse med byrådets beslutning d. 23. april 2008 først kan udarbejdes efter dispositionsplanens vedtagelse. De vedlagte økonomiske betragtninger er udarbejdet for at give den politiske styregruppe nogle grundlæggende økonomiske estimater over omfanget af de forandringer der besluttet. En aftale om finansieringen af helhedsplanen afventer således dispositionsplanens vedtagelse.

Det samlede nettofinansieringsbehov fra offentlige instanser og fonde samt boligforening skønnes at være ca. 400 mio. kr. ud fra de foreliggende beregningsforudsætninger.

Bilag:

Scenarierne og principperne fra Arkitektur der Forandrer 17. Juni 2009

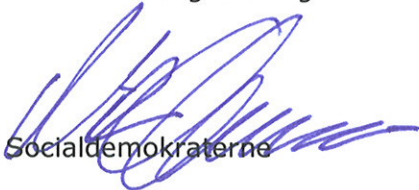
Forslag til fase 1 initiativer


Endelige effektmål for helhedsplan Gellerup/Toveshøj

Økonomiske forudsætninger for scenarierne

Procesplan for udarbejdelsen af en dispositionsplan for Gellerup Parken og Toveshøj

  
Brabrand Boligforening

  
Socialdemokraterne

  
F. Q. J.

Venstre

  
Laura Day

Socialistisk Folkeparti



Det Radikale Venstre

  
Peter Thyssen

Det Konservative Folkeparti



Enhedslisten, De Rød-Grønne

