

FRA BOLIGOMRÅDE TIL

BYDEL

Helhedsplan
for Gellerupparken
og Toveshøj



Helhedsplanen er udarbejdet af Århus Kommune i samarbejde med brabrand Boligforening.

Planen er vedtaget af Århus Byråd den 19. december 2007.



Århus Kommune



Brabrand Boligforening

Fra boligområde til bydel – En ny vej frem for Gellerupparken og Toveshøj

Brabrand Boligforening og Århus Kommune har de seneste måneder arbejdet på en ny vej frem for Gellerupparken og Toveshøj. En ny vej frem der gennem et langt sejt træk vil ændre Gellerupparken og Toveshøj fra et socialt udsat boligområde til en attraktiv bydel.

Som det første sted i landet er visionen, at gennemføre en massiv fysisk omdannelse af et stort alment boligområde. Den fysiske omdannelse vil bl.a. omfatte etableringen af en bygade med kontor- og erhvervsfaciliteter fra City Vest til Bazar Vest, etablering af nye kvarterer og boligformer i området, udflytning af kommunale arbejdspladser osv.

Helhedsplanen er i sit omfang og ambitionsniveau at sammenligne med planen for De Bynære Havnearealer og vil, som projektet på havnen, give bysamfundet Århus et nyt enestående byområde til gavn for hele byen. 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. Implementering af planen forudsætter derfor interne omflytninger, men planen gennemføres med en "tryghedsgaranti" for, at ingen beboere vil skulle fraflytte området som følge af gennemførelsen af de fysiske omdannelser.

Helhedsplanen tager udgangspunkt i de enestående muligheder, som områdets multikulturelle miljø og det store lokale engagement skaber. Planen baserer sig i høj grad på forslag fremkommet fra området selv. Der er derfor ikke tale om ukendte forslag, men forslag der har manglet en platform eller samlet ramme at blive præsenteret og realiseret i. Rammen foreligger nu i form af denne helhedsplan.

Mange af de nævnte initiativer er blevet diskuteret enkeltstående i offentligheden, men helhedsplanen er blevet til på baggrund af den grundlæggende forudsætning, at de enkelte initiativer og tiltag ikke kan ansues adskilt – hele indsatsen i området hænger sammen. Helhedsplanen er derfor ikke et katalog over mulige nye initiativer, men en samlet pakke af initiativer, der sammen med den eksisterende primært sociale og beskæftigelsesmæssige indsats kan omskabe området til en attraktiv bydel og løse de sociale problemer.

At helhedsplanen skal betragtes som en samlet pakke betyder, at dens implementering afhænger af, at den kan tiltrædes i sin helhed af henholdsvis Brabrand Boligforening, beboerdemokratiske organer og af Århus Byråd.

Helhedsplanens fokus på "en ny vej frem" i form af fysiske omdannelser skal således ikke overskygge den store sociale og beskæftigelsesmæssige indsats, der udføres – og vil blive udført – i området. Denne eksisterende "vej" af tiltag vil blive udviklet. Af konkrete initiativer på disse områder, som ikke er nævnt i helhedsplanen, er bl.a. en fortsættelse af Vejledningscentret for Unge og Forældre med støtte fra Landsbyggefonden. Fra kommunalt hold er der en række nye tiltag i støbeskeen såsom en intensiveret indsats overfor frafald blandt områdets skolelever og fritidspas til områdets idræts- og kulturfaciliteter for kvarterets børn og unge samt meget andet.

Det skal bemærkes, at helhedsplanen ikke indeholder gennemarbejdede enkeltprojekter med udførlige økonomiske beregninger eller anvisning af dertilhørende finansiering, men er en overordnet strategi. Der forestår derfor et stort arbejde for Brabrand Boligforening, Århus Kommune og andre parter med at konkretisere helhedsplanens elementer og skabe et overblik over de økonomiske konsekvenser.

I denne sammenhæng vil områdets beboere og aktører blive involveret i konkretiseringen – og senere implementeringen - af de nye projekter og initiativer, for at sikre en lokal forankring og et lokalt ejerskab. Borgerinddragelse vil være et fokuspunkt i den videre proces.

Til trods for at økonomiske beregninger stadig er ufuldstændige, er det dog sikkert at gennemførelsen af helhedsplanen ikke kan løses ved at gøre regning med to værter. Århus Kommune og Brabrand Boligforening kan ikke løfte opgaven alene. Der er derfor brug for støtte fra eksterne parter såsom Landsbyggefonden, statslige puljemidler, EU-midler samt private fonde og investorer, hvis helhedsplanen skal realiseres og Gellerupparken og Toveshøj omdannes fra et alment boligområde til en attraktiv bydel.

BRABRAND BOLIGFORENING:

**Jesper Pedersen
René Skau Björnsson
Morten Fich
Hans Esmann Eriksen
Herman Nielsen
Keld Albrechtsen
Lars Bro Lundsberg**

MAGISTRATEN:

**Nicolai Wammen
Gert Bjerregaard
Peter Thyssen
Dorthe Laustsen
Flemming Knudsen
Bünyamin Simsek**

1. Gellerupparken og Toveshøj – hvad er udfordringen?

Helhedsplanen er geografisk afgrænset til boligområderne Gellerupparken og Toveshøj.

Dette område - svarende til Brabrand Boligforenings afdelinger 4 og 5 - består af i alt ca. 2400 almene lejeboliger i 4- og 8-etagers boligblokke med et samlet boligareal på cirka 200.000 m². Gellerupparken er landets største almene boligafdeling og har alene knap 1800 boliger.

Gellerupparken er opført i perioden 1968-1972 og består af 4- og 8-etagers blokke. Gellerupparken er gennem årene blevet tilført væsentlige fysiske ændringer hvad angår bygningernes primære dele og udearealer. Lejlighedernes størrelser og disponering er fortsat i takt med tiden, men der er behov for et kvalitetsløft. Toveshøj er opført i 1971/1972, som 4-etagers betonbyggeri og har også været igennem en omfattende modernisering.

Hele området dækker et areal på cirka 75 hektarer, hvilket svarer til hele det indre Århus fra banegården til Nørreport og fra havnen til Mølleparken.

Bebyggelserne er tænkt og tegnet som et afsluttet samfund, hvor man kan leve sit liv inden for "voldene". Der er meget lidt trafikale gennemstrømning og området fremstår i sin arkitektur lukket i forhold til den øvrige del af byen.

Kendetegnende for hele området er desuden dets monofunktionelle karakter med hvilket menes, at der ikke – eller kun i begrænset omfang – findes eksempelvis erhverv, kulturinstitutioner og uddannelsesinstitutioner inde i selve området. De mange almene boliger gør beboelse til den altdominerende aktivitet i Gellerupparken og Toveshøj. Området er således stort og ensformigt og virker fremmedgørende for beboere og gæster, hvilket betyder at byens øvrige borgere sjældent kommer i området.

Områdets monofunktionalitet og fysiske udtryk kombineret med beboernes ringe tilknytning til arbejdsmarkedet og gennemgående lave indkomster, de mange børn uden støttende forbilleder, en nettotilflytning af folk udenfor arbejdsmarkedet og med lave indkomster samt et dårligt omdømme medfører en risiko for, at området udvikler sig til et afsondret parallel-samfund i forhold til det øvrige Århus.

Det er udfordringen. Målet med denne helhedsplan, er at hindre, at dette sker.

2. Nye stier for indsatsen – hvad skal der til for at skabe en attraktiv bydel?

Det er Brabrand Boligforenings og Århus Kommunes opfattelse, at den vigtigste langsigtede indsats i Gellerupparken og Toveshøj er omdannelsen af området fra et monofunktionelt boligområde til en attraktiv "multifunktionel" bydel med erhverv, uddannelsesinstitutioner, arbejdspladser osv., der åbner sig mod resten af Århus.

Gennemførelsen af denne vision vil kræve et langt sejt træk af massive fysiske forandringer og et helt nyt fysisk udseende for boligområdet.

Den grundlæggende forudsætning for at en sådan omdannelse kan gennemføres er, at der laves en ny byplan for området. En byplan der skitserer et helt nyt udseende for området og etableringen af nye funktioner.



2.1 Etableringen af funktionelle ”ankre” i lokalområdet

Centralt i den fysiske omdannelse af området står der en række ”ankre” eller ”fix-punkter” i området, der indeholder andre funktioner end beboelse. Ankrene skal være magneter, der tiltrækker folk fra hele byen og regionen og åbner området for omverdenen.

Ankrene kan indeholde funktioner som handel, sport, kultur eller kontor og skal være udformet arkitektonisk ambitiøst. For at ankrene kan have effekt og virke som magneter er det vigtigt, at der tænkes visionært, da en ”halv løsning” risikerer at bide sig selv i halen, ved at eksempelvis erhvervs- og kontorfaciliteterne hovedsageligt udlejes til småhandlende og små servicevirksomheder, og at kultur- og sportsfaciliteter kun anvendes af områdets beboere.

Der er brug for, at byplanen indeholder en markant kvalitativ forandring, der giver genlyd.

2.1.1 Indgangsport ved Edwin Rahrs Vej

For at markere indgangen til området og give kvarteret en ny profil kan det overvejes at indpasse et markant byggeri med kontor- og erhvervsfaciliteter på den sydlige side af Edwin Rahrs Vej ved Åby Ringvej.

Et byggeri på dette sted skal i givet fald være et ikon for udviklingen af området.

2.2 Nye linjer – og en bygade fra Bazar Vest til City Vest

I byplanen, der udstikker de overordnede planmæssige og arkitektoniske rammer, skal ankrene beskrives og konkretiseres. Som en del af dette etableres nye offentlige linjer i form af veje, stier og promenader. Linjerne forbinder ankrene og vil medvirke til at åbne området, da områdets beboere og gæster vil benytte linjerne til bevægelse fra et anker til et andet.

En såkaldt bygade fra City Vest til Bazar Vest er en sådan linje - og et anker i sig selv - og synes at være selve forudsætningen for en succesfuld omdannelse af kvarteret, da den skaber nye perspektiver for erhvervsudviklingen, etableringen af et mere aktivt liv i lokalområdet og åbner bydelen i forhold til resten af byen – både visuelt, arkitektonisk, socialt og erhvervsmæssigt.

Langs bygaden skal der frigøres lejligheder i stuen og eventuelt senere de øvrige etager til etableringen af erhvervs- og kontorfaciliteter. Som en del af bygadeprojektet kan en ombygning af de blokke, der skal huse erhvervs- og kontorfaciliteterne,

komme på tale, således blokkene og området som helhed radikalt ændrer udseende. Ombygningen kan eksempelvis bestå i udflytning af facaderne og tilbygninger af forskellig karakter. Ombygningen skal være en del af det samlede arkitektoniske udseende for bygaden.

Det er kendt, at en ombygning af de eksisterende lejligheder til erhvervs- og kontorfaciliteter i lejlighederne kan vise sig omkostningstung. Kommunen har ikke mulighed for at understøtte det selskab, der ejes af Brabrand Boligforening og som skal udleje erhvervs- og kontorlejemålene, men kan garantere at placere arbejdspladser og institutioner i nogle af lejlighederne. Det er derfor nødvendigt, at kommunen går forrest og udflytter nogle af sine arbejdspladser til de kontorfaciliteter, der tilvejebringes langs den nyetablerede bygade.

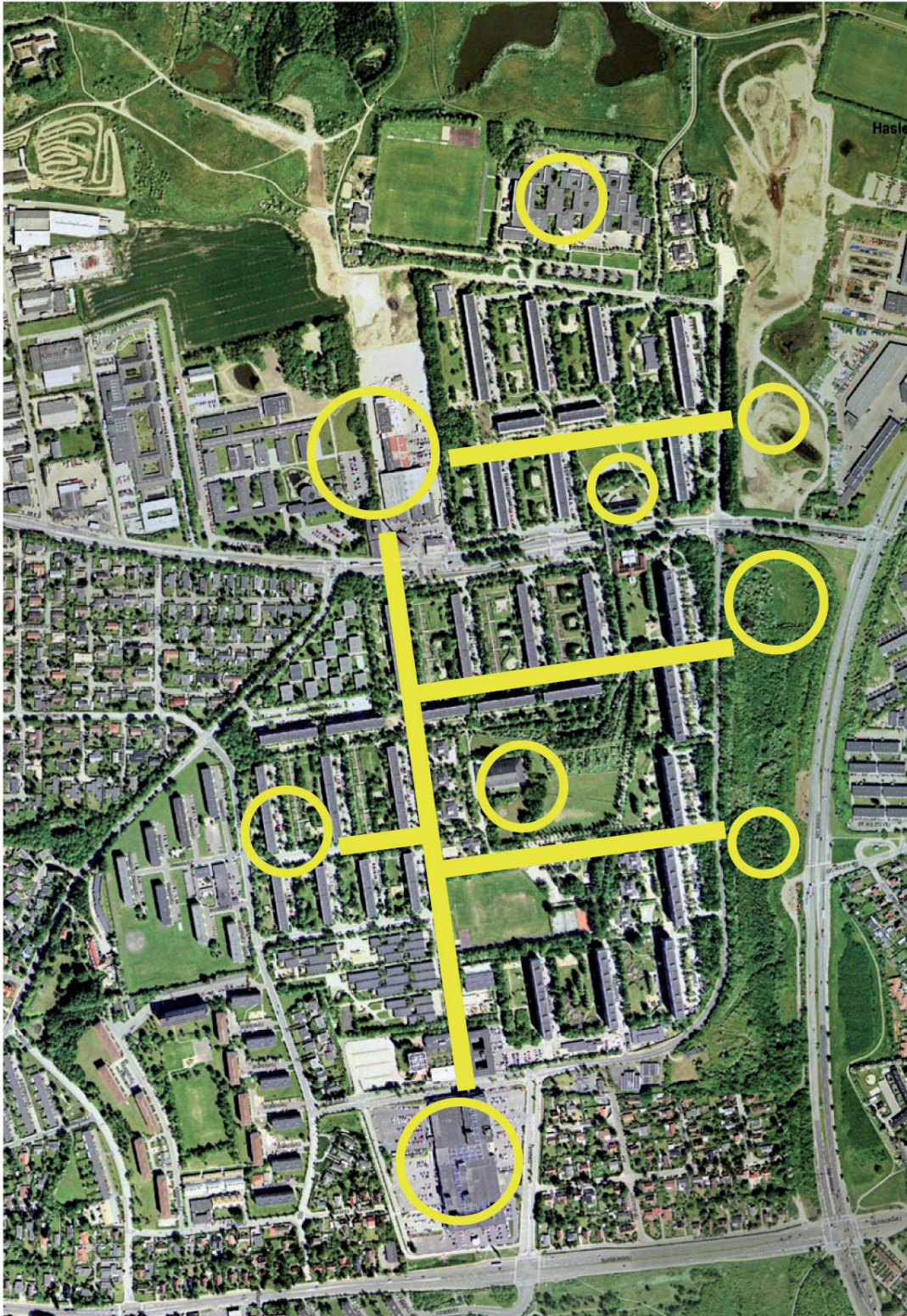
Som et første eksempel på kommunens intentioner om at flytte arbejdspladser til området er Århus Kommune indstillet på at flytte Jobcenter – Vest fra Silkeborgvej til Gellerup, hvor det placeres i forbindelse med bygaden. Der er tale om udflytning af hele Jobcenteret samt ydelsescenteret svarende til i alt 3.742 etagekvadratmeter og 86 arbejdspladser.

Kommunens udflytning af arbejdspladser til bygaden kan tjene som eksempel for uddannelsesinstitutioner, der aktivt skal opfordres til at følge efter via kommunal kontakt til staten. Det kunne med fordel være ungdomsuddannelser – eksempelvis en afdeling af Teknisk Skole – der udflyttes til området, da særligt overgangen fra grundskole til ungdomsuddannelse erfaringsmæssigt er svær for områdets unge. Af andre muligheder er Social- og Sundhedsuddannelsen, da der er et stort rekrutteringspotentiale i området. Etableringen af uddannelsesinstitutioner vil desuden medvirke til at omdanne det daglige liv i området, skabe et andet omdømme og tiltrække nye borgere til området.

Tilbygninger og ombygninger af de eksisterende blokke er en mulighed i forbindelse med etableringen af uddannelsesinstitutionerne.

Frigivelsen af lejlighederne til andre formål end beboelse langs bygaden vil samtidig skabe fysiske rammer for gennemførelsen af eventuelle fremtidige projekter, der er fremkommet forslag om fra lokalsamfundet.

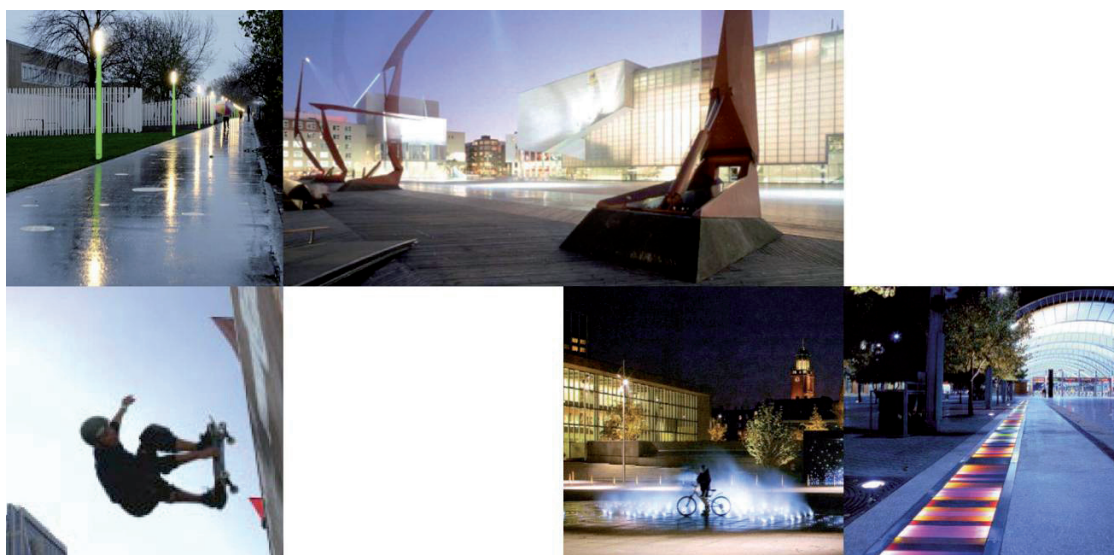
Det kan som følge af etableringen af bygaden vise sig nødvendigt med tilpasning af en eller flere blokke samt omflytning og kvalitetsløft af de daginstitutioner, der ligger centralt i Gellerupparken. Daginstitutionerne kan eventuelt omplaceres i nogle af de eksisterende bygninger eller andre ledige lokaler – eksempelvis Nordgårdsskolen hvis denne lukkes.



Ydermere skal det overvejes, om centerbygningen ved den sydlige indgang til Gellerupparken skal nedrives. Dette vil give en åbenhed og en lige linje gennem Gellerupparken fra Bazar Vest til City Vest. Biblioteket, Socialcenteret og de øvrige institutioner, der har til huse i bygningen, kunne eventuelt flyttes til en nærliggende blok langs bygaden. Da etableringen af bygaden muligvis vil ramme de eksisterende idrætsfaciliteter skal de omflyttes og kan eventuelt placeres længere mod øst, hvilket kan medføre tilpasningen af en boligblok.

Som en konsekvens af etableringen af bygaden er det derfor nødvendigt, at kommunens aktuelle renoverings- og udbygningsplaner for de bygninger, der kan komme i spil som følge af etableringen af en bygade, sættes i bero, indtil der er en afklaring på bygadens fysiske fremtoning. Dette omfatter bl.a. aktuelle planer om at ombygge de beskyttede boliger i centerbygningen til plejeboliger, ombygning af biblioteket og renoveringen af enkelte af institutionerne centralt i Gellerupparken.

Det kan desuden overvejes at etablere et samlingshus, der kan være et "kulturelt anker" og danne rammen om dele af områdets foreningsliv.





2.3 Etableringen af nye kvarterer og ejerformer i Gellerup og/eller Toveshøj.

Etableringen af en bygade vil give området et kvalitativt løft og tilføre nye funktioner, men vil ikke bryde afgørende med Gellerupparken eller Toveshøjs overordnede fysiske fremtoning.

Der vil stadig være det grundlæggende planmæssige og arkitektoniske problem, at området er for stort og ensformigt i bebyggelse og udearealer, hvilket virker fremmedgørende for såvel områdets beboere som gæster.

Det er derfor vigtigt at opbryde området i flere særskilte "kvarterer". Bygaden og de nye linjer mellem ankene vil give en naturlig opdeling af boligområdet, men det er vigtigt, at denne opbrydning understøttes af etableringen af andre boligformer end 4- og 8-etagers boligblokke.

For at opnå en varieret bebyggelse skal der laves en byplan, der indeholder blandede ejerformer og forskellige boligtyper, der kan understøtte kvarterdannelsesstanken. Byplanen skal også indeholde elementer som adgangsveje og andre fysiske forhold, der kan understøtte en identitetsdannelse i de enkelte kvarterer.

For at gennemføre udviklingen af nye kvarterer er det nødvendigt at tilpasse den eksisterende boligmasse og enten udstykke eventuelt frigivne arealer som parcelhusgrunde, der sælges til private, eller opføre tæt-lav bebyggelse som ejerboliger, andelsboliger eller medejerboliger. Nybyggeriet kan også gennemføres på de ubebyggede arealer, der er i området.

Erfaringer fra Gellerupparken og Herredsvang viser, at det er muligt at have almene boligområder, parcelhuskvarterer og tæt-lav bebyggelse umiddelbart op til hinanden, uden det gør parcelhuskvarterne eller den tæt-lave bebyggelse mindre attraktive eller afspejler sig i nævneværdig grad i markedsprisen.

Brabrand Boligforening og Århus Kommune er enige om, at det er nødvendigt at blande ejerformerne i Gellerupparken og Toveshøj. Formålet er at skabe nye kvarterer og opnå en mere alsidig beboersammensætning. Salg af almene boliger og opførelsen af nye boliger er metoder til at blande ejerformerne i området. Brabrand Boligforenings bestyrelse vil forelægge repræsentantskabet indstilling om bemyndigelse til salg af boliger i afdeling 4, Gellerup Parken og afdeling 5, Toveshøj.

Inden et salg af almene boliger igangsættes, skal forholdene ved gennemførelsen af et salg undersøges nøje, da der endnu ikke foreligger erfaringer med salg af almene boliger i stor skala i Danmark

Som en naturlig afslutning på de fysiske omdannelser og kvarterdannelser indgår det i overvejelserne at omdøbe hele området og dele vejene med mange adresser op i flere. Signalet i dette vil være, at der er sket noget nyt og at der er et tættere lokalmiljø. En sådan navngivning vil også kunne understøtte identitetsdannelsen i de naturlige kvarterer, der opstår ved bygadens placering, etableringen af nye boligtyper og ejerformer.

2.4 Andre fysiske omdannelser i Gellerupparken og Toveshøj

Udover den konkrete fysiske omdannelse er det vigtigt, at området gøres mere trygt, og at der ryddes op således området forskønnes. 24 pct. af de fastboende i Gellerupparken med flytteønsker samt allerede fraflyttede nævner således bedre vedligeholdelse/mindre nedslidning og 46 pct. mindre kriminalitet, vold og hærværk, som faktorer, der kunne få dem til at overveje at blive boende.

Det såkaldte "Meyer-projekt", som Brabrand Boligforening har taget initiativ til, og hvis fokus er bedre vedligeholdelse og renholdelse af området, er det første skridt på vejen. Det næste er en kriminalpræventiv renovering af udenomsområderne i Gellerupparken og Toveshøj på baggrund af en vurdering fra Det Kriminalpræventive Råd. En kriminalpræventiv renovering kan bl.a. indeholde en uddykning af bevoksningen, bedre belysning, etablering af en vej fra Janesvej bagom Bazar Vest til Holmstrupgårdsvej, kortlås på kældre og opgange osv.

For at ændre på boligmassen kan der også etableres plejeboliger i området. Nye plejeboliger vil tilvejebringe boliger til særligt ældre fra etniske minoriteter, der forventes at ville efterspørge plejeboliger i øget omfang i de kommende år.

Etablering af plejeboliger forudsætter nedrivning af en eller flere boligblokke. Plejeboligerne vil alternativt kunne etableres i Nordgårdskolens lokaler, hvis denne lukkes som følge af Vestbyanalysen.

Der arbejdes desuden med at etablere et sundhedscenter sammen med lokalcenteret i forskellige lokaliteter i området med særlig fokus på de sundhedsfaglige problemstillinger, herunder en forebyggende indsats der gør sig gældende for denne del af byen.

2.5 Styring af beboersammensætningen.

Det vil muligvis kunne lykkes, at omdanne så godt som alle de lejligheder, der bliver ledige de næste år, til andre formål end beboelse, eller tilpasse boligmassen som følge af ønsket om at danne nye kvarterer. Der er imidlertid ikke et ønske om at lukke for tilflytningen til området, da det stadig skal være muligt at få en lejlighed i området. Det er derfor nødvendigt at tage stilling til, hvorledes det er muligt at fremme en mere alsidig beboersammen-sætning ved at anvende de anvisningsregler, der er blevet tilgængelige over de seneste år, når lejlighederne genudlejes.

Anvisningsreglerne kan anvendes til dels at give definerede personkredse fortrinsret til lejlighederne og dels hindre borgere på overførelsesindkomst i at bosætte sig i området.

2.5.1 Hvem skal have fortrinsret til lejlighederne i Gellerupparken og Toveshøj?

Det er muligt at give klart definerede persongrupper fortrinsret til boliger i enkelte boligafdelinger via indgåelse af en frivillig "udlejningsaftale" mellem boligforeningen og kommunen.

Allerede nu er der udfærdiget en udlejningsaftale for Gellerupparken, der medfører at studerende/unge får fortrinsret til 200 1 rums boliger, og der er fortrinsret for studerende/unge til bofællesskaber i i alt 150 4 og 5 rums boliger. Aftalen er gældende frem til april 2007.

Aftalen vil dog administrativt blive forlænget indtil en områdeplan er vedtaget, eller der er indført kombineret udlejning. Aftalen har eksisteret i en længere årrække, men har kun haft begrænset effekt, hvilket givet skyldes, at området ikke har virket tilstrækkeligt attraktivt på målgruppen.

Denne udlejningsaftale skal udvides til en større personkreds, så flere grupper får fortrinsret til boligerne. Udlejningsaftalen skal i samarbejde med Brabrand Boligforening skrues således sammen, at der bl.a. gives fortrinsret til personer i beskæftigelse og par/enlige uden børn, samt ved at der åbnes op for færre beboere pr. rum end hidtil.

Såfremt de kan betale, skal enlige også have adgang til 3, 4 og 5 værelseslejligheder. Effekten af udlejningsaftalen - og muligheden for brug af den kommunale anvisningsret - er dog helt afhængig af, at der er en efterspørgsel efter lejligheder i området blandt mere ressourcestærke grupper. Dette betyder, at udlejningsaftalerne skal ses i sammenhæng med alle de tiltag, der gøres for at forbedre områdets image og fysiske fremtoning. Området skal med andre ord gøres attraktivt, før aftalerne og anvisningen vil have den fulde effekt.

2.5.2 Begrænsning på tilflytningen – kombineret udlejning

Udover at fremme tilflytningen af bestemte befolkningsgrupper er det muligt at stoppe tilflytningen af borgere på overførelsesindkomst ved at indføre kombineret udlejning. Ved kombineret udlejning forstås muligheden for afvisning af modtagere af kontanthjælp, starthjælp og introduktionsydelse ved udlejning af almene familieboliger i afdelinger beliggende i områder med en høj andel af personer udenfor arbejdsmarkedet mod anvisning af anden passende bolig.

Gellerupparken og Toveshøj er de to eneste tilbageværende afdelinger i Århus Kommune, hvor det er muligt at indføre kombineret udlejning, og dette ikke er sket. I efteråret 2006 blev der således indført kombineret udlejning i Bispehaven og syv boligafdelinger i Herredsvang. Gellerupparken og Toveshøj risikerer derfor på sigt at få en øget tilgang af borgere på overførelsesindkomst, hvis muligheden for indførelse af kombineret udlejning ikke benyttes. Kombineret udlejning skal derfor indføres i Gellerupparken og Toveshøj, da der allerede er en stor søgning af borgere uden for arbejdsmarkedet til disse to afdelinger.

Kombineret udlejning vil blive indført, så det ikke berører beboernes mulighed for at flytte internt i afdelingen. Ligeledes vil effekten af kombineret udlejning løbende blive fulgt af Brabrand Boligforening og Århus Kommune med henblik på en evaluering og eventuel tilpasning af reglerne i lyset af de indhentede erfaringer og flyttemønstret i området. Brabrand Boligforening tager vilkårene forbundet med indførelsen af kombineret udlejning til efterretning.

Effekten af kombineret udlejning er som udlejningsaftalerne afhængig af, at der er en efterspørgsel efter lejligheder i området blandt de ønskede persongrupper. Kan lejlighederne ikke udlejes, skal tomme lejligheder, der ikke anvendes til andet formål, i sidste ende tilbageføres til ventelisten. De vil derefter blive tildelt ansøgere, der i første omgang blev afvist, hvis ingen andre ønsker at leje lejlighederne. Det er derfor nødvendigt at anvende lejlighederne til andre formål end beboelse, hvis der ikke er efterspørgsel blandt de ønskede persongrupper, for at kombineret udlejning kan have fuld effekt. Effekten hænger igen sammen med de fysiske omdannelser.

2.5.3 Hvad så med de borgere der afvises pga. kombineret udlejning?

Ved indførelsen af kombineret udlejning i Gellerupparken og Toveshøj vil afviste ansøgere skulle søge eller anvises bolig af kommunen andetsteds, hvis de fortsat ønsker at flytte fra deres nuværende bolig.

Anvisningspligten gælder dog kun for personer, der er opskrevet på boligforenings venteliste på det tidspunkt, beslutningen om at indføre kombineret udlejning bliver truffet. Socialministeriet udsender hvert år en liste over de boligafdelinger i landet, hvor der kan indføres kombineret udlejning.

Indførelsen af kombineret udlejning kan derfor muligvis medføre, at nærvedliggende boligområder såsom Skovgårdsparken vil opleve en forøget søgning fra borgere på kontanthjælp. Århus Kommune vil i naboafdelingerne medvirke positivt til indførelsen af fleksibel udlejning og tiltrængte fysiske løft. Udviklingen i beboersammensætning vil derfor løbende blive fulgt – ikke kun i Gellerupparken og Toveshøj, men generelt i de socialt udsatte boligområder og naboområderne.



2.6 Tryghedsgaranti

Implementeringen af helhedsplanen vil sandsynligvis medføre tilpasning af boligmassen. Dette vil naturligvis berøre beboerne, der skal flytte fra de blokke, der tilpasses. Ingen vil dog skulle fraflytte området, hvilket skyldes at der er en forholdsvis stor beboergennemstrømning i både Gellerupparken og Toveshøj.

I 2006 blev 23 pct. af lejlighederne i Gellerupparken og 22 pct. af lejlighederne i Toveshøj ledige, hvilket dog dækker over forskelle mellem lejlighedstyperne. Den største fraflytning sker fra de mindste lejligheder, mens færre af de store lejligheder fraflyttes. Fraflytningen muliggør både omdannelse af lejligheder til andre formål end beboelse og at beboerne, der skal flyttes fra de boligblokke, der skal omdannes eller nedrives, vil kunne få anvist en lejlighed andetsteds i bebyggelserne.

Samtidig vil Århus Kommune yde flyttehjælp til definerede persongrupper i Gellerupparken og Toveshøj, der ønsker at fraflytte området.

I den forbindelse skal der laves en række nye udlejningsaftaler med de attraktive boligafdelinger med en alsidig beboersammensætning andetsteds i kommunen, således at disse åbnes for beboerne fra Gellerupparken og Toveshøj. Udlejningsaftalerne kunne eksempelvis udformes, så borgere får fortrinsret til udvalgte boligforeninger med en alsidig beboersammensætning, hvis deres børn går på en skole i lokalområdet – eksempelvis som en konsekvens af sprogscreening. En anden mulighed er at give borgere fra Århus Kommune på overførelsesindkomst fortrinsret til boligerne.

DEN FYSISKE OMDANNELSE AF GELLERUPPARKEN OG TOVESHØJ FRA ET BOLIGOMRÅDE TIL ET BYOMRÅDE VIL DERFOR GENNEMFØRES MED EN "TRYGHEDSGARANTI" FOR OMRÅDETS BEBOERE. INGEN BEBOERE VIL SKULLE FRAFLYTTE OMRÅDET, MEN INTERN OMFLYTNING VIL KOMME PÅ TALE FOR AT FRIGØRE HELE BLOKKE, ETAGER ELLER OPGANGE. LIGELEDES VIL DEFINEREDE PERSONGRUPPER KUNNE FÅ TILSKUD TIL FLYTTEUDGIFTERNE, HVIS DE ØNSKER AT FRAFLYTTE OMRÅDET.

2.7 Opsamling på hovedpunkterne

Målet med den massive omdannelse af kvarteret er først og fremmest at give området et kvalitativt løft og omdanne det fra boligområde til byområde. Dette vil medvirke til at give Gellerup og Toveshøj et bedre omdømme. Forventningen er, at dette vil reducere de sociale problemer i området og således smitte af på beboersammensætningen.

Tabel 1: Opsamling på helhedsplanens hovedpunkter

INITIATIV	BESKRIVELSE	HVORFOR?
Nye ankre		
Etablering af funktionelle og arkitektoniske ankre i bydelen.	Skabe en række "ankre" eller "fixpunkter" i området, der indeholder andre funktioner end beboelse, såsom handel, sport, kultur eller kontor. Ankrene skal være magneter, der tiltrækker folk fra hele byen og regionen og åbner området for omverdenen.	Muliggør erhvervsudviklingen i området, etableringen af et mere aktivt liv i lokalområdet og åbner bydelen i forhold til resten af byen – både visuelt, arkitektonisk, socialt og erhvervsmæssigt.
Det nordlige varetegn.	Nyt markant ikon ved den nordlige indgang til området.	Etableringen af flere "funktioner" i området herunder arbejdspladser.
Nye linjer		
Nye forbindelseslinjer mellem de funktionelle ankre.	Åbner området og forbinder de "funktionelle ankre".	Åbner området for gæster og beboere.
Etablering af bygade mellem Bazar vest og City Vest.	Er selve forudsætningen for at kvarterets monofunktionelle præg kan ændres. Bygadeprojektet kan indeholde elementer som åbne pladser, nedrivninger af bygninger, ombygning af blokke langs bygaden etc. Der omflyttes internt i boligforeningen, således at stuen gøres ledig. På sigt kan de øvrige etager omdannes til kontor eller erhvervslejemål. Kommunen går forrest og udflytter arbejdspladser til de kontorfaciliteter, der etableres. Kommunen søger aktivt at skabe grundlag for udflytning af uddannelsesinstitutioner.	Muliggør erhvervsudviklingen i området, etableringen af et mere aktivt liv i lokalområdet og åbner bydelen i forhold til resten af byen – både visuelt, arkitektonisk, socialt og erhvervsmæssigt. Etableringen af flere "funktioner" i området, herunder arbejdspladser.

INITIATIV	BESKRIVELSE	HVORFOR?
Etablering af nye kvarterer og ejerformer		
Etablering af nye kvarterer i Toveshøj og Gellerupparken – nye ejerformer og boligtyper i området.	Der skal skabes nye kvarterer i området ved nybyggeri af andre boligformer. Der gøres plads til nybyggeri gennem nedrivning af flere blokke eller der bygges på ledige arealer.	Skabe nye bolig- og ejerformer og tiltrække nye beboere og fastholde borgere, der ellers ville fraflytte.
Salg af de almene boliger.	Et salg af de almene boliger undersøges med hensyn til de økonomiske og praktiske implikationer osv., inden det igangsættes.	Fastholde beboere og tiltrække nye beboere.
Andre fysiske omdannelser		
Bedre vedligeholdelse og renholdelse af udenomsområderne ("Meyer-projektet").	Vedligeholdelse af udenomsområderne i Gellerupparken og Toveshøj gennem ansættelse af et antal viceværter blandt beboerne.	Gør området mere attraktivt og præsentabelt. Fastholde beboere og tiltrække nye.
Kriminalpræventiv renovering af udenomsarealerne i Gellerupparken og Toveshøj.	På baggrund af en vurdering fra Det Kriminal Præventive Råd gennemføres eksempelvis en forbedring af belysningen, udtynning af bevoksning etc.	Øger trygheden og åbner bydelen for resten af byen. Fastholde beboere og tiltrække nye beboere.
Der bygges plejeboliger i Gellerupparken og/eller Toveshøj.	Eksisterende boligblokke nedrives for at give plads til plejeboliger, eller eventuelt ledige lokaler på Nordgårdsskolen anvendes til plejeboliger.	Tilvejebringer boliger til ældre og skaber arbejdspladser i nærmiljøet.
Styring af beboersammensætningen		
Kombineret udlejning i Gellerupparken og Toveshøj.	Modtagere af kontanthjælp, starthjælp og introduktionsydelse igennem de sidste seks sammenhængende måneder kan ikke bosætte sig i Gellerupparken og Toveshøj. Mulighed for intern omflytning. Regler implementeres som udgangspunkt fuldt ud, men effekten følges nøje og evalueres.	Begrænse tilgangen af beboere på overførelsesindkomst
Udlejningsaftaler for Gellerupparken og Toveshøj.	Der laves udlejningsaftaler for Gellerupparken og Toveshøj, hvor enlige, par uden børn, borgere i beskæftigelse etc. får fortrinsret, og der åbnes for at enlige kan bo store lejligheder.	Tiltrække nye ressourcestærke beboere.

INITIATIV	BESKRIVELSE	HVORFOR?
Tryghedsgaranti		
Intern omflytning af beboere.	Ingen beboere flyttes fra området som følge af de fysiske omdannelser. Intern omflytning bliver relevant for at frigøre sammenhængende lejligheder til omdannelse til andre formål eller evt. nedrivning som følge af den fysiske forandring af Gellerupparken og Toveshøj.	Tryghed for områdets beboere.
Flyttehjælp.	Der ydes flyttehjælp til nøje definerede beboergrupper, der ønsker at fraflytte området.	Tryghed for områdets beboere.
Udlejningsaftaler for boligafdelingerne med en alsidig beboersammensætning.	Der laves aftaler, hvor der er fortrinsret til personer, der eksempelvis er udenfor arbejdsmarkedet, har en lav indkomst eller har skolesøgende børn i lokalområdet til afdelinger med en alsidig beboersammensætning.	Tryghed for områdets beboere.

3. Den videre proces

Helhedsplanen bliver ikke realiseret over natten, men vil kræve en langvarig indsats fra både Brabrand Boligforening og Århus Kommune.

Det første skridt i realiseringen af visionen om omdannelse af området fra social udsat boligområde til en attraktiv bydel er udarbejdelsen af en byplan. Byplanen vil blive udarbejdet gennem et parallelopdrag med Brabrand Boligforening og Århus Kommune som opdragsgivere. I parallelopdraget kan eksempelvis tre indbudte parter på lige fod deltage og udarbejde hver sit dispositionsforslag for gennemførelsen af de fysiske elementer, der er nævnt i foregående afsnit. De indbudte parters sideløbende arbejde er således med til at påvirke hinandens projekter frem mod de endelige forslag.

I denne proces er det vigtigt, at der gøres en stor indsats for at inddrage borgerne, så borgernes ideer og holdninger kan komme til udtryk. Der har været gode erfaringer med borgerinddragelse i Gellerupparken og Toveshøj i andre sammenhænge – hvilket ikke mindst skyldes URBAN-programmets fokus på netop borgerinddragelse.

Alle dispositionsforslag forelægges en gruppe med repræsentanter fra Brabrand Boligforening, Århus Kommune og eventuelt tredjeparter, som viderebearbejder forslagene og forelægger dem for de besluttende organer.

Herefter etableres der en samarbejdsform mellem Brabrand Boligforening og Århus Kommune med den nødvendige robusthed, kapacitet og styrke til at implementere planen.

Den samlede pris for gennemførelsen af helhedsplanen er endnu ikke kendt, men sikkert er det, at Brabrand Boligforening og Århus Kommune ikke alene kan tilvejebringe den fornødne finansiering. Der venter derfor et stort arbejde med at sikre ekstern finansiering.