

SÅDAN LYKKES FORANDRINGEN AF GELLERUP OG TOVESHØJ

-Fra udsat boligområde til velfungerende og attraktiv bydel

Forandringshistorien er udarbejdet af Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune i samarbejde med Bureauet Niels Bjørn.



SÅDAN LYKKES FORANDRINGEN AF GELLERUP OG TOVESHØJ

HVORDAN FØRER NEDRIVNING AF BOLIGBLOKKE, ANLÆG AF VEJE OG ETABLERING AF NYE ARBEJDSPLADSER TIL, AT GELLERUP LØFTES TIL AARHUS-NIVEAU PÅ OMRÅDER SOM UDDANNELSE, BESKÆFTIGELSE, SUNDHED OG TRYGHED?

Det er Forandringshistorien udformet til at give svar på. Forandringshistorien giver enkle, logiske og evidensunderbyggede forklaringer på, hvordan alle de mange indsatser, der er iværksat og planlagt fører til en social forandring af Gellerup-området fra udsat til socialt balanceret, trygt og attraktivt, jf. de vedtagne effektmål.

Forandringshistorien er udformet, så det er enkelt at forstå selv komplekse sammenhænge. Samtidig er den opbygget, så man for hvert afsnit kan dykke ned og få en grundigere forklaring, men man også kan lade være og allerede i første afsnit få en overordnet forståelse af, hvordan forandringen sker.

DET VI VED VIRKER

Vi ved mere og mere om, hvordan arkitektur påvirker menneskers adfærd, og vi har efterhånden solid underbygget dokumentation for, hvordan fysiske forandringer kan medvirke til omfattende forandring for den enkelte såvel som for et helt boligområde.

Der er de seneste årtier udviklet et vidensfelt, der handler om, hvordan vores fysiske omgivelser påvirker menneskers adfærd.

Sidste år færdiggjorde Lars Brorson Fich en ph.d.-afhandling, som viste, at kroppen udskiller stresshormonet kortisol, når vi befinder os i lukkede rum uden vinduer; der er ganske mange forskningsresultater, som viser sammenhænge mellem hospitalsarkitektur og patienters helingsprocesser, og danske Jan Gehl har gennem snart 45 år talt mennesker på gader og i byrum, undersøgt vores adfærd, bevægelsesmønstre og hvor vi gør ophold, og har dokumenteret betydningen af rummenes udformning for vores adfærd i byen.

Også i forskning i udsatte områder, er der vigtig ny viden: Ph.d. Gunvor Christensen viste med sin afhandling i 2013, at eksempelvis beskæftigelsesindsatser i udsatte områder nok formår at få den enkelte i job, men at personen kort efter fraflytter det udsatte område, og den nye tilflytter til området er uden job. Indsatsen har virket på individet men ikke på området. Samme mønster ses i en række analyser af flyttemønstre i Gellerup, som Aarhus Kommune har udarbejdet i 2015.

I 2014 viste rapporten "Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte områder", at der er klar evidens for, at nogle bestemte typer af arkitektoniske og byplanmæssige forandringer understøtter social forandring af udsatte områder, når de kobles med sociale indsatser - og at andre ikke gør. De resultater giver Gellerupplanerne rygstød og realisme.

Forandringshistorien her er underbygget med al den nyeste viden om og evidens for, hvordan det fysiske miljø påvirker os og kan være med til at skabe social forandring af et udsat område.



FORANDRINGSHISTORIEN GIVER I FIRE KLARE
AFSNIT SVAR PÅ FIRE SPØRGSMÅL.

HVERT AFSNIT PILLER ET LAG AF OG NÅR
DYBERE TIL KERNEN I FORSTÅElsen.

1

HVAD er logikken i forandringsprocessen?

2

HVORDAN fører fysiske, sociale og organisatoriske ændringer i Gellerup og Toves høj til den ønskede sociale forandring?

3

HVORFOR påvirker de fysiske forandringer mennesker og kan skabe social forandring?

4

UNDER HVILKE OMSTÆNDIGHEDER lykkes den sociale transformation af Gellerup og Toves høj?

1

HVAD er logikken i forandringsprocessen?

HVAD er logikken i forandringsprocessen?



2014

GELLERUP: EN Ø

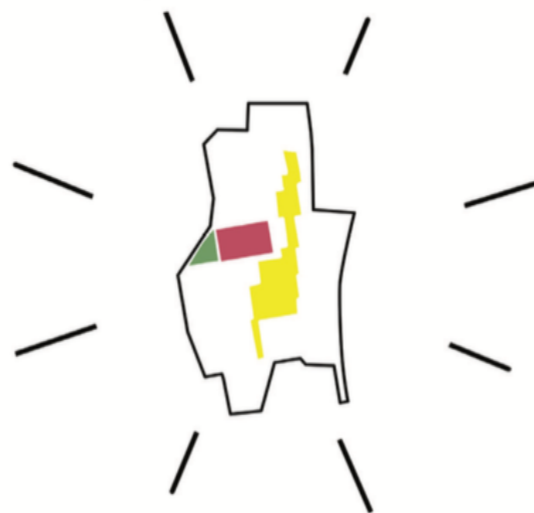
De første forandringer igangsættes

Gellerup ligger som en ø i byen, trafikalt adskilt og med en bygningsmasse, der skiller sig ud som "noget andet".

Den fysiske ensartethed og strenge struktur fortæller beboere og besøgende, at systemet bestemmer, og den enkelte må indordne sig.

Områdets fysiske isolation forstærker den sociale isolation og skaber rumligheder, som fremmer utryghed, hæmmer ejerskab, naboskab og byliv. De store forandringstræk blev igangsat i 2014 med anlæg af veje, omformning af byparken og nedrivning af boligblokke.

Området adskiller sig markant fra resten af Aarhus på felter som beskæftigelse, uddannelse, sundhed og tryghed. Området har samtidig en række store potentialer at bygge videre på i forhold til et aktivt civilsamfund, foreningsliv mv.



2018-20

ÅBNINGSTRÆKKET

Åbningstrækket markerer en letforståelig, tydelig og positiv, ny identitet i bevidstheden hos beboerne og aarhusianerne.

Åbningstrækket er koncentreret om området ved Bygaden Nord og indeholder et nyt beboerhus, infocenter, kunstgræsbane, ungdomsboliger, tæt-lave ejerboliger, adm. bygning til boligforeningen og det nye kontorbyggeri med ca. 1000 kommunale arbejdspladser. Sammen med den nye infrastruktur og nye bypark, som også står færdig i 2018, bliver der taget et stort skridt i retningen mod en ny attraktiv bydel. Åbningstrækket påbegynder en bystruktur, der fortætter og fører byens logik ind i området for første gang.

I 2020 forventes åbningstrækket og de øvrige forandringer at have gjort deres virkning og de første målinger at vise en positiv social udvikling. Området vil have en mere blandet beboersammensætning, være mere trygt og med et forbedret image, der vil medføre flere besøgende og bidrage til at kunne fastholde og tiltrække nye beboergrupper til området.



2025

FLERE NYE KVARTERER

Efter åbningstrækket og første ryk af *first mover*-beboere og nye brugersegmenter, er der nu opført flere mindre områder med klar identitet og bystruktur, der hænger sammen med den omkringliggende by.

Det, som engang var Gellerupparken/Toves-høj er ikke længere til at identificere som en samlet helhed. I stedet er der by med gader, forskellige bygninger og boliger. Man tager ikke "hjem til Gellerup", men hjem til sin bolig i sin gade i sit kvarter.

De sociale forandringer forventes for alvor at være slået igennem, kurverne er knækket, og området er godt på vej mod de fastsatte mål.



2030

VEST-AARHUS

Når alle kvarterer er udbygget og omdannet, eksisterer ikke længere noget samlet boligområde. Vest-Aarhus udgøres af en række mindre kvarterer, og der er attraktive boliger og bomiljøer til mange forskellige målgrupper.

Resultatet er en helt ny bydel, som på en række centrale socioøkonomiske parametre ligner eller nærmer sig resten af byen, men som også adskiller sig: mere international, mere præget af iværksætter, mere civilsamfund og naboskab og mere byliv.

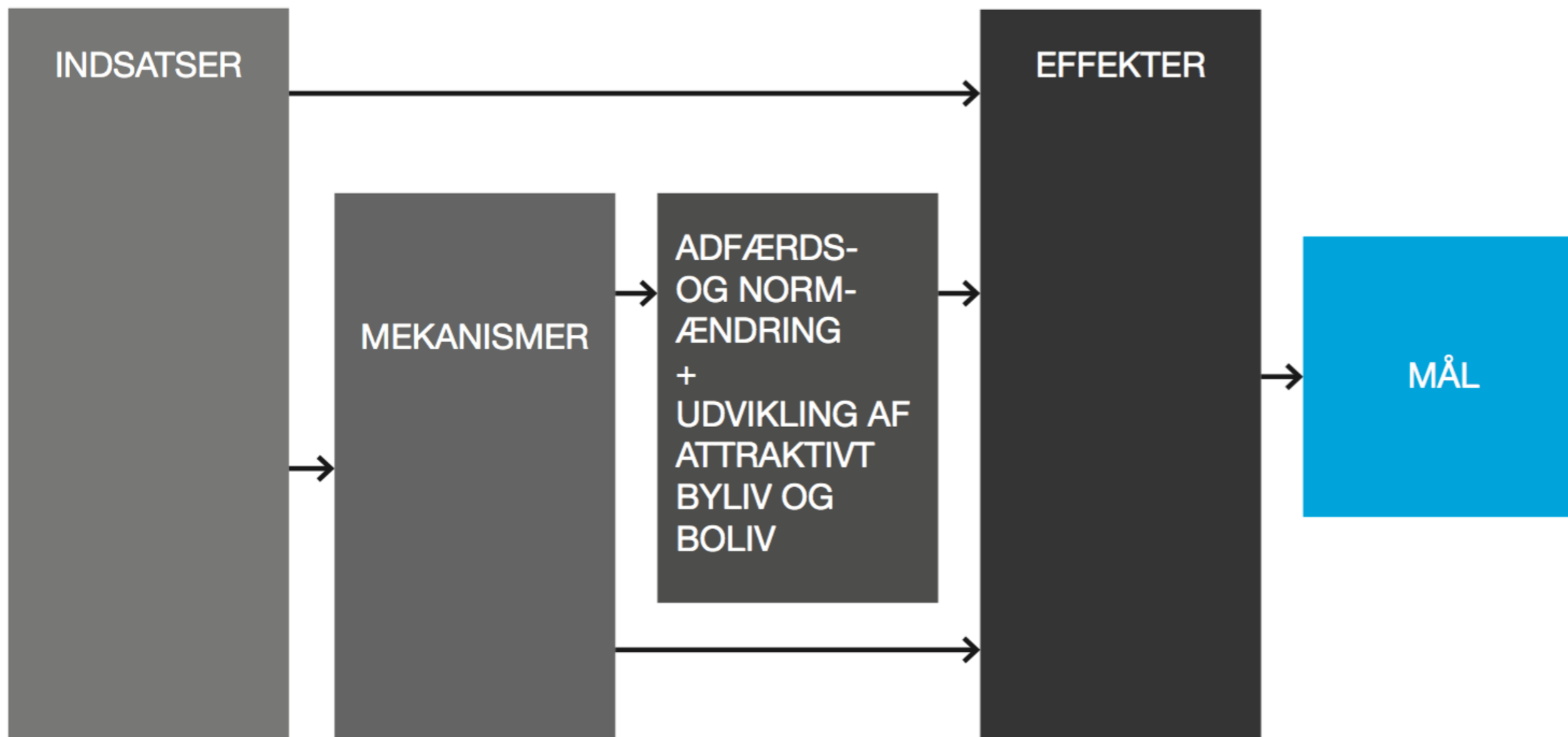
Effektmålingerne viser, at målene er nået.

2

HVORDAN fører fysiske, sociale og organisatoriske ændringer i Gellerup og Tovesvej til den ønskede sociale forandring?

HVORDAN fører fysiske, sociale og organisatoriske ændringer til social forandring?

DE MANGE INDSATSER, SOM GENNEMFØRES I GELLERUP, SPILLER SAMMEN MED HINANDEN PÅ FORSKELLIG VIS OG IGANGSÆTTER KAUSALKÆDER, SOM FØRER TIL DET ENDELIGE MÅL: ET SOCIALT FORANDRET OMRÅDE. NOGLE AF INDSATSERNE HAR EN DIREKTE EFFEKT, ANDRE FØRER TIL NOGLE MEKANISMER, SOM IGEN FØRER TIL KULTURÆNDRINGER, SOM IGEN FØRER TIL DE ØNSKEDE EFFEKTER. MODELLEN HERUNDER GIVER ET SIMPELT OVERBLIK OVER KAUSALFORBINDELSERNE, OG OVER DE NÆSTE SIDER UDDYBES INDHOLDET I, HVORDAN FORANDRINGERNE SKER.



INDSATSER

FYSISKE INDSATSER

A) med direkte kausalforbindelse til effekter, herunder:

- Kriminalpræventivt design
- Nye og attraktive boligtyper, herunder ungdomsboliger og ejerboliger
- Renovering af eksisterende blokke og boliger
- Udvikling af bolignære, semiprivate rum
- Nye veje (til mål om en fysisk åben bydel)
- Klarhed over hvilke arealer, der er til hvem og hvad

B) med indirekte kausalforbindelse til effekter, herunder:

- Ny og klar (klassisk) bystruktur
- Kvartersdannelser
- Nye funktioner (fx læring, sport, kultur i beboerhus og sports- og kulturcampus)
- Fortætning
- Nedbrydning af skala
- Målgrupperettet bolig- og bylivsdesign

SOCIALE OG ORGANISATORISKE INDSATSER

Indsatser rettet mod strukturer og regler i kvarteret, herunder:

- Blandede ejerformer opnået gennem frasalg af grunde / bygninger
- Øget evne til relationsskabelse og naboskab opnået bl.a. gennem boligsocial indsats, foreninger og kulturaktiviteter
- Etablering af byggegrupper
- Nye adfærdsregler

- Sociale indsatser i regi af kommune, boligforening og civilsamfund, herunder:
 - Beskæftigelse
 - Familieindsatser
 - Uddannelse
 - Sundhed
 - Tryghed og kriminalitet
 - Kultur og fritid

KOMMUNIKATIONSINDSATSER

Indsatser rettet mod et forbedret image, branding af området, tiltrækning af besøgende, investorer mv. fastholdelse og tiltrækning af nye beboere mv.

MEKANISMER

ATTRAKTIVT OG TRYGT BYLIV OG BOLIV

Funktionelle mekanismer:

- Fastholdelse af beboere, der i dag fraflytter området
- Tilflytning af nye beboere
- Flere får deres daglige gang i området
- Flere arbejder i området
- Stueetager som understøtter byliv og tryghed
- Flere opholder sig ude
- Gaderne distribuerer bylivet

Psykologiske og følelsesmæssige mekanismer (individet):

- Udvikling af ejerskab, identitet og tilhørsforhold
- Opfyldelse af basale bo-behov
- Tryghed
- Let at finde rundt
- Let at aflæse, hvem der hører til hvor

Sociale mekanismer:

- Udvikling af naboskab
- Aktivering af kulturelle og sociale forskellige grupper

Imagemæssige mekanismer:

- Positive fortællinger om det "nye Gellerup"
- Hverdagsbrugere og nye beboere får positive billeder af området, som de fortæller videre

PÅVIRKNING AF FLYTTEMØNSTRENE

BLANDET BEBOER-SAMMENSÆTNING

NYT OG STYRKET BY- OG BO MILJØ: KULTURÆNDRING MED EN NY SOCIAL ADFÆRD OG SAMMENHÆNGSKRAFT

EFFEKTER

- 1 BESKÆFTIGELSE
- 2 SELVFORSØRGELSE
- 3 UDDANNELSESNIVEAU
- 4 SUNDHED
- 5 UDSATTE BØRN OG UNGE
- 6 KRIMINALITET
- 7 TRIVSEL
- 8 TRYGHED
- 9 MEDBORGERSKAB
- 10 EN FYSISK ÅBEN OG MULTIFUNKTIONEL BYDEL

NOTE:

De første seks skal op på Aarhus Kommune-niveau. Tryghed, trivsel og medborgerskab skal være stigende.

Alle målsætninger går på det sociale miljø bortset fra den sidste, der omhandler det fysiske miljø og karakteristika.

Der forventes en tidsmæssig forskydning fra indsatserne er gennemført, til de positive effekter slår igennem og kan måles.

MÅL

VELFUNDERENDE OG ATTRAKTIV BYDEL

FYSISKE INDSATSER KAN VIRKE DIREKTE ELLER INDIREKTE

I skemaet på foregående side skelnes mellem fysiske indsatser, der virker direkte og fysiske indsatser, der igangsætter kausalforbindelser, som ender med at skabe forandring. Sidstnævnte vil altså i samspil med de øvrige fysiske og sociale indsatser bidrage til at skabe en attraktiv bydel.

FYSISKE INDSATSER, SOM HAR DIREKTE SOCIAL EFFEKT, ER EKSEMPELVIS:

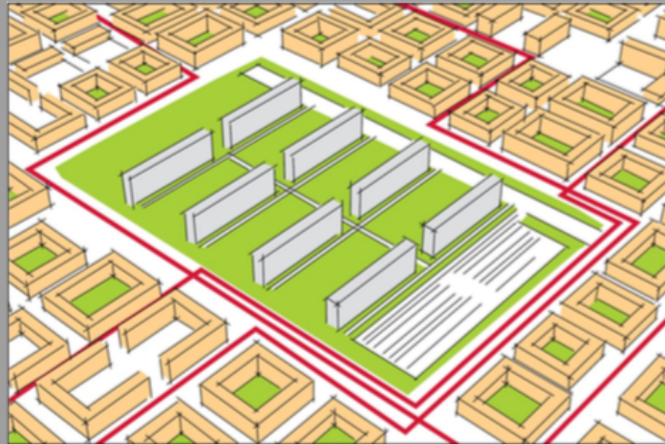
- **Kriminalpræventivt design, som fører til nedsat kriminalitet og øget tryghed (Det kriminalpræventive råd udgav i 2014 "Byplanlægning der skaber tryghed" med designguidelines til kriminalpræventiv og tryghedsøgende byplanlægning).**
- **Nye boligtyper og bomiljøer, som er specialdesignet til bestemte målgrupper og derfor fastholder og tiltrækker nye beboertyper, herunder ungdomsboliger og ejerboliger**
- **Renovering af eksisterende blokke og boliger**
- **Nye veje, som øger hverdagsflowet i området og dermed sammenhængskraften med den omkringliggende by**

FYSISKE INDSATSER, SOM HAR INDIREKTE EFFEKT, ER EKSEMPELVIS:

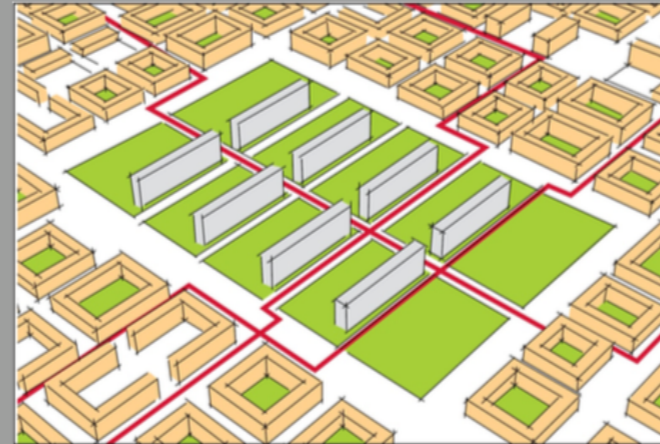
- **At indføre byens logik i stedet for landskabets logik i området, hvilket giver øget orientering og klarhed og understøtter kvartersdannelse**
- **Kvartersdannelser**
- **Nye funktioner (fx til idræt, kultur og læring)**
- **Fortætning, som øger den kritiske masse og dermed understøtter udviklingen af et attraktivt byliv og giver kunder til forskellige funktioner**
- **Ændring fra storskalabyggeri til byggeri, veje og byrum i menneskelig skala, hvilket giver mennesker større ejerskab og tilknytning, gør det rart at opholde sig i området, og understøtter udviklingen af lokalmiljø, tillid og naboskab.**

VISUALISERING AF FYSISKE INDSATSER MED SOCIALE EFFEKTER

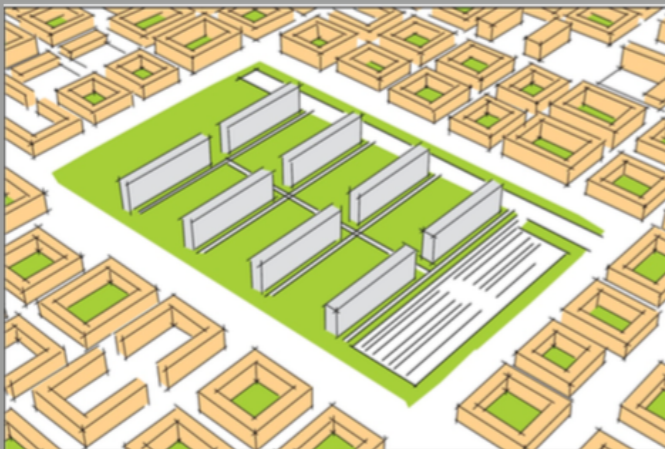
EKSEMPEL 1: NY BYSTRUKTUR



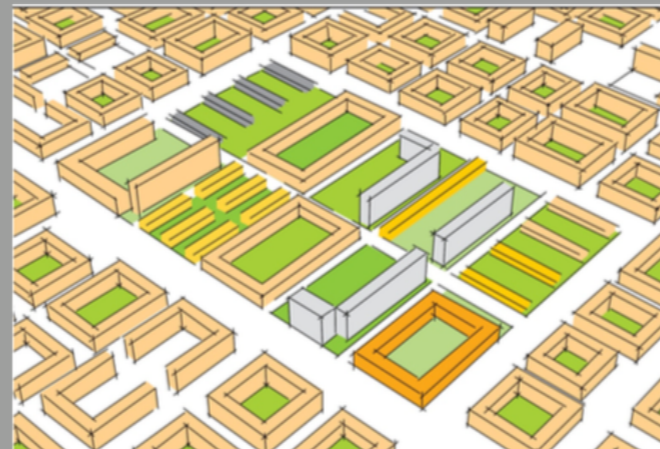
Vejnettet løber udenom, boligområdet er isoleret fra hverdagsbyens flow



Vejnettet løber gennem boligområdet, og det udgør en naturlig del af byen



Stor mængde ensartet byggeri og mangel på hierarki gør det vanskeligt at finde rundt og vanskeligt at føle tilknytning



Forskelligartet byggeri giver identitet, man kan lettere finde, hvor man bor eller skal hen, og man bor i sammenhænge af en overskuelig størrelse

EKSEMPEL 2: FRA INGENMANDSLAND TIL KLARE TILHØRSFORHOLD



Hvis udearealet ikke er zoneret og programmeret, opstår der uklarhed over hvem arealerne tilhører. Konsekvensen er, at færre benytter dem, at der opstår utryghed og mistillid.



Klarhed gennem zoneret og programmering sikrer den enkeltes ejerskabsfølelser, fører til øget udeophold, understøtter naboskab og fællesskab og virker kriminalpræventivt.

EKSEMPEL 3:FRA STORSKALA TIL MENNESKELIG SKALA



Er bygninger og uderum stor i skala og ensartet, kan man føle sig fremmedgjort og overvåget



Menneskelig skala i bygninger og uderum gør miljøet let at indtage for mennesker. Der opstår ejerskab og tilknytning og designet fungerer kriminalpræventivt og skaber tryghed.

SAMMENHÆNG OG SYNERGI MELLEM DE FYSISKE OG SOCIALE INDSATSER

I overensstemmelse med de udenlandske erfaringer skal forandringen af Gellerup ske via en kombination af strukturelle fysiske indsatser og sociale indsatser, som udføres i regi af kommune, boligforening og i tæt samarbejde med civilsamfundet. Den benyttede empiri og forskning giver ikke noget specifikt svar på hvilke sociale indsatser, der skal til og hvordan disse spiller bedst sammen med de fysiske indsatser. Dette vil til en vis grad også være stedsspecifikt.

Der er igangsat et arbejde og dannet partnerskab mellem kommune og boligforening, som kigger nærmere på hvordan der kan opnås en endnu bedre sammenhæng og synergi mellem de forskellige indsatser og aktører. Her er bl.a. et særligt fokus på flyttemønstre, uddannelse, beskæftigelse og tryghed.

En række synergier ligger lige for, mens andre skal udvikles og realiseres i forbindelse med, at de forskellige projekter og indsatser udvikles og gennemføres. Fx arbejdes der med at sikre uddannelse og beskæftigelse i forbindelse med de mange fysiske projekter. Sociale klausuler indgår i alle relevante udbud, en virksomhedsskole er i gang og unge involveres via studiejob mv. I forhold til skabelse af tryghed arbejdes der med kriminalpræventive, fysiske rammer samtidig med en række sociale tryghedsindsatser målrettet de unge og familierne. Endelig er der igangsat forskning, som styrker viden om sammenhænge og muligheden for endnu bedre indsatser.

Tilsammen vil bedre viden og aktiv indsats bidrage til øget tryghed og dermed til bedre image, flere besøgende, flere tilflyttere og mere liv i området.

3

HVORFOR påvirker de fysiske forandringer mennesker og kan skabe social forandring?

HVORFOR påvirker de fysiske forandringer mennesker og kan skabe social forandring?

GELLERUP ER IDAG BYGGET TIL EN IDÉ OM MENNESKET SOM IKKE SVARER TIL VIRKELIGHEDEN. DET VI VED IDAG ER, HVORDAN BOLIGER OG BOMILJØER UNDERSTØTTER DEN ENKELTES LIVSGLÆDE, IDENTITET, TILKNYTNING, TRYGHED, EJERSKAB OG FREDELIG INTERAKTION MELLEM MENNESKER. KAPITLET HER GÅR NED I FORKLARINGEN, HVORFOR OG HVORDAN DET SKER.

Det skaber eksempelvis ikke social forandring af et område at opgradere den eksisterende boligmasse med nye køkkener og altaner, og de eksisterende uderum med skønt landskab og ny legeplads. Den slags tiltag kan skabe værdi for de eksisterende beboere men vil ikke resultere i den ønskede forandring af Gellerup og rykke på de sociale effektmål. Forklaringerne på, hvorfor det er afgørende, hvilke fysiske indsatser, der gennemføres, ligger i vores kropslige og psykologiske dna.

Som mennesker befinder vi os i verden med vore kroppe. Vores omverden bliver meningsfuld for os, fordi vi er til stede med vore sanser, krop og psyke. De seneste årtier er fremvokset et forskningsfelt, som viser, hvordan vi som art har ganske mange ens reaktionsmåder og adfærdsmønstre. Vi har en tendens til at opføre os på bestemte måder i bestemte rumlige settings.

Det skyldes, at vores omgivelser påvirker os direkte gennem sanserne, der modtager input og medfører forskellige perceptioner og følelsesmæs-

sige oplevelser.

Studier viser eksempelvis, at lukkede facadeforløb, dvs lange strækninger uden ind- og udgangspartier, opleves ubehageligt, mens åbne facadeforløb virker behageligt. Skal vi løse en analytisk opgave, kommer vi frem til mere filosofiske og kreative svar, hvis vi løser den i et højloftet rum, og vi kommer frem til mere detaljeorienterede og præcise svar, hvis vi løser opgaven i et rum med almindelig loftshøjde.

Vi ved, at 70-80% af alt ophold udendørs sker langs bygningernes kanter, hvor vi trygt med ryggen dækket kan overskue det åbne rum. Det betyder også, at hvis kantzonen, hvor bygningen møder uderummet, ikke er designet for ophold, er der meget færre, som opholder sig ude, end hvis kantzonen er designet for ophold. Og vi ved, at når mennesker opholder sig i kantzonen, virker det kriminalpræventivt og tryghedsskabende, der opstår små snakke og blikudvekslinger, som indgår i væv af social interaktion, der understøtter opbygningen af lokalsamfund.

Der er fundet evidens for, at bystrukturelle ændringer er afgørende for, om det lykkes at ændre et område fra socialt udsat til socialt balanceret.

I 2014 offentliggjorde Københavns Kommune og Arkitektforeningen rapporten "Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte områder", der viser, at de områder, hvor det er lykkedes at ændre fra udsat til attraktiv og velfungerende, alle har ændret på bystrukturen, dvs de har arbejdet med ny infrastruktur, med delvise nedrivninger, med opførelse af nyt byggeri og nye funktioner.

Rapporten viste også, at de områder, hvor man alene har opgraderet de eksisterende boliger og uderum men ikke ændret på bystrukturen, har man ikke nået de sociale målsætninger. I såvel de succesfulde som de mindre succesfulde tilfælde har de fysiske indsatser været suppleret af sociale indsatser



KROPPENS DESIGN AFGØRENDE

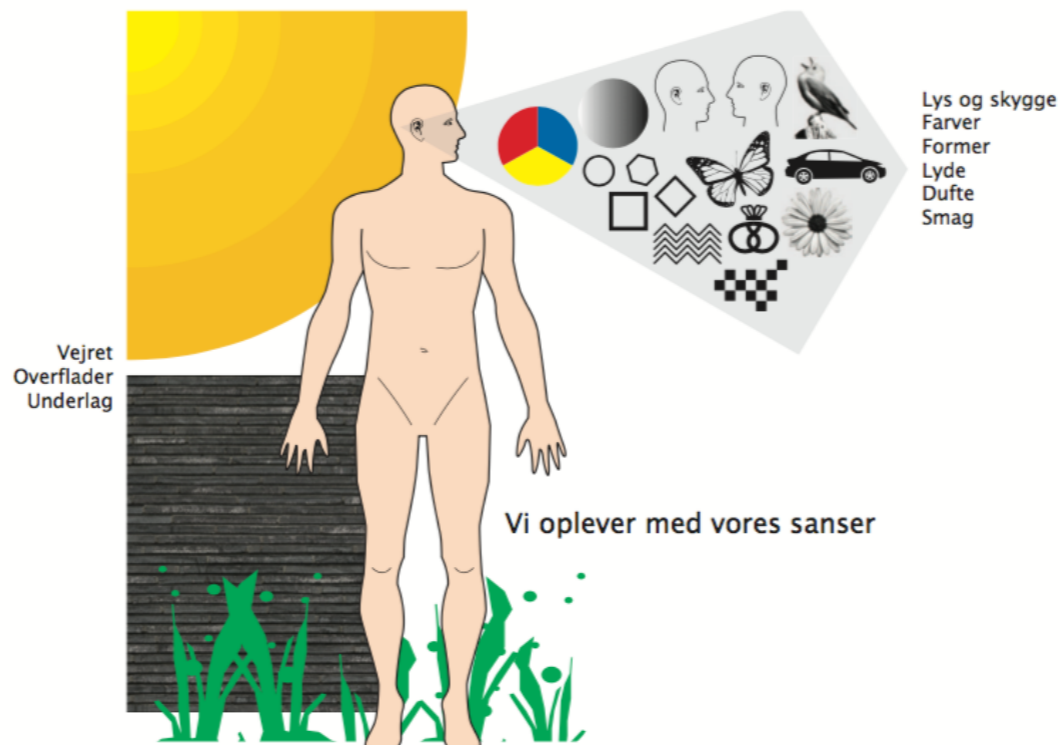
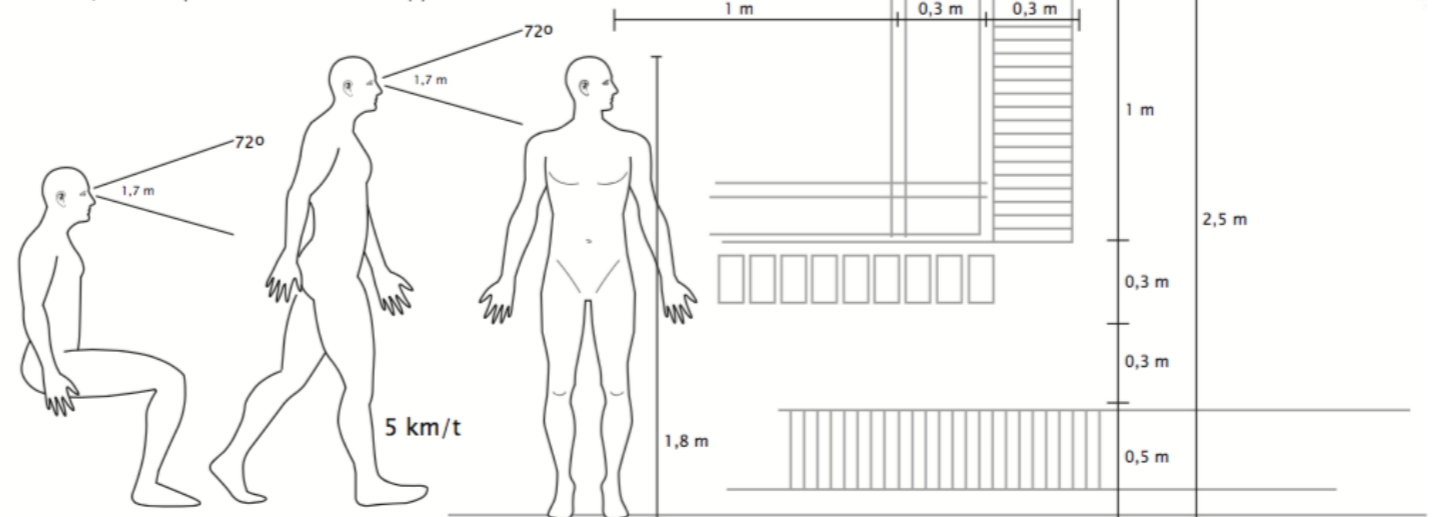
Der er altså rigtig meget, vi ved om, hvordan det fysiske miljø enten forhindrer eller inviterer til forskellige former for adfærd, og enten understøtter positive oplevelser for den enkelte, af tryghed, tillid og livskvalitet, af ejerskab og identitet, eller gør det vanskeligt for den enkelte at føle tilknytning, at lære naboerne at kende, at føle sig tryk.

Alt det har at gøre med, hvordan vore kroppe er designet. Som art har vi nogenlunde samme størrelse, sammenlignet med blåhvaler og myg. Vore sanser har en vis udstrækning og er alle væsentlige elementer i skabelsen af den rumlige oplevelse. Selv om vi ofte tænker på rumlig orientering og oplevelse som noget, der især har med synet at gøre, viser forskning, at også høresansen, lugtesansen og især følesansen er helt afgørende for, hvordan vi oplever steder, og derfor afgørende for, hvordan vores adfærd er.

Mest interessant er det, at følesansen bliver stærk påvirket, ofte uden vi helt er klar over det. Gennem hudens millioner af receptorer modtager vi informationer om temperatur, fugtighed og tryk, som alt sammen påvirker os ganske meget, og uden vi nødvendigvis er bevidste om det, ændrer vi vores adfærd ud fra den slags påvirkninger. Vi søger steder, der er rare at være for kroppen, og undgår steder, der ikke er.

Vi oplever med kroppens dimensioner

Detaljer i byggeriet, opdeling af facader, markering af stueetager, rumdannende beplantning mv. nedbryder skalaen, så huse passer til menneskekroppen.



OMGIVELSERNE STIMULERER SANSERNE

Den hastighed, hvormed vi går, løber, cykler eller kører i bil er afgørende for, hvor meget vi kan nå at sanse og forstå et område. Vi har brug for en ganske høj grad af stimulation, dvs at det fysiske miljø skal forandre sig efterhånden som vi bevæger os frem, hvis vi skal kunne orientere os, og hvis vi skal føle os velstimulerede og godt tilpas.

Områder med mange ensartede bygninger og et oplevelsesfattigt miljø gør vores sanser sløve, hvorimod områder med en høj grad af forskellighed virker stimulerende for sanserne og øger vores kontakt med omverdenen.



Gellerup er opført til bilens størrelse og uden stor omtanke for oplevelsen af miljøet. Det giver steder, som ikke er rare at være, og som kan opleves utrygge eller bare kedelige. Når gader og bygninger er opført i menneskelig skala, der er afveksling og gode materialer, er der rart og trygt, selv når der ikke er mennesker i nærheden.

MENNESKETS BASALE BEHOV – OG BO-BEHOV

Forskningen viser, at vi som mennesker har nogle grundlæggende behov, uanset hvor vi bor i verden. Vores basale behov handler også om, hvor og hvordan vi bor. Vi har alle behov for forskellige typer af rumligheder og rumlige omstændigheder for at have vores behov dækket.

Helt basalt handler det naturligvis om tag over hovedet og beskyttelse mod vejr og vind og indtrængende fjender. Derudover er der en række basale bo-behov af langt mere subtil men lige så vigtig karakter.

Forskningen viser, at vi som mennesker både har brug for at kunne trække os tilbage, afskærme os mod farer, og at deltage på egne vilkår i forskellige former for social interaktion. Vi har brug for gradueringer af rumligheder fra det private over det halvprivate til det halvoffentlige og det offentlige, så vi selv kan afgøre, hvornår og hvor meget, vi ønsker at være sammen med andre.

Vi har desuden brug for at vores fysiske omgivelser - boligen, bomiljøet og kvarteret - dækker nogle dybe psykologiske behov som det at opretholde en indre struktur og identitet. Det fysiske miljø skal understøtte udformningen af og opretholdelsen af det, psykologer kalder strukturering og identifikation, dvs oplevelserne vi alle har af at være os selv og møde verden på måder, der er trygge og tillidsfulde.

Det handler bl.a. om, at rummene skal være lette at indtage, rare at være i, have en god skala, der passer kroppen, have en naturlig graduering fra

den enkelte bolig over naboskabsarealer til bløde måder at møde byen på.

Hvis ikke designet understøtter den enkeltes behov, er der meget mindre positiv social interaktion. Det første niveau, som handler om den enkeltes kropslige og psykologiske velbefindende er nødt til at være på plads, for at der kan opstå naboskab og andre former for positive sociale interaktioner i et område



VI ER ENS – OG VI ER FORSKELLIGE

Udover alt det vi har tilfælles som mennesker, fordi vi basalt set har enslignende fysiologi, er der også en mængde måder, hvorpå vi er forskellige. Man kan sige det sådan, at vi som art har noget grundlæggende til fælles, som handler om kroppens størrelse og funktioner, sansernes rækkevidde og funktionsmåde, mv. Og at vi derudover har en "overbygning", som handler om, at vi har forskellige livshistorier, vokser op i forskellige familier og forskellige kulturer, bliver præget af forskellige værdier og normer, og desuden er individer med et unikt dna. Oveni det er vi hver især altid i nogle livsomstændigheder, som præger os, det gælder såvel livsfaser som forhold, der gælder økonomi, sundhed og familie/parforhold.

Derfor har vi forskellige behov (udover de basale), som har at gøre med, hvilke værdier og hvilken livsstil, vi har. Det er derfor vi kan opdeles i forskellige målgrupper. Hvor nogen sætter naboskab og deleordninger højt, holder andre helst skarpe grænser mellem dit og mig. Og hvor nogen er optaget af, at boligen udtrykker status og penge, er det for andre vigtigt, at den udtrykker deres indre værdier. Alt det ved vi også meget om, hvordan fungerer.

Det betyder også, at vi med den ambition, der er for Gellerup, kan sige, at nogle målgrupper bedre understøtter effektmålene end andre.

Lægger vi alle disse vidensfelter sammen – adfærdsforskningen, hjerneforskningen, psykologien,

antropologien, etc – ved vi altså ganske meget om, hvorfor et område, der er udformet som Gellerup med store ensartede boligblokke placeret i et landskab medfører en lang række udfordringer for menneskets sansninger og blokerer for tilfredsstillelse af helt basale behov og bobehov. Og vi kan forklare, hvorfor en omdannelse af området efter principper, der er udformet efter menneskets krop og psyke, har vist sig at understøtte ikke alene bokvaliteten, tilknytning og tryghed hos den enkelte, men også få naboskab og fællesskaber til at vokse frem.



2. NIVEAU

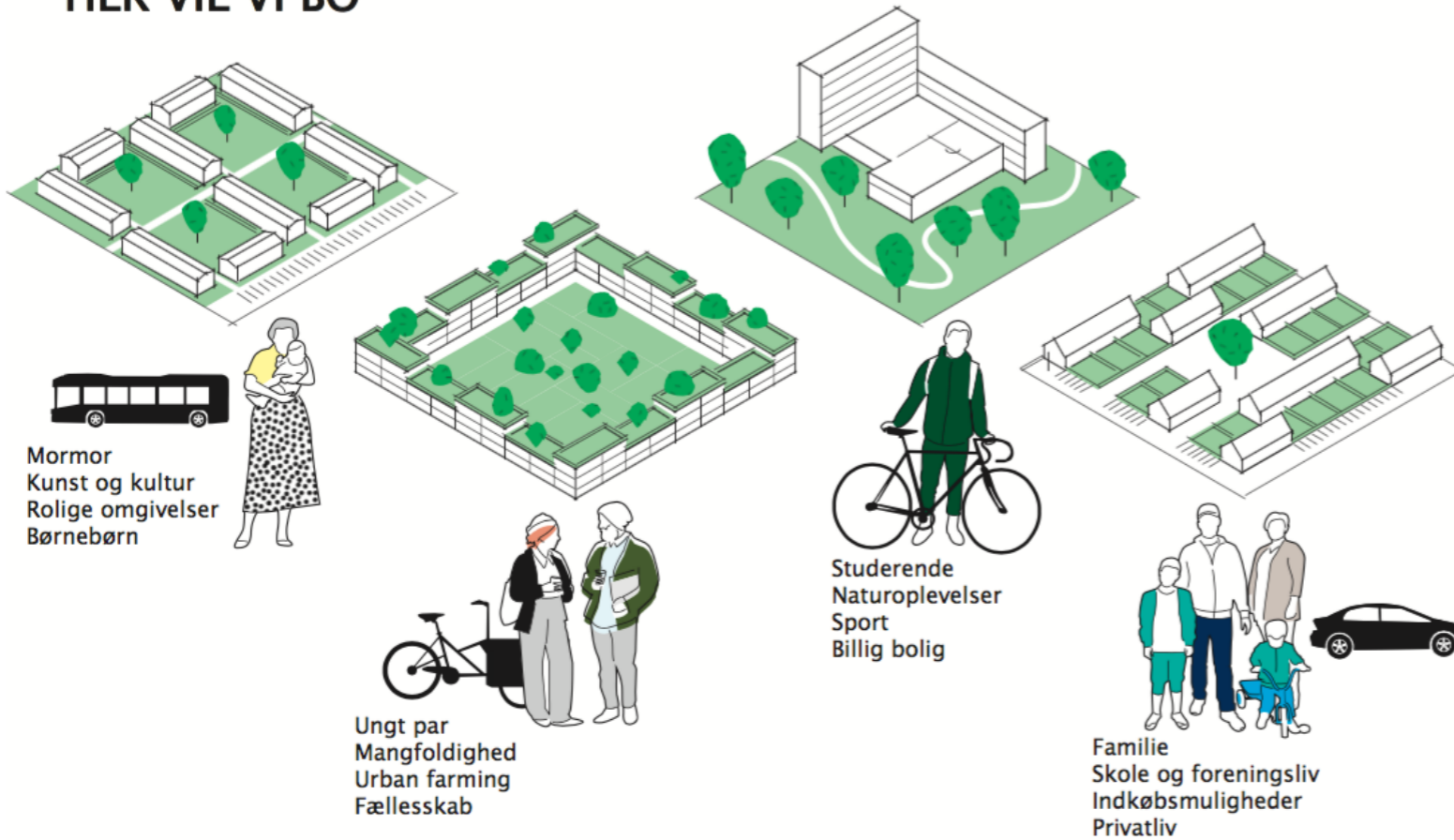
Forskelle i målgruppernes bobehov og bylivsbehov

1. NIVEAU

Det vi som mennesker har tilfælles med hindanden, fordi vi tilhører samme art og er kropslige, psykologiske og sociale væsener

VI ER ENS – OG VI ER FORSKELLIGE

HER VIL VI BO



4

UNDER HVILKE OMSTÆNDIGHEDER lykkes den sociale transformation af Gellerup og Toveshøj?

UNDER HVILKE OMSTÆNDIGHEDER lykkes den sociale transformation af Gellerup og Toveshøj?

Omdannelsesplanen for Gellerup er stor og omfattende. Som beskrevet er det afgørende, at der foretages de rigtige fysiske ændringer, og at de kobles med andre indsatser. Derudover kan vi se af de områder, hvor det er lykkedes at foretage sociale forandringer af udsatte områder, at forskellige kontekstbetingelser også er afgørende.

VIGTIGT MED EN KLAR PROFIL OG IDENTITET
For det første er der spørgsmålet om tiltrækning af nye beboertyper. Fra tre effektstudier af henholdsvis svenske og norske kommuners arbejde med at tiltrække tilflyttere (dvs ikke specifikt til udsatte områder) ved vi, at de kommuner, som har haft succes, er de, som har gennemført et grundigt analysearbejde af områdets potentialer og på baggrund heraf identificeret få udvalgte befolkningsgrupper, som de har målrettet deres indsatser mod.

Det svenske studier viser yderligere, at det er områdets kvaliteter, der er afgørende for tilflytning, ikke forskellige markedsføringsindsatser. De kommuner, som primært har fokuseret på marketing har haft lille eller ingen effekt af deres indsatser. Derfor er der i Gellerup udarbejdet en målgruppestrategi, som definerer hvilke boligtyper og bomiljøer, forskellige målgrupper vil have, så der kan arbejdes aktivt med at skabe områder, der af specifikke målgrupper opleves at have meget høj kvalitet. Arbejdet retter sig såvel mod fastholdelse som mod tiltrækning af nye beboertyper.

HVORDAN TILTRÆKKES NYE RESSOURCESTÆRKE MÅLGRUPPER TIL GELLERUP OG TOVESHØJ?

I arbejdet med at ændre udsatte områder, er det en international tendens at forsøge at tiltrække nye, mere ressourcestærke målgrupper til området. I USA og Storbritannien har dette arbejde været i gang siden begyndelsen/midten af 1990'erne. Man har herfra evalueringer og effektstudier af bl.a. hvilke målgrupper, det har været muligt at tiltrække samt hvilke faktorer, der har haft betydning for disse gruppers beslutning om at flytte til området og at blive.

I USA er der gennemført et studie af syv omdannelser, som alle har haft succes med at omdanne et udsat boligområde til "mixed-income" velfungerende by. Konklusionerne fra dette studie viser, at de middelklassetilflyttere, som det har været muligt at tiltrække til områderne primært har været nye på det lokale boligmarkedet.

Tilflytterne kan opdeles i to grupper: Den ene gruppe er unge og nye på boligmarkedet, fordi det er første gang, de bor i egen bolig. Den anden gruppe er tilflyttere til byen og evt. også til USA og er dermed nye, fordi de ikke kender byens sociale inddeling i byområder. Det er altså grupper, som ikke har opereret på det lokale boligmarkedet i forvejen.

De har derfor ikke nødvendigvis nogen bias ift forskellige dele af byen. Afgørende for deres valg

er beliggenheden. Alle områder har haft en god landskabsmæssig beliggenhed (udsigt og/eller adgang til rekreative områder) og ligget tæt på bymidten med god adgang til arbejdspladser og undervisningsinstitutioner.

I Storbritannien er der gennemført et studie af fire store omdannelser. Konklusionen fra dette studie er, at første bølge af tilflyttere er lavere middelklasse med eksisterende relation til området. Det er personer, som selv tidligere har boet i området eller har familie eller venner som bor i området.

I anden bølge - når områdets nye profil er etableret - er det muligt at tiltrække højere indkomstgrupper. Der er dog forskel mellem de engelske områder. I London, hvor der er meget stor boligefterspørgsel, har det været muligt at tiltrække højere indkomstgrupper allerede i første bølge. For både lavere og højere middelklasse var "gode skoler" et afgørende parameter for deres beslutning om at flytte. For de højere indkomstgrupper var tryghedsniveauet samt fordelingsprocenten af socialklasser yderligere afgørende.

Set i lyset af de engelske og amerikanske resultater, har Gellerup med sin placering og bymæssige situation rigtigt gode odds for at lykkes. Hver måned flytter 400 nye til byen, og som de engelske og amerikanske studier viser, vil det sandsynligvis være blandt dem, at de kommende nye tilflyttere til området skal findes. Nytilflytterne har ikke noget kendskab til området i forvejen og vil med

de rette boliger i det rette bymiljø til de rette priser (for netop dem) kunne tiltrækkes. Samtidig er de fysiske indsatser, som er påbegyndt i Gellerup og Toveshøj, af en karakter, som har vist sig at skabe resultater.

I Gellerup er og Toveshøj har et analysearbejde konkluderet, at der vil være flere "bølger" i tilflytningen og at der i første bølge især skal være fokus på unge, tilflyttere og højtuddannede.

HVORDAN FASTHOLDER MAN BEBOERNE PÅ LANG SIGT?

Forskellige målgrupper har forskellige flyttemønstre. Unge singler kan forventes at flytte oftere end familier med børn. Samtidigt vil målgrupperne engagere sig på forskellig vis i området og tilføre områdets sociale infrastruktur forskellige kvaliteter. Det engelske studie argumenterer for, at der i denne type omdannelser er behov for en vis mængde børnefamilier, da børnelivet fremmer interaktionen mellem socialklasserne og der dermed udvikles en god social infrastruktur i området.

I den engelske undersøgelse har fastholdelsen af børnefamilierne derfor forrang. Undersøgelsen viser, at den primære grund til, at børnefamilierne ikke bliver i området på lang sigt er mangel på store familieboliger og gode skoler. Mange familier er flyttet til området med måske kun et barn og en mellemindkomst.

Hvis de skal blive i området, når familien og

indkomsten vokser, skal der på sigt bygges større familieboliger i området. Igen flugter resultaterne fra Storbritanien og USA fint med de planer, som er undervejs i Gellerup. Et nyt og samlet dagtilbud står klar i 2016, som forventes at have positiv indvirkning på børnefamiliernes lyst til at bosætte sig i nærområdet. Områdets aktuelle skoletilbud kan være en faktor, der trækker i den anden retning. Familieboliger vægtes højt i mange former og til forskellige målgrupper, og netop de boligtyper er gode til såvel at fastholde familier, som i dag flytter væk fra området som at tiltrække nye beboertyper.

LITTERATURLISTE

Bjørn, Niels (red.): "Arkitektur der forandrer", 2008

Brophy, Paul C. and Rhonda N. Smith: "Mixed-income Housing: Factors for Success" i Cityscape: A Journal of Policy Development and Research, Volume 3, Number 2., 1997 Cityscape 3, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research

Dansk Bygningsarv: "Forstadens bygningskultur 1945-1989" + "Atlas over velfærdsstaten", 2010

Det kriminalpræventive råd: "Byplanlægning der skaber tryghed", 2014

Fich, Lars Brorson: "Towards a neuroaffective Approach to Healing Architecture", 2013

Gehl, Ingrid: "Bo-miljø", SBI-rapport 71, Statens Byggeforskningsinstitut 1971

Gehl, Jan: "Livet mellem husene - udeaktiviteter og udemiljøer", 1971

Gehl, Jan: "Byer for mennesker", 2010

Grimsrud, Gro Marit og Marit Aure (2013): "Tilflytting for enhver pris? En studie av tilflyttingsarbeid i norske distriktskommuner", Ideas2evidence

Hall, Edward T.: "The Hidden Dimension", 1966

Jacobs, Jane: "The Death and Life of Great American Cities", 1961

Københavns Kommune: "Trygt og skønt boligområde - en designguide til social bæredygtighed", 2014 (til frit download fra Københavns Kommunes hjemmeside)

Københavns Kommune og Arkitektforeningen: "Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte områder", Københavns Kommune og Arkitektforeningen, 2014 (til frit download)

London School of Economics: "Evolving Cities - Exploring the Relations Between Urban Form 'Resilience' and the Governance of Urban Form", 2013

Max-Neef, Manfred: "Human scale development", 1991

Merleau-Ponty, Maurice: "Kroppens fænomenologi", 2009 (1945)

Niedomysl, Thomas (2006): "Migration and Place Attractiveness", Uppsala universitet

Pallasmaa, Juhani: "The Eyes of the Skin", 2012

Pedersen, Poul Bæk: "Arkitektur og plan i den danske velfærdsby 1950-1990", Arkitekt skolens forlag 2005

Rodaway, Paul: "Sensuous Geographies - Body, Sense, and Place", 1994

Silverman, Emily and Ruth Lupton and Alex Fenton : "A GOOD PLACE FOR CHILDREN? ATTRACTING AND RETAINING FAMILIES IN INNER URBAN MIXED INCOME COMMUNITIES", University of London, 2005

Skålnes, Sigrid, Frants Gundersen, Ragnhild Skogheim og Kjetil Sørli (2011): "Langtidseffekt av nasjonale utviklingsprogram", NIBR