

Aftale om Helhedsplan fase 1

Afd. 4 Gellerupparken

Dato 21-05-2021

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bilagsoversigt	3
1.0 Forord	4
2.0 Fra udviklingsplan til helhedsplaner	6
3.0 Vision	8
4.0 Boligområdet og målgrupper	9
5.0 Rammebetingelser og forudsætninger	12
6.0 Fysisk opretning.....	15
6.1 Design- og procesprincipper	15
6.2 Arkitektur, facader og opgange	16
6.3 Nyt lejlighedsmix.....	21
6.4 De fysiske arbejder i de ombyggede boliger og tilgængelige boliger.....	26
6.5 Renovering af ikke ombyggede lejligheder.....	27
6.6 Nedrivninger.....	28
6.7 Nedlæggelse af affaldssug	29
6.8 De nære udearealer.....	29
6.9 Nyt affaldssystem.....	31
6.10 Parkering	33
6.11 Proces og råderetsarbejder.....	33
6.12 Klima og bæredygtighed	34
6.13 Tryghed	35
7.0 Etape- og tidsplan	36
8.0 Økonomi	37
9.0 Aftaler.....	40
9.1 Permanent genhusning	40
9.2 Midlertidig genhusning	41
9.3 Frivillig fraflytning	42
9.4 Fortrin	42
9.5 Tomgangstab.....	43
9.6 Overgang til A-ordning for vedligeholdelse.....	44

10.0	Kommunikation.....	45
11.0	Erstatningskvoter	47

Bilagsoversigt

Bilag 1	Områdeprofil
Bilag 2	Evalueringsrapport (B4, B7 og A17)
Bilag 2a	Markedsvurdering EDC
Bilag 2b	Markedsvurdering Danbolig
Bilag 2c	Miljøvurdering ved renovering
Bilag 3	Markedsvurdering lejlighedsmix Danbolig
Bilag 3a	Markedsvurdering lejlighedsmix EDC
Bilag 3b	Markedsvurdering nyt lejlighedsmix Danbolig, maj 2021
Bilag 4	Kalkulationsmateriale farve- og materialeskema Transform
Bilag 4a	Forudsætningsnotat Ingeniør MOE
Bilag 4b	MOE's punktlister til forudsætningsnotat
Bilag 5	Notat rådgivende ingeniør MOE vedr. lys og indeklimate nye lejligheder
Bilag 6	Nyt lejlighedsmix Transform
Bilag 7	Notat vedr. affaldshåndtering
Bilag 7a	Forudsætningsnotat affaldssug
Bilag 8	Farve- og materialeskema udearealer blok B7
Bilag 8a	Tegningssæt udearealer blok B7
Bilag 8b	Tegningsliste udearealer blok B7
Bilag 9	Tidsplan
Bilag 10	Landsbyggefondens finansieringsskitse fremsendt 12-05-2021

1.0 Forord

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening indgik i 2010 en aftale, som dannede baggrund for en fælles dispositionsplan for Gellerupparken og Toveshøj. Størstedelen af dispositionsplanens hovedelementer er gennemført ved udgangen af 2021.

Når man bevæger sig ind i Gellerup, oplever man uomgængeligt områdets forandring:

- Vejsystemet, som åbner området op.
- Byparken, som i 2021 blev nomineret til Mies van der Rohe-prisen.
- Blixens, Aarhus Kommunes åbne kontordomicil med cafe og restaurant, der huser Teknik og Miljø, dele af socialforvaltningen samt nærpolti.
- Kontorhus for Brabrand Boligforening.
- Aarhus Kollegiet med 352 kollegieboliger.
- Sports- og Kulturcampus (åbner med udgangen af 2021) med beboerhus, bibliotek, bevægelseshus og ny kunstgræsbane.
- Ny daginstitution.
- Nye private boliger i Zebra House, Pionerhusene og Studio House.

Som en forløber for renoveringsprogrammet for de almene boliger har Brabrand Boligforening desuden gennemført tre pilotrenoveringer (hvoraf to er i Gellerupparken), herunder renoveringen af blok B4, som blandt andet omfatter et ikonisk vejgennembrud af boligblokken og etablering af en port, som fysisk manifesterer åbningen til Gellerup.

I 2018 besluttede Folketinget en ny lovgivning, som blandt andet indebar et krav om at udarbejde en såkaldt udviklingsplan for Gellerupparken og Toveshøj.

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening indgik i maj 2019 en aftale om "Renovering og udvikling af Gellerup og Toveshøj", som indebar, at i alt 600 (heraf 400 i Gellerupparken) af områdets almene familieboliger skal nedrives, og de resterende 1.166 (ikke-renoverede) boliger (heraf 816 i Gellerupparken) skal renoveres.

Mange flere private boliger og erhverv er på vej, idet Brabrand Boligforening har indgået betingede aftaler med en række ejendomsudviklere, som betyder, at alle resterende byggeretter i Gellerupparken i realiteten er solgt og vil blive udnyttet inden for de nærmeste år.

Samtidig har Aarhus Kommune truffet beslutning om at etablere en ny skole og fritidscenter med en målrettet pædagogisk profil i området.

Nærværende aftale omfatter således en aftale om den kommende helhedsplan, som udmønter første etape af nedrivninger og renoveringer. Etappen omfatter nedrivning af syv blokke med i alt 400 boliger og renovering af fem blokke med i alt 600 boliger i Gellerupparken.

Aftalen vil i de kommende år blive efterfulgt af aftaler om dels den næste etape for renovering af de resterende fire blokke (med i alt 216 boliger), dels en helhedsplan for Toveshøj.

Keld Albrechtsen, formand Brabrand Boligforening

2.0 Fra udviklingsplan til helhedsplaner

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening aftalte i 2019 en udviklingsplan for Gellerupparken og Toveshøj. Udviklingsplanen skal være gennemført i 2030.

Helhedsplanen, som nu skal beslattes af afdelingsmødet i afd. 4 Gellerupparken, Aarhus Byråd og Brabrand Boligforenings repræsentantskab samt godkendes af Landsbyggefonden, er en del af udmøntningen af udviklingsplanen fra 2019.

Helhedsplan fase 1 omfatter i hovedtræk renovering af de fem høje blokke (B1, B2, B3, B5 og B6) samt nedrivning af syv blokke (A4, A5, A6, A7, A8, A13 og A15) og vilkår for genhusning samt en række andre temaer. Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune indgår efter vedtagelsen af nærværende helhedsplan et samarbejde om rammerne for evalueringen af B5 og B6. Helhedsplanens fase 1 forventes fuldt gennemført i 2029, jf. afsnit 7.0 Etape- og tidsplan.

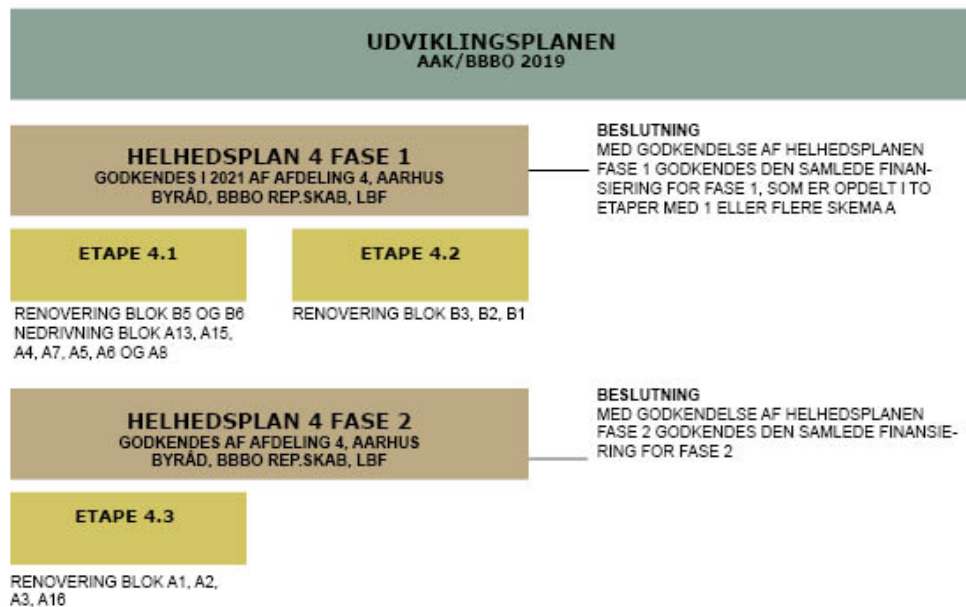
Helhedsplan fase 2 omfatter renovering af de resterende fire lave blokke (A1, A2, A3 og A16). Helhedsplan fase 2 forventes udarbejdet med henblik på beslutning i byråd, repræsentantskab og afdelingsmøde i 2025 samt godkendelse fra LBF.

Helhedsplanerne konsoliderer den økonomiske ramme for det samlede projekt, og dermed vil de sidste store træk vedr. omdannelsen af Gellerup være besluttet.

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening er enige om hovedprincipperne, herunder nyt lejlighedsmix samt byhusbånd, i det konkrete materiale om den fysiske opretning, men der er med indgåelse af nærværende aftale om Helhedsplanen, inkl. bilag, for afd. 4, fase 1, ikke fra Aarhus Kommunes side taget stilling til eller sket godkendelse af udformningen af den fysiske opretning. Udformningen af den konkrete renovering af de enkelte boligblokke skal ske under inddragelse af kommunen og forudsætter sædvanlig myndighedsbehandling (byggesagsbehandling, sagsbehandling efter almenboligloven m.m.).

Illustration: Proces for udmøntning af udviklingsplan i helhedsplaner

PROCES FOR UDMØNTNING AF UDVIKLINGSPLAN I HELHEDSPLEANER I AFD. 4 GELLERUPPARKEN



3.0 Vision

God byudvikling skal baseres på en vision. Visionen, som Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening i fællesskab formulerede i 2011 i den fælles dispositionsplan, har været stærk og styrende.

Vision 2011: Fra udsat boligområde til attraktiv bydel:

“En dybtgående fysisk omdannelse af Gellerupparken og Toveshøj fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel med et blomstrende byliv, en mangfoldig beboersammensætning og en oplevelsesrig arkitektur går hånd i hånd med en social omdannelse.

Visionen er at skabe en unik og mangfoldig bydel med sin helt egen karakter, arkitektonisk udformning og byliv. En ny bydel, der tager afsæt i den eksisterende bebyggelse, men tilføjer nye lag kvarterer, vej- og trafikmønstre, bygninger, byrum samt grønne rekreative arealer.

Visionen skildrer Gellerupparken og Toveshøj som en multifunktionel bydel, hvor det er godt at bo, arbejde og leve. En ny bydel med en ny byarkitektonisk udformning og et nyt funktionelt indhold, som også bliver attraktiv for det øvrige Aarhus – både som et besøgsål og som et bosætningsalternativ.”

Visionen for dispositionsplanen dannede udgangspunkt for den aftale, der blev indgået i 2019 om fortsat udvikling og renovering af Gellerup. Her blev de næste skridt i udviklingen taget. Målet var og er fortsat at omdanne området fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel.

4.0 Boligområdet og målgrupper

Området og bygningerne

Gellerupparken og Toveshøj ligger i Brabrand i det vestlige Aarhus mellem Silkeborgvej og Åby Ringvej samt Edwin Rahrs Vej. Bebyggelserne er opført i 60'erne og 70'erne i stor og ensartet skala som montagebyggeri og er tegnet af arkitekten Knud Blach Petersen.

Gellerupparken bestod oprindeligt af 16 stk. fireetagers blokke og syv stk. otteetagers blokke med et-, tre-, fire- og femværelses lejligheder. Helhedsplanen fra 2010 endte med at betyde, at fem af de 16 fireetagers blokke blev nedrevet. I Gellerupparken er der i dag 1.440 boliger.

Ved opstarten til byomdannelsen i 2008 blev der taget udgangspunkt i områdeafræsning defineret i forbindelse med konkurrenceprogrammet for parallelopdraget til dispositionsplanen*. Vision, målsætninger og effektmål har taget afsæt heri og udgør således en *baseline*. Afrapportering af udviklingen i beboersammensætningen vil ske samlet for dette område med henblik på at afspejle omdannelsen fra et monotont boligområde til en blandet bydel. Således medtages både afd. 4, afd. 5 og de private boliger der er beliggende inden for afrænsningen*.

*Afrænsningen er illustreret på kortet på næste side.

Afrapporteringen tager afsæt i de effektmål, der årligt præsenteres for byrådet i forbindelse med status på udviklingen i udsatte boligområder. Effektmålene behandles årligt i Bestyrelsen for de boligsociale helhedsplaner sammen med øvrige data.

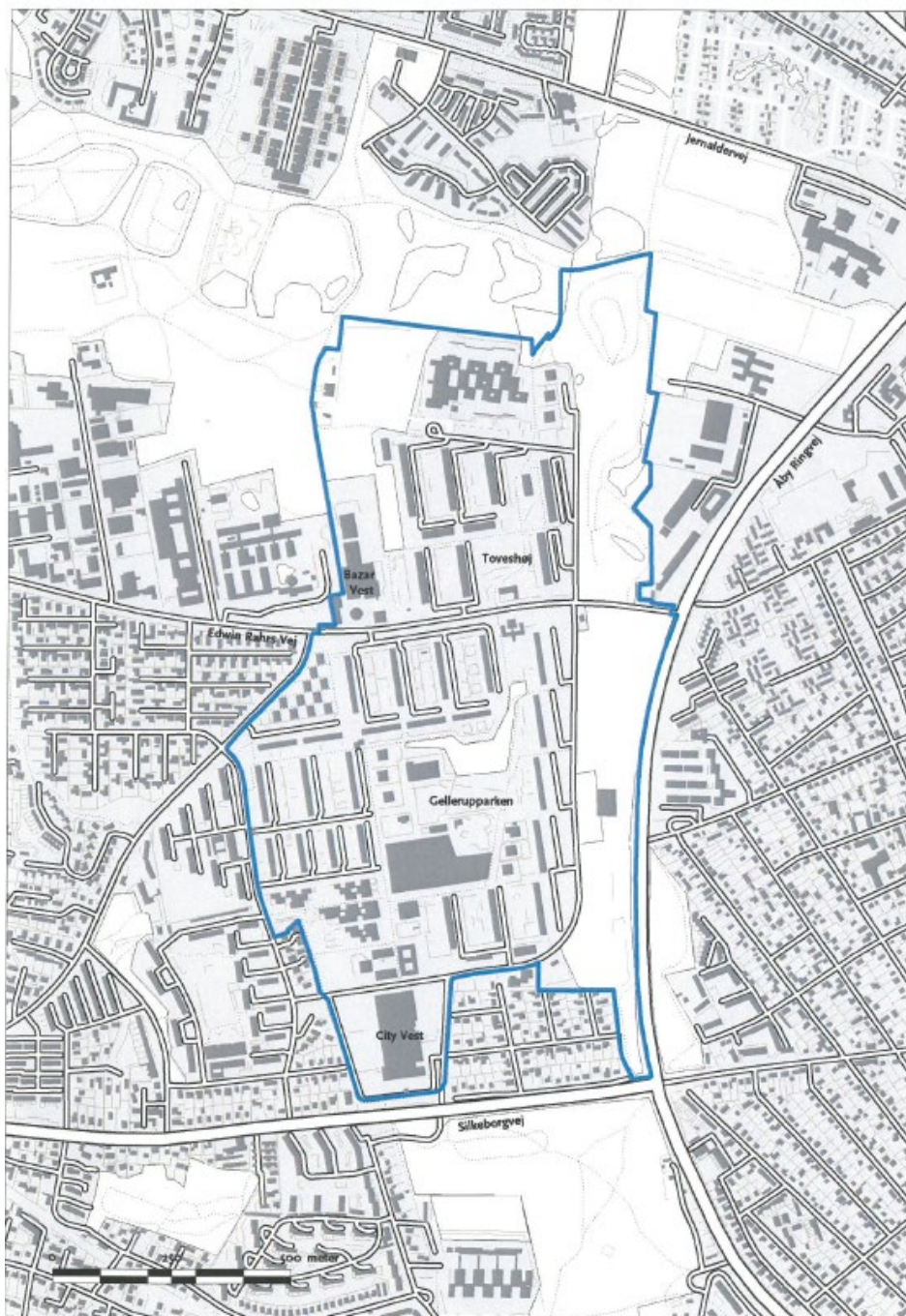


Illustration: Områdeafgrænsning fra konkurrenceprogrammet for parallelopdraget til dispositionsplanen for Gellerup og Toveshøj

Gellerupparkens/Toveshøjs ubalancerede beboersammensætning og områdets belastede image medvirker til, at et begrænset udsnit af borgere vælger at bo her. I en opdelt by er det statistisk set sværere for borgere i nogle områder at klare sig lige så godt socioøkonomisk som i andre områder.

Den fysiske del af problemkomplekset adresseres i de fysiske helhedsplaner for området. Der er gennemført radikale strukturelle ændringer, så det nu i højere grad åbner sig mod resten af byen. Der er nye institutioner, virksomheder og faciliteter som destinationer for resten af byen. Og der bygges nye boliger i forskellige ejerformer. På sigt bliver andelen af almene familieboliger reduceret til en tredjedel. Samtidig gennemføres gennemgribende renoveringer af lejligheder og udearealer. Alt sammen skal øge områdets tiltrækningskraft på et bredt udsnit af borgere.

De nye tilflyttere vil på sigt påvirke beboersammensætningen i området. Den store boligsociale udfordring bliver at sikre, at de nuværende beboere får gavn af deres nye naboer, institutioner og økonomiske aktivitet, så de selv oplever bedre muligheder for at leve det liv, de ønsker, samt at det samlede område med de nye tilflyttere bliver socialt velfungerende.

Områdeprofilen 2019 for Gellerupparken-Toveshøj (se bilag 1) viser igen en beboersammensætning, som adskiller sig markant fra resten af byen demografisk og socioøkonomisk. Andelen af børn og unge er næsten dobbelt så stor som resten af byen – og dermed er der færre voksne/forældre pr. barn. Knap halvdelen af beboerne står uden for arbejdsmarkedet – heraf en stor andel på helbredsbetaget overførselsindkomst. Dermed er gennemsnitsindkomsten også betydeligt lavere end gennemsnittet i Aarhus. Endelig er fire femtedele af beboerne af ikke-vestlig herkomst. Det skal dog bemærkes, at to tredjedele af beboerne er danske statsborgere. Andelen af beboere med sigtelser og domme er betydeligt højere end resten af byen, som områdeprofilen viser. Det skaber bekymring for, at børn og unge har en øget risiko for at blive involveret i kriminalitet.

5.0 Rammebetingelser og forudsætninger

Nærværende helhedsplan omhandler alene fase 1, dvs. etaperne 4.1 og 4.2, jf. proces for udmøntning af udviklingsplanen (afsnit 2.0). Det indebærer, at der ikke er gennemført en kalkulation vedr. omkostninger i den efterfølgende etape 4.3. Hvad angår finansiering af midler fra jordsalg og henlæggelser, er der reserveret en proportional andel (i forhold til etageareal i faserne) til etape 4.3.

Tidsplanen er baseret på erfaringer fra pilotblokke og tidligere nedrivninger samt estimater for optimering af udførelsesprocesser, genhusning m.v. Tidsplanen tager ikke højde for uforudseelige forhold, herunder fx retssager i forbindelse med opsigelser. Ændringer i tidsplanen (og dermed ændring af budgetforudsætninger) vil medføre ændringer af planens økonomi.

Økonomiske forudsætninger

Parterne har en fælles ambition om at sikre renoveringer i høj kvalitet. Der er derfor i nærværende helhedsplan beskrevet en række konkrete arbejder og præcise udfald for fx overflader, materialevalg etc. Der er som grundlag herfor udarbejdet en grundig kalkulation baseret på en række præcise forudsætninger, og kalkulationen er lagt til grund for Helhedsplanens økonomi, herunder fx forholdet mellem støttede og ustøttede arbejder. Der er således tale om en kompleks og sammenhængende økonomistruktur, som medfører, at ændringer i forudsætninger kan betyde ændringer i finansieringsmodel, husleje m.v.

Den gennemarbejdede analyse, som ligger til grund for Helhedsplanens økonomi, giver forventning om, at de beskrevne arbejder og den forudsatte kvalitet kan realiseres.

Salg af byggeretter

Brabrand Boligforenings salg af byggeretter har indgået som en grundlæggende forudsætning for medfinansiering af renoveringsarbejderne. Brabrand Boligforening har i perioden 2019-2020 indgået en række betingede købsaftaler vedrørende størstedelen af de resterende udviklingsområder i Gellerupparken. Købsaftalerne er omfattet af en række betingelser, herunder at der skal tilvejebringes en lokalplan for området.

Med købsaftalerne har Brabrand Boligforening tilstræbt dels at forcere etableringen af de mere blandede bykvarterer, som er en af visionens hovedforudsætninger, dels at sikre et provenu, som kan bidrage til at finansiere renoveringsprojekterne, således at der kan ske en gennemgribende renovering af alle lejligheder samtidig med, at huslejeniveauet fastholdes på et attraktivt niveau.

Beboerhuse, bypark og driftsfaciliteter

Der blev i forbindelse med Helhedsplanen fra 2010 truffet beslutning om etablering af to beboerhuse i henholdsvis Gellerupparken og Toveshøj. Begge beboerhuse er under opførelse og tages i brug i løbet af 2021.

I forbindelse med etableringen af byparken blev det forudsat, at byparken udmatrikuleres og overdrages til en grundejerforening. Der er derfor tinglyst deklaration om medlemskab af Grundejerforeningen på ejendomme, der grænser op til byparken for at sikre det nødvendige økonomiske grundlag for den fremtidige drift og vedligeholdelse af byparken. Der har i forbindelse med parkens etablering været forudsat et bidrag fra Gellerupparken og Toveshøj.

Ligeledes har begge afdelinger indgået forpligtende lejeaftaler med Brabrand Boligforening i forbindelse med etableringen af boligforeningens nye administrationsbygning, idet administrationsbygningen omfatter nye driftsfaciliteter for afdelingerne.

Imidlertid har den nationale lovgivning fra 2018 medført, at de to boligafdelinger i de kommende år bliver væsentligt mindre end forudsat på beslutningstidspunktet på grund af nedrivningskrav. Alt andet lige vil nedrivningerne påligne de tilbageværende boliger større basisomkostninger, hvilket dels opleves urimeligt fra afdelingernes beboere, dels vil medføre huslejestigninger, som vil vanskeliggøre udlejning yderligere. Der henvises til møde mellem Aarhus Kommune, Brabrand Boligforening og Landsbyggefonden den 3. maj 2019.

Lejlighedsmix

I de fem ikke-renoverede høje blokke (B1, B2, B3, B5 og B6) er der i alt 600 lejligheder fordelt på 200 stk. etværelses (41 m²), 200 stk. treværelses (103 m²), 175 stk. femværelses (129 m²) og 25 stk. fireværelses (115 m²) lejligheder.

Ejendomsmæglere vurderer, at lejlighedsmikset vil skabe et bedre sammenfald med den efterspørgsel, der er i Aarhus. Vurderingen understøttes af den aktuelle udlejningssituation, idet der i øjeblikket er et højt antal ledige store lejligheder i Gellerupparken. Denne kendsgerning nødvendiggør, at der i forbindelse med de kommende renoveringsprogrammer også skal ske lejlighedsombygning, således at der bliver en større spredning i lejlighedsstørrelser - flere mindre og færre store lejligheder, og således at boligernes m²-størrelse er i bedre overensstemmelse med antal rum.

I forbindelse med forarbejderne til Helhedsplanen er der gennemført et studie af mulighederne for at foretage sådanne ombygninger. Studiet viser, at det er muligt at etablere attraktive lejligheder i denne mellemstørrelse både i et nydesignet byhusbånd i parterre- og stueetage og i etagerne fra første til syvende sal.

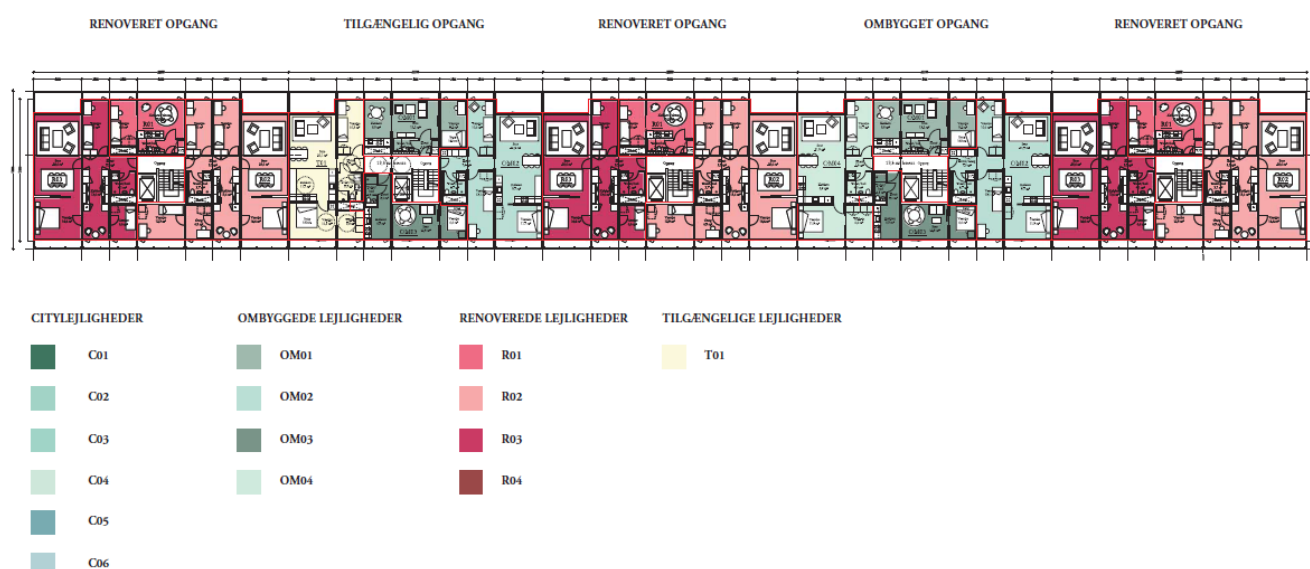
Der er på dette grundlag gennemført en analyse af de økonomiske konsekvenser af at gennemføre ombygningerne, og det er i den økonomiske analyse lagt til grund, at den skitserede planløsning kan gennemføres i 40% af opgangene og desuden i et byhusbånd i hele blokkens længde i alle de resterende fem høje blokke.

Landsbyggefonden har gennemgået disse lejlighedsplaner og er indstillet på at yde støtte hertil som nærmere belyst i Helhedsplanens økonomiske forudsætninger. Med støttetilsagnet er der således tilvejebragt en økonomisk

ramme, som sikrer muligheden for at ombygge lejligheder i alle de fem blokke i det omfang, som er forudsat i den økonomiske analyse.

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening er enige om vigtigheden af, at der i forbindelse med renoveringsprojekterne sker ombygninger af lejligheder, som sikrer, at det fremtidige lejlighedsmix i Gellerupparken i højere grad matcher efterspørgsel og behov. Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune indgår et samarbejde om rammerne for evalueringen af B5 og B6. Evalueringen gennemføres så vidt muligt i takt med renoveringerne, så den ikke bremser fremdriften i Helhedsplanen.

Helhedsplanen fastlægger på denne baggrund, at planens etape 4.1 (renovering af B6 og B5) gennemføres med ombygning af lejligheder, jf. plantegning herunder:



I forbindelse med programmering af den efterfølgende fase 4.2 for blokkene B1-B3 fastlægges den endelige lejlighedssammensætning i forbindelse med udarbejdelse og godkendelse af skema B.

Godkendelse af Helhedsplanen indebærer dels en beslutning om den konkrete matrix for blokkene B5 og B6, dels en principbeslutning om, at lejligheder renoveres med intention om ombygninger i fase 4.2 (blokkene B1-B3) inden for de økonomiske rammer af nærværende helhedsplan. Den konkrete udmøntning af matrix for blokkene B1-B3 godkendes af boligforeningens foreningsbestyrelse efter forudgående dialog med Aarhus Kommune og afdelingsbestyrelsen i afd. 4. Inden udmøntningen skal gennemføres en evaluering og en markedsanalyse af udlejningssituationen i Aarhus, jf. ovenstående.

6.0 Fysisk opretning

Afsnittet "Fysisk opretning" beskriver de fysiske arbejder, der gennemføres med Helhedsplanen, og som er en udmøntning af den vedtagne udviklingsplan. Afsnittet beskriver: Nedrivninger, renoveringer og ombygninger, nære udearealer, nedlæggelse af affaldssug og etablering af ny affaldshåndtering samt sikkerhedsforanstaltninger.

Indledning

Med baggrund i de gennemførte pilotprojekter, evalueringen heraf samt den politisk vedtagne udviklingsplan er det defineret, at Helhedsplanen for afd. 4 blandt andet skal sikre:

- At afd. 4 bidrager til, at området i fremtiden bliver en ny attraktiv bydel i Aarhus.
- At boligerne er attraktive på fremtidens boligmarked.
- At boligerne tiltrækker en bred målgruppe med det formål at leve op til udviklingsplanens indsats for at skabe en bredere beboersammensætning.
- At imødekomme lejetab på grund af utidssvarende boliger, boligtyper eller boligstørrelser, som ikke lever op til efterspørgsel nu og i fremtiden.
- At også ikke ombyggede boliger fremstår som nyistandsatte, moderne og attraktive.

Med udgangspunkt i erfaringer fra de gennemførte pilotprojekter såvel som viden om kriminalpræventive og tryghedsskabende foranstaltninger vil Brand Boligforening renovere boligblokkene i afd. 4 Gellerupparken med beboernes og besøgendes tryghed for øje. Dette vil blandt andet omfatte:

- Etablering af åbne og lyse ankomst- og opgangsarealer.
- Begrænsning af adgang for uvedkommende til indendørs fællesarealer.
- Etablering af videoovervågning.

6.1 Design- og procesprincipper

Endvidere har pilotprojekterne og den efterfølgende evalueringsproces dannet grundlag for, at der er udvalgt en række overordnede greb, som skal videreføres i de kommende renoveringer af de fem høje blokke; Hovedgreb som både relaterer sig til funktion, arkitektur og boligmarked.

Det drejer sig om følgende otte design- og procesprincipper:

- 1) Byhusbåndet føres gennem hele blokken med boliger i parterre og stueetage med det mål at bidrage til den menneskelige skala. Design af byhusbåndet skal skabe liv i og ved facaderne, sikre åbenhed, synlighed og tryghed.
- 2) Bevarelse af det originale og ikoniske facadegrid i etagerne over byhusbåndet.

- 3) Et åbent adgangsareal og trappeopgang, der skæres gennem blokken fra P-areal til haveside – nyttig adgangsfunktion samt igen for at skabe åbenhed og tryghed.
- 4) Indarbejdelse af et mere alsidigt lejlighedsmix i relation til lejlighedsstørrelser og tilgængelighed.
- 5) Opgradering af de indvendige overflader, således at også de ikke-ombyggede lejligheder fremstår som nye.
- 6) Opgradering af de nære udearealer, således at der sikres tidssvarende opholdsarealer, parkeringsforhold, affaldssortering samt liv og ophold ved blokken.
- 7) Systematisk og forventningsafstemt proces for inddragelse af beboerdemokratiet i relation til henholdsvis indflydelse og valgmuligheder, henholdsvis info og orientering samt beboerinformation.
- 8) Renoveringen gennemføres med blik for klimavenlighed, bæredygtighed og FN's verdensmål.

Ovenstående design- og procesprincipper skal naturligvis fortolkes og detaljeres i forbindelse med udbud af den enkelte blok, men vil - som principper - være fundamentet for alle de kommende renoveringer i Helhedsplanen.

Endvidere er Helhedsplanens samlede budget og økonomiske estimater forankret i disse forudsætninger, og ændringer eller justeringer vil have direkte indvirkning på både støttede og uøstøttede arbejder, husleje og finansieringsforhold.

Udmøntningen af renoveringsprincipperne og en nærmere beskrivelse af arbejder og resultater vil i de følgende afsnit blive behandlet som:

- Afsnit 6.2 Arkitektur, facader og opgange (Princip 1 - 3)
- Afsnit 6.3 Nyt lejlighedsmix (Princip 4)
- Afsnit 6.5 Renovering af ikke ombyggede lejligheder (Princip 5)
- Afsnit 6.8 De nære udearealer (Princip 6)
- Afsnit 6.11 Proces og råderetsarbejder (Princip 7)
- Afsnit 6.12 Klima- og bæredygtighed (Princip 8)

Henvisning: Bilag (2) Evalueringsrapport BBBO

6.2 Arkitektur, facader og opgange

Arkitektur og facader

Bortskaffelse af eksisterende gangbro og erstatning med byhusbånd i to etager har været et gennemgående arkitektonisk og funktionelt træk ved de tre pilotblokke; Et greb som hovedparten af interessenter har anbefalet videreført

til de kommende blokrenoveringer. Nedlæggelsen af gangbroen skaber mere åbne, synlige og trygge adgangsforhold til opgangene.

Således implementeres evalueringsrapportens princip 1 i Helhedsplanen: Byhusbåndet føres gennem hele blokken med boliger i parterre og stueetage med det mål at bidrage til den menneskelige skala. Design af byhusbåndet og etableringen af private terrasser i kantzonen mellem blokken og udearealerne skal skabe liv i og ved facaderne, sikre åbenhed, synlighed og tryghed.

Byhusbåndet giver endvidere mulighed for at tilbyde en anderledes lejlighedstypologi og er med til at nedbryde skala og sikre liv ved bygningsfacaderne.

Materiemæssigt videreføres pilotblokkenes arkitektur med en base af tegl, bevarelse af blokgriddet i etagerne 1-7 samt et glas-/alusystem i varierende anodisering, som farve- og nuancemæssigt kan bidrage til at skabe blokidentitet. Eksempelvis Gul-gylden ved blok B4 og Brun-gylden ved blok B7.

Herudover fremhæves og forudsættes:

- Eksisterende betonvinger og betonkanter ved altaner eftergås og males.
- Eksisterende altanværn bevares i etagerne 1-7.
- Altanværn i forbindelse med byhusbånd kan udskiftes og indgå i facadedesignet.
- Facaderenovering og ny bebyggelse skal arkitektonisk sammentænkes, så de danner en harmonisk helhed.

Der må ikke etableres hel eller delvis inddækning af altaner som en del af renoveringerne eller som råderetsarbejde i de høje blokke.

Illustration: Princip for Byhusbånd og det ikoniske facadegrid - set fra indgangsside



Illustration: Princip for Byhusbånd og det ikoniske facadegrid - set fra haveside



Indgangspartier

Ved evalueringen af pilotblokkene samt boligforeningens daglige oplevelse af resultatet er her tydelig interessen om, at de nye indgangspartier er vellykkede og skal videreføres som princip ved de kommende blokrenoveringer. Indgangspartier giver et udvidet ankomstareal og en gennemgående og gennemlyst rummelighed med opnåelsen af lys og tryghed i ankomstsituationen. For at begrænse adgangen for uvedkommende i opgangene etableres der dørtelefoner og aflåste hoveddøre.

Ombygningen kræver - og omfatter - konstruktive ændringer og kompenserende tiltag for både vandret og lodret last.

Illustration: Indgangspartier i pilotblokkene

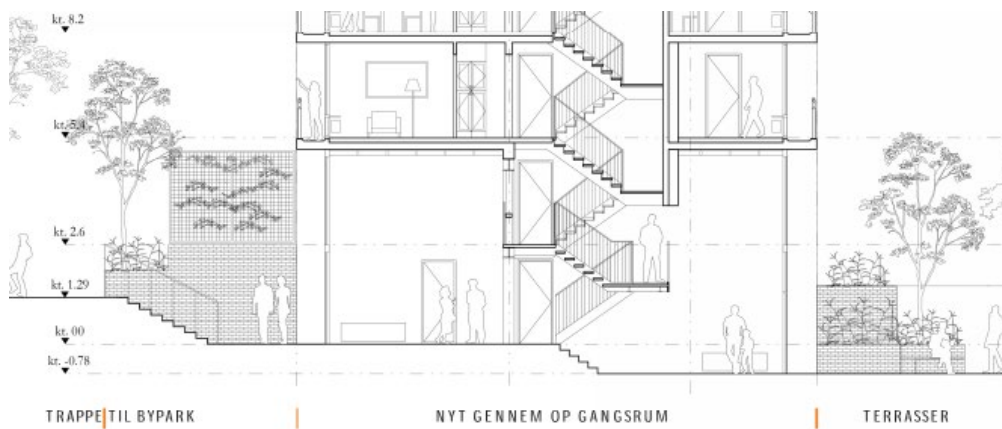


Materiemæssigt, i relation til synlige overflader og komponenter, omfatter renoveringen:

- Vægge repareres, spartles og males.
- Betontrapper bevares.
- Nye stålkonstruktioner brandmales.
- Trappegelænder afrenses og males.
- Træhåndlister afrenses og lakeres.
- Gulv i ankomstareal, reposarealer og på trappetrin etableres som skridsikker og rengøringsvenlig epoxybelægning, alternativt gummi- eller PU-belægning.
- Lydregulerende loftsfelter som troldekt.
- Ny eller renoveret elevatorstol inkl. inddækninger.
- Postkasser etableres i opgangenes ankomstareal.
- Dørtelefon - sikre aflåst opgang.

Generelt kan her endvidere henvises til løsninger og materialer som udført i pilotblok B7. Nye materialer skal være slidstærke, så ankomst- og opholdsarealer fremstår pæne i mange år fremover.

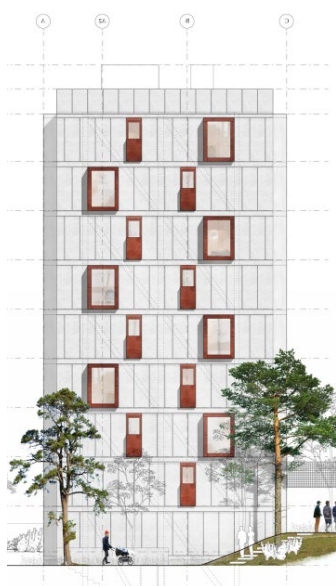
Illustration: Snit i den dobbelthøje og gennemlyste opgang



Gavle

Evalueringen af pilotblokkene har peget på, at dør- og vinduesgennembrydningerne i gavle tilfører blokkene noget positivt i relation til både arkitektur og lejlighedsindretninger. Samtidig viser de økonomiske analyser og efterkalkulationer af byggeregnskab, at dette greb er meget omkostningstungt, da der skal implementeres væsentlige kompenserende foranstaltninger i relation til bygningens vandrette stabilitet - økonomi som vurderes bedre anvendt i renoveringen af ikke ombyggede lejligheder samt i skabelsen af et nyt lejligheds-mix. Det er vigtigt, at gavlene behandles i sammenhæng med facaderenoveringen for at sikre en harmonisk helhedsvirkning.

Illustration: Gavlvinduer i pilotblokken B7



Således besluttet for de kommende fem høje blokke, at gavlvinduer og åbninger i gavle er meget omkostningstunge løsninger og bør udgå til fordel for andre ombygningsscenarier. Med udeladelsen af gavlvinduer og åbninger i gavlene skal der på anden vis etableres uderum ved gavlene.

Det eksisterende gavlmaleri på nordgavlen af B6 bevares eller genskabes.

6.3 Nyt lejlighedsmix

For at imødekomme både det nuværende og fremtidige boligmarked er det nødvendigt at indtænke en større grad af ombygninger og frembringelse af nye lejlighedstyper, end vi så i arbejdet med pilotblokkene. Analyse af marked og behov sammenholdt med nuværende lejlighedssammensætning er foretaget af to uafhængige ejendomsmæglerfirmaer.

Henvisning: Bilag 3, Bilag 3a og Bilag 3b, markedsvurderinger af lejlighedsmix.

I erkendelse af at det er svært at forudse behov og resultater i så lang en år-række, som Helhedsplanen strækker sig over, er det besluttet, at det foreslåede lejlighedsmix alene omfatter fase 4.1, dvs. to af de i alt fem høje blokke - Blok B6 og B5. Det er en intention, at princippet med at ombygge opgang 2 og 4 i en høj blok og basisrenovere opgang 1, 3 og 5 i en blok også vil være gældende for blok B1, B2 og B3 med forbehold for den evaluering af lejlighedsmix i B5/B6, som er aftalt mellem Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune.

Illustration: Matrix blok nyt lejlighedsmix for B5 og B6 – ombyggede boliger og tilgængelighedsboliger

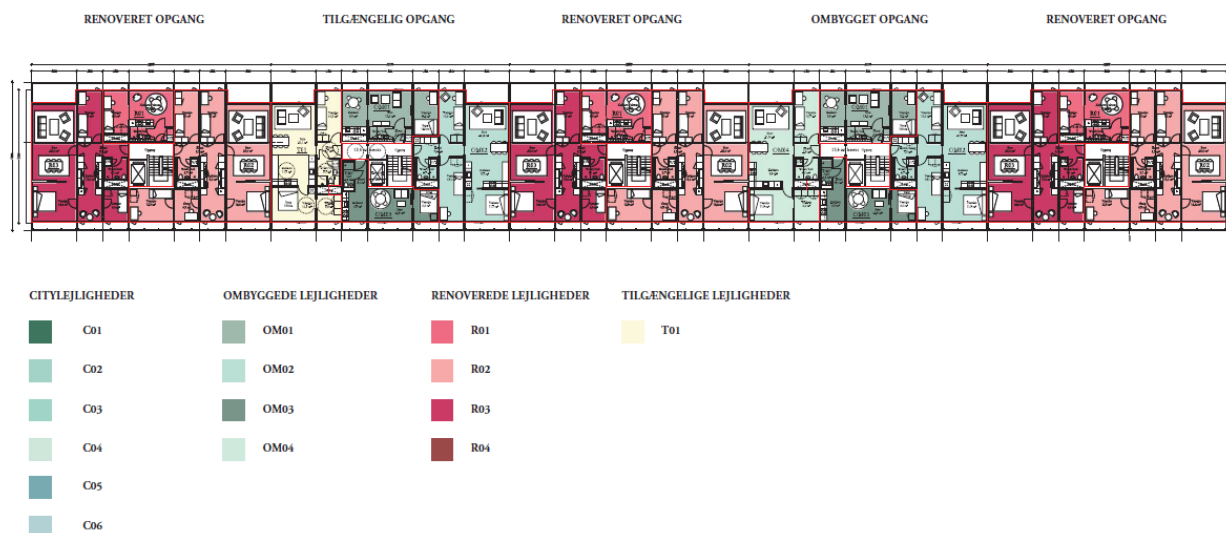
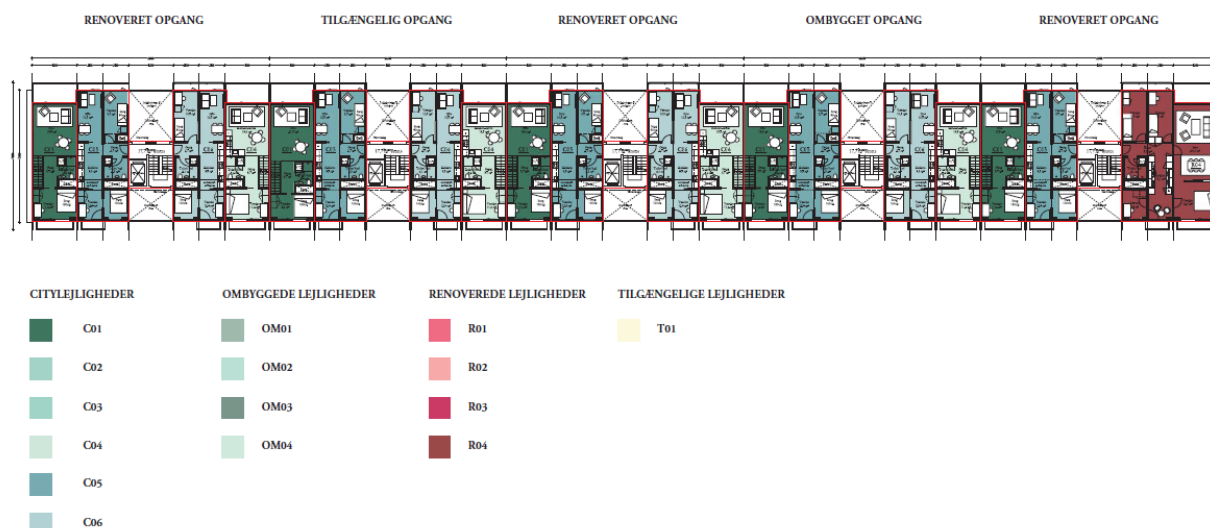


Illustration: Matrix blok nyt lejlighedsmix for B5 og B6 – byhusbånd



Helhedsplanens indhold af ombyggede lejligheder er en integreret del af den samlede økonomi og budgettering og tegner den heraf afledte og forudsatte fordeling mellem støttede og uøstøttede arbejder fra Landsbyggefonden. Som forudsætning for Helhedsplanens økonomi og budget er det lagt til grund, at det præsenterede lejlighedsmix gennemføres i alle de fem høje blokke.

Fra tre til fire boliger pr. etage

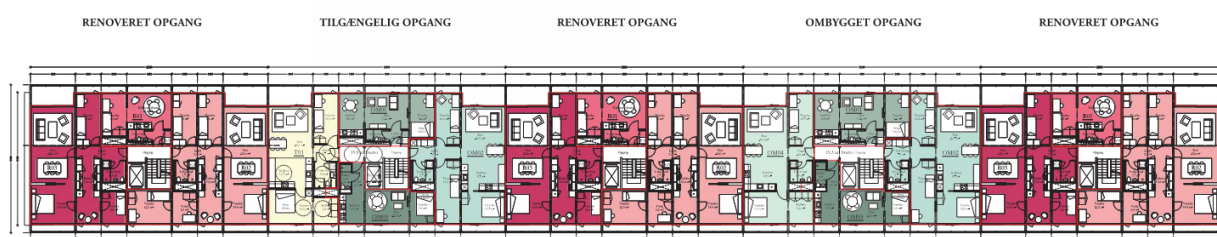
Det eksisterende grundstempel i de høje blokke i Gellerupparken består af tre boligtyper, der går igen i alle fem opgange i alle de høje blokke: etværelses, treværelses og femværelses lejligheder.

I det nye grundstempel går vi fra tre boliger til fire boliger pr. etage – to tolværelses, en treværelses og en fireværelses lejlighed.

Herudover ombygges en lejlighed pr. etage for en opgang pr. blok efter forskrifterne for tilgængelighed.

FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

TILGÆNGELIGE-, OMBYGGEDE- OG RENOVEREDE LEJLIGHEDER
1.-7.ETAGE 1:300



Planudsnittet viser, hvorledes to ud af de fem opgange pr. blok ombygges – gældende for etage 1-7. Betegnelsen ”renoveret opgang” refererer til lejligheder, som alene renoveres; Mere herom i afsnit 6.5.

I parterre og stueetage har vi, ligeledes efter dialog med ejendomsmæglere og erfaring med nuværende udlejningssituation i Brabrand Boligforening, bearbejdet pilotblokkenes meget store City lejligheder i to etager til seks mindre boliger pr. opgang i parterre og stueetage - en boligtype, der henvender sig til yngre målgrupper uden decideret at være ungdomsboliger.

Stueetagens ”City lejligheder” vil således omfatte lejligheder, som alle er at betegne som ombyggede, uanset om lejlighederne befinder sig i en renoveret opgang eller ej, jf. de anvendte opgangsbetegnelser.

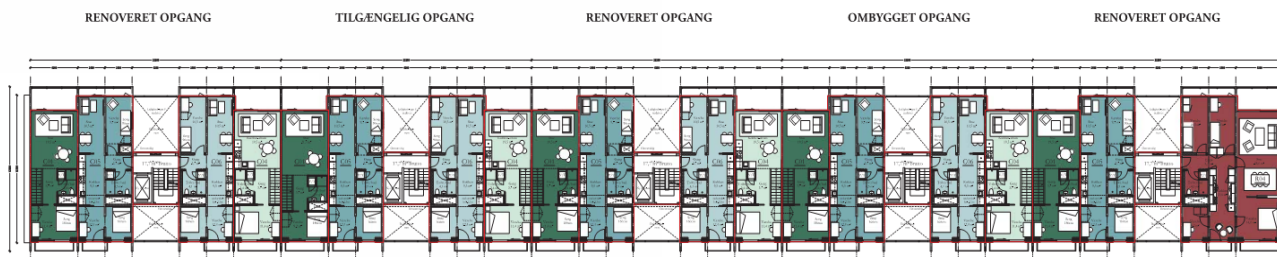
For nærmere detaljering af det nye lejlighedsmix henvises til A3 mappen – nyt lejlighedsmix.

Henvisning: Bilag 6 Nyt lejlighedsmix

FREMTIDIGE FORHOLD (SKITSE)

CITYLEJLIGHEDER

STUEETAGE 1:300



Tilgængelig opgang

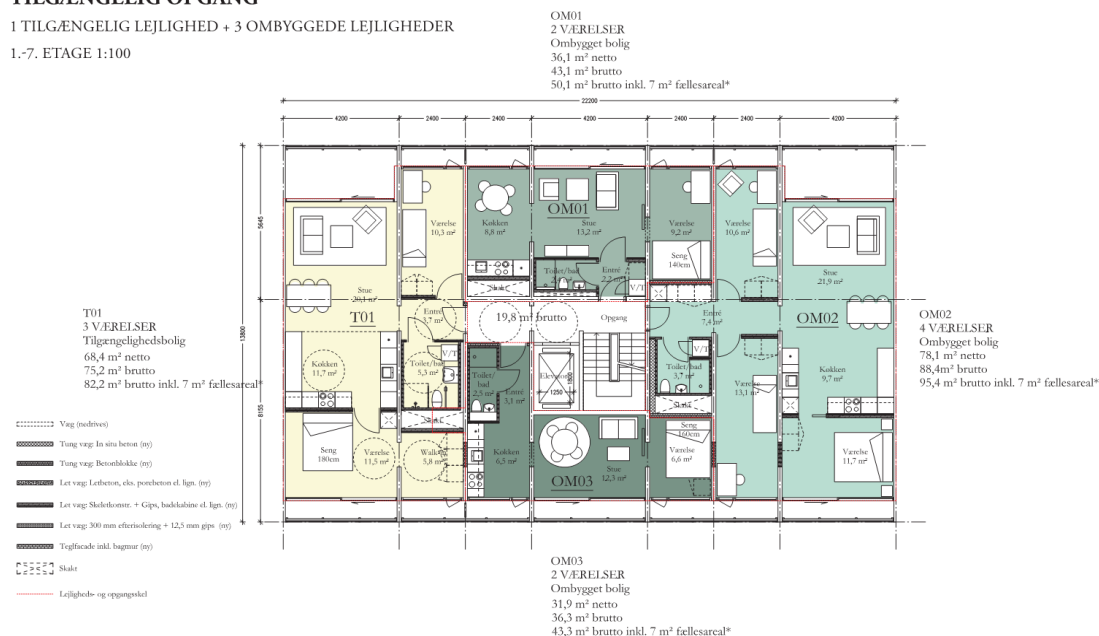
Ombygningen til en tilgængelig opgang medfører, at der fremkommer en tilgængelig lejlighed og tre ombyggede lejligheder pr. etage - i alt syv tilgængelige lejligheder pr. opgang pr. blok.

Illustration: Planudsnit som viser ombygning fra tre til fire lejligheder pr. etage pr. opgang – heraf ombygges en lejlighed pr. etage til tilgængelighed.

TILGÆNGELIG OPGANG

1 TILGÆNGELIG LEJLIGHED + 3 OMBYGGEDE LEJLIGHEDER

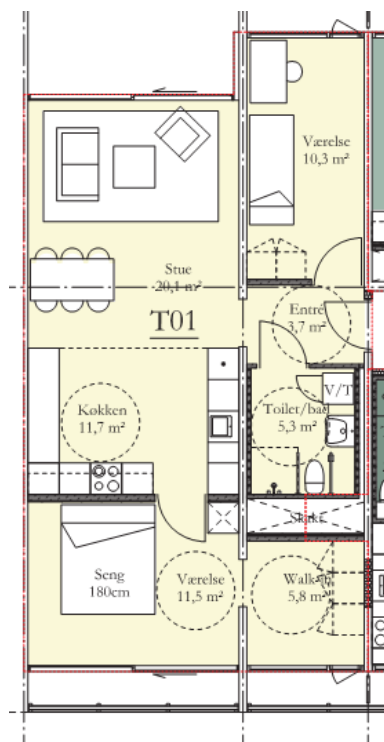
1.-7. ETAGE 1:100



De tilgængelige lejligheder ombygges efter principperne og vejledningerne i SBI, anvisning 222 - kvalitetsniveau C. Således opfylder lejligheden nutidens krav til tilgængelighed i BR18. Særlig opmærksomhed rettes mod opfyldelse af krav til friarealer, venderadier for kørestolsbrugere og niveaufri adgange, h<25mm.

De tilgængelige boliger er ikke at forveksle med handicapboliger og henviser sig primært til den selvhjulpne beboer med nedsat fysisk funktion, men også til den almindelige lejer.

Illustration: Planudsnit som viser den tilgængelige bolig – T01 efter ombygning



Den tilgængelige bolig vil fremstå med:

- Nye overflader – lofter, gulve, vægge.
- Nyt køkken.
- Nyt badeværelse.
- Nye installationer.
- Balanceret ventilation.

For nærmere materialebeskrivelse henvises til afsnit 6.5, som beskriver den ikke ombyggede bolig.

Henvisning: Bilag 4, 4a og 4b Materialekatalog og beregningsforudsætningsnotat til kalkulation

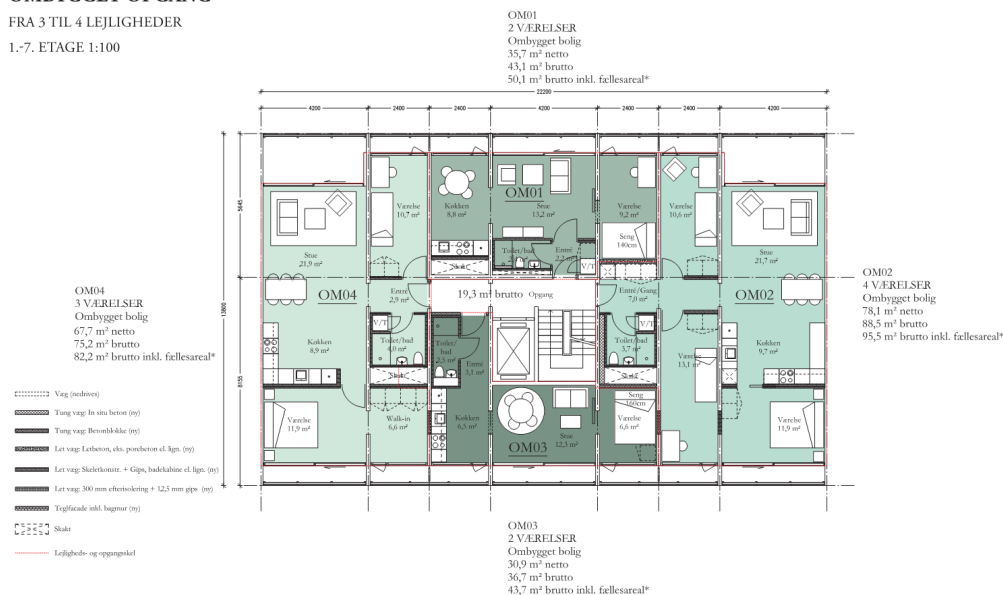
Ombygget opgang

De ombyggede opgange medfører - i lighed med de tilgængelige opgange - at der fremkommer fire nye lejligheder, som erstatter tre eksisterende lejligheder pr. etage. Og som tilgængelige lejligheder vil de ombyggede lejligheder opleves som nye, moderne og totalistandsatte lejligheder på linje med nybyggeri.

OMBYGGET OPGANG

FRA 3 TIL 4 LEJLIGHEDER

1.-7. ETAGE 1:100



6.4 De fysiske arbejder i de ombyggede boliger og tilgængelige boliger

Fælles for ombygningen fra tre til fire boliger pr. etage er, at lejlighedstyperne fremkommer mere eller mindre uafhængigt af eksisterende forhold. Dog tages hensyn til eksisterende stabiliserende vægge og særlige konstruktive forhold. Således omplaceres køkkener, badeværelser, rumfordeling og lejlighedsskel, hvorfor alle installationer, lejlighedsføringsveje, installationsskakte m.v. er indrettet og opbygget på ny.

Der skæres huller i eksisterende betonvægge og opføres nye lette gipsvægge. I tillæg hertil indbygges stålkonstruktioner som kompenserende for den statisk svækkende betonskæring i de bærende og stabiliserende vægge.

De ombyggede lejligheder medfører, at vi for hver etage opnår to ud af fire lejligheder, som fortsat er gennemlyste og har facade til både indgangs- og haveside. Disse lejligheder vil omfatte henholdsvis tre og fire værelser.

De resterende to lejligheder pr. etage vil alene have facade til enten have- eller indgangsside og vil i begge tilfælde omfatte en lejlighed med to værelser.

For lejligheder uden altan vil de store vinduespartier blive etableret som skydedøre.

City lejlighederne ombygges på tilsvarende vis og suppleres med vandrette gennembrydninger i etagedæk for opnåelse af lejligheder i to etager. Ombygningen resulterer også her i både gennemlyste to- og treværelses lejligheder og i en række etværelses lejligheder med ensidig facadeadgang.

Brabrand Boligforening har i samarbejde med rådgivere analyseret de fysiske forhold relateret til indeklima og bo-kvalitet ved de ikke gennemlyste lejligheder. Analysen viser, at selvom lejligheden ikke er at betegne som gennemlyst, kan LBF's ønsker til lyd, lys og ventilation imødekommes, og kvaliteten kan sidestilles med bygningsreglementets krav for nybyggeri. Forholdet er præsenteret for og drøftet med Landsbyggefonden.

Henvisning: Bilag 5 Notat lys, lyd og indeklima, MOE Ingeniører

For nærmere materialebeskrivelse henvises til afsnit 6.5, som beskriver den ikke ombyggede bolig samt materialekatalog og beregningsforudsætningsnotat vedlagt som bilag 4, 4a og 4b.

Endvidere henvises til nærmere beskrivelse af det nye lejlighedsmix vedlagt som bilag 6.

6.5 Renovering af ikke ombyggede lejligheder

Princip 5: "Opgradering af de indvendige overflader, således at også de ikke ombyggede lejligheder fremstår som nye".

Med undtagelse af køkkener, som henhører under den individuelle råderet, er renoveringsprincippet for de "ikke ombyggede lejligheder", at de skal fremstå indbydende, nye og istandsatte svarende til oplevelsen af en ombygget lejlighed. Det vil overordnet betyde, at alle indvendige overflader og udskiftelige komponenter er omfattet af renoveringen.

Materiale-, løsnings- og overfladebeskrivelsen ligger til grund for den kalkulerede økonomi. Endvidere henvises til kalkulationsmaterialeforudsætninger vedlagt som bilag 4, 4a og 4b.

Overflader og komponenter i hovedtræk – ekskl. køkken:

Værelser, adgangs- og opholdsrum:

- Pletspartlede og malede lofter, glans 3-5, og/eller nedsænket loft i entré.
- Fuldspartlede og malerbehandlede vægge med filt, glans 5-10.
- Nye vinduer, terrassedøre med indbyggede persienner og udskiftelige facadepartier.
- Nye lamelparkettrægulve i værelser og opholdsrum.
- Nyt linoleumsgulv i køkken (hvor det kan skiftes uden demontage af køkken – kun hvis der er råderetskøkken i forvejen).
- Nye indvendige døre som svarer til Sweedoor Celledør – inkl. dørstop – uden dørtrin men med nye karme og ny beslåning.
- Nye fodlister og gerigter – træ, spartlet og malet hvid.
- Nye hoveddør til opgange med ny beslåning inkl. dørspion.

- Nye klæde- og opbevaringsskabe – omfang og kapacitet kan blive reduceret i forhold til eksisterende forhold.
- Nyt emhætteskab i køkken – risiko for manglende match til eksisterende låger.
- Nye laminat vinduespladser på hyldevinkler, hvid.
- Ny entrélampe.
- Ringeklokke – batteridreven, mellem opgang og lejlighed.
- Dørtelefon.
- Dørspion

Bade og toiletrum:

- Nye gulv- og vægfliser i bad- og toiletrum – gulve evt. med vinyl.
- Vådrumsmaling og/eller nedsænket loft.
- Ikke flisebelagte vægge spartles og males med vådrumsmaling.
- Ny sanitet i bad- og toiletrum – håndvask, toilet, håndvaskarmatur, brusearmatur.
- Ny bestykning med 2-4 x knage, toiletrulleholder, toiletbørste og brusestang i bad- og toiletrum.
- Ny lampe over spejl i bad/toilet.
- Ny loftsbelysning i bad/toilet.

Installationer:

- Nye stikkontakter og afbrydere monteret på eksisterende ledningsføring. Hvor kontakt flyttes fra fx gerigt til væg, udføres også ny ledningsinstallation.
- Nye radiatorer. Et opmærksomhedspunkt er størrelse og placering.
- Balanceret boligventilation enten via centralt eller decentralt anlæg. Ved decentralt anlæg placeres anlæg over nedsænket loft i entre. Rørføring inddækket med gips, spartlet og malet - evt. synlige kanaler, afhængig af økonomi.
- Ny emhætte koblet til boligventilation.
- Nye vand- og varmeinstallationer inkl. stigestrenge og udtag.
- Nye faldstammer alternativt strømpeforede faldstammer til og med fodbøjning i jord.
- Røgalarm i henhold til lovgivningen.
- Antenneudtag i minimum et eller to rum, afhængig af lejlighedsstørrelse.

6.6 Nedrivninger

I udviklingsplanen er det beskrevet, at syv blokke i afd. 4 Gellerupparken skal nedrives dels for at give plads til ny skole, dels for at give plads til nye boliger og erhverv. Nedrivning sker derudover for at leve op til lovens krav om reduktion af almene familieboliger som aftalt i udviklingsplanen.

Der sker kun nedrivning af lave blokke. Blok A13 og A15 nedrives for at give plads til den nye skole samt et muligt verdensbad. Den nye skole skal stå klar i år 2025. Blok A4, A5, A6, A7, A8 nedrives for at give plads til et nyt kvarter, "Karen Blixen kvarteret", med opførelse af privat byggeri – lejligheder og erhverv langs Karen Blixens Boulevard samt rækkehuse.

Nedrivning af de syv blokke vil ske for alle i etape 4.1. Rækkefølge og tidsplan for nedrivning kan ses i afsnit 7 "Etape- og tidsplan".

Beboerne i de blokke, der skal nedrives, opsiges og genhuses som beskrevet i afsnit 9.0 "Aftaler".

Alle arealer, hvor blokke nedrives, vil blive planeret og sået med blomstereng, så de fremstår pæne og velvedligeholdte frem til opførelse af andet byggeri på arealerne.

6.7 Nedlæggelse af affaldssug

Gellerupparken og Toveshøj har siden byggeriets opførelse håndteret husholdningsaffald via et centralt affaldssugeanlæg, suppleret med affaldsøer for andre affaldsfraktioner m.v. placeret i området.

Den eksisterende håndtering lever ikke op til hverken nutidige eller fremtidige krav om sortering i flere fraktioner, og desuden er der dårlige erfaringer med driften af anlæggene.

En overslagskalkulation har vist, at modernisering af det eksisterende affaldssug, som indfrier nutidige sorteringskrav, vil koste 60-70 mio. kr. for både Gellerupparken og Toveshøj med en årlig driftsomkostning på ca. 6,6 mio. kr., mens etablering af en affaldsløsning baseret på nedgravede molokker vil koste ca. 40 mio. kr. med en årlig driftsomkostning på ca. 3 mio. kr.

Med vedtagelse af Helhedsplanen for Gellerupparken træffes derfor principbeslutning om at udfase det eksisterende affaldssug i Gellerupparken og Toveshøj til fordel for en løsning med nedgravede affaldsmolokker.

Henvisning: Bilag 7 "Notat dateret 20.09.2020 udarbejdet af boligforeningens administration med henblik på at tilvejebringe et beslutningsgrundlag for den fremtidige affaldshåndtering i Gellerup og Toveshøj" og bilag 7a forudsætningsnotat affaldssug.

6.8 De nære udearealer

Generel disponering

De nære udearealer skal opfylde en række praktiske formål relateret til bil- og cykelparkering, affaldshåndtering og adgang til opgange. Men i lige så høj grad skal de nære udearealer give oplevelsen af en behagelig ankomstsituation til blokken, skabe liv og ophold samt give oplevelsen af et "færdigt" renoveringsprojekt.

Foruden nedenstående afsnit henvises til detaljeret projektmateriale for de nære udearealer til B7. Løsninger, materialer og økonomi danner grundlag for de kommende disponeringer relateret til Helhedsplanens fem høje blokke. Materialepakken er at betragte som et egentligt tilbud afgivet af Totalentreprenøren for B7 som tillægsarbejde.

Henvisning: Bilag 8, 8a og 8b Materialepakke udearealer blok B7

Illustration: Visionen om liv og ophold ved indgangssiden af B7



De nære udearealer, herunder stiforløb, veje og parkeringsarealer, skal så vidt muligt forhindre muligheden for kørsel i høj fart med scooter og bil.

Plinte og terrasser til byhuslejlighederne

I nærhed til blokken og som private opholdsarealer for lejlighederne i "Byhusbåndet" etableres hævede terrasseflader som "Plinte" på både indgangs- og haveside. Her er endvidere mulighed for at plante hæk eller opsætte begrønnede skærmvægge, som adskiller terrasserne indbyrdes. På den måde sikres en tydelig opdeling og markering af private terrasser og fællesarealer, hvilket skaber klarhed over, hvem der kan opholde sig på arealerne. Terrasserne i byhusbåndet skal skabe aktivitet og give mulighed for øjne på de fælles udearealer.

På begge sider af blokken sikres adgang til naturligt terræn, enten ved trappe eller ved terrænregulering. Terrasserne er flisebelagte med plantehuller for træer, buske, siv og blomster.

Området ved opgange

Udearealet i forbindelse med indgangspartiet til opgangene disponeres med reference til pilotblokkene B4, B7 og A17. Således indtænkes opholdsnicher og muligheden for det uformelle mødested. Der sikres en tryghedsskabende belysning ved opholdsnicher og uformelle mødesteder.

Men henvisning til B7 placeres postkasser indendørs i selve opgangen. Postkasser leveres med nøglelås.

Illustration: Mulig løsning af udearealet ved en opgang og de private terrasseplinte.



6.9 Nyt affaldssystem

Med henvisning til afsnit 6.7, hvor der redegøres for nedlæggelse af eksisterende affaldssug, medfører dette, at der for hele afd. 4 skal indtænkes nyt affaldssystem.

Det naturlige valg, underbygget af flere analyser, peger på etableringen af nedgravede affaldscontainere som løsningen på fremtidens affaldshåndteringssystem.

Systemet anses for værende fleksibelt i udbygningen og opdelingen til fremtidens fraktioner, tilgængeligt for beboere samt æstetisk integrerbart i uderum.

Med reference til det nyligt etablerede nedgravede affaldssystem på Aarhus Kollegiet påtænkes dette system foldet ud til afd. 4 i takt med, at blokkene renoveres.

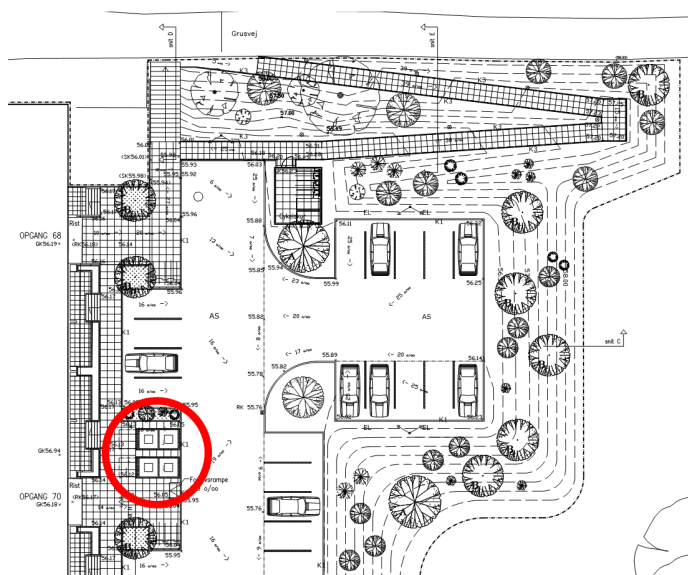
Efter nedlæggelsen af skraldesuget og frem mod etableringen af nedgravede affaldscontainere vil der i en periode være en midlertidig løsning for håndtering af husholdningsaffald. Det skal sikres, at denne midlertidige løsning bliver til mindst mulig gene for beboere og besøgende.



Foto: Nedgravede affaldscontainere ved Aarhus Kollegiet

Affaldscontainerne placeres ved de høje blokke i klynger med nærhed til blokken, hvor hver klynge dimensioneres til at dække behovet for to eller tre opgange.

De nedgravede affaldscontainere dimensioneres efter de til enhver tid gældende regler for fraktioner og kapaciteter i Aarhus kommune og kræver vej og vendearealer for tømning ved lastbil. Således skal der etableres vendeplads som en del af arbejdet med opgradering og renovering af det nære udeareal. Se tegningsudsnit nedenfor.



Der etableres efter nærmere aftale en lokal genbrugsplads med henblik på at sikre muligheden for at bortskaffe og genbruge affaldsfraktioner, jf. affaldsregulativet m.v. Genbrugspladsen skal kunne afspærres og aflåses, og skal i

videst muligt omfang sikres mod uvedkommende brug. Genbrugspladsen placeres og designes, så den ikke fremstår skæmmende.

6.10 Parkering

I forbindelse med arbejdet med udearealer etableres som minimum det samme antal P-pladser, som kunne konstateres ved de eksisterende forhold - før renovering. Det er erfaringen, at bygningsmyndighederne tidligere har accepteret denne model, og denne forudsætning ligger til grund for Helhedsplanens økonomiske budgettering. Dog skal her korrigeres for de tilgåede lejligheder, som er afledt af ombygningerne. Således må det forventes, at myndighederne stiller krav om supplerende P-pladser.

Cykelparkering etableres dels som nye aflåste cykelskure med ADK, hvor der også etableres plads til specialcykler og Scootere, dels som uoverdækkede cykelstativer i nærheden af blokken.

Der skal forberedes for el-ladestandere både til biler og cykler, jf. gældende myndighedskrav.

6.11 Proces og råderetsarbejder

I tillæg til specifikationen af arbejder i lejligheder og uderum er der identificeret nedenstående punkter, hvor afdelingens byggeudvalg skal høres forud for endeligt valg og beslutning.

Det omhandler følgende:

- Skydedør vs. terrassedør som adgang til altaner.
- Mulighed for bevarelse af gavlmalerier.
- Tapet vs. filt vs. rå spartling.
- Facadefarver.
- Placering af radiatorer i rum.
- Belægningstype på trapper i opgange.
- Vægfarver i opgange.
- Valg af typen af dørtelefon.
- Lampetype i køkken.
- Aktivitetsområder i de nære udearealer.
- Indretning og bestykning af bade- og toiletrum.
- Vinduer med indbyggede persienner.

Proces vedr. inddragelse af beboerdemokrati

Med henvisning til evalueringsrapporten står det klart, at specielt byggeudvalget i afd. 4 har haft en generel oplevelse af, at udvalget ikke er blevet tilstrækkeligt inddraget i de indledende faser (planlægning og programmering), men først i selve udførelsesfasen. Konsekvensen har været, at den reelle inddragelse har været meget lille, fordi det er meget vanskeligt at ændre i et projekt, som er langt fremskredet.

Forløbet kan genkendes i administrationen, og der er enighed om, at de kommende renoveringsprojekter under Helhedsplanen skal håndtere dette med systematik og tidlig forventningsafstemning.

Råderet

Ved gennemførelsen af pilotprojekterne og øvrige igangværende renoveringsprojekter i boligforeningen kan det konstateres, at råderetsarbejder i nogen grad kan forøge projektets risikoprofil og medføre uhensigtsmæssigheder i relation til projektets udførelsesflow. Det kan skabe en sårbarhed i forhold til overholdelse af tidsterminer, forøgede udgifter til tomgang og rettidig planlægning og kommunikation til beboerne.

Det forudsættes således i Helhedsplanen, at råderetsarbejder udskydes som arbejder, der tilrettelægges efter hovedrenoveringen.

6.12 Klima og bæredygtighed

En helhedsplan, som omfatter nedrivning af 400 boliger, vil som udgangspunkt medføre et negativt klimatryk.

Det ændrer imidlertid ikke ved ambitionen om at gennemføre de fysiske arbejder, som er en konsekvens af udviklingsplanen, på den mest skånsomme måde i relation til klima og bæredygtighed inden for de økonomiske rammer, som er til rådighed.

I medfør heraf vil der efter Helhedsplanens vedtagelse ske en afsøgning af muligheder for genanvendelse af hele betonelementer i andre byggeprojekter frem for knusning med henblik på at minimere det negative klimaaftryk. En sådan upcycling forudsætter imidlertid en supplerende finansiering på grund af forøgede nedbrydnings- og lageromkostninger, som skal tilvejebringes som ekstern finansiering ud over den i Helhedsplanen aftalte økonomiske ramme.

Ligeledes er det ved realisering af renoveringsarbejder og øvrige arbejder i Helhedsplanen hensigten at vælge de løsninger, som inden for den aftalte økonomiske ramme foranlediger den mindst mulige klimabelastning og har den længst mulige holdbarhed.

Helhedsplanens fysiske opretning vil leve op til bygningsreglementets energibestemmelser, hvorved der i sig selv sker en betydelig reduktion af boligernes energiforbrug. Nye vinduer og døre, hårde hvidevarer, belysning, ventilation og VVS-installationer lever op til Energistyrelsens retningslinjer for energi- og vandbesparelser.

Som en del af Helhedsplanen etableres en ny affaldsløsning, som fremover sikrer mulighederne for at sortere affald til genanvendelse, ligesom der forberedes til el-ladestander, som klargør Gellerup til fremtidens bæredygtige transport.

Tilvalg af bæredygtige løsninger og materialer, som ligger ud over den aftalte økonomiske ramme, forudsætter en supplerende finansiering, som skal tilvejebringes som ekstern finansiering. Der vil derfor blive afsøgt muligheder for at tilvejebringe en sådan finansiering baseret på en forretningsmodel, hvor øgede energibesparelser finansierer meromkostninger ud over den basis, som allerede er indeholdt i projektet.

6.13 Tryghed

Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune har i mange år arbejdet aktivt med at skabe tryghed i Gellerup. Nogle af de mange tryghedsskabende initiativer, som er omfattet i denne helhedsplan, består af følgende:

- Etablering af åbne og lyse ankomst- og opholdsarealer med begrænset adgang for uvedkommende.
- Etablering af private terrasser og fælles uderum med et klart defineret ejerskab, som fremstår velholdte og indbyder til aktivitet og naturligt opsyn.
- Udearealerne etableres med tryghedsskabende belysning og god sigtbarhed, så der er mulighed for opsyn – også ved de lukkede gavle.
- Etablering af videoovervågning som har en præventiv effekt og kan være afgørende i opklaringen af straffesager.

For at understøtte den øvrige tryghedsskabende indsats i området vil overvågning blive iværksat ved blok A16, B1, B2, B3, B4, B5, B5, B6, B7, A1, A2 og A3. Følgende områder overvåges: indgangsdøre i kælderetage, indgangsdøre i stueetage, krydsfeltrum, kældergange, haveside bag blokke, forområder foran blokke, skraldeområder, elevatorer, genbrugsplads og P-Pladser. Videoovervågning forudsætter naturligvis politiets tilladelse, jf. TV-overvågningslovens § 2, stk. 2, og behandling vil ske i overensstemmelse med persondatalovgivningen.

I forbindelse med realiseringen af pilotprojekterne er der nedlagt 48 Grønærthaver, som var små nytte- og prydhaver i regi af haveforeningen Grønærten. Haverne dannede en velfungerende ramme, som bidrog til liv og tryghed. Der skal derfor efter nærmere aftale, som en del af de tryghedsskabende initiativer, ske en genetablering af flest muligt Grønærthaver, eventuelt i sammenhæng med arealer ved de lukkede gavle.

7.0 Etape- og tidsplan

Tidsplanen tager ikke højde for uforudseelige forhold, herunder fx retssager i forbindelse med opsigelser. Ændringer i tidsplanen (og dermed ændring af budgetforudsætninger) vil medføre ændringer af planens økonomi.

ETAPE OG TIDSPLAN HELHEDSPLAN AFD. 4 FASE 1							
RENOVERING					NEDRIVNING		
	OPSTART	UDFØRELSE	AFSLUT		OPSTART	UDFØRELSE	AFSLUT
ETAPE 4.1				ETAPE 4.1			
BLOK B6		Q4 2023	Q3 2025	BLOK A15		Q1 2023	Q2 2023
BLOK B5		Q3 2024	Q2 2026	BLOK A13		Q1 2023	Q2 2023
				BLOK A8		Q2 2023	Q3 2023
				BLOK A5		Q2 2023	Q3 2023
				BLOK A6		Q4 2023	Q2 2024
				BLOK A7		Q4 2023	Q2 2024
				BLOK A4		Q4 2023	Q2 2024
ETAPE 4.2							
BLOK B3		Q2 2025	Q1 2027				
BLOK B2		Q3 2026	Q2 2028				
BLOK B1		Q2 2027	Q1 2029				

For detaljeret tidsplan henvises til Bilag 9

Henvisning: Bilag 9 Tidsplan Helhedsplanen fase 4.1 og fase 4.2

8.0 Økonomi

Parterne har en fælles ambition om at sikre renoveringer i høj kvalitet og et lejlighedsmix, der skaber et bedre sammenfald med den efterspørgsel, der er i Aarhus.

Der er gennemført et analysearbejde med deltagelse af to ejendomsmæglere med henblik på at vurdere de foreslåede ombygninger i forhold til det nuværende og fremtidige boligmarked i Aarhus.

I forhold til renoveringerne er beskrevet en række konkrete arbejder og udfald for både renoveringer og ombygninger, som danner grundlag for et grundigt kalkulationsarbejde baseret på en lang række præcise forudsætninger med inddragelse af to rådgiverteams. Dette kalkulationsarbejde ligger til grund for Helhedsplanens økonomi, herunder fordeling mellem støttede og ustøttede arbejder.

Derudover er der i forhold til genhusning gennemført en analyse med deltagelse af en rådgiver på byggeflow med henblik på at sikre den mest optimale genhusning i forhold til både beboerforhold og økonomi. Denne analyse ligger til grund for de økonomiske forudsætninger bag udgifter til genhusning i forbindelse med renoveringer.

Der er således tale om en kompleks og sammenhængende økonomistruktur, som medfører, at ændringer i forudsætninger kan betyde ændringer i finansieringsmodel, husleje m.v.

Hovedtal vedrørende fase 1 (renovering af fem høje blokke samt nedrivning af syv lave blokke)

Brabrand Boligforening har den 12. maj modtaget Landsbyggefondens skitse vedrørende særlig driftsstøtte for Helhedsplanen afd. 4 fase 1 etape 4.1. og 4.2. Finansieringsskitse indgår som bilag 10.

Hovedtal vedrørende fase 1 (renovering af 5 høje blokke samt medrivning af 7 lave blokke)					
Oplæg til støttefordeling til Landsbyggefonden					
		Støttet anskaffelsessum	Ustøttet anskaffelsessum	i alt	Heraf tomgangstab 2019→
Etape 4.1	Renovering af 2 høje blokke, nedrivning af 7 blokke, sløjfning af skraldsugsanlæg,	325.984.467	281.530.235	607.514.702	34.000.000
Etape 4.2	Renovering af 3 høje blokke	304.924.434	389.727.126	694.651.560	
Fase 1 i alt		630.908.901	671.257.361	1.302.166.262	-
Overført fra tidligere tilsagn (støttet og fordelt)					
Fra Jnr 294					
	Restbeløb sammenlægning af 1-	31.333.013			
	Restbeløb vedr. Omdannelse af blok A9 og A10	17.975.145			
Fra ventes godkendt ved skema B					
	Omdannelse af A 9 og A 10	12.648.250			
Overført i alt		61.956.408			
Kommende forventet tilsagn i alt		568.952.493			
Finansiering udstøttede arbejder					
Etape 4.1	Gruppe 2-arbejder- forholdsmæssig andel		100.000.000		
	Henlæggelser		99.000.000		
	Jordsalg fratrasket låneindfrielse		44.081.968		
Etape 4.2	Gruppe 2-arbejder- forholdsmæssig andel		150.000.000		
	Henlæggelser		148.500.000		
	Jordsalg fratrasket låneindfrielse		66.122.953		
I alt			607.704.921		
Ufinansieret/finansiering via udstøttede lån			63.552.440		

Huslejeudvikling

Huslejeniveauet er kalkuleret ud fra kravet om huslejedifferentiering efter gennemførelse af Helhedsplanen.

Huslejen for de basisrenoverede boliger er som udgangspunkt fastsat til samme lejeniveau som de tilsvarende boliger i B7. Huslejen for de nye boligtyper (tilgængelighedsboliger og ombyggede boliger samt det nye byhusbånd) er fastsat ud fra udlejningspriser på det private byggeri, som er opført i Gellerup inden for de sidste år. Huslejen ligger under dette niveau.

Der vil være en naturlig huslejeudvikling, da huslejestøtte aftrappes med 9-12 kr./m² årligt. Denne forhøjelse indregnes i afdelingens budget.

Kalkuleret huslejestigning efter basisrenovering	m ²	Nuværende leje inkl. B-ordning ex råderetskøkken og forbrug	Samme forhøjelse som B7	Ny månedlig leje	Kalkuleret varmebesparelse	Årlig leje kr./m ²
1 værelses	41	3.079	221	3.300	120	966
3 værelses	103	6.186	459	6.645	300	774
4 værelses	115	6.621	1.107	7.728	335	806
5 værelses	129	7.135	1.386	8.521	376	793

B6 - Kalkuleret leje, nye boligtyper	m ²	Månedlig leje ex forbrug	kr./m ²
1V, ny boligtype	33	2.600 kr.	975 kr.
2V, ny boligtype	43	3.404 kr.	950 kr.
2V, ny boligtype	50	3.958 kr.	950 kr.
2V, ny boligtype	57	4.750 kr.	1.000 kr.
2V, ny boligtype	63	5.250 kr.	1.000 kr.
3V, ny boligtype	67	4.885 kr.	875 kr.
3V, ny boligtype	82	6.150 kr.	900 kr.
4V, ny boligtype	95	6.729 kr.	850 kr.
4V, ny boligtype	111	7.716 kr.	834 kr.

9.0 Aftaler

9.1 Permanent genhusning

Beboere i lejligheder, der skal nedrives eller omdannes, tilbydes permanent genhusning. Beboeren (dvs. personen på den nuværende lejekontrakt), der skal genhuses, kan tilbydes genhusning internt i sin afdeling, hvis der er en ledig bolig, der opfylder beboerens behov. Beboeren kan også tilbydes en bolig i et nyt boligområde, hvis beboeren ønsker en ekstern genhusning, eller der ikke er mulighed for intern genhusning. Der er i den forbindelse indgået en aftale mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune, som forpligter de øvrige boligorganisationer i Aarhus til at stille det nødvendige antal boliger til rådighed for genhusning frem til 2030.

For at færrest mulige beboere skal genhuses mere end én gang, tilrettelægges renoveringsprojektet ud fra en intention om, at hvis lejlighedsmikset skal videreføres i de sidste tre høje blokke, vil det som udgangspunkt være de samme opgange, der henholdsvis omdannes og basisrenoveres som i B5 og B6. Ændringer i dette princip skal ske under inddragelse af beboerdemokratiet. Den endelige beslutning om, hvorvidt og hvordan lejlighedsmikset skal videreføres, baseres på en evaluering af lejlighedsmikset i B5 og B6.

Udmøntning af genhusningsaftalen

Når genhusningsperioden nærmer sig, vil beboeren, senest ni måneder før fraflytning skal finde sted, modtage en opsigelse (et opsigelsesbrev) af sin bolig. Opsigelsesbrevene udsendes for én blok ad gangen.

I opsigelsesbrevet vil beboeren blive oplyst om muligheden for at deltage i en genhusningssamtale med boligforeningens genhusningsmedarbejder.

Samtalen med genhusningsmedarbejderen vil indeholde følgende:

- Beboerens ønsker til anden bolig – størrelse, beliggenhed o.l.
- Vurdering af hjælp til nedpakning og flytning.
- Beboerens ønske om intern genhusning eller genhusning til en anden afdeling.
- Beboerens behov for at tale med Bydelsguide Aarhus (i forbindelse med genhusning til en anden afdeling), herunder mulighed for at komme på inspirationsture til de afdelinger, som beboeren er interesseret i.
- Orientering om økonomisk kompensation ved selv at stå for flytningen.
- Udlevering af inspirationskatalog over genhusningsmuligheder til beboeren.
- Beboerens økonomiske råderum (fx hjælp til overblik over husstandens økonomi, ansøgning om boligstøtte, ansøgning om indskudslån, ansøgning om enkelttydelser osv.).

Beboere med længst bo-anciennitet får først tilbudt samtaler med en genhusningsmedarbejder.

Hvis beboeren ønsker at blive genhuset i en anden afdeling, vil beboeren have mulighed for at tale med Bydelsguide Aarhus og komme på inspirationsture til nye boligområder. Bydelsguiden kan hjælpe beboeren med at finde oplysninger om det nye boligområde, fx skole, daginstitutioner i området, lokale foreninger og andet, som beboeren kunne have brug for at vide. Beboeren får også udleveret et inspirationskatalog, der giver et overblik over, hvilke boligafdelinger man kan ønske en bolig i. Anvender en boligafdeling udlejningskriterier, skal beboeren opfylde disse.

På baggrund af samtalen med genhusningsmedarbejderen vil beboeren som udgangspunkt modtage to tilbud om en genhusningsbolig af passende størrelse og med en passende beliggenhed, hvis det er muligt.

Brabrand Boligforening har i januar og februar 2021 haft indledende samtaler med en del af de beboere som jf. udviklingsplanen skal genhuses som følge af de planlagte nedrivninger.

Prioritering i genhusning

I det tilfælde, at der ikke er et tilstrækkeligt antal genhusningsboliger internt i afdelingen til det antal beboere, der ønsker en intern genhusning, vil boligerne blive tilbudt til beboere med længst bo-anciennitet i afdelingen.

Hvis flere beboere er berettiget til at leje en bolig, skal boligen først tilbydes til den beboer, der har længst bo-anciennitet i afdelingen. Hvis flere beboere har boet lige lang tid i afdelingen, skal boligen først tilbydes til den beboer, der opfylder de kombinerede eller fleksible udlejningskriterier, jf. udviklingssamtalen af 6. maj 2019.

Særligt om opsigelse som konsekvens af omdannelse

Hvis en beboer opsiges som konsekvens af omdannelse, men der efter renoeringen tilvejebringes boliger af samme art som den opsagte, tilbydes de opsagte beboere at leje disse boliger. Denne forpligtelse gælder også, selvom der går mere end tre måneder, fra beboeren skal fraflytte sin oprindelige bolig, til den nye bolig er klar til indflytning. Beboeren vil blive permanent genhuset og skal selv sørge for flytning, hvis de ønsker at indgå ny lejekontrakt på den ombyggede bolig.

Beboere, der skal genhuses som konsekvens af omdannelse, har samme mulighed for en ekstern genhusning som beboere, der skal genhuses på grund af nedrivninger, jf. afsnittet på forrige side om udmøntning af genhusningsaftalen.

9.2 Midlertidig genhusning

Beboere, som skal midlertidigt genhuses, vil blive varslet herom senest tre måneder, før genhusning skal finde sted.

Beboeren vil blive tilbudt en samtale med boligforeningens genhusningsmedarbejder. Samtalen med genhusningsmedarbejderen vil indeholde følgende:

- Ønske til genhusningsbolig – størrelse, beliggenhed o.l.
- Vurdering af hjælp til nedpakning og flytning.
- Økonomisk kompensation ved selv at stå for flytningen.

Hver beboer vil som udgangspunkt modtage ét tilbud om en midlertidig genhusningsbolig.

9.3 Frivillig fraflytning

I udviklingsaftalen fra 6. maj 2019 står der:

”Parterne er enige om at etablere en model for flyttehjælp til frivillig fraflytning målrettet beboere, som ikke lever op til kravene i fleksibel udlejning. Modellen er drøftet med Landsbyggefonden, som vil finansiere ordningen inden for en økonomisk ramme af 10 mio. kr. Aarhus Kommune afholder ikke udgifter til flyttehjælp.”

Den frivillige fraflytning iværksættes først, når der ikke længere er relevante genhusningsmuligheder i afd. 4 Gellerupparken og afd. 5 Toveshøj.

Det er en forudsætning for at blive genhuset i afd. 5 Toveshøj, at samtlige husstandens medlemmer over 15 år har rene straffeattester.

9.4 Fortrin

Nye boligtyper

Boligerne tildeles i overensstemmelse med udlejningsaftale af 15. marts 2018,

Efter indgåelse af udlejningsaftale af 15. marts 2018 er bekendtgørelse om udlejning af almene boliger ændret. Hver anden ledige familiebolig i boligforeningen skal derfor tilbydes til boligsøgende, som ikke allerede bor i boligforeningen, og hver anden kan tilbydes til personer, som allerede bor i boligforeningen (med fortrin til boligsøgende, som allerede bor i afdelingen).

Hver anden bolig vil derfor blive tilbudt til boligsøgende, som allerede bor i Brabrand Boligforening (med fortrin til boligsøgende, som allerede bor i afd. 4). Hver anden bolig vil blive tilbudt til boligsøgende, som ikke allerede bor i Brabrand Boligforening med ovenstående fortrin.

Det er en forudsætning for at få tildelt en bolig, at samtlige husstandens medlemmer over 15 år har rene straffeattester.

Når boligerne opsiges, og genhusningsforpligtelsen træder i kraft, tildeles genhusningsboligerne uden om ventelisten.

Tilgængelighedsboliger

Tilgængelighedsboliger er indrettet med ekstra god plads og forbedrede adgangsforhold og derfor velegnet til ældre og personer med handicap. Der er elevator op til boligen, og der er ekstra meget gulvplads i alle boligens rum.

Bestræbelsen på at skabe tilgængelighed i danske boligområder er udtryk for social bæredygtighed og sker desuden for at opfylde forpligtelsen i FN's handicapkonvention. Konventionen forpligter Danmark til at sikre, at handicappede har samme rettigheder som personer uden et handicap.

Målet med konventionen er, at handicappede skal inkluderes i samfundet og får mulighed for at deltage ligeværdigt i det, og det betyder blandt andet, at de skal have nem adgang til boligområder. Det stiller krav til boligområdernes udformning, og der tales i den forbindelse om at skabe tilgængelighed for personer med "fysiske funktionsnedsættelser".

Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening er enige om, at tilgængelighedsboliger er særligt velegnede til ældre personer og personer med handicap, og der skal udarbejdes en model for nuværende beboere i afd. 4 (over 65 år og gangbesværede), således at de kan få fortrin til tilgængelighedsboliger.

Hver anden bolig vil blive tilbudt til boligsøgende, som allerede bor i afd. 4 efter ovenstående fortrin.

Hver anden bolig vil blive tilbudt til boligsøgende, som ikke allerede bor i Brabrand Boligforening efter ovenstående fortrin.

Det er en forudsætning for at få tildelt en bolig, at samtlige husstandens medlemmer over 15 år har rene straffeattester.

9.5 Tomgangstab

Siden udmeldingen om vedtagelsen af udviklingsplanen i juni 2019 er tomgangstabet i Gellerupparken vokset. Primo 2021 andrager tomgangstabet ca. 900.000 kr. pr. måned. I perioden 1. juni 2019 – 31. december 2020 er tomgangstabet, ca. 12 mio. kr.

Aarhus kommune har noteret sig, at Landsbyggefonden på møde den 18. maj 2021 med Aarhus Kommune har tilkendegivet, at fonden er indstillet på at sikre finansiering af lejetabet i afdeling 4, Gellerupparken, inden for helhedsplanens projektperiode for afdelingen. Landsbyggefonden har samtidig tilkendegivet, at fonden vurderer, at projektperioden påbegyndes medio 2019. Aarhus kommune deler Landsbyggefondens vurderinger og har forståelse for lejetabets betydning for Brabrand Boligforenings og afdelingens økonomi. Aarhus kommune ser således positivt på Landsbyggefondens tilkendegivelse om støtte til dækning af lejetabet.

Det bemærkes, at den konkrete myndighedsbehandling i Teknik og Miljø vedrørende lejetabet følger de normale processer herfor. Efter ansøgning fra boligforeningen kan lejetab i forbindelse med renovering og nedrivninger således medtages i skema A, B, C- behandlingen, hvor kommunen indstiller skema A, B, C til Landsbyggefondens endelige godkendelse.

For at kunne mindske tomgangstabet frem til nedrivning af blokkene er AaK og Brabrand Boligforening enige om at tilbyde frivillig genhusning til beboerne i nedrivningsblokkene, når Helhedsplanen er vedtaget af de

beboerdemokratiske organer i Brabrand Boligforening og af AaK. LBF har givet tilsagn om dette på møde den 29. juni 2020. Tilbud gives til de beboere, der ønsker at blive i Gellerupparken eller flytte til Toveshøj.

De beboere, som ønsker at gøre brug af den frivillige genhusning, vil få flyttehjælp på samme vilkår, som tilbydes beboerne, når den egentlige genhusning træder i kraft. Beboerne vil dog ikke kunne få en bolig uden om ventelisten, men skal tildeles en ny bolig efter de almindelige regler herfor. Hvis der er særlige udlejningskriterier i den afdeling, som beboeren ønsker at flytte til, skal disse kriterier opfyldes.

Samtidig er der enighed om, at de ledige boliger i nedrivningsblokkene forsøges genudlejet tidsbegrænset frem til nedrivning mod en nedsat leje på 150 kr./m². Den nedsatte leje dækkes på samme måde som tomgangstabet.

Boligerne lejes ud via annoncering og Almenboliglovens § 51 c fraviges, hvilket betyder, at også ansøgere, der modtager integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp, kan bo tidsbegrænset i Gellerupparken. Da lejemålene er udlejet via annoncering, opnår lejer ikke fortrin til andre boliger eller boliggarantibevis. Da lejemålet er tidsbegrænset, opnår beboeren ikke ret til genhusning.

9.6. Overgang til A-ordning for vedligeholdelse

Som besluttet i aftalen mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening i 2019 overgår afd. 4 Gellerupparken fremadrettet til A-ordning for vedligeholdelse. Dette sker med henblik på at sikre kvaliteten i de nyrenoverede boliger. Overgangen til A-ordning sker senest 1. januar 2025. Jf. forventet tidsplan er nedrivningsblokkene nedrevet, og renovering af B5 og B6 er i gang.

Overgangen fra B- til A-ordning vil medføre, at der skal vedtages et nyt vedligeholdelsesreglement for afdelingen. Dette reglement skal følge aftaletekstens beskrivelser i afsnit 6.0 Fysisk opretning i forhold til overflader, materialer m.m.

10.0 Kommunikation

Den fysiske udvikling af området skal understøttes af en kommunikationsindsats. Kommunikationsindsatsen skal sikre, at beboerne føler sig trygge og har forståelse for de fysiske forandringer i området.

Indsatsen skal også bidrage til et ændret image og sikre, at både beboere og besøgende får indblik i områdets kvaliteter. Dermed skal indsatsen også have fokus på at tiltrække nye beboertyper, der kan bidrage med at sikre en balanceret beboersammensætning. Der skal være fokus på at skabe anledninger og muligheder for at mødes og få indblik i, hvad området kan nu og i fremtiden.

Der skal også i kommunikationsindsatsen lægges vægt på at skabe anledninger til, at nye og eksisterende beboere mødes og udveksler erfaringer og får fælles oplevelser, så et fælles civilsamfund kan bidrage til den fælles positive historie om Gellerup.

Nedenstående beskriver, hvordan beboerkommunikationen konkret håndteres i forbindelse med renoveringer.

Beboerhåndtering og kommunikation fra besluttende beboermøde, udførelse til et års mangelgennemgang

Arbejder, der udføres i beboet område, stiller særlige krav til de involverede teknikere og håndværkere med hensyn til opførsel og kommunikation. Gernerne for beboerne skal reduceres til et absolut minimum. Den fornødne information og varsling skal videregives til beboerne, når der skal udføres arbejde i boliger eller i afdelingen.

Vi har et kommunikationsniveau, der indskrives i udbuddet, hvor det prissættes. Det vil blive yderligere beskrevet i udbuddet, og dele af opgaven kan både håndteres af bygherre og entreprenør, da der stilles krav til uddannelsesniveau og erfaring hos de personer, der skal varetage opgaven. Det indeholder en systematisk kommunikation gennem møder, nyhedsbreve og varslinger.

Der vil også være beskrevet et informationskontor, hvor beboerne gennem kompetent bemanding kan få svar på deres spørgsmål. Målet er at imødekomme beboerne og komme eventuelle problemer i forkøbet og skabe tillid og tryghed omkring projektet.

Der skal ligeledes afsættes ressourcer til at opnå en konstruktiv proces og sikre, at projekterne ikke går i hårdknude. Det er blandt andet gennem en løbende evaluering af beboerhåndteringen og -kommunikationen samt informationsniveauet kontra informationsbehovet.

Der skal løbende følges op med afdelingsbestyrelsen om tilfredsheden med kommunikation og beboerhåndtering. Og der skal findes konstruktive løsninger, hvis der er problemer.

Fra Helhedsplanen er vedtaget til projektstart

Fælles for beboerne er, at de modtager minimum tre byggeaviser med tilhørende varslinger inden projektopstart. Her vil byggeaviser og varslinger være målrettet det forløb, som den pågældende beboergruppe skal gennemgå.

Der vil altid være behov for flere varslinger end beskrevet i bilaget i forhold til få eller alle lejemål i forbindelse med besigtigelse, registreringer m.v.

Der vil foregå en særlig kommunikation til den beboergruppe, som skal permanent genhuses. Er de blevet permanent genhuset i en anden boligafdeling, vil der være behov for, at de bliver introduceret til den nye afdeling og det nye område.

Fra projektstart til færdigmelding

Når vi er i gang i dele af afdelingen, er det vigtigt, at de resterende beboere ved, hvad der sker, hvor de kan færdes, og hvordan projektet skrider frem. I denne fase er der behov for en regelmæssig information via nyhedsbreve og digitale platforme.

Alle varslinger og skrivelser godkendes af bygherre.

Fra færdigmelding til 1 års gennemgang

Når boligen er færdigmeldt, kan der fortsat være behov for at udføre arbejder i boligen; Dette kræver varslings af lejemålet.

11.0 Erstatningskvoter

I forståelsespapiret mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune om "Kvoter til familieboliger til boligorganisationer som skal gennemføre udviklingsplaner" (2019) er det aftalt, at "Der kan tildeles 1 ny kvote til en almen familiebolig for hver 2 boliger, der nedrives eller sælges som følge af en udviklingsplan. Disse kvoter udmøntes løbende i perioden frem mod 2030 som er den periode, hvor udviklingsplanerne gennemføres".

Det er hensigten, at der skal være en tidsmæssig sammenhæng mellem nedrivninger i afd. 4 og tildeling af kvoter.

Nærværende aftale rammesætter følgende kvotetildeling:

Beliggenhed	Antal erstatningsboliger	Egen grund	Kommunal grund	Kvotetildeling
Hasselager ¹⁾	58	58		2021
Tranbjerg ²⁾	85	85		2021
Arresøvej II	44		44	2021
I alt	187			

Aftalen efterlader en manko på 17 kvoter, som overføres til den kommende Helhedsplan for afd. 5 Toveshøj.

Ad 1) Brabrand Boligforening ejer en grund i fællesskab med Boligforeningen Aarhus Omegn. Boligorganisationerne vil derfor gennemføre projektet i fællesskab, hvorfor der forudsættes en samtidig og tilsvarende kvotetildeling til Aarhus Omegn.

Ad 2) Brabrand Boligforening ejer to nabogrunde i Tranbjerg. Der skal udarbejdes en ny lokalplan for begge matrikler, som tillader tæt-lavt byggeri. Lokalplanens godkendelse er en forudsætning for realisering af byggerierne.

Erstatningsboligerne er almene familieboliger som den ordinære kvote, og det præciseres, at disse erstatningsboliger er omfattet af de samme krav, som er gældende for den ordinære kvote. Der skal ske sædvanlig ansøgning om myndighedsbehandling (byggesagsbehandling, sagsbehandling efter almenboligloven m.m.) i forbindelse med byggeprojekter.